Bestemmingsplan
“Actualisatie Vroomshoop Woongebied PH Nassaustraat 2”

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in **Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Februari 2023

Status: Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

BESTEMMINGSPLAN “ACTUALISATIE VROOMSHOOP WOONGEBIED PH NASSAUSTRAAT 2”

Plan:	“Actualisatie Vroomshoop Woongebied PH Nassaustraat 2”
Plantype:	Bestemmingsplan
IMRO-nummer:	NL.IMRO.1700.202107BPVHPH-vas1
Datum:	Februari 2023
Status:	Vastgesteld

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

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

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5

1.1 AANLEIDING 5
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 5
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 5
1.4 HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME 6
1.5 LEESWIJZER 7

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE 8

2.1 ALGEMEEN 8

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 10

3.1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN 10
3.2 VERKEER & PARKEREN 12

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 15

4.1 RIJKSBELEID 15
4.2 PROVINCIAAL BELEID 21
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 28

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 36

5.1 GELUID (WET GELUIDHINDER) 36
5.2 BODEMKWALITEIT 37
5.3 LUCHTKWALITEIT 38
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 39
5.5 MILIEUZONERING 41
5.6 ECOLOGIE 43
5.7 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 45
5.8 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 47

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN 49

6.1 VIGEREND BELEID 49
6.2 WATERTOETSPROCES 50

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 53

7.1 INLEIDING 53
7.2 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 53
7.3 BESTEMMINGSREGELS 54
7.4 PARKEERREGELING 58

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 60

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN 61

9.1 VOOROVERLEG 61
9.2 INFORMATIE EN INSPRAAK 61
9.3 ZIENSWIJZEN 61

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 62

BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEER 63
BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK 64
BIJLAGE 3 STIKSTOFBEREKENING 65

BIJLAGE 4 QUICKSCAN ECOLOGIE 66
BIJLAGE 5 NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN 67
BIJLAGE 6 VORMVRIJE M.E.R. NOTITIE 68

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

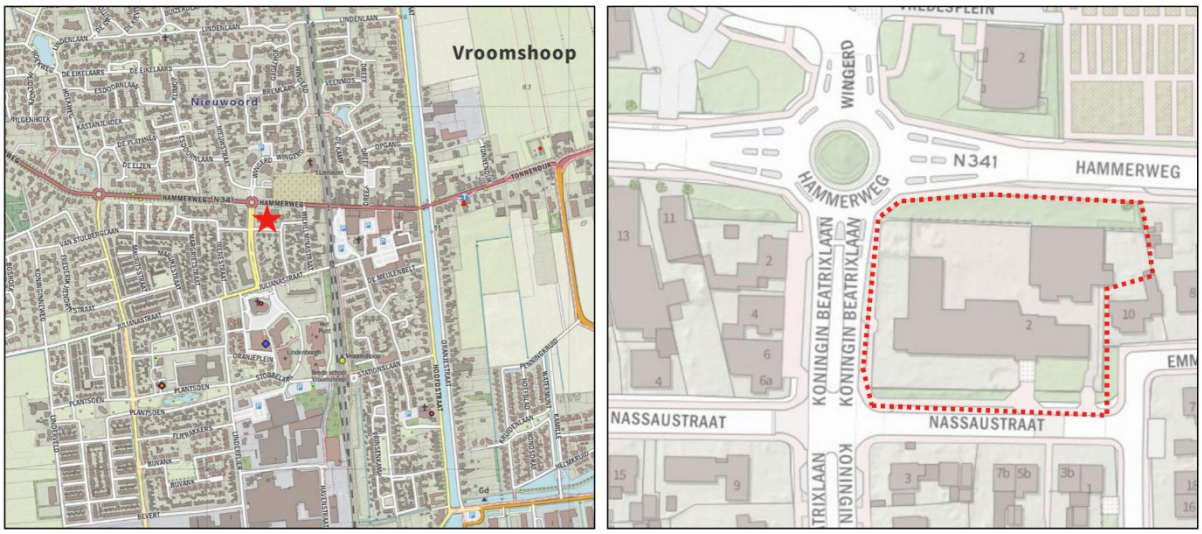
Aan de Nassaustraat, in het centrum van Vroomshoop ligt de locatie van een voormalige basisschool. Ter plaatse staan twee gebouwen, betreffende een gymzaal en een basisschool. Het geheel is voorzien van een maatschappelijke bestemming.

De basisschool en de gymzaal zijn niet meer in gebruik. Initiatiefnemer is voornemens dit perceel te ontwikkelen met grondgebonden woningbouw. In totaal gaat het om de realisatie van 21 woningen, verdeeld over twee gebouwen. Hierbij komen er 9 grondgebonden woningen in het voormalige schoolgebouw, welke behouden blijft. De andere 12 woningen betreffen appartementen. Deze worden in een nieuw gebouw gerealiseerd, die ter plaatse van de te slopen gymzaal wordt gebouwd.

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

1.2 Ligging van het plangebied

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



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Actualisatie Vroomshoop Woongebied PH Nassaustraat” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.1700.202107BPVHPH-vas1) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting en bijhorende bijlagen. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Actualisatie Vroomshoop Woongebied”, die op 18 december 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld. Verder gelden voor de gronden tevens het “Facetplan Parkeren Twenterand” (vastgesteld 15 augustus 2018). In dit geval is met name het bestemmingsplan “Actualisatie Vroomshoop Woongebied” relevant.

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



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

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldend bestemmingsplan zijn de gronden volledig bestemd met de bestemming ‘Centrum’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie middelhoge verwachting’. Ter plaatse van de bebouwing ligt een bouwvlak. Tot slot is het gehele plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – intrekgebied’. Hierna wordt op de geldende bestemmingen ingegaan.

Maatschappelijk
Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor religieuze, medische, sociale, culturele instellingen en onderwijsinstellingen.
Gebouwen ten behoeve van deze bestemming zijn uitsluitend toegestaan in een bouwvlak. De goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 6 en 9,5 meter.

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

Milieuzone – intrekgebied
De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - intrekgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de bodem- en de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

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

1.4.3 Strijdigheid

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn woningen niet toegestaan. Het plangebied dient te worden voorzien van een passende woonbestemming, teneinde de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de gewenste situatie.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

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

2.1 Algemeen

2.1.1 Historie Vroomshoop

Het kanaaldorp Vroomshoop is in 1859 ontstaan op het zogenaamde Hammer Bovenveen. Het dorp ontleent de naam aan een hoger gelegen stuk grond, de Vroomshoopsbelt. Deze verhoging is een uitloper van de Zandstuve. Bij de start van de grootschalige ontginning vestigden zich hier de eerste veenarbeiders aan het kanaal van Almelo naar De Haandrik.

De ruimtelijke ontwikkeling van Vroomshoop tussen 1850 en 1960 kan in een viertal fasen worden verdeeld. In de eerste fase ontwikkelt de nederzetting zich door middel van lintbebouwing dichtbij De Punt van Separatie ter weerszijden van het water. In de tweede fase worden de linten verdicht met bebouwing. De ‘Groninger boeren’ die zich in 1890 in de veenkolonie vestigen, bouwen hun boerderijen langs De Tonnendijk. Een eerste niet lineaire uitleg, door de in 1916 opgerichte woningbouwvereniging ‘Beter Wonen’, vormt de derde fase. In de laatste fase worden er kleinschalige buurten achter de linten gebouwd.

2.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt ten westen van centrum van Vroomshoop. De omgeving van het plangebied bestaat met name uit woningen, echter komen er ook verscheidene maatschappelijke functies, enkele horecafuncties en kleinschalige bedrijfsfuncties voor in de omgeving. Belangrijke structuurdrager vormt de Hammerweg, die ten noorden langs het plangebied ligt. Andere kenmerkende structuurdrager vormt de nabijgelegen spoorlijn Almelo-Mariënberg.

Het plangebied zelf vorm het perceel van een voormalige basisschool. Op het perceel staan een gebouw van de basisschool en een gymzaal. Tussen de gebouwen ligt het speelplein. Rondom de gebouwen ligt een tuin, waar verscheidene bomen verspreid rond het gebouw staan.

