Bestemmingsplan

# Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Verzetstraat 76

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

**Plangegevens**

| | |
|---|---|
| Naam: | **Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Verzetstraat 76** |
| Plantype: | **bestemmingsplan** |
| IMRO: | **NL.IMRO.1700.202037BPVZPH-vas1** |
| Status: | **vastgesteld** |

Datum:

Projectnummer: 20AF157

Opdrachtgever:

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

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

# Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH
# Verzetstraat 76

# Inhoudsopgave


**Toelichting** **3**

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

**Hoofdstuk 2 Het plan** **6**
2.1 Ontstaansgeschiedenis en landschapstypologie 6
2.2 Huidige situatie 6
2.3 Toekomstige situatie 8

**Hoofdstuk 3 Beleid** **10**
3.1 Rijksbeleid 10
3.2 Provinciaal beleid Overijssel 11
3.3 Gemeentelijk beleid 16

**Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten** **22**
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 22
4.2 Milieuzonering 23
4.3 Bodem 24
4.4 Geluid 26
4.5 Luchtkwaliteit 27
4.6 Externe veiligheid 28
4.7 Water 30
4.8 Klimaatadaptatie 34
4.9 Ecologie 34
4.10 Archeologie en Cultuurhistorie 37
4.11 Verkeer / parkeren 38

**Hoofdstuk 5 Juridische toelichting** **39**
5.1 Planopzet en systematiek 39
5.2 Toelichting op de regels 39

**Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid** **42**

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

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Voor de locatie Verzetstraat 76 in Vriezenveen is er een plan ontwikkeld. De initiatiefnemers willen de bestaande bebouwing slopen en in plaats daarvan tien nieuwe vrijstaande woningen realiseren. De aanleiding is dat er voorheen een bedrijf was gevestigd aan de Verzetstraat 76 en de initiatiefnemer voornemens is om het perceel te herontwikkelen waarbij 10 woningen gerealiseerd worden. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is dat vanwege het ontbreken van de juiste bouw- en gebruiksregels niet mogelijk. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het plangebied bestaat uit het perceel aan de Verzetstraat 76 in Vriezenveen. Het plangebied ligt op circa 0,5 km ten westen van het centrum van Vriezenveen. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Vriezenveen, sectie L en perceelnummer 3667. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



*Figuur 1.1: Ligging plangebied (Bron: PDOK Viewer).*

Begrenzing

De begrenzing van het plangebied is in figuur 1.2 weergegeven (rood omkaderd). In dit figuur is een luchtfoto weergegeven waarop het plangebied te zien is. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door woonfuncties en de Westeinde, aan de Zuidzijde door de Verzetstraat en de bestaande woning aan de Verzetstraat 76, aan de westzijde door zowel

woon- als bedrijfsfuncties en aan de oostzijde door woonfuncties. Zie de verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.



*Figuur 1.2: Begrenzing plangebied (Bron: PDOK Viewer).*

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de Verzetstraat 76 in Vriezenveen gelden zowel het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied', deels onherroepelijk vastgesteld op 7 februari 2012 door de gemeenteraad van gemeente Twenterand, als de drie facetplannen waarmee in de regels van dit bestemmingsplan rekening wordt gehouden:

- Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied, facetplan intrekgebied, vastgesteld op 2 februari 2016;
- Facetplan Parkeren Twenterand, vastgesteld op 15 mei 2018;
- Facetplan inwoning en harmoniatie woonbegrippen, vastgesteld op 4 november 2019.

In figuur 1.3 is een fragment uit de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is rood omkaderd.




*Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied' (Bron: Ruimtelijke plannen).*

Zoals uit figuur 1.3 blijkt zijn binnen het plangebied meerdere bestemmingen van toepassing. Het plangebied kent de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functie aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rijschool', de enkelbestemming 'Tuin - Dorpserf' en de enkelbestemming 'Agrarisch'.

Voor de gronden ter plaatse van de bedrijfsbestemming zijn de gronden bestemd voor de vestiging van bedrijven. Omdat er sprake is van een functie aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rijschool' kunnen hier enkel rijscholen vestigen. Gebouwen en bedrijfswoningen mogen enkel binnen het bouwvlak gebouwd worden.

Voor de gronden ter plaatse van de agrarische bestemming zijn de gronden bestemd voor grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden ten behoeve van agrarische doeleinden. Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen enkel binnen het bouwvlak gebouwd worden.

Voor de gronden ter plaatse van de tuinbestemming zijn de gronden bestemd voor tuinen en dorpserf, voetpaden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en voor ontsluitingspaden en nutsvoorzieningen indien daarvoor een aanduiding is. Op deze gronden zijn, behoudens de bestaande gebouwen, geen gebouwen toegestaan.

Het voornemen is om op het plangebied tien nieuwe vrijstaande woningen te realiseren. Het geldende bestemmingsplan biedt vanwege het ontbreken van de juiste bouw- en gebruiksregels geen mogelijkheden om de woningen mogelijk te maken. Een herziening van het geldende bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

## 1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Verzetstraat 76' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.1700.202037BPVZPH-vas1);
- Bijlagen bij de toelichting;
- Regels;
- Bijlagen bij de regels.

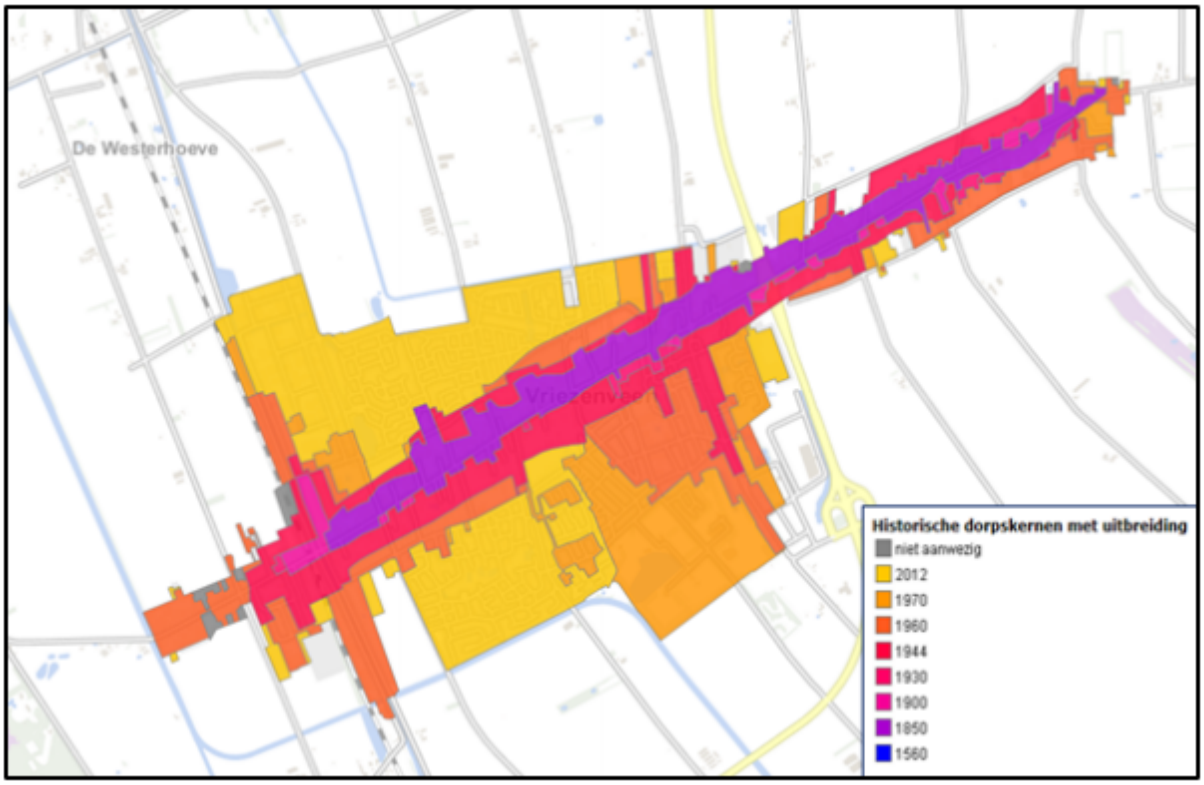
## 1.5 Leeswijzer

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

# Hoofdstuk 2 Het plan

## 2.1 Ontstaansgeschiedenis en landschapstypologie

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




*Figuur 2.1: Historische dorpskernen met uitbreiding (Bron: Atlas van Overijssel).*

## 2.2 Huidige situatie

In de huidige situatie van het plangebied is er een (voormalige) rijschool gevestigd en wordt het plangebied aan de zuidzijde begrensd door de bestaande woning gelegen aan de Verzetstraat 76. Het plangebied wordt ontsloten door de Verzetstraat, te weten een weg binnen stedelijk gebied met een maximum snelheidsregime van 50 km/u.

In figuur 2.2 is een vooraanzicht van het plangebied weergegeven. In figuur 2.3 is een vogelaanzicht weergegeven van het plangebied.



*Figuur 2.2: Huidige situatie vooraanzicht van de woning aan de Verzetstraat 76 vanaf de Verzetstraat (Bron: Street Smart by Cyclomedia).*



*Figuur 2.3: Vogelaanzicht van het plangebied (Bron: Street smart by Cyclomedia).*

## 2.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de huidige bedrijfsbebouwing op het plangebied aan de Verzetstraat 76 gesloopt en daarvoor in de plaats worden 10 nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd. De bestaande woning blijft gehandhaafd. Voor de voorgenomen ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin een stedenbouwkundig ontwerp is opgenomen. De uitgangspunten van dit plan grijpen terug naar de traditionele Vriezenveense bouw, waaraan eigentijdse architectuur wordt gekoppeld. De zichtlijnen van het plan zullen refereren naar de welkbekende lintbebouwing, waardoor het plan zal passen in het Vriezenveens kader. Het beeldkwaliteitsplan is als Bijlage 1 opgenomen bij de toelichting in het voorliggende bestemmingsplan.