Het schoolgebouw staat in de hoek langs de Nassaustraat en de Koningin Beatrixlaan. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met een zolder. De gymzaal staat langs de Hammerweg. In afbeelding 2.1 en 2.2 zijn een vogelvluchtimpressie en een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 2.1: Vogelvluchtimpressie huidige situatie (Bron: Gemeente Twenterand)



Afbeelding 2.2: Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

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

3.1 Stedenbouwkundig plan

3.1.1 Algemeen

Het plan gaat uit van de volgende ontwikkeling:

- Sloop van de gymzaal;
- Bouw van een appartementengebouw met 12 appartementen ter plaatse van de gymzaal;
- Transformatie van het schoolgebouw naar 9 grondgebonden woningen;

Hierna is een plattegrond van de gewenste ontwikkeling weergegeven.



Afbeelding 3.1: Impressiebeeld gewenste situatie (Bron: Beltman Architecten)

3.1.2 Voormalig schoolgebouw

In het schoolgebouw komen 9 grondgebonden woningen. De woningen in het schoolgebouw bevinden zich allemaal op de begane grond en hebben de beschikking over een eigen tuin en berging. De woningen bestaan uit twee verdiepingen en beschikken allen over een eigen berging.

Het schoolgebouw wordt gerenoveerd, waarbij de huidige uitstraling nagenoeg hetzelfde blijft. Zoals aangegeven komen er in dit gebouw woningen op de begane grond, waarbij ze over een verdieping beschikken. De daken van het bestaande schoolgebouw worden voorzien van zonnepanelen.

Deze woningen zijn met name geschikt voor senioren, aangezien ze levensloopbestendig uitgevoerd worden, waarbij de slaap en badkamers op de begane grond komen. Op de zolder (verdieping) komen extra slaapkamers.

3.1.3 Appartementengebouw

De appartementen in het nieuw te bouwen gebouw worden verdeeld over twee verdiepingen: op beide verdiepingen zes appartementen. De appartementen krijgen een oppervlakte van circa 50 m^2. Deze appartementen zijn betaalbaar en daarmee met name geschikt voor starters.

Het nieuw te bouwen gebouw sluit qua vormgeving aan bij het bestaande gebouw. Beide gebouwen zijn voorzien van rode bakstenen en worden afgedekt met een kap van zwarte dakpannen. Het nieuwe gebouw wordt voorzien van drie zadeldaken, haaks op de weg georiënteerd. De appartementen op de begane grond beschikken over een gemeenschappelijke binnentuin, de appartementen op de verdieping krijgen een balkon. Ook krijgen alle appartementen een buitenberging.

De ruimte rondom de appartementen wordt grotendeels groen ingericht, waarbij de bestaande bomen zoveel mogelijk behouden blijven.

3.1.4 Sfeerimpressies

In de volgende afbeeldingen zijn sfeerimpressies van de gewenste situatie in het plangebied weergegeven. In de eerst afbeelding is een uitsnede van het appartementengebouw vanaf de Hammerweg weergegeven. Vervolgens zijn een uitsnede van het schoolgebouw en een aanzicht van het appartementengebouw vanaf de binnenplaats weergegeven.







Afbeelding 3.2: Sfeerimpressie gewenste situatie (Bron: Beltman architecten)

3.2 Verkeer & parkeren

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Uitgangspunten

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

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk - gemeente Twenterand (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: centrum (op basis van de gebiedsindeling van de beleidsnota parkeernormen)
- Hoofdgroep: wonen

3.2.3 Parkeerbehoefte

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

Het gaat om appartementen. Deze functie staat niet specifiek benoemd in de parkeernota. Wel is bekend dat het gaat om koopappartementen in het middensegment. Daarom kan ten aanzien van de woningen in het appartementengebouw (ter plaatse van de voormalige gymzaal) het beste aangesloten worden bij de functie

'koop, etage, midden'. Voor de woningen in het schoolgebouw kan het beste worden aangesloten bij de functie 'koop, tussen, hoek'. Op basis van deze gegevens ontstaat het volgende beeld:

Type	**Aantal woningen**	**Gem. aantal parkeerplaatsen per woning**	**Parkeerbehoefte**
Koop, etage, midden	12	1,4	16,8
Koop, tussen/hoek	9	1,5	13,5
Totaal	**21**		**30,3**

In dit geval bestaat er een parkeerbehoefte van afgerond 31 parkeerplaatsen. Er worden in het plangebied in totaal 24 parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast worden twee bestaande parkeerplaatsen aan de Beatrixlaan, bij het plan betrokken. In afbeelding 3.1 is dit zichtbaar. Hiermee is er een tekort van 5 parkeerplaatsen.

Allereerst wordt gesteld dat er op de kruising van de Nassaustraat met de Emmastraat en de Prins Bernhardstraat vier parkeerplaatsen liggen. Deze worden, sinds het vervallen van de schoolfunctie, nauwelijks nog gebruikt. Het is daarom redelijk om deze parkeerplaatsen in de parkeerbalans mee te nemen. Daarmee is er nog een tekort van slechts één parkeerplaats.

Daarnaast kan ten aanzien van de woningtypes een nuance aangebracht worden. Het gaat immers om woningen voor met name senioren en starters, die niet altijd over een auto zullen beschikken. In de praktijk wordt verwacht dat de daadwerkelijke parkeerbehoefte dan ook lager zal liggen dan de theoretische parkeerbehoefte en er in zijn geheel geen sprake zal zijn van een tekort.

Mocht in de praktijk blijken dat meer parkeerplaatsen benodigd zijn, dan is het mogelijk om in het plangebied in het oostelijk deel extra parkeerplaatsen te realiseren (ten oosten van het appartementengebouw, in het openbaar groen nabij de bocht in de Emmastraat). Hier is voldoende ruimte om één parkeerplaats te realiseren.

3.2.4 Verkeersgeneratie

Voor de ontwikkeling wordt uitgegaan van dezelfde uitgangspunten voor het aspect parkeren. In onderstaande tabel is de gemiddelde verkeersgeneratie (voertuigbewegingen per weekdagetmaal) per woning weergegeven op basis van de kencijfers van het CROW. In dit geval is aangesloten bij de functies 'koop, appartement, midden' en 'koop, huis, tussen/hoek'.

Type	**Aantal woningen**	**Verkeersgeneratie per woning**	**Verkeersgeneratie**
Koop, appartement, midden	12	5,8	69,9
Koop, huis, tussen/hoek	9	7,2	64,8
Totaal	**21**		**134,7**

De totale verkeergeneratie van de ontwikkeling is circa 134,7 voertuigbewegingen per weekdag etmaal. De daadwerkelijke verkeersgeneratie ligt echter lager, gezien de verkeersgeneratie als gevolg van het vroegere gebruik als school van de berekening kan worden afgehaald.

In dit geval gaat het om een basisschool, waarvoor het CROW geen cijfers biedt. Echter kan met zekerheid worden gesteld dat de toename van verkeersgeneratie lager ligt dan 134,7 voertuigbewegingen. Daarnaast zal het verkeer zich beter spreiden over de dag, aangezien er bij een basisschool sprake is van piekmomenten bij ophalen en brengen. Zowel de Nassaustraat als de Hammerweg en andere omliggende wegen, waaronder de Koningin Beatrixlaan en de Emmastraat en de Wilhelminastraat, zijn van voldoende capaciteit om deze beperkte verkeersgeneratie te kunnen verwerken. Het aspect 'verkeersgeneratie' vormt dan ook geen belemmering.

Tot slot wordt gesteld dat er wordt voorzien in veilige en overzichtelijke ontsluitingen op de Hammerweg en de Nassaustraat.

3.2.5 Conclusie

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.2.1 Algemeen

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

4.1.2.2 Vier prioriteiten

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

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

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

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

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

4.1.2.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: ´ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.´

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

4.1.3.1 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Stedelijke ontwikkeling

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

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

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

Het voorliggend bestemmingsplan biedt de planologische kaders voor maximaal 21 woningen, waarvan 9 grondgebonden woningen en 12 appartementen. De ontwikkeling is hiermee aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom moet een antwoord worden gegeven op onderstaande vragen:

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

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

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van planologisch 21 woningen. De nieuwbouwplannen in de gemeente Twenterand worden onder andere op regionaal niveau met elkaar afgestemd binnen de regio Twente. Deze afstemming bestaat onder meer uit het verdelen van de door de provincie toegestane woningaantallen, waarbij op basis van de woningbehoefteraming de plannen verdeeld worden over de tot de regio behorende gemeenten, en hun onderliggende kernen. De kwalitatieve vertaalslag naar type woningen, prijsklassen, doelgroepen etc. wordt op lokaal niveau gemaakt en ook de realisatie is een gemeentelijke activiteit.

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

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

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

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

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

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

Kwantitatieve behoefte

Algemeen
Voor de provincie Overijssel geldt dat sprake is van een forse woningbouwambitie. In de periode tot 2030 moeten 60.000 woningen worden bijgebouwd. Hierdoor is er sprake van een flinke versnellingsopgave. De ambitie om 60.000 woningen toe te voegen is provinciebreed en gericht op het snel oplossen van de woningnood in grote delen van de provincie en in verschillende segmenten. De ambitie is opgebouwd uit drie elementen:

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

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

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

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

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

De noodzakelijk acties bestaan hiermee uit:

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

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

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

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

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

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

Het bovenstaande aantal van 14.130 vormt een voorstelling van het mogelijke aanbod op basis van de harde en zachte plannen per 1-1-2020. De uiteindelijke vraag en behoefte van 15.782 dient echter ingevuld te worden op basis van de wens om te sturen op kwaliteit. Het aantal van 5.000-7.000 betreft de extra ambitie/opgave, waarbij ook hier het samen sturen op kwaliteit leidend is. De juiste woning op de juiste plek, inspelend op de kwalitatieve woningbehoefte en een goede bijdrage leverend aan de leefbaarheid en kwaliteit van wijken/buurten in de steden, de dorpen en het platteland. In de gemeente Twenterand is er een plancapaciteit van 770 woningen.

Opgave 2021-2025

Tot 2025 ligt de focus op het realiseren van de bestaande harde plancapaciteit. Dit zijn de woningbouwprojecten waarmee de gewenste versnelling ingevuld kan worden. Belangrijke kanttekening daarbij is wel dat de harde plancapaciteit getoetst wordt op basis van het kwalitatief afwegingskader. Uitgangspunt is een woning voor iedereen: ruim baan voor de lokale behoefte, inbreiding, herstructurering en

transformatie. Dit wil onder andere zeggen dat bij inbreidingsplannen waarbij binnen vijf jaar kan worden gestart met de realisatie geen kwantitatieve kaders gelden.

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

Opgave tot 2030

Zoals blijkt uit tabel 1 is de bestaande harde plancapaciteit circa 8.300 woningen. Voor het realiseren van de woningbouwambitie van circa 20.000 - 22.000 woningen tot 2030 is een uitbreiding van de harde plancapaciteit met minimaal 11.700 woningen nodig. Deze uitbreiding is voor een deel in te vullen door de bestaande zachte plancapaciteit (circa 5.800 woningen) om te zetten in harde plancapaciteit (mits passend binnen de kwalitatieve kaders). Aanvullend daarop moet 'ruimte' gemaakt worden voor nog eens zo'n 6.000 woningen.

Toetsing kwantitatieve behoefte

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling waarbij in totaal maximaal 21 woningen worden gerealiseerd. Gezien de woningbouwopgave tussen 2021 en 2025, en tot 2030, wordt gesteld dat hiermee sprake is van een ontwikkeling die past binnen de aantoonbare kwantitatieve woningbouwbehoefte binnen de regio Twente en in de gemeente Twenterand.

<u>Kwalitatieve behoefte</u>

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

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

Kwalitatief gezien is het volgende van belang:

- Tot 2025 zijn 100 reguliere grondgebonden woningen (gezinswoningen, niet levensloopbestendig) nodig. Maar dit slaat rond 2025 om in een overschot. Per saldo is er tot aan 2031 een behoefte aan circa 45 reguliere grondgebonden woningen koopwoningen en ongeveer 70 reguliere grondgebonden woningen vrijesectorhuurwoningen. Dit is te verklaren door de daling van het aantal jonge huishoudens en gezinnen.
- In de huidige woningvoorraad zijn er meer reguliere grondgebonden sociale huurwoningen dan nodig indien er in andere segmenten voldoende woningen zouden zijn. In theorie is er dus meer aanbod reguliere grondgebonden sociale huurwoningen dan vraag. In de praktijk is er geen sprake van leegstand.
- In alle segmenten (koop, vrijesectorhuur en sociale huur) is er de komende 10 jaar veel behoefte aan nultredenwoningen (waaronder zowel appartementen, als grondgebonden nultredenwoningen). Aan zowel koop als sociale huur bestaat een behoefte van circa 300 woningen. In de vrijesectorhuur is de behoefte iets lager, maar met 200 nog zeer fors (zeker gezien het beperkte aanbod op dit moment).

Ambities voor Vroomshoop zijn de volgende:

- Bij het toevoegen van woningen streeft de gemeente naar een mix van type woningen met voldoende aandacht voor betaalbare (starters) woningen, sociale huur, middenhuur en levensloopbestendige en nultredenwoningen.
- Door het toevoegen van levensloopbestendige woningen en nultredenwoningen wil de gemeente zorgen voor voldoende passende woningen voor het toenemend aantal ouderen. In de bestaande voorraad moet dit leiden tot doorstroming, waarmee ook woningen voor starters en jonge gezinnen vrijkomen. Nieuwe levensloopbestendige woningen zijn ook geschikt voor starters en jonge gezinnen.

Wanneer deze woningen vrijkomen zijn ze tevens geschikt voor ouderen en kunnen helpen de piek van de dubbele vergrijzing op te vangen.
- In Vroomshoop-Oost worden voldoende grondgebonden woningen toegevoegd. Bij kleinschalige wooninitiatieven zijn we terughoudend met het (enkel) toevoegen van reguliere (niet levensloopbestendige) grondgebondenwoningen.

Toetsing kwalitatieve behoefte

Het gaat om een inbreidingslocatie, waarbij naadloos wordt aangesloten bij de ambitie om in te spelen op de woonbehoefte van met name senioren en starters. De locatie, gelegen nabij voorzieningen, leent zich hier uitermate voor. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte.

Toetsing van het initiatief aan de ladder

In dit geval gaat het om de realisatie van 21 woningen op een herontwikkelingslocatie in het centrum van Vroomshoop. De cijfers laten voor Vroomshoop een kleine overprogrammering zien. Met een zorgvuldige fasering in de jaren en het scherp letten op een goede balans in vraag en aanbod in Vroomshoop valt een dergelijke overprogrammering binnen een acceptabele bandbreedte. Hiermee is de behoefte kwantitatief aangetoond.

In dit geval gaat het om een project op een inbreidingslocatie in het centrum. De ontwikkeling sluit kwalitatief aan bij de visie van de gemeente om het centrum van Vroomshoop van een kwaliteitsimpuls te voorzien, waarbij naadloos wordt aangesloten bij de wens om in te spelen op de woonbehoefte van senioren en starters. Met deze herontwikkeling wordt verpaupering van een beeldbepalende locatie voorkomen en ingespeeld op de specifieke behoefte. Hiermee is er tevens sprake van een kwalitatieve behoefte.

Ligt de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied?