Per woning worden twee privé parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en wordt voor bezoekers voor het parkeren een plek gerealiseerd, mocht er op eigen terrein geen ruimte zijn. Voor het borgen van de zichtlijn van de beoogde woningen op de Verzetstraat is bij de regels van het voorliggende bestemmingsplan, conform het beeldkwaliteitsplan, een bepaling opgenomen dat de beoogde woningen alleen gebouwd mogen worden met de voorgevel richting de Verzetstraat. Dit wordt op de verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan door middel van een gevellijn vastgelegd. Voor bijgebouwen is bij de regels van het voorliggende bestemmingsplan, conform het beeldkwaliteitsplan, een bepaling opgenomen om te zorgen dat bijgebouwen in het aanzicht van het plan geen hoofdrol gaan spelen. Bijgebouwen mogen alleen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd. Voor wat betreft erfafscheidingen bij de kavels worden er groene hagen aan de voorzijde van de kavels met een hoogte van 50 cm gerealiseerd. De instandhouding van de erfafscheiding wordt privaatrechtelijk geregeld. De huidige boombeplanting binnen het plangbied zal zo veel als mogelijk in stand worden gehouden. Zie ook figuur 2.3 voor het stedenbouwkundig ontwerp.

In figuur 2.4 zijn referentiebeelden opgenomen van hoe de vrijstaande woningen gebouwd dienen te worden. Daarbij geldt het uitgangspunt dat de basisvorm van een vrijstaande woning moet terugrijpen naar het oude historische lint, zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan. De nok-/goothoogte van een vrijstaande woning bedraagt maximaal 9 meter respectievelijk 3,5 meter. De nok-/goothoogte van een aanbouw gekoppeld aan de woning dient te allen tijde 20% lager te liggen dan de nok-/goothoogte van een woning.




*Figuur 2.3: Toekomstige situatie (Bron: KROON B.V.).*



*Figuur 2.4: Referentiebeelden (Bron: Building Design Architectuur).*

# Hoofdstuk 3 Beleid

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

Toets en Conclusie

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

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van woningen aan de Verzetstraat te Vriezenveen. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. In de paragrafen 3.2.3 en 3.3.2 wordt de realisatie van de nieuwe woningen getoetst aan het provinciale beleid en aan de woonvisie van de gemeente Twenterand. Daarin wordt aangetoond dat het past binnen

het provinciale en gemeentelijke beleid ten aanzien van wonen. Derhalve past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Toets en conclusie

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van 10 vrijstaande woningen in het plangebied mogelijk gemaakt. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Vriezenveen. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken wordt de bestaande bebouwing aan de Verzetstraat 76 gesloopt, met uitzondering van de woning die gelegen is ten zuiden van het plangebied.

Op grond van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) wordt de realisatie van elf woningen niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoed in artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiervan uitgaande kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van 10 woningen eveneens niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden beschouwd. Een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan daarom achterwege blijven.

De ABRvS heeft echter in dezelfde uitspraak bepaald dat wanneer de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is, wel gemotiveerd moet worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is. In hoofdstuk 4 van het voorliggende bestemmingsplan wordt aannemelijk gemaakt dat de in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt ingegaan op diverse milieuaspecten.

## 3.2 Provinciaal beleid Overijssel

### 3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

### 3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

### 3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

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

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

Ontwikkelingsperspectieven

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

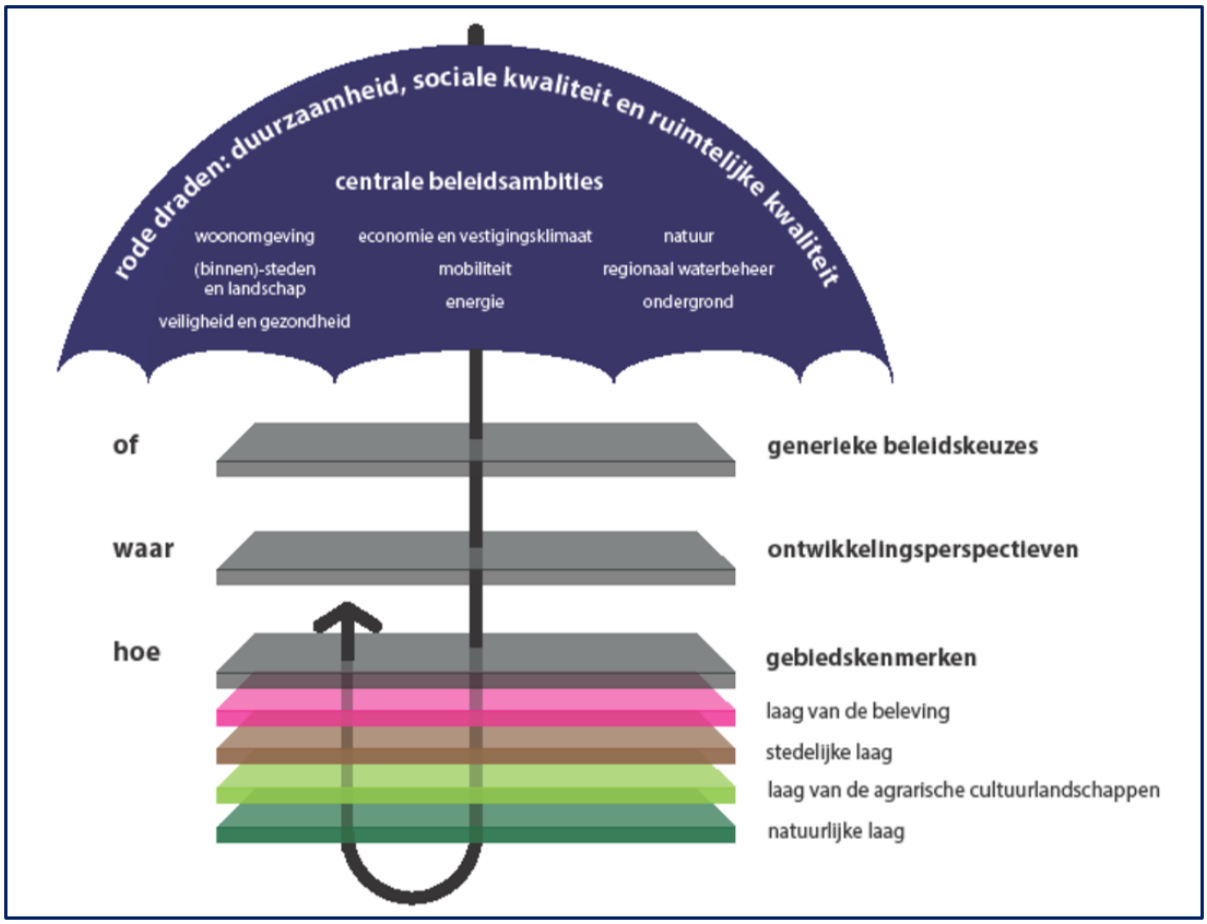
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

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

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

het uitgevoerd kan worden.




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

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

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

Generieke beleidskeuzes

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

*Artikel 2.1.2 Principe van concentratie*

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Doorwerking voor voorliggend plan:

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van 10 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. De woningen worden gerealiseerd om aan de lokale behoefte te voldoen. In paragraaf 3.3.2 wordt hier nader op 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.

Doorwerking voor voorliggend plan:

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestaande bebouwing, met uitzondering van de bestaande woning, gesloopt. Hiervoor in de plaats worden 10 nieuwe woningen gerealiseerd. Er is sprake van een herstructurering binnen bestaand bebouwd gebied. Het plan voldoet daarmee aan de eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

*Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit*

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Zoals reeds aangegeven is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat onderdeel uitmaakt van de herontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat een aantal concreet toetsbare criteria. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt de bouwaanvraag getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. Derhalve wordt een bijdrage geleverd aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Geacht wordt dat voorliggend plan daarmee voldoet aan artikel 2.1.5 van de omgevingsverordening van de provincie Overijssel.

*Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen*

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Doorwerking voor voorliggend plan:

In de Regionale Woonagenda Twente 2021-2025 is opgenomen dat er in de periode 2021 – 2025 maximaal ruimte wordt geboden voor het realiseren van inbreidingsplannen op korte termijn (binnen vijf jaar). Zonder kwantitatieve kaders, maar wel met kwalitatieve toetsing aan de woningbehoefte. Deze toetsing vindt plaats in paragraaf 3.3.2 en 3.3.3. Geacht wordt hiermee dat voorliggend plan voldoet aan artikel 2.2.2 van de omgevingsverordening van de provincie Overijssel.

*Artikel 2.13.5 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden*

Nabij Vriezenveen ligt het grondwaterwingebied 'Hoge Hexel'. Een groot deel van Vriezenveen, waaronder het plangebied, is gelegen binnen het intrekgebied van dit waterwingebied. In artikel 2.13.5 van de verordening van provincie Overijssel is vastgelegd dat er binnen de intrekgebieden nieuwe niet-risicovolle en grote risicovolle functies worden toegestaan, mits voldaan wordt aan het principe van stand still.