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

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

4.1.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

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

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

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

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

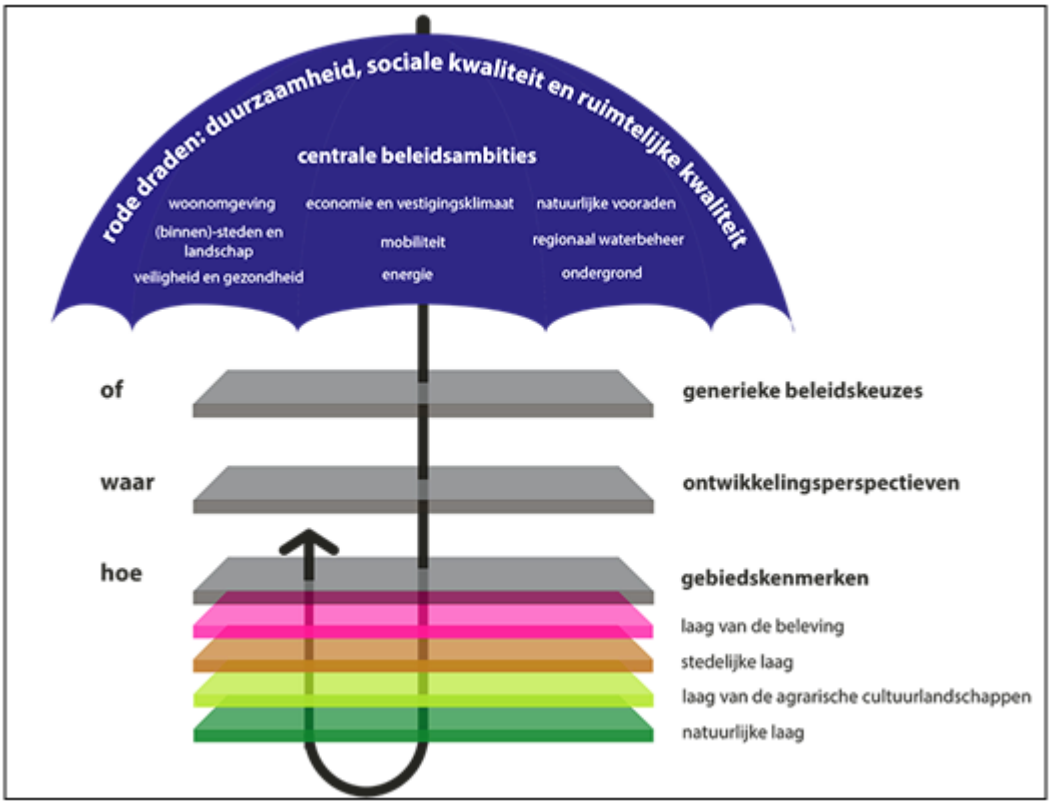
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken.

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



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

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

In voorliggend geval wordt een locatie van een voormalige basisschool, binnen het bestaand stedelijk gebied van Vroomshoop, herontwikkeld. Er is geen sprake van het vergroten van de bouwmogelijkheden ten opzichte van het huidige planologische regime. De locatie ligt binnen stedelijk gebied, waardoor het als inbreidingslocatie wordt aangemerkt. Woningbouw op inbreidingslocaties heeft de voorkeur boven uitbreiding van de kern. Met het plan wordt voorzien in een passende vervolgfunctie voor de locatie. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

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

Artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

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

Artikel 2.13.4 Niet risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3 en 2.13.4

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

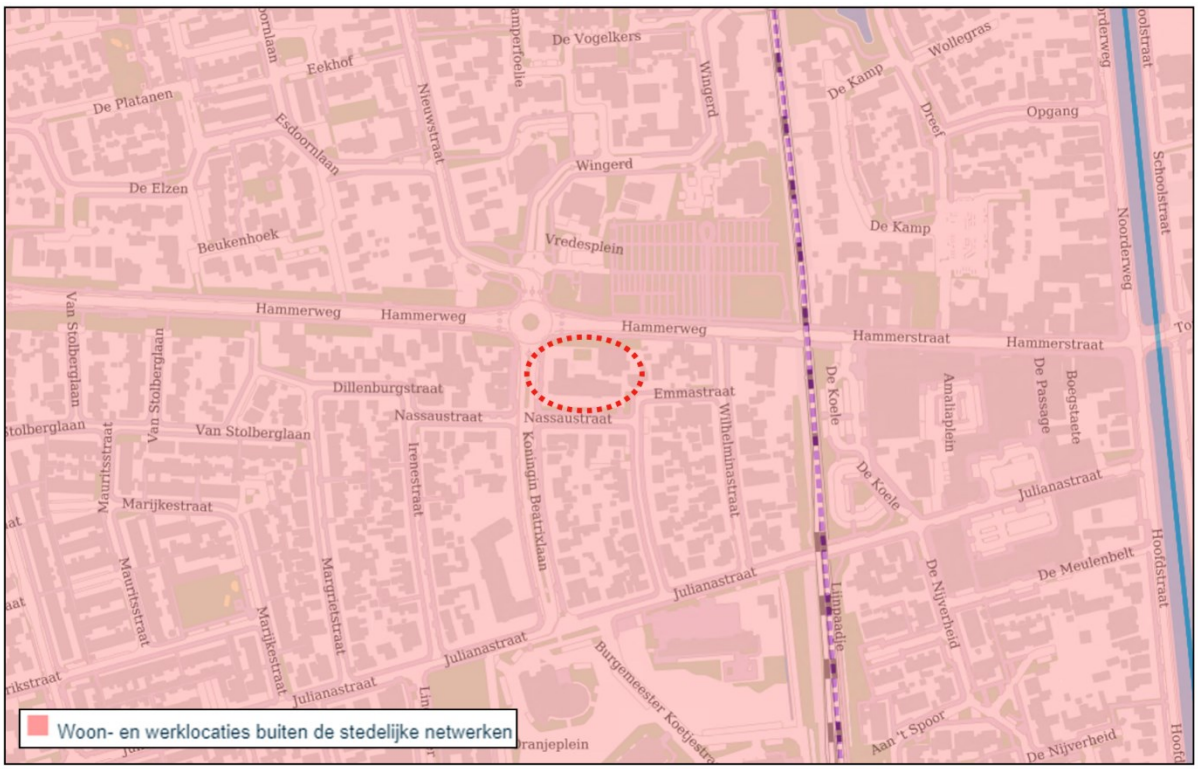
Er is sprake van een nieuwe niet-risicovolle functie waarbij, gezien de aard van de ontwikkeling, wordt voldaan aan het stand-stillprincipe. Het realiseren van de woningen ter plaatse en het woongebruik binnen het plangebied leidt namelijk niet tot verslechtering van de grondwaterkwaliteit.

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

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

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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



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

"Woon- en werklocaties binnen het stedelijke netwerk"

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

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

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

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

Stedelijke laag

In de stedelijke laag is het gebiedskenmerk 'Bebouwingsschil 1900-1955' van toepassing op het plangebied. In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



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

“Bebouwingsschil 1900 – 1955”

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

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

Toetsing van het initiatief aan de gebiedskenmerken

In dit geval gaat het om herstructurering waarbij een bestaand karakteristiek pand wordt behouden en opgeknapt. Daarnaast wordt een appartementengebouw gebouwd, aansluitend bij de daar voorkomende bebouwingsstructuur. Het geheel voegt zich hierbij in de massa en structuur. In de planbeschrijving in Hoofdstuk 3 is dit reeds aan de orde gekomen. Het plan is daarmee in overeenstemming met de stedelijke laag.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

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

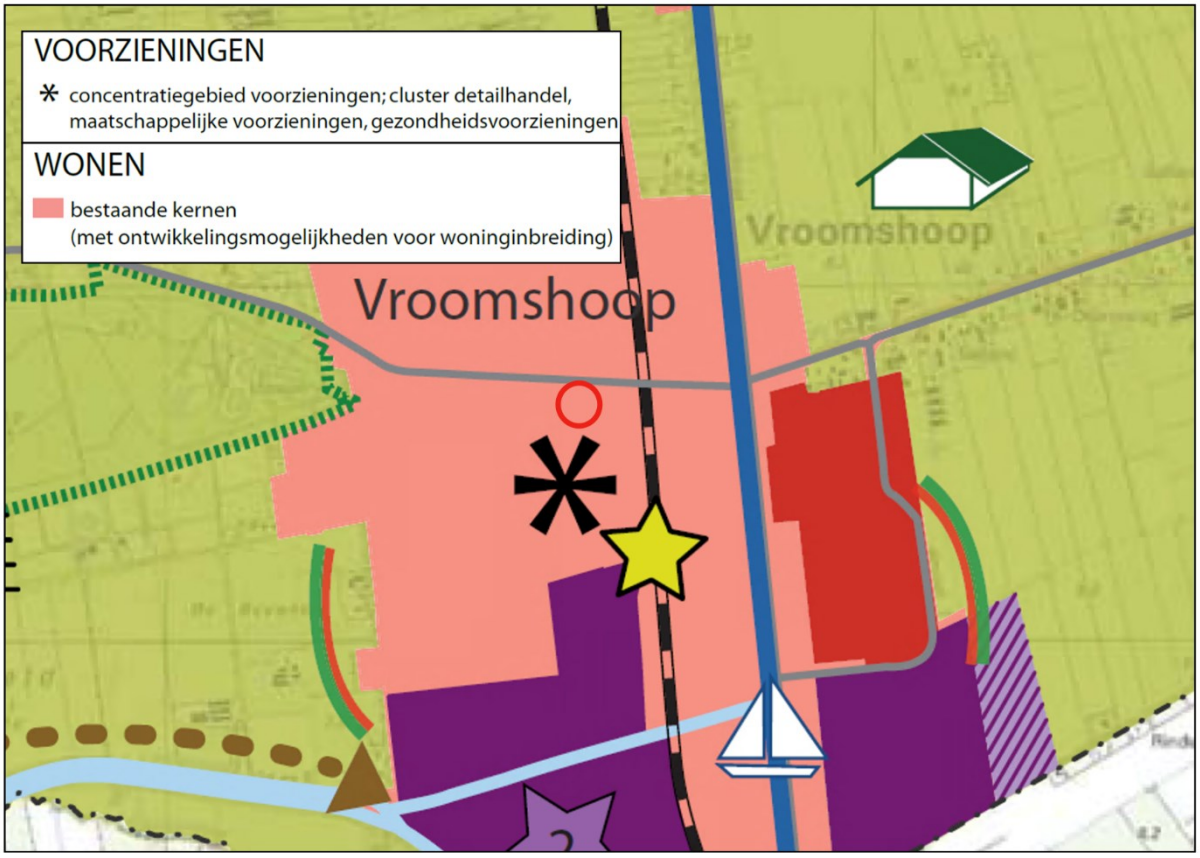
4.3.1.2 Visie op Twenterand

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

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

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

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



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

4.3.1.3 Visie op Wonen

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

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de “Structuurvisie Twenterand”

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

4.3.2 Woonvisie Twenterand 2022-2026 en ‘Regionaal Woonplan Twente 2019’

4.3.2.1 Inleiding

In de Woonvisie 2022-2026 beschrijft de gemeente de opgaven en ambities voor de komende 5 jaar. Hiermee valt de gemeente ruim binnen de Primos prognose tot en met 2031 en zorgt de gemeente voor een visie waar initiatiefnemers op kunnen bouwen. Tevens sluit de gemeente aan bij de Woningwet 2022 waarin is opgenomen dat een woonvisie maximaal voor een periode van 5 jaar mag worden vastgesteld. In de uitwerkingen van de Woonvisie stelt Twenterand zich flexibel op om zo bij marktfluctuaties aan te kunnen sluiten en woningbouwplannen hierop aan te passen.

De vorige Visie op wonen van de gemeente Twenterand is opgesteld in 2015 en heeft een looptijd tot en met 2025. In de afgelopen periode is er veel veranderd op de woningmarkt. Deze veranderingen hebben ook hun uitwerking gehad op regionale woonafspraken welke ondertussen zijn vernieuwd. Om goed aan te sluiten op de huidige woningmarkt, aan te sluiten bij regionale afspraken en vooral om de beste kansen te creëren voor het wonen in Twenterand is de Woonvisie geactualiseerd.

4.3.2.2 Visie en ambitie

In de Woonvisie Twenterand 2022-2026 komt naar voren waar Twenterand het woonbeleid op richt, wat de ambities zijn van de gemeente en aan welke opgaven de komende jaren aan wordt gewerkt.

Tijdens het opstellen van deze Woonvisie is de vraag naar woningen in Nederland zeer groot. Ook in Twenterand merkt de gemeente een toenemende krapte. Er is nauwelijks leegstand, meer vraag dan aanbod en stijgende huizenprijzen. Naast deze landelijke trend op de woningmarkt heeft Twenterand te maken met een demografische transitie. Er komen meer eenpersoonshuishoudens, er is sprake van vergrijzing en in de toekomst een ontwikkeling naar meer balans van het aantal huishoudens. Dit leidt tot een meervoudige en complexe opgave:

- Op de korte termijn: Het bouwen van voldoende woningen om de groei van het aantal huishoudens te faciliteren en starters in de gemeente te kunnen bedienen.
- Op de lange termijn: de grote opgave om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren door het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus die een aanvulling vormen op de bestaande voorraad. Dus niet meer van hetzelfde bouwen, maar woningen toevoegen de aangepast kunnen worden en levensloopgeschikt zijn voor de sterk groeiende groep ouderen. Deze woningen zijn nu beperkt aanwezig in de bestaande voorraad. De aanpak van deze kwalitatieve mismatch is een belangrijke opgave.

4.3.2.3 Behoefte

<u>Regionaal</u>

In 2021 is de Regionale Woonagenda Twente 2021-2025 vastgesteld. Dit actuele documenten geeft de kaders waarbinnen de gemeenten hun woonbeleid kunnen uitvoeren. De provincie Overijssel heeft de ambitie om in de regio Twente de komende tien jaar 20.000 tot 22.000 woningen te bouwen. Met dit aantal wordt in de komende 10 jaar:

- De lokale behoefte bediend middels de beschikbare woningbehoefteprognoses tot 2030;
- Plus een extra ambitie voor het inlopen van het woningtekort en de opvang van de extra druk op de woningmarkt door het naar voren halen van de woningbehoefte die ontstaat na 2030.
- Een extra impuls gegeven om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Nederland op basis van onder andere de (gedeeltelijke) inloop van het huidige woningtekort (circa 3%), de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit delen van de Randstad en andere landsdelen. Deze extra woningbouwambitie bedraagt circa 5.000 tot 7.000 woningen.

<u>Opgave</u>

Tot 2025 ligt de focus op het realiseren van de bestaande harde plancapaciteit. Belangrijke kanttekening daarbij is wel dat de harde plancapaciteit getoetst wordt op basis van het kwalitatieve stimuleringskader. Uitgangspunt is een woning voor iedereen: ruim baan voor de lokale behoefte, inbreiding, herstructurering en transformatie.

Ook de opgave voor de periode vanaf 2025 moet worden voorbereid. Twenterand maakt in deze periode zachte plannen hard en realiseert ook al een deel van deze nieuwe toegevoegde harde plancapaciteit om de totale woningbouwopgave tot 2030 te halen. Middels extra bouwlocaties kan ook in de periode tot 2030 de gewenste snelheid in woningbouwproductie gehaald kan worden

Naast het toevoegen van woningen voor de lokale behoefte wil de gemeente ook een bijdrage leveren aan de extra regionale ambitie geformuleerd in de regionale woonagenda. De extra woningbouwambitie van de regio

Twente bedraag 5.000 tot 7.000 woningen tot 2030. Voor Twenterand zijn het dorps en landelijk wonen de woonmilieus die worden aangeboden. Om de kwaliteiten van deze woonmilieus te behouden zet de gemeente naast inbreiding ook in op uitbreiding.

De gemeente wil niet dat de kernen verstedelijken en het dorpse karakter wordt aangetast. Daarom is uitbreiding een alternatief. Ook kan enkel inbreiding op de korte termijn niet in de lokale en regionale vraag naar nieuwe woningen voorzien. De in de regionale woonagenda opgenomen sleutelprojecten en gebieden komen het eerst in aanmerking voor uitbreiding.

De lokale woonbehoefte bestaat vooral uit vraag naar levensloopbestendige en nultredenwoningen en betaalbare woningen voor jongeren en starters.

Kwalitatieve behoefte

De komende 10 jaar neemt het aantal huishoudens naar de verwachting in de gehele gemeente met ongeveer 550 toe. In de 10 jaren hierna groeit het aantal huishoudens met ongeveer 225, tot in totaal 14.020 huishoudens. Voor deze lokale behoefte wil Twenterand in de juiste kwaliteit woningen voorzien. Wanneer we de huishoudsamenstelling opsplitsen naar doelgroepen dan zien we dat de grootste groep huishoudens gezinnen betreft. Het aantal gezinnen gaat, volgens de meest recente prognose, de komende jaren wel afnemen van 5.550 gezinnen in 2020 naar circa 5.330 gezinnen in 2031 en 2041. Ook de jonge alleenstaanden en stellen tot 35 jaar nemen de komende tien jaar in omvang af. Dit zijn voor Twenterand de toekomstige gezinnen. De doelgroep die fors gaat toenemen zijn de 75-plussers. De komende tien jaar komen er ongeveer 600 oudere huishoudens bij. En tussen 2031 en 2041 is het de verwachting dat er dan nog eens 500 oudere huishoudens bijkomen. Dit zijn voornamelijk huishoudens die al in Twenterand wonen en ouder worden.