Niet-risicovolle functies zijn alle functies behalve harmoniërende functies (functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning) en grotere of grootschalige risicovolle functies. Het stand-stillprincipe is erop gericht om de verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Woningen worden niet aangemerkt als functies die mogelijk een risico kunnen vormen voor de grondwaterbescherming. Daarmee wordt geacht dat het toevoegen van 10 woningen past binnen de beleidsuitgangspunten ten aanzien van het grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied.

Ontwikkelingsperspectieven

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




*Figuur 3.2: Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart, Omgevingsvisie Overijssel, de locatie is aangegeven door middel van een kruismarkering (bron: provincie Overijssel).*

Het plangebied is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In de steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mag er altijd worden gebouwd voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal voor gewortelde bedrijvigheid, mits dit onderbouwd en regionaal afgestemd wordt.

Herstructurering en transformatie in de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling eerst altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico’s op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van 10 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Er wordt gebouwd voor de lokale behoefte aan wonen. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met hetgeen bepaald in het ontwikkelingsperspectief 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.

Gebiedskenmerken

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

*Stedelijke laag*




*Figuur 3.5: Stedelijke laag, Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel).*

Het plangebied maakt deel uit van de 'Woonwijken 1955-nu'. Gebieden die zich bevinden in het gebiedskenmerk 'Woonwijken 1955-nu' zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. Als ontwikkelingen plaats vinden de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Voorliggend plan heeft betrekking op de realisatie van tien nieuwe woningen. Qua bouw- en gebruiksmogelijkheden wordt er aangesloten op de standaardregels voor de bebouwde kom van Vriezenveen. Het stedenbouwkundig ontwerp is gebaseerd op het historische lint van Vriezenveen. Kenmerkend is woningbouw op langgerekte kavels met een lage goot en een steile kap. Door de woningen schuin achter elkaar te situeren, ontstaat er een lange zichtlijn waardoor nagenoeg alle woningen contact zullen maken met de Verzetstraat. Dit is in overeenstemming met de andere woningen in de omgeving. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan in overeenstemming is met de kenmerken van de stedelijke laag.

Conclusie

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

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Structuurvisie Twenterand

Op 19 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Twenterand de 'Structuurvisie Twenterand' vastgesteld. In figuur 3.4 is een uitsnede opgenomen van de structuurvisiekaart, waarop het plangebied gelobaal groen is omlijnd.




*Figuur 3.4: Uitsnede structuurvisie (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)*

De structuurvisie spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente en geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied, waardoor voor iedereen duidelijk is of nieuwe initiatieven daarbinnen passen. Voor nieuwe woningbouw wordt in eerste instantie gezocht binnen de bestaande kernen of in de randen. Daarbij gaat het om ontwikkelingen in kleine eenheden, passend bij de schaal van het onderliggende gebied die bovendien als overzichtelijke en afgeronde gehelen kunnen worden gerealiseerd. In de structuurvisie wordt aangegeven dat het langgerekte ontginningslint van Vriezenveen met diepe smalle kavels en opvallende situering van de bebouwing aan het lint wordt aangemerkt als kwaliteit van de gemeente. Voor wat betreft het landschap is dan ook bepaald dat nieuwe bebouwing in het lint zich moet voegen in de onderliggende structuur (open- gesloten, zichtlijnen, oriëntatie) en originele architectuurkenmerken.

Toets en conclusie

Zoals reeds is aangegeven wordt er als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen afbreuk gedaan aan de voor Vriezenveen kenmerkende lintbebouwing. Er worden tien nieuwe woningen gerealiseerd, waarbij de woningen schuin achter elkaar worden gestitueerd zodat nagegenoeg elke woning zicht krijgt op de Verzetstraat. Ook wordt aangesloten op de bouw/goot hoogte van de omliggende karakteristieke woningen. Daarmee wordt geacht dat de kenmerken van de Vriezenveense lintbebouwing gehandhaafd blijven.

Geconcludeerd kan worden dat de Structuurvisie Twenterand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### 3.3.2 Visie op Wonen 2015-2025 Twenterand

Het woonbeleid van de gemeente Twenterand is uitgewerkt in de 'Visie op Wonen 2015 - 2025 Twenterand'. Dit beleid is op 2 februari 2016 door de gemeenteraad van Twenterand vastgesteld. In de woonvisie wordt ingegaan op de wensen en eisen voor de woningvoorraad van de gemeente Twenterand tot het jaar 2025. In de visie wordt verwezen naar de opmerkingen gemaakt in de Structuurvisie Twenterand. Zo dienen nieuwe ontwikkelingen bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, wordt kwaliteit boven kwantiteit gezet en wordt er gestreefd naar inbreiding boven uitbreiding.

Om de behoefte aan nieuwe woningen nader te bepalen heeft de gemeente Twenterand een woningmarktanalyse gemaakt. Dit document is als bijlage 2 opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Per 01-01-2017 is de behoefte aan woningen in Vriezenveen op maximaal 225 woningen gesteld, waarvan 111 harde en 74 zachte plannen. Dit komt neer op een onbenutte ruimte

van 40 woningen (225 woningen - 185 woningen). Hoeveel van deze ruimte reeds benut is in 2021, bieden zowel de woonvisie als de woningmarktanalyse geen handvat.

Toets en conclusie

Momenteel is de gemeente Twenterand bezig met het vaststellen van een nieuwe woonvisie. Hoewel de inhoud van deze visie nog niet openbaar is, kan uit de Regionale Woonagenda Twente 2021-2025 worden afgeleid dat er in de periode 2021-2025 maximaal ruimte wordt geboden voor het realiseren van inbreidingsplannen op korte termijn (binnen vijf jaar). Zonder kwantitatieve kaders, maar wel met kwalitatieve toetsing aan de woningbehoefte.

Verder blijkt uit de Regionale Woonagenda Twente 2021-2025 dat er in Vriezenveen in de afgelopen jaren weinig woningen aan de voorraad zijn toegevoegd. In combinatie met de krapte op de woningmarkt is er momenteel veel vraag naar woningen en het aantal bouwlocaties is schaars. Het aantal huishoudens in Vriezenveen neemt namelijk in de periode 2021 - 2031 naar verwachting met 160 toe. Op korte termijn, tot 2025, zijn er in Twenterand 100 grondgebonden koopwoningen nodig om in de lokale behoefte te voorzien. Daarna wordt een afname van de behoefte aan dit woonsegment voorspelt te verklaren door de daling van het aantal jonge huishoudens en gezinnen, ook in de kern Vriezenveen. De gemeente Twenterand wil dit voorkomen door in te zetten op het behoud en aantrekken van jongeren en gezinnen.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van 10 nieuwe vrijstaande woningen aan de Verzetstraat 76 in Vriezenveen mogelijk gemaakt. Het plangebied is binnen bestaand bebouwd gelegen, waardoor sprake is van een inbreiding. De kern Vriezenveen is als geheel opgenomen als sleutelproject/-gebied in de Regionale Woonagenda Twente 2021-2025. Zoals in de agenda is beschreven, wordt er een maximale ruimte geboden voor inbreidingsplannen die op korte termijn worden gerealiseerd (binnen vijf jaar). Hierbij gelden er geen kwantitatieve kaders, maar wel een kwalitatieve toetsing. Door het toevoegen van 10 nieuwe vrijstaande woningen kan er worden bijgedragen aan het behoud en verbeteren van de vitaliteit en leefbaarheid van de kern. De kwalitatieve toetsing van het plan aan de afwegingskader voor woningbouwinitiatieven vindt plaats in paragraaf 3.3.3.

Geacht wordt hiermee dat voorliggend plan in overeenstemming is met de 'Visie op Wonen 2015-2025 Twenterand'.

### 3.3.3 Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven

Op 1 december 2017 heeft de gemeente Twenterand een afwegingskader voor woningbouwinitiatieven opgesteld. Nieuwe woningbouwontwikkelingen worden langs dit kader gelegd. Dit document bevat geen formele beleidsregels en kan enkel gezien worden als interne werkafspraken. Wel wordt geacht dat wanneer een plan aan dit toetsingskader voldoet wenselijk wordt geacht.

Het toetsingskader bestaat uit een aantal criteria die helpen om initiatieven te toetsen op hun meerwaarde. Hoe meer criteria in het voordeel spreken van een initiatief, hoe meer reden bestaat om medewerking te krijgen van de gemeente. Hierna wordt kort bij de criteria stilgestaan en wordt bekeken of de ontwikkeling in het voorliggende bestemmingsplan een meerwaarde heeft.

1. Woningvraag

a. Ontbrekende schakel op de markt: het initiatief voorziet in een deel van de woningvraag die nog niet via doorstroming of door andere bouwplannen wordt bediend. Dit is meetbaar door de behoefte-indicatie uit het woningmarkt te vergelijken met de actuele stand van initiatieven in de gemeente.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Volgens de woningmarktanalyse opgenomen als Bijlage 2 is er vooral gebrek aan projectmatige woningbouw (o.a. rijwoningen, vrijstaand en bungelowkavel). Middels voorliggend bestemmingsplan worden bouwkavels voor vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze zullen individueel worden verkocht.

b. Grondgebonden: grondgebonden ontwikkelen heeft de voorkeur boven gestapeld ontwikkelen, waar dat mogelijk is. Bij keuze voor gestapeld bouwen moet uit te leggen zijn dat dit om een stedenbouwkundige, financiële of een andere reden voor nodig is.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Middels voorliggend plan worden 10 vrijstaande grondgebonden woningen gerealiseerd.