Voor de kwalitatieve woningbehoefte betekent dit dat er voornamelijk vraag is naar woningen voor ouderen. Daarnaast is door de toegenomen krapte op de woningmarkt de betaalbaarheid onder druk komen te staan waardoor het voor starters, jongeren en alleenstaanden moeilijker is een betaalbare en passende woning te vinden. Op de korte termijn wil de gemeente deze doelgroep helpen door betaalbare huur en koop woningen toe te voegen. Het behoud en aantrekken van jongeren, jonge stellen en gezinnen is belangrijk voor de vitaliteit van de gemeente en jongeren en jonge stellen zijn de gezinnen van de toekomst waar een groot deel van de huidige woningvoorraad op is gericht.

In de samenstelling van huishoudens valt op dat het aantal kleine, één en twee persoonshuishoudens in de afgelopen jaren is toegenomen. Met de te verwachten vergrijzing zal dit aantal verder stijgen. Daartegenover staat dat het aantal meerpersoonshuishoudens afneemt. Voor de kwalitatieve woningbehoefte betekent dit dat er behoefte is aan kleinere woningen. De kwalitatieve behoefte is in kaart gebracht. De belangrijkste conclusies zijn:

- Tot 2025 zijn 100 reguliere grondgebonden woningen (gezinswoningen, niet levensloopbestendig) nodig. Maar dit slaat rond 2025 om in een overschot. Per saldo is er tot aan 2031 een behoefte aan circa 45 reguliere grondgebonden woningen koopwoningen en ongeveer 70 reguliere grondgebonden woningen vrijesectorhuurwoningen. Dit is te verklaren door de daling van het aantal jonge huishoudens en gezinnen.
- In de huidige woningvoorraad zijn er meer reguliere grondgebonden sociale huurwoningen dan nodig indien er in andere segmenten voldoende woningen zouden zijn. In theorie is er dus meer aanbod reguliere grondgebonden sociale huurwoningen dan vraag. In de praktijk is er geen sprake van leegstand.
- In alle segmenten (koop, vrijesectorhuur en sociale huur) is er de komende 10 jaar veel behoefte aan nultredenwoningen (waaronder zowel appartementen, als grondgebonden nultredenwoningen). Aan zowel koop als sociale huur bestaat een behoefte van circa 300 woningen. In de vrijesectorhuur is de behoefte iets lager, maar met 200 nog zeer fors (zeker gezien het beperkte aanbod op dit moment).

4.3.2.4 Programma

Het huidige planaanbod in de gemeente kan voor een groot deel voorzien in de resterende kwantitatieve behoefte binnen Twenterand. De ongeveer 2106 geprogrammeerde woningen dragen bij aan de resterende vraag van zo'n 550 woningen tussen nu en 2031. Maar het betekent ook dat er de komende jaren nog zachte plancapaciteit moet worden toegevoegd en zachte plannen hard gemaakt moeten worden.

Wanneer wordt ingezoomd op de kwalitatieve behoefte dan is zichtbaar dat er (nog) geen duidelijke overschotten zijn in bepaalde type woningen. Wanneer de harde planvoorraad (2020) af wordt gezet tegen de woningbehoefte wordt het volgende geconstateerd:

- Er is behoefte aan zo'n 45 grondgebonden koopwoningen (gezinswoningen, niet levensloopbestendig), waarvan circa 140 in harde plannen.
- Er is behoefte aan zo'n 315 koop-nultredenwoningen, waarvan circa 45 in harde plannen.
- Er is behoefte aan zo'n 195 vrijesectorhuur-nultredenwoningen, waarvan circa 10 in harde plannen.

Kwalitatief stimuleringskader

Middels een kwalitatief stimuleringskader wil de gemeente initiatiefnemers stimuleren optimale plannen te ontwikkelen. Het kwalitatieve stimuleringskader stimuleert plannen die complementair zijn aan de bestaande (plan)voorraad, bijvoorbeeld levensloopgeschikte woningen of middeldure huurwoningen en dragen bij aan de woonbehoefte van doelgroepen die minder kansrijk zijn op de huidige woningmarkt en doelgroepen die in de nabije toekomst in aantal zullen toenemen.

De gemeente zet in op het hard maken van de zachte plannen in de planvoorraad. Met deze zachte plannen en nieuwe plannen wil de gemeente bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt en structuurversterking van de kernen. Het stimuleert ook plannen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en de omgeving, aan duurzaamheid, of die op een andere manier meer van toegevoegde waarde zijn dan een plan met enkel regulier grondgebonden woningen. Om inbreidingslocaties exploitabel te krijgen kan het noodzakelijk zijn diversiteit in woningtypologie toe te voegen. Ook de ligging en woningaanbod in de omgeving is van invloed op de gewenste kwaliteit van het plan. Daarom kijkt de gemeente bij de beoordeling naar het totale plan en de omgeving.

4.3.2.6 Vroomshoop

De verwachtte groei van het aantal huishoudens in Vroomshoop tussen 2021-2031 bedraagt ongeveer 170 huishoudens en circa 50 tussen 2031-2041 (Primos 2020).

In Vroomshoop zijn tussen 2010 en 2019 in absolute aantallen de meeste woningen toegevoegd. En in 2020 is Vroomshoop-Oost 2e fase B uitgevoerd met grondgebonden koopwoningen. Fase 2C is in voorbereiding en fase 3 & 4 is aangemerkt als regionaal sleutelgebied om de bouw op deze locatie te versnellen en tevens bij te dragen aan de regionale vraag.

In Vroomshoop ziet de gemeente t/m 2031 en de komende tien jaar daarna een sterke stijging van het aantal 75 plussers. In elk decennium is er een voorspelde groei van 120 huishoudens. Het aantal alleenstaanden en gezinnen tussen de 35 en 55 neemt de komende tot 2031 toe met 70 en tot 2041 met 50 huishoudens.

Vroomshoop is een kern met een goed voorzieningenniveau en is via de trein en auto goed bereikbaar. Hiermee wordt invulling gegeven aan de voorwaarden voor het invullen van de regionale woonvraag langs radialen.Door naast de lokale vraag ook de regionale vraag naar wonen in te vullen streven we naar meer differentiatie in woningaanbod op uitleglocaties.

Ambities voor Vroomshoop zijn de volgende:

- Bij het toevoegen van woningen streeft de gemeente naar een mix van type woningen met voldoende aandacht voor betaalbare (starters) woningen, sociale huur, middenhuur en levensloopbestendige en nultredenwoningen.
- Door het toevoegen van levensloopbestendige woningen en nultredenwoningen wil de gemeente zorgen voor voldoende passende woningen voor het toenemend aantal ouderen. In de bestaande voorraad moet dit leiden tot doorstroming, waarmee ook woningen voor starters en jonge gezinnen vrijkomen. Nieuwe levensloopbestendige woningen zijn ook geschikt voor starters en jonge gezinnen. Wanneer deze woningen vrijkomen zijn ze tevens geschikt voor ouderen en kunnen helpen de piek van de dubbele vergrijzing op te vangen.
- In Vroomshoop-Oost worden voldoende grondgebonden woningen toegevoegd. Bij kleinschalige wooninitiatieven zijn we terughoudend met het (enkel) toevoegen van reguliere (niet levensloopbestendige) grondgebondenwoningen.

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

In dit geval gaat het om de realisatie van 21 woningen op een herontwikkelingslocatie in het centrum van Vroomshoop. In dit geval gaat het om een project op een inbreidingslocatie in het centrum. Het gaat om een inbreidingslocatie, waarbij naadloos wordt aangesloten bij de ambitie om in te spelen op de woonbehoefte van met name senioren en starters. De locatie, gelegen nabij voorzieningen, leent zich hier uitermate voor. Kwantitatief past het plan binnen de regionale behoefte om de komende 10 jaar 20.000 tot 22.000 woningen te bouwen.

Bovendien biedt het 'Kwalitatief stimuleringskader' zoals opgenomen in de 'Woonvisie Twenterand 2022-2026' ruimte om dergelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. In voorliggend geval gaat het om een binnenstedelijk locatie (inbreiding), welke ligt in een woongebied. Het transformeren van de betreffende locatie naar een woonfunctie is daarom dan ook het meest passend. Tevens wordt hiermee een knelpunt opgelost, aangezien de huidige bebouwing vervallen en leegstaand is. Het initiatief zorgt daarmee voor een forse impuls van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij voorziet de ontwikkeling in betaalbare woningen voor starters en senioren. Hetgeen aansluit op de kwalitatieve woningbehoefte in Vriezenveen.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming met de Visie op wonen 2022-2026 en de woonafspraken in de Regionale Woonvisie Twente 2021.