Nader uitleg kan derhalve achterwege blijven.

c. Levensloopbestendig: levensloopbestendig bouwen heeft de voorkeur, ook bij gezinswoningen, met het oog op flexibele bruikbaarheid op de lange termijn. Levensloopbestendig houdt in: nu al geschikt om in te wonen met een zorgvraag óf met beperkte middelen aanpasbaar.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Of de vrijstaande woningen levensloopbestendig worden gebouwd is niet bekend. Maar met het oog op de bouweisen vanuit het Bouwbesluit kan worden gesteld dat nieuwe woningen steeds duurzamer worden gebouwd met vernieuwde technieken etc., waardoor men vaak langer kan blijven wonen. De vrijstaande woningen in onderhavig geval zullen voldoen aan de eisen vanuit het Bouwbesluit.

d. Continuïteit: er is sprake van een gunstige inschatting van ontwikkelbaarheid en ontwikkeltempo en daarmee een bijdrage aan een continue bouwstroom.

Doorwerking voor voorliggend plan:

De woonkavels worden aan individuele kopers verkocht die zelf verantwoordelijk zijn voor de tempo van het bouwproject. Vooralsnog wordt gesteld dat een bouwproject van een woning ongeveer een jaar de tijd in beslag neemt.

2. Kwaliteit

a. Vernieuwing: wanneer nieuwbouw samenvalt met sloop van oude woningen draagt dat bij aan het tempo van de voorraadvernieuwing.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Voordat de bouwkavels worden gerealiseerd, zal de bestaande bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Omdat de te slopen bebouwingen geen woningen zijn, wordt er niet bijgedragen aan het tempo van de voorraadvernieuwing. Het plan draagt wel bij aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van de kern.

b. Duurzaam: bouwinitiatieven met een meer dan standaard duurzaam karakter dragen bij aan milieudoelen.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Er is geen sprake van een bouwinitiatief met een meer dan standaard duurzaam karakter. De woningen voldoen aan de standaard duurzaamheid vereisten vanuit het Bouwbesluit.

3. Ruimtelijk

a. Ladderproof, met nuance: plannen voor woningbouw vallen bij voorkeur binnen de bestaande bebouwde kom. Alleen als te onderbouwen is dat binnen de bebouwde kom niet in de behoefte kan worden voorzien, is fysieke uitbreiding van het dorp mogelijk. Nota bene: dit gaat om meer dan alleen het aantal woningen: een deel van de woningbehoefte is niet op binnendorpse locaties te bedienen vanwege woonwensen of ontwikkelkosten. Daarbij is de woningbehoefte per dorp leidend en niet de behoefte op gemeenteniveau (conform de bijgestelde ladder). Omgekeerd kan een inbreiding ten koste gaan van waardevolle open ruimte in een dorp.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Voorliggend plan is in paragraaf 3.1.2 aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan ladderproof is, omdat het plangebied in de kern Vriezenveen ligt en doordat er minder dan 11 woningen worden gerealiseerd.

b. Ruimtelijke verbetering: een plan heeft een meerwaarde als daarmee een ruimtelijk onwenselijke situatie ten aanzien van bestaand vastgoed of de openbare ruimte kan worden opgelost.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Voorliggend plan draagt bij aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van de kern doordat een bedrijfsbestemming wordt wegbestemd en dat alle bedrijfsactiviteiten met bebouwing worden gesaneerd. Daarnaast is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie Bijlage 1), waarbij door de situering van de woningen en het karakter wordt ingespeeld op de kenmerken van de kenmerkende Vriezenveense lintbebouwing.

4. Procedureel

a. Vergunning verleend, bestemming is wonen: wanneer er al een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’ is verleend of wanneer het bestemmingplan is vastgesteld met de bestemming wonen, is dit een vast gegeven. Wel zal de gemeente bij alle bestaande en nieuwe initiatieven vragen om concrete actie. Minimaal moet een eigenaar binnen drie

jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een voltooide en gebruiksklare woning hebben gerealiseerd. Verder moet de eventueel verleende omgevingsvergunning voor het bouwen onherroepelijk zijn ingetrokken. Zo niet, dan wordt een wijzigingsprocedure opgestart om de woningbouw weg te bestemmen (zie kader: Weg-bestemmen van bouwplancapaciteit).

Doorwerking voor voorliggend plan:

Nadat voorliggend bestemmingsplan is vastgesteld, worden de bouwkavels overgedragen aan de toekomstige eigenaren. Deze zijn zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een bouwvergunning. Vooralsnog wordt gesteld dat de woningen binnen 3 jaar kunnen worden gerealiseerd.

b. Privaatrechtelijke afspraken: als er in het verleden afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst is dat een zwaarwegende reden om mee te werken aan een bouwplan. Wel geldt dat van eigenaren initiatief verwacht wordt binnen een redelijke termijn. De redelijke termijn is een kwestie van maatwerk gelet op het feit dat rekening moet worden gehouden van de feiten en omstandigheden die spelen.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Voor de instandhouding van de erfafscheiding wordt bij de verkoop van een bouwkavel met de toekomstige eigenaren een privaatrechtelijke overeenkomst opgesteld.

c. Uitvoerbaarheid: aangezien continuïteit van woningbouw belangrijk is, werkt de gemeente graag mee aan locaties waar weinig procedurele obstakels zijn.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Geacht wordt dat er voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan geen belemmeringen zijn. Dit is in de voorgaande paragrafen reeds aangetoond. In de navolgende hoofdstukken (Hoofdstuk 4, Hoofdstuk 5, Hoofdstuk 6 en Hoofdstuk 7) wordt ingegaan op de diverse milieu- en omgevingsaspecten, wordt de juridische toelichting beschreven en wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan beschreven.

5. Financieel

a. Verdiencapaciteit: daar waar de gemeente grond in eigendom heeft, en daar waar ontwikkeling van woningen leidt tot inkomsten, is dat een reden om mee te werken aan bouwinitiatieven. Eerdere voorinvesteringen gelden niet als criterium: dat zijn kosten die gemaakt zijn in het verleden. Alleen ontwikkelingen die aansluiten op een behoefte bieden de mogelijkheid om opbrengsten te genereren.

Doorwerking voor voorliggend plan:

De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de initiatiefnemer.

b. Beperkte ontwikkelkosten: Het is voordelig wanneer de gemeente Twenterand met relatief beperkte kosten een ontwikkeling mogelijk kan maken. Denk dan aan: beperkte kosten voor aanleg van noodzakelijke infrastructuur, weinig weerstand en daardoor beperkte proceskosten, beperkte investering in openbare ruimte (vooral private grond), etc.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Met de initiatiefnemer wordt een exploitatieovereenkomst gesloten. E.e.a. wordt hierover beschreven in Hoofdstuk 6.

6. Bijzondere redenen

a. Een voortvarend initiatief: als uit het contact met de ontwikkelende partij blijkt dat deze met voortvarendheid tot een ontwikkeling wil komen en een pragmatische instelling heeft, kan dat bijdragen aan vergunningverlening of -verlenging. Ervaringen uit het verleden kunnen daarin een rol spelen. Voortvarendheid is belangrijk met het oog op continuïteit in woningbouw.

Doorwerking voor voorliggend plan:

De woonkavels worden overgedragen aan individuelen eigenaren die zelf verantwoordelijk zijn voor de aanvraag van de vergunning.

b. Andere redenen: Er kunnen redenen zijn, anders dan hierboven beschreven staan, om medewerking te verlenen aan een ontwikkeling. Dit vraagt om een specifieke toelichting om een goede afweging te maken door ambtenaren en bestuurders.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Er zijn geen redenen bij ons bekend.

Conclusie

De criteria van het toetsingskader zijn langsgelopen en er kan geconcludeerd worden dat voorliggend plan aan de meerendeel van de criteria voldoet. Geacht wordt dat voorliggend plan als een meerwaarde gezien kan worden voor de gemeente Twenterand.

# Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

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

## 4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het huidige Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Op 7 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd binnen dit besluit om de m.e.r.-procedure eenduidiger en overzichtelijker te maken, alsmede het aspect milieueffectrapportage explicieter te behandelen in aanvragen. Dit besluit heeft tot doel het vaststellen van mogelijke, ernstig nadelige milieugevolgen ten gevolge van een activiteit binnen de aanvraag.

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

Toets

Middels dit bestemmingsplan wordt de realisatie van tien nieuwe vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling is concreet beschreven in hoofdstuk 2. Het huidige gebruik van het plangebied is bedrijf, tuin en agrarisch.

Woningbouw wordt in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage aangemerkt als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. De m.e.r.- plicht geldt bij projecten van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De genoemde maximum oppervlakken gelden als drempelwaarden. Het ruimtebeslag van het onderhavige project ligt ruimschoots beneden de drempelwaarde (10 woningen < 2000 woningen). Ook wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt, dient er een afweging gemaakt te worden waaruit het milieubelang van de locatie naar voren komt. Dit kan worden gedaan in een (vormvrije) mer-beoordeling.

Voor het beoordelen van het milieubelang is in het voorliggende bestemmingsplan een aanmeldnotitie als bijlage opgenomen, zie bijlage 3. Daaruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving van het plangebied. Deze aanmeldnotitie kan worden gezien als een (vormvrije) m.e.r-beoordeling.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling in voldoende mate is/wordt afgewogen. Gelet op de kenmerken van het onderhavige project (zoals het feit dat de omvang ruimschoots beneden de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. ligt), de plaats van het onderhavige project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

## 4.2 Milieuzonering

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

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

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

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

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

*Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (Bron: Info Mill).*

Toets

Wanneer een ontwikkeling wordt gerealiseerd, dan dient te worden bekeken of de nieuwe functie past in de omgeving (externe werking) en of de omgeving de nieuwe functie toelaat (interne werking). Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Vriezenveen. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen aanwezig. Derhalve dient het plangebied aangemerkt te worden als 'rustige woonwijk'.

*Externe werking*

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

Middels dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 10 woningen mogelijk gemaakt. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. De nieuwe woningen leiden niet tot aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

*Interne werking*

Bij de interne werking gaat het om de vraag of de nieuwe functie zelf hinder ondervindt van bestaande functies in de nabije omgeving. Het dichtstbijzijnde potentiële milieubelastende functie betreft een supermarkt die gelegen is op een afstand van circa 90 meter ten noorden van het plangebied. Op basis van de VNG-uitgave wordt een supermarkt aangemerkt tot een milieucategorie 1 bedrijf, waarbij de grootste richtafstand 10 meter bedraagt voor het aspect geluid. Gelet erop dat de onderlinge afstand tussen het plangebied en deze supermarkt groter is dan 10 meter, wordt geacht dat er voldaan wordt aan de richtafstand en daarom sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarnaast is er op een afstand van circa 85 meter ten zuidwesten van het plangebied een bassischool gelegen (gemeten vanaf de dichtsbijzijnde toekomstige woning tot de bestemmingsgrens). Volgens de VNG-uitgave wordt een bassischool aangemerkt tot een milieucategorie 2 bedrijf, waarbij de grootste richtafstand 30 meter bedraagt voor het aspect geluid. Gelet erop dat de onderlinge afstand tussen het plangebied en de basisschool groter is dan 30 meter, wordt geacht dat er voldaan wordt aan de richtafstand en daarom sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Andere potentiële milieubelastende objecten in de omgeving van het plangebied, die milieuhinder zou kunnen veroorzaken voor de woningen, zijn gelegen op een grotere afstand dan hierboven.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

## 4.3 Bodem

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

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

Toets

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van 10 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Hiervoor dienen de huidige bestemmingen gewijzigd te worden naar een woonbestemming. Op basis van het Bro is een bodemonderzoek noodzakelijk wanneer sprake is van een functiewijziging en bij het oprichten van nieuwe verblijfsfuncties. Met het bodemonderzoek kan worden vastgesteld of de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie (wonen).

Op 17 november 2021 heeft Terra Agribusiness BV in opdracht van de initiatiefnemer een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is als Bijlage 5 opgenomen bij de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan. Hieronder worden de conclusies besproken. Voor de concrete inhoud wordt kortheidshalve verwezen naar Bijlage 5.

*Verkennend bodemonderzoek NEN5740*

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

*Gehele locatie*

In de bovengrondmengmonsters (BM1, BM2 en BM3) zijn geen verhogingen aangetroffen. In het bovengrondmengmonster (BM4) is een lichte verhoging minerale olie aangetroffen. In het grondwatermonster (PB1 WM1) zijn lichte verhogingen zink en barium aangetroffen. In het grondwatermonster (PB2 WM1) is een lichte verhoging barium aangetroffen.

In de ondergrondmengmonsters OM10 en OM12 zijn geen verhogingen aangetroffen.

In de aangeleverde boorkernen van de asfaltverharding is geen verhoging PAK 10 VROM aangetroffen.

In het mengmonster BM1 zijn geen concentraties aangetroffen boven de toepassingsnorm van 1,9 µg/kg voor PFOA en 1,4 µg/kg voor PFOS en overige PFAS. Na beoordeling van de resultaten aan het kader van het Tijdelijk Handelingskader zou de locatie voldoen aan de functieklasse **Altijd toepasbaar** volgens het generieke beleid.

In het separaat onderzochte monster ter plaatse van de olievlek (8, 8-15 en 8, 15-30) zijn sterke verhogingen minerale olie aangetroffen. Deze verhogingen geven formeel aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek naar de ernst en omvang van de verontreiniging (zie onder het kopje nader onderzoek).

*Verkennend bodemonderzoek NEN5707 'asbest in bodem'*

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

*Gehele locatie*

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. De (meng)monsters (MM1, MM2 en 3A) zijn licht asbesthoudend; de gewogen asbestgehalten zijn lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. In het mengmonster (MM3) is analytisch geen asbest aangetroffen.

Er dient opgemerkt te worden dat in MM1 asbestverdachte vezels zijn aangetroffen in de fractie <0,5mm. Echter wordt niet verwacht dat de interventiewaarde wordt overschreden indien een SEM-analyse wordt uitgevoerd.

Ter plaatse van de asfaltverharding is slechts indicatief asbestonderzoek uitgevoerd. Vanwege de aangetroffen asbesthoudende materialen in de puinlaag onder de asfaltverharding wordt aanbevolen om aanvullend abestonderzoek uit te voeren als de asfaltverharding verwijderd wordt of verwijderd is.

*Druppelzones*

Ter plaatse van de druppelzone is één inspectiesleuf gegraven en is er een monster samengesteld. Op het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Het gewogen asbestgehalte in DZ1 is lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Er dient opgemerkt te worden dat er asbestverdachte vezels zijn aangetroffen in de fractie <0,5mm. Echter wordt niet verwacht dat de interventiewaarde wordt overschreden indien een SEM-analyse wordt uitgevoerd.

*Algemeen*

Opgemerkt dient te worden dat onderhavige rapportage een herziene versie van het onderzoek betreft. Na afronding van het onderzoek is bij het beoordelen van de rapportage door de gemeente/Omgevingsdienst Twente aangegeven dat de ondergrond niet onderzocht is. In dit aanvullend onderzoek is de ondergrond conform NEN 5740 onderzocht. Tevens is in de tweede fase van het onderzoek 'indicatief' onderzoek verricht naar PFAS.

Hiermee komt de eerste versie van het rapport (d.d. 24-03-2021) opgenomen als Bijlage 4 bij de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan te vervallen.

Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het “Besluit bodemkwaliteit” van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het ‘meldpunt bodemkwaliteit’.

Naast het “Besluit bodemkwaliteit” dient opgemerkt te worden dat in het kader van de “Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie” ook onderzoek naar PFAS noodzakelijk is

*Nader onderzoek*

Naar aanleiding van de aangetroffen verontreinigingen uit het verkennend bodemonderzoek heeft Terra Agribusiness BV in opdracht van de initiatiefnemer een nader bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen als Bijlage 6 bij de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan. Hieronder worden de conclusies besproken. Voor de concrete inhoud wordt kortheidshalve verwezen naar Bijlage 6.

In het nader bodemonderzoek zijn ter horizontale afperking vier boringen rondom inspectiegat 8 geplaatst (101, 102, 103 en 104) en geanalyseerd op minerale olie. In de separaat geanalyseerde monsters zijn geen verhogingen aangetroffen.

Ter verticale afperking is ter plaatse van inspectiegat 8 een boring (105) tot 2,0 m-mv geplaatst. Uit het analyseresultaat van monster (105-2) blijkt dat er geen minerale olie is aangetoond. Op basis van de resultaten uit het nader bodemonderzoek kan gesteld worden dat de verontreiniging met minerale olie, horizontaal en verticaal in voldoende mate is afgeperkt.

De oppervlakte van de verontreiniging met minerale olie in grond kan op basis van onderhavig nader onderzoek worden geschat op maximaal 11 m². De diepte van de verontreiniging is vastgesteld op maximaal 0,50 m-mv. Dit komt neer op een geschatte hoeveelheid van 5,5 m³ met minerale olie verontreinigde grond.

Op basis van de historische gegevens is niet te concluderen wanneer de sterke verontreiniging is ontstaan. Vermoedelijk is de verontreiniging al (grotendeels) ontstaan voor 1987. In dat geval is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging, omdat de grens van 25 m³ niet wordt overschreden.

Bij een niet-ernstige bodemverontreiniging geldt op grond van de Wet bodembescherming geen verplichting om over te gaan tot (spoedeisende) sanering.

***Advies Omgevingsdienst Twente***

De bodemonderzoeken zijn door de Omgevingsdienst Twente getoetst aan het beleid dat door de gemeente Twenterand is vastgelegd in de nota: De bodemkwaliteit onderzocht Ga tot de bodem!. Er zit meer in dan je denkt. Uit deze toetsing blijkt dat beide bodemonderzoeken samen voldoende inzicht geven in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem binnen het plangebied. Er is geen vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de grond of het grondwater. De bodem van het plangebied wordt geschikt geacht voor de toekomstige bestemming (Wonen). Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

De puinlaag onder de asfaltverharding betreft bodemvreemd materiaal. Deze laag dient bij sloop/herinrichting aanvullend te worden onderzocht op asbest (conform NEN-5897).

Daarnaast wrodt opgemerkt dat grondverzet (op of van de locatie) gemeld dient te worden via het meldpunt Bodemkwaliteit. De gemeente Twenterand heeft op 23 juni 2020 de Bodembeheernota en Bodemkwaliteitskaart Twente en de aanvulling m.b.t. PFAS vastgesteld. Bij grondverzet ter plaatse van de werkplaats dient de sterk verontreinigde grond (omgeving boorgat 8) gescheiden te worden ontgraven en te worden afgevoerd naar een erkende verwerker.

Overtollige grond kan mogelijk worden afgevoerd op basis van de bodemkwaliteitskaart. Zo niet, dan dient de grond aanvullend te worden onderzocht op PFAS.