4.3.3 Welstandsnota 2012

4.3.4.1 Algemeen

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

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

4.3.3.2 Vroomshoop

In Vriezenveen worden vanuit welstand meerdere gebieden onderscheiden. Het plangebied ligt langs de Hammerweg, wat onderdeel uitmaakt van het welstandsgebied Centrum, specifiek het oude lint.

<u>Lint:</u>
De herkenbaarheid van het centrum aan de Hammerstraat, tussen de spoorlijn en het kanaal, is niet groot. Gebouwen maken er geen duidelijke front naar de weg. In de toekomst moeten de kansen die zich voordoen aangegrepen worden om deze wanden te verbeteren. De ontwikkeling van forse en individueel herkenbare panden is op deze plek welkom. Reclame-uitingen worden als een integraal onderdeel van de gevelwanden beschouwd. De volgende welstandscriteria gelden:

- De bebouwing staat in de rooilijn;
- De panden hebben een individuele uitstraling;
- De panden passen met hun geleding binnen de meer gesloten ritmiek van het lint;
- De bebouwing kent een directe relatie met de straat; geen blinde gevels;

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

Bij aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van het bouwplan zal het geheel worden getoetst aan de hierboven beschreven welstandscriteria. Opgemerkt wordt dat door de ontwikkeling de karakteristiek van het lint, door de sloop van de gymzaal en de bouw van een passend woongebouw, wordt versterkt.

4.3.4 Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018

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

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

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

4.3.5 Omgevingsvisie Twenterand

4.3.5.1 Algemeen

De gemeente Twenterand beschikt sinds eind 2021 over een eigen Omgevingsvisie. De omgevingsvisie is vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet opgesteld. Om te kunnen werken met de Omgevingswet krijgt de gemeente verschillende instrumenten tot haar beschikking. Een daarvan is de omgevingsvisie. In de omgevingsvisie legt de gemeente de ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. De uitwerking op korte termijn heeft de gemeente in gebiedsprogramma's vastgelegd. De omgevingsvisie is hiermee een strategische visie op de leefomgeving voor korte en lange termijn. De visie bevat doelen die overkoepelend zijn voor de gehele fysieke leefomgeving. De gemeente heeft 2040 gehanteerd als stip op de horizon, maar de uitwerking geeft ook richting aan de komende vijf tot tien jaar.

In dit geval is met name het thema 'goed wonen' van belang. Hierna wordt op dit thema ingegaan.

4.3.5.2 Goed wonen

<u>Algemeen</u>
Het woningtekort in Nederland is groot. Ook in Twenterand is de vraag naar woningen toegenomen. Naast de groeiende vraag naar woningen is er tegelijkertijd sprake van een demografische transitie. Er is sprake van vergrijzing en er komen meer eenpersoonshuishoudens. Tot slot vlakt op termijn de groei van woningen af. Deze ontwikkelingen hebben grote gevolgen voor de woningmarkt in Twenterand op de (middel)lange termijn.

De actuele vraag op de korte termijn en de demografische transitie op de lange termijn maakt de woningmarktopgave voor Twenterand meervoudig en complex. Enerzijds is het van belang snel voldoende en betaalbare woningen te bouwen voor de groei van het aantal huishoudens en starters. Anderzijds is er een grote kwalitatieve opgave. Het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus die een aanvulling zijn op de bestaande voorraad, veel meer adaptief en levensloopgeschikt bouwen voor de sterk groeiende groep ouderen, de aanpak van kwalitatieve mismatches in de bestaande voorraad, het realiseren van betaalbare woningen voor starters zijn de belangrijkste opgaven.

<u>Bouwen van woningen en programma</u>
Woningbouw vindt bij voorkeur plaats op inbreidingslocaties binnen de bebouwde kom. Woningbouw moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en een duidelijke woonbehoefte.

De lokale vraag naar woningen in de gemeente Twenterand neemt de komende jaren toe. Op basis van de meest recente Primos 2020 prognose is de lokale nieuwebouw vraag voor de komende 10 jaar 550 woningen. In het woningbouwprogramma hebben we de ambitie zoveel mogelijk levensloopbestendige woningen te

realiseren. Woningen zijn flexibel en voor meerdere doelgroepen inzetbaar of makkelijk aan te passen. Een levensloopbestendige woning kan op korte termijn een starter helpen aan een woning en is op de lange termijn geschikt voor het passend huisvesten van ouderen.

4.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie

In dit geval gaat het om de realisatie van woningen op een inbreidingslocatie. Dit sluit aan bij de ambitie om deze locaties voorrang te geven. Ook sluit het realiseren van woningen voor starters en senioren naadloos aan bij de ambitie om juist voor deze doelgroepen woningen te realiseren. Tot slot passen de woningen binnen het geraamde programma. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

4.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Hammerweg, de Wingerd en de Koningin Beatrixlaan. In dit geval is er door BJZ.nu een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting als gevolg van deze wegen uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 1. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

De geluidbelasting als gevolg van de Nieuwstraat bedraagt hoogstens 42 dB (inclusief reductie). Hiermee wordt ruim voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

De geluidbelasting als gevolg van de Hammerweg bedraagt hoogstens 57 dB (inclusief reductie) ter plaatse van de noordgevel van het appartementengebouw. De geluidbelasting van de Koningin Beatrixlaan bedraagt hoogstens 54 dB (inclusief reductie) ter plaatse van de westgevel van woning 3. Met deze waarden wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder, maar wel aan de bovengrenswaarde van 58 dB uit het gemeentelijk geluidbeleid. Ten aanzien van de geluidbelasting van deze wegen dient een hogere waarde te worden aangevraagd.

De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige of financiële aard. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig. De cumulatieve geluidbelasting, alle wegen tezamen exclusief reductie, bedraagt hoogstens 62 dB ter plaatse van de noordgevel van het appartementengebouw. Met het nemen van extra gevelmaatregelen van minimaal 9 dB bovenop de karakteristieke gevelmaatregelen, wordt een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd.

Alle woningen en appartementen voldoen aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid. Bij de aanvraag behorend bij een bouwvergunning dient voor alle woningen nog wel een bouwakoestisch onderzoek te worden gevoegd waarmee wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde van het Bouwbesluit.

Met het vaststellen van de benodigde hogere waarde L_{DEN} van hoogstens 57 dB ten aanzien van de Hammerweg en hoogstens 54 dB ten aanzien van de Koningin Beatrixlaan én het nemen van de

gevelmaatregelen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

De dichtstbijzijnde spoorlijn ligt op een afstand van 150 meter ten oosten van het plangebied. Het betreft de spoorlijn Almelo-Mariënberg. Op basis van het Geluidregister kent de spoorlijn een geluidproductieplafond van 52.0 dB. Gelet hierop geldt een geluidzone van 100 meter van de spoorlijn. Het plangebied ligt op ruim 150 meter van de spoorlijn en daarmee ruim buiten de geluidzone

5.1.2.3 Industrielawaai

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

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is door Agri-Terra een bodemonderzoek in de grond verricht conform de richtlijnen NEN 5740. Daaropvolgend is een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 2 van deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

Gehele locatie

Verdeeld over de gehele locatie zijn er boringen en een peilbuis geplaatst. Omdat de locatie deels uit bebouwing bestaat, zijn er inpandig 6 boringen geplaatst. Onder de aanwezig betonvloer is een kruipruimte van circa 65 cm aanwezig.

Van de boringen zijn 2 bovengrond mengmonsters en 1 ondergrond mengmonster geanalyseerd. Hierin zijn geen verhogingen aangetroffen. In het watermonster PB1 WM1 is slechts een lichte verhogingen koper aangetroffen. Zware metalen kunnen vaker (licht) verhoogd voorkomen in de Twentse zandgronden en kunnen als natuurlijke achtergrondwaarde beschouwd worden.

HBO tank

Conform de onderzoeksstrategie VEP-OO van de NEN5740 zijn de boringen en peilbuis geplaatst rondom de tank.