Conclusie

Resumerend kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan, mits er een aanvullend asbestonderzoek wordt uitgevoerd tijdens de sloop/herinrichting van het plangebied. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een voorwaardelijke verplichting, teneinde te zorgen dat alvorens het verkrijgen van een bouwvergunning invulling is gegeven aan het advies van de Omgevingsdienst Twente. Daarmee is het aanvullend asbestonderzoek in het voorliggende bestemmingsplan goed geborgd.

## 4.4 Geluid

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

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals

verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

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

Toets

*Wegverkeerslawaai*

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

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

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

Deze zonering geldt niet:

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

Het plangebied bevindt zich aan de Verzetstraat. Verzetstraat betreft een weg bestaande uit een of twee rijstroken, waarbij een maximumsnelheidsregime geldt van 50 km/u. Hier geldt een geluidszone, die aan weerszijde een breedte heeft van 200 meter. Aangezien de toekomstige woningen zich binnen deze zone bevinden, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk om aan te tonen dat voldaan wordt aan de geluidsnormen die gelden op grond van de Wet geluidhinder.

Op 4 december 2020 is door Munsterhuis Geluidsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 7 bij dit bestemmingsplan bijgevoegd. De resultaten van het onderzoek worden hieronder beschreven.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Verzetstraat en de Westerweilandweg niet wordt overschreden ter plaatse van de gevels van de nieuw te bouwen woningen. De maximale geluidbelasting ten gevolge van de Verzetstraat bedraagt 48 dB op de gevel van woning 1, zoals opgenomen in het geluidsonderzoek. De maximale geluidbelasting ten gevolge van de Westerweilandweg bedraagt 37 dB op de gevel van woning 1. De geluidbelasting voldoet tevens aan de ambitiewaarde van maximaal 48 dB (geluidsklasse rustig) zoals de gemeente Twenterand in haar geluidbeleid heeft gesteld. Ook wordt er voldaan aan het maximale binnenniveau van 33 dB.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

## 4.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

*Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de

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

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

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

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

*Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

Toets en conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van 10 nieuwe vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals hierboven zijn beschreven, kan worden gesteld dat voorliggend plan voor de realisatie van 10 woningen 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Tevens kan de realisatie van tien woningen niet aangemerkt worden als de realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen de zone van een Rijks- of provinciale weg.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

## 4.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou

verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

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

*Risicokaart*

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 4.3 is een uitsnede opgenomen van de betreffende kaart. Het plangebied is met een rode ster globaal aangegeven.




*Figuur 4.3: Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart Nederland).*

Toets en conclusie

Uit figuur 4.3 blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen zijn gelegen. De dichtstbijzijnde risicobronnen, een gasontvangststation en een LPG tankstation, bevinden zich op een afstand van circa 1,0 km van het plangebied.

De gasontvangtstation heeft een risicocontour van 25 meter. De LPG tankstation heeft twee risicocontouren, te weten: 25 meter en 35 meter. Voor alle risicocontouren geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen een van de contouren. Het plangebied ligt op een afstand van minimaal 950 meter van deze risicocontouren. Hierdoor kan gesteld worden dat zowel de LPG tankstation als de gasontvangststation niet voor gevaarlijke situaties kunnen zorgen voor de nieuwe woningen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

## 4.7 Water

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

**Waterbeleid Vechtstromen**

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

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

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

**Waterbeheerplan 2016-2021**

*Watersysteem*

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

*Afvalwaterketen*

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

Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

**Wateraspecten plangebied**

*Waterhuishouding*

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Indien, in een extremere situatie, sprake is van een overstroming en de standaard berging die vanuit de gemeente wordt vereist verzadigd is, dan zal een noodoverloop het bestaande rioolstelsel ervoor zorgen dat wateroverlast voorkomen wordt. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen

voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m2. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

*Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer*

In het plan wordt het vuile rioolwater volledig gescheiden van het regenwater. Het vuile water wordt aangesloten op het bestaande gemengde gemeentelijke rioolstelsel in de berm van de Verzetstraat. Het is nog niet helemaal duidelijk of dit onder vrijverval kan of dat er een gemaal geplaatst moet worden. Het regenwater wordt binnen het plangebied opgevangen en geborgen volgens de gemeentelijke bergingseis. Nadere uitwerking zal i.o.m. de gemeente plaatsvinden. Een noodoverloop op het bestaande gemengde stelsel van de gemeente moet wateroverlast voorkomen.

*Aanleghoogte van de bebouwing*

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

*Watertoetsproces*

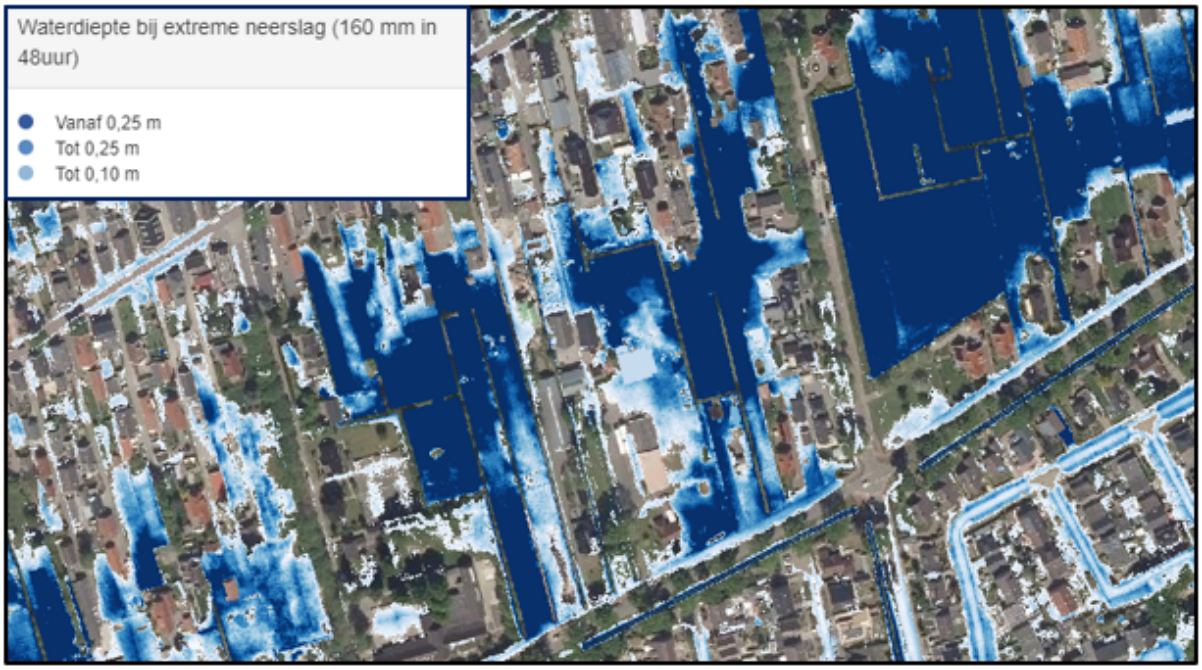
Op 24 november 2020 is via dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht, zie bijlage 8. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. Dit houdt in dat de bestemming en de grootte van het plan een geringe invloed op de waterhuishouding ter plaatse hebben. De procedure in het kader van de watertoets is daarmee goed doorlopen. Het plan met het aantal woningen zit echter net op de grens wanneer plannen nog als kleinschalig worden beschouwd. Bij meer dan tien woningen dient het waterschap betrokken worden bij de planvorming en dient er advies te worden vekregen. Volledigheidshalve heeft er afstemming plaatsgevonden met het waterschap om ervoor te zorgen dat men bewust is van de risico's op het gebied van water binnen het plangebied.

**Klimaatatlas**

Recentelijk hebben landelijk gemeenten de klimaatlas ontwikkeld. De atlas geeft een beeld van de verwachte toekomstige klimaateffecten ten aanzien van wateroverlast, droogte en hitte. Tot op perceelniveau zijn de effecten op de drie thema's inzichtelijk. De atlas biedt een uitgebreide set aan informatie over mogelijke klimaateffecten. Het gaat dan om hogere temperaturen, nattere winters, hevigere regenbuien en drogere zomers.

*Wateroverlast*

Op basis van de kaart voor langdurige buien bij de klimaatatlas blijkt dat bij een hevige regenval de waterdiepte bij het merendeel van het plangebied 0,25 m of hoger is. Zie ook figuur 4.4. Het waterschap adviseert de bovenzijde begane-grondvloer van de woningen tenminste 30 centimeter boven de weg aan te leggen. Daarmee wordt de kans op schade door wateroverlast verkleind.




*Figuur 4.4: Waterdiepte bij extreme neerslag (160 mm in 48 uur) (bron: Klimaatatlas).*

Verder ligt het plangebied niet binnen de overstromingsdiepte van regionale keringen of buitendijksegebieden. Er zijn geen kwetsbare objecten binnen het plangebied. De Verzetstraat betreft geen kwetsbare weg en is tijdens een overstroming begaanbaar. De huidige woning aan de Verzetstraat 76 betreft geen kwetsbaar object en de nieuwe woningen zullen dan ook niet aangemerkt worden als kwetsbare objecten. Zie ook figuur 4.5 dat de kwetsbaarheid van panden, percelen en wegen laat zien.




*Figuur 4.5: Kwetsbaarheid panden, percelen en wegen bij langdurige buien (bron: Klimaatatlas).*

*Droogte*

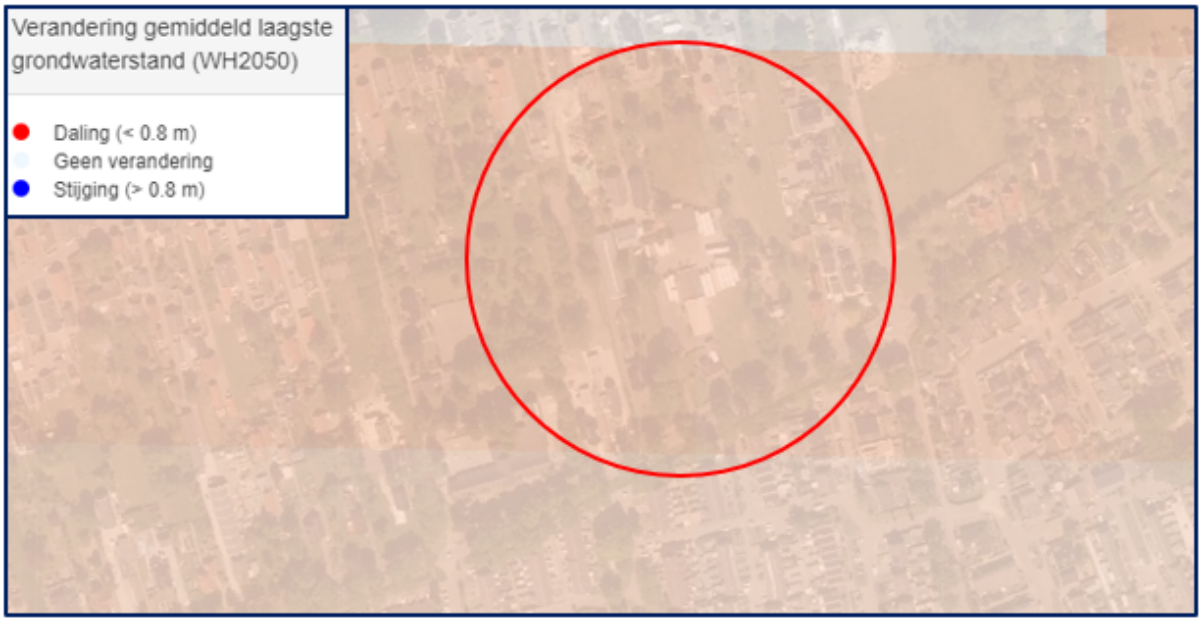
In het KNMI WH 2050 scenario stijgt de temperatuur sterk. Door de sterke temperatuurstijging zal naar verwachting meer verdamping optreden. Dit leidt tot een lagere grondwaterstand. Het plangebied ligt in een gebied met een gemiddeld laagste grondwaterstand van 1,5 - 2

meter onder maaiveld, zie figuur 4.6.




*Figuur 4.6: Gemiddeld laagste grondwaterstand (bron: Klimaatatlas).*

In het KNMI WH 2050 scenario is er sprake van een daling van minder dan 0,8 m, zie figuur 4.7.




*Figuur 4.7: Verandering gemiddeld laagste grondwaterstand (WH2050).*

Door de realisatie van de woningen wordt niet verwacht dat de grondwaterstand verder zal dalen, aangezien voor het plangebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone - intrekgebied' geldt die ervoor zorgt dat er geen objecten mogen worden gebouwd binnen het plangebied die de grondwaterstand kan aantasten.

Conclusie

Geconludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan, mits de bovenzijde van de begane-grondvloer van de woningen tenminste 30 centimeter boven de weg worden aangelegd.

## 4.8 Klimaatadaptatie

Nederland is van plan om minder energie te gebruiken en over te gaan van het gebruik van fossiele brandstoffen naar steeds meer duurzame energiebronnen, zoals zonne- en windenergie en dergelijke. Dit wordt ook wel de energietransitie genoemd. De gemeentelijke ambitie is opgenomen in de Agenda Duurzaam Twenterand 20 procent van het totale energieverbruik in 2020 in Twenterand is afkomstig van hernieuwbare energie. De ambitie voor 2050 is 100 procent, dan is Twenterand energieneutraal.

De gemeenteraad van Twenterand heeft de Agenda Duurzaamheid vastgesteld. Die agenda beschrijft de maatregelen en acties die de gemeente Twenterand de komende jaren gaat uitvoeren om de duurzaamheidsambities te realiseren. Eén van de ambities die zijn neergelegd in de Agenda Duurzaam Twenterand 2018-2022 is klimaatadaptatie. De gemeente Twenterand wil klimaat bestendig zijn in 2050.

Toets en conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van tien bouwkavels voor vrijstaande woningen mogelijk op een bestaande bedrijfslocatie. In de huidige situatie zijn er op het plangebied bedrijfsgebouwen aanwezig met daaromheen verharding. Vergeleken met de huidige situatie is de verharding in de toekomstige situatie beter verdeeld binnen het plangebied, waardoor hitte eenvoudiger kan worden kwijtgeraakt en het water eenvoudiger kan worden afgevoerd.

De kavels betreffen ruim opgezette kavels, waarbij zowel aan de voorzijde van de kavels als achterzijde de gronden grotendeels uit groen bestaat. Gelet op de grootte van de kavels wordt infiltratie van hemelwater als uitgangspunt genomen, waardoor water in droge perioden beter vastgehouden wordt en in natte perioden voldoende ruimte heeft.

Rondom de kavels worden natuurlijke erfafscheidingen gerealiseerd, in de vorm van groene hagen van 50 cm hoog aan de zijde van het oppad en hogere structuren aan de achterzijde. Tevens blijven bestaande bomenstructuren behouden in de plannen. Het groen zorgt voor een verkoelende werking (door schaduw en verdamping) bij warm weer. Het plan geeft hiermee invulling aan een goede klimaatadaptatie.

## 4.9 Ecologie

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

Toets en conclusie

Bij dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van een quickscan natuurwaarden uitgevoerd door Natuurbank Overijssel, zie bijlage 9.

*Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS))*

Het plangebied ligt op minimaal 2,3 km afstand ten noorden van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. In figuur 4.4 wordt de ligging van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied weergegeven. Het plangebied is aangegeven door middel van een rode pijl.

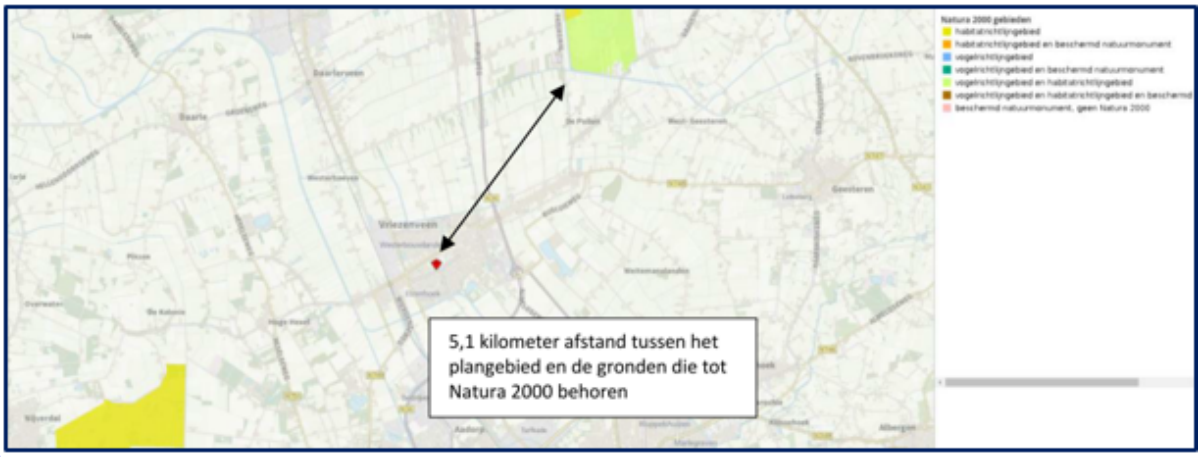



*Figuur 4.4: Ligging van Natuurnetwerk Nederland (Bron: Natuurbank Overijssel).*

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

*Natura 2000-gebied*

Het plangebied ligt niet in of direct grenzend aan beschermd natuurgebied zoals een Natura 2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, Engbertsdijksvenen, ligt op minimaal 5,1 km afstand ten noordoosten van het plangebied. In figuur 4.5 wordt de ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven. Het plangebied is aangegeven door middel van een rode pijl.




*Figuur 4.5: Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied (bron: Natuurbank Overijssel).*

Niet alle habitattypen in Natura 2000-gebied zijn even gevoelig voor verzuring, als gevolg van stikstofdepositie, maar het Natura 2000-gebied Engbertsdijksvenen bestaat voor een aanzienlijk deel uit stikstofgevoelige habitattypen.

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

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

Ten behoeve van de ontwikkeling, wordt materieel met een verbrandingsmotor ingezet en vindt er een tijdelijke toename plaats van verkeersbewegingen als gevolg van de afvoer van

sloopmaterialen en de aanvoer van bouwmaterialen en het vervoer van materieel en personeel. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, in het bijzonder verkeersbewegingen en de inzet van materieel tijdens de ontwikkelfase, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, niet op voorhand uitgesloten worden. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden. Hier wordt in paragraaf 4.9.1 nader op ingegaan.

*Soortenbescherming*

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats, bezet een amfibie er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels in het plangebied. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied.

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. Indien de kapschuur gesloopt en/of de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

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

Geconcludeerd kan worden dat wanneer rekening gehouden wordt met de voortplantingsperiode van nestelende vogelsoort het aspect ecologie, voor zover stikstof buiten beschouwen gelaten, geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. In de navoglende paragraaf wordt aannemelijk gemaakt dat ook het aspect stikstof geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

### 4.9.1 Stikstofdepositieberekening

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is er een stikstofdepositieberekening uitgevoerd op 2 februari 2021. Deze berekening is als bijlage 10 in dit bestemmingsplan opgenomen. De berekening ziet enkel in op de gebruiksfase, aangezien voor de aanlegfase van projecten en plannen op grond van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering een vrijstelling geldt.

Als gevolg van het gebruik van de tien vrijstaande woningen komt er stikstof (NOx vrij. De totale NOx-emissie in de gebruiksfase bedraagt 13,52 kg/j. Ook komt er ammoniak (NH3) vrij. Deze bedraagt <1,0 kg/j. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Middels de AERIUS berekening is aangetoond dat het gebruik van de nieuwe woningen niet leidt tot een meetbare depositie van NOx en NH3 in Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor stikstof en ammoniak. Er zijn geen hogere rekenresultaten dan 0,00 mol/ha/j. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

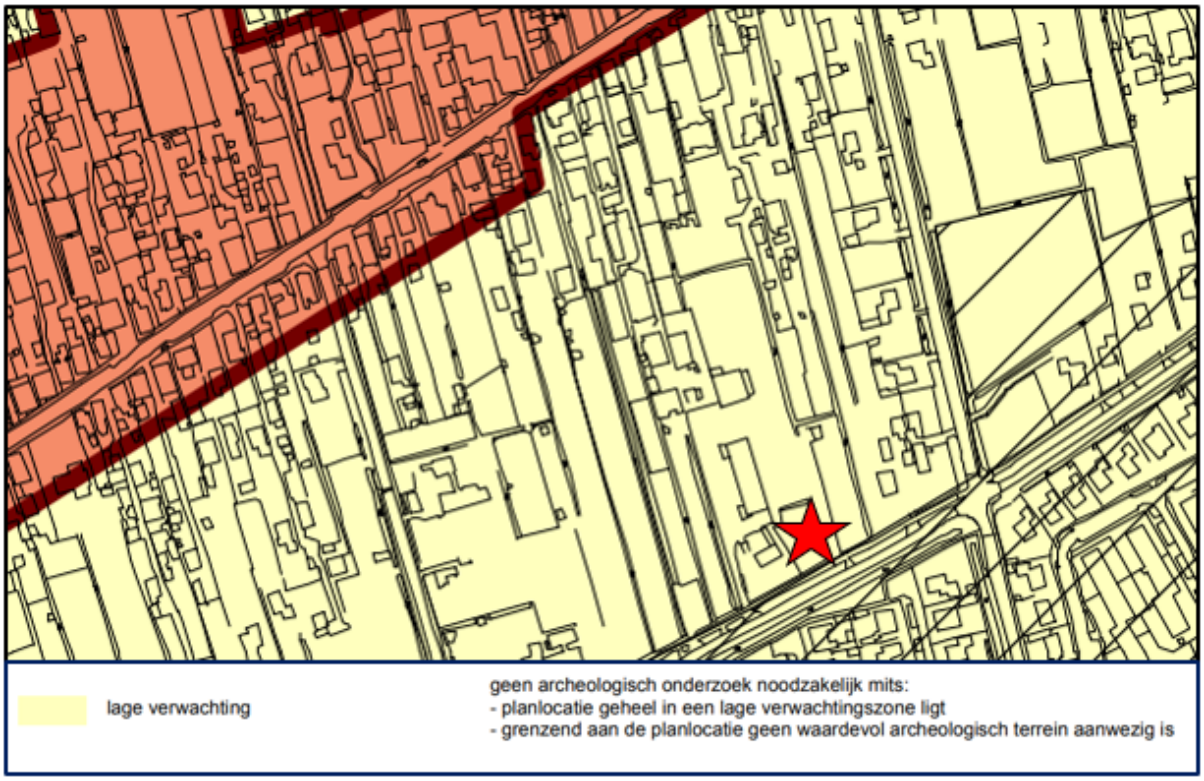
## 4.10 Archeologie en Cultuurhistorie

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

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

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

*Archeologie*




*Figuur 4.6: Uitsnede archeologische verwachtingenkaart (Bron: Verwachtings- en beleidsadvieskaart gemeente Twenterand).*

Toets

Op basis van de verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Twenterand (zie figuur 4.6) kennen de gronden binnen het plangebied een lage archeologische verwachting, waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

*Cultuurhistorie*

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in

de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Toets

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel kan worden afgeleid dat er in het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijksmonumenten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

## 4.11 Verkeer / parkeren

*Verkeer*

Het plangebied wordt ontsloten via de Verzetstraat. Dit is een weg gelegen binnen stedelijk gebied waar maximaal 50 km/u gereden mag worden. Om de verkeersgeneratie te bepalen wordt de 381e CROW-normen voor verkeersgeneratie gebruikt. Het plangebied wordt aangemerkt als weinig stedelijk in het gebiedstype 'rest bebouwde kom. Er geldt derhalve een gemiddelde verkeersgeneratie (minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per woning) van 8,2 verkeersbewegingen per woning (koop, huis, vrijstaand) per dag. Totale verkeersgeneratie van het plan bedraagt derhalve gemiddeld 82 verkeersbewegingen per dag. Geacht wordt dat deze verkeersbewegingen eenvoudig via de huidige weg afgewikkeld kunnen worden.

Het aspect 'verkeer' levert derhalve geen belemmering op voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

*Parkeren*

De gemeente Twenterand heeft haar parkeerbeleid opgenomen in de Beleidsnota Parkeernormen gemeente Twenterand 2018. In de nota zijn parkeernormen opgenomen per type woning voor verschillende gebieden. Het gebied waar het plangebied is gelegen wordt aangemerkt als rest bebouwde kom. Op basis van de beleidsnota bedraagt de parkeernorm voor een vrijstaande koopwoning in dit gebied gemiddeld 2,3. Uitgaande van 10 woningen is er dus behoefte aan 23 parkeerplaatsen.

Per woning wordt er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Uitgaande van 10 woningen wordt er 20 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Daarnaast wordt een plek voor bezoekers gereserveerd, mochten de parkeerplaatsen op eigen terrein niet voldoende zijn. Hier worden minimaal 3 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'parkeren' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

# Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

## 5.1 Planopzet en systematiek

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

## 5.2 Toelichting op de regels

### 5.2.1 Opbouw

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

**Inleidende regels**

- *Begrippen*

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

- *Wijze van meten*

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

**Bestemmingsregels**

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *bestemmingsomschrijving*:

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

- *bouwregels:*

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

- *nadere eisen:*

*Er kunnen nadere eisen worden gesteld ten aanzien van de situering van de hoofdgebouwen, goot- en bouwhoogte en dakvorm van de hoofdgebouwen en de plaats van bouwwerken, geen gebouw zijnde;*

- *afwijken van de bouwregels:*

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

- *specifieke gebruiksregels:*

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

- *afwijken van de gebruiksregels:*

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

**Algemene regels**

- *Anti-dubbeltelregel:*

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

- *Algemene gebruiksregels:*

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

- *Algemene aanduidingsregels:*

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven;

- *Algemene afwijkingsregels:*

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

- *Algemene wijzigingsregels:*

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

- Verwezenlijking in de naaste toekomst:

Voorzover de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'wro-zone – verwerkelijking in naaste toekomst', geldt dat de verwezenlijking als bedoeld in artikel 3.4 van de Wet ruimtelijke ordening in de naaste toekomst nodig wordt geacht.

**Overgangs- en slotregels**

- *Overgangsrecht:*

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

- *Slotregel:*

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

### 5.2.2 Bestemmingen

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

Wonen - Karakteristiek (artikel 3)

Ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemming Wonen - Karakteristiek is aansluiting gezocht bij de plansystematiek voor bestaande woongebieden die de gemeenteraad op 25 november 2004 heeft vastgesteld. Deze systematiek is opgesteld met oog op een goede ruimtelijke kwaliteit, levensloopbestendig wonen, praktijkgerichtheid,

rechtszekere en juridisch houdbare regels. Deze uitgangspunten zijn in het bestemmingsplan vertaald.

Tuin-Dorpserf (artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter bescherming en voor het behoud van de open groene gebieden (o.a. erfafscheidingen) tussen de te realiseren woningen en het pad dat door het plangebied zal worden gerealiseerd. Op deze gronden zijn immers geen gebouwen toegestaan, behalve bestaande gebouwen. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

Verkeer (artikel 5)

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor verkeer en verblijf met bijbehorende voorzieningen, groenvoorzieningen, kunstwerken, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, nutsvoorzieningen, standplaats voor ambulante handel, reclame objecten (o.a. in de vorm van een lichtmastreclame, MUPI's en reclamedisplays), JOP's, hondenuitlaatplaatsen en evenementen.

Op de voor 'Verkeer' bestemde gronden zijn enkel gebouwen met de inhoud van maximaal 50 m³ en met een bouwhoogte van maximaal 3 m toegestaan. Voor wat betreft het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde geldt dat de hoogte van de bouwwerken maximaal 10 m mag bedragen, de hoogte van kunstwerken maximaal 3,5 m en de hoogte van lichtmastreclame ten hoogste 6 meter.

# Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

# Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

## 7.1 Vooroverleg

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

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

Provincie Overijssel

Conform het door de provincie Overijssel gehanteerde beleid dient het plan voor vooroverleg verzonden te worden naar de provincie.

Waterschap Vechtstromen
Op 24 november 2020 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap een positief advies geeft. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

## 7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 24 maart 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn twee zienswijzen binnengekomen. Deze zijn uitvoerig behandeld in de zienswijzennota opgenomen als Bijlage 11. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het voorliggende bestemmingsplan.