Enkel ter plaatse van peilbuis 20 is in de laag van 1,50 – 2,00 m-mv. een lichte verhoging minerale olie aangetroffen. In de overige geanalyseerde (meng) monsters ter plaatse van het vulpunt, het ontluchtingspunt en de leidingen zijn geen verhogingen aangetroffen.

In het grondwatermonster zijn lichte verhogingen ethylbenzeen, xylenen, minerale olie en naftaleen aangetroffen.

In het aanvullend onderzoek is een snijdend peilfilter geplaatst ter plaatse van de HBO-tank. In het snijdend peilfilter is geen drijflaag waargenomen. In het grondmonster ter plaatse van het grondwaterniveau is een lichte verhoging minerale olie aangetroffen. In het grondwatermonster Pb27wm1 is een lichte verhoging naftaleen aangetroffen.

Ter plaatse van het vulpunt is een boring tot 0,50 m-mv geplaatst en geanalyseerd op de aanwezigheid van minerale olie. Hier is een lichte verhoging minerale olie aangetroffen.

Op basis van onderhavige onderzoek ter plaatse van de HBO tank, kan gesteld worden dat er geen noemenswaardige verontreiniging als het gevolg van het gebruik van de tank ontstaan is.

De lichte verontreiniging ter plaatste van de HBO tank en het vulpunt zijn waarschijnlijk ontstaan door lichte lekkage van de tank en morsen tijdens het vullen.

Vanaf 1963 is in Nederland in een hoog tempo het aardgasnetwerk aangelegd. Dit heeft erin geresulteerd dat vanaf midden jaren zeventig (op verre buitengebieden na) het grootste gedeelte van Nederland op het netwerk was aangesloten. Tevens blijkt uit de uitgevoerde asbestinventarisatie dat er een cv-installatie aanwezig is van bouwjaar 1988. Naar onze mening is het derhalve aannemelijk dat er tenminste vanaf die datum een gas aansluiting is geweest waarbij de huisbrandolie tank niet meer gebruikt is geweest.

Gezien de meest waarschijnlijke oorzaak van bodemverontreiniging (morsen tijdens vullen en lichte lekkage van de tank) en het gegeven dat waarschijnlijk halverwege de jaren 70 de locatie op het gasnetwerk was aangesloten, is naar onze mening de verontreiniging waarschijnlijk (grotendeels) ontstaan voor 1987.

Echter aangezien het onbekend is of de tank reeds is gesaneerd, kan het mogelijk zijn dat door een eventueel aanwezig residu en een eventuele slecht toestand van de tank, de verontreiniging deels na 1987 is ontstaan.

Algemeen

Indien door het bevoegd gezag geconcludeerd wordt dat de verontreiniging (grotendeels) na 1987 is ontstaan, is de Zorgplicht (artikel 13 van de Wet bodembescherming (Wbb)) van toepassing. De zorgplicht houdt in dat als zich een bodemverontreiniging voordoet de directe gevolgen daarvan zoveel mogelijk moeten worden beperkt en zoveel mogelijk ongedaan moeten worden gemaakt.

Echter gezien de vermoedelijke kleinschaligheid van de verontreiniging staat een eventuele bodemsanering, met bijbehorende uitstoot (emissie) door de werkzaamheden en financieel economische schade, niet in verhouding tot het beoogde saneringsdoel (achtergrondwaarde). Het bevoegd gezag zal deze onderzoeksresultaten moeten beoordelen en de eventuele saneringsnoodzaak moeten vaststellen.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

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

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

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

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

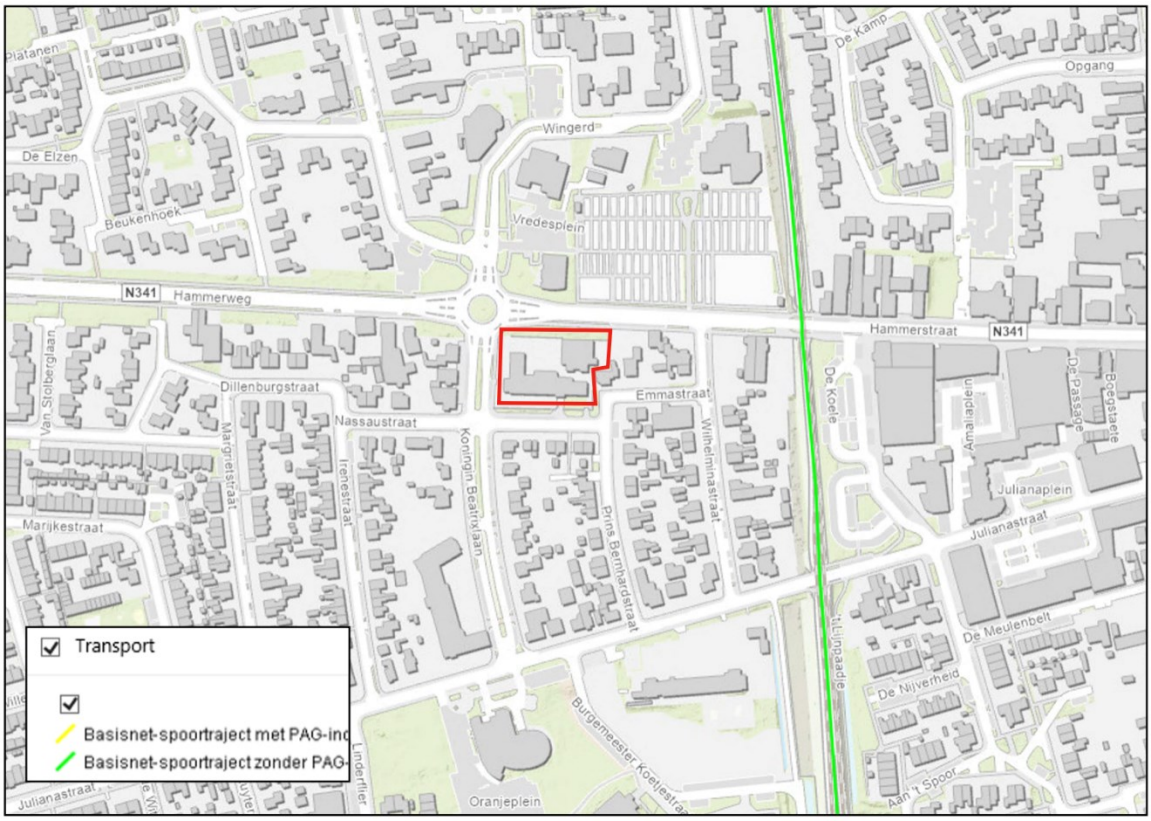
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (aangegeven met de rode contour) en omgeving weergegeven.



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

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie:

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

Zoals blijkt uit de kaartuitsnede bevindt zich ten oosten van het plangebied wel een risicobron. Het betreft hier een spoortraject zonder PAG-indicatie. Voor deze spoorlijn geldt geen risico-contour. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

Het plangebied ligt nabij het centrum van Vroomshoop, in een gebied dat wordt gekenmerkt door diverse centrumfuncties: horeca, detailhandel, kleinschalige bedrijfsfuncties, wonen en maatschappelijke voorzieningen komen naast elkaar voor. Door deze functiemenging is het projectgebied aan te merken als omgevingstype ‘gemengd gebied’. In de volgende tabel zijn de bijbehorende 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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

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

5.5.3.3 Interne werking

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

In dit geval liggen er in de omgeving verscheidene centrumfuncties. In de volgende tabel is dit weergegeven.

Functie	**Milieucategorie**	**Richtafstand gemengd gebied**	**Daadwerkelijke afstand**
Vredesplein 2: Maatschappelijke functie (begraafplaats en uitvaartcentrum)	1	0 m	15 m
Vredesplein 4: multifunctioneel gebouw (o.a. kinderopvang, bibliotheek)	2	10 m (geluid)	90 m
Koningin Beatrixlaan 6: Detailhandel (detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel)	1	10 m (gevaar)	20 m
Koningin Beatrixlaan 18: kantoorpanden	1	0 m	60 m

Geconcludeerd wordt dat in voorliggend geval aan de eisen qua milieuzonering wordt voldaan. Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van het

plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom worden omliggende bedrijven/functies niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

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

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Algemeen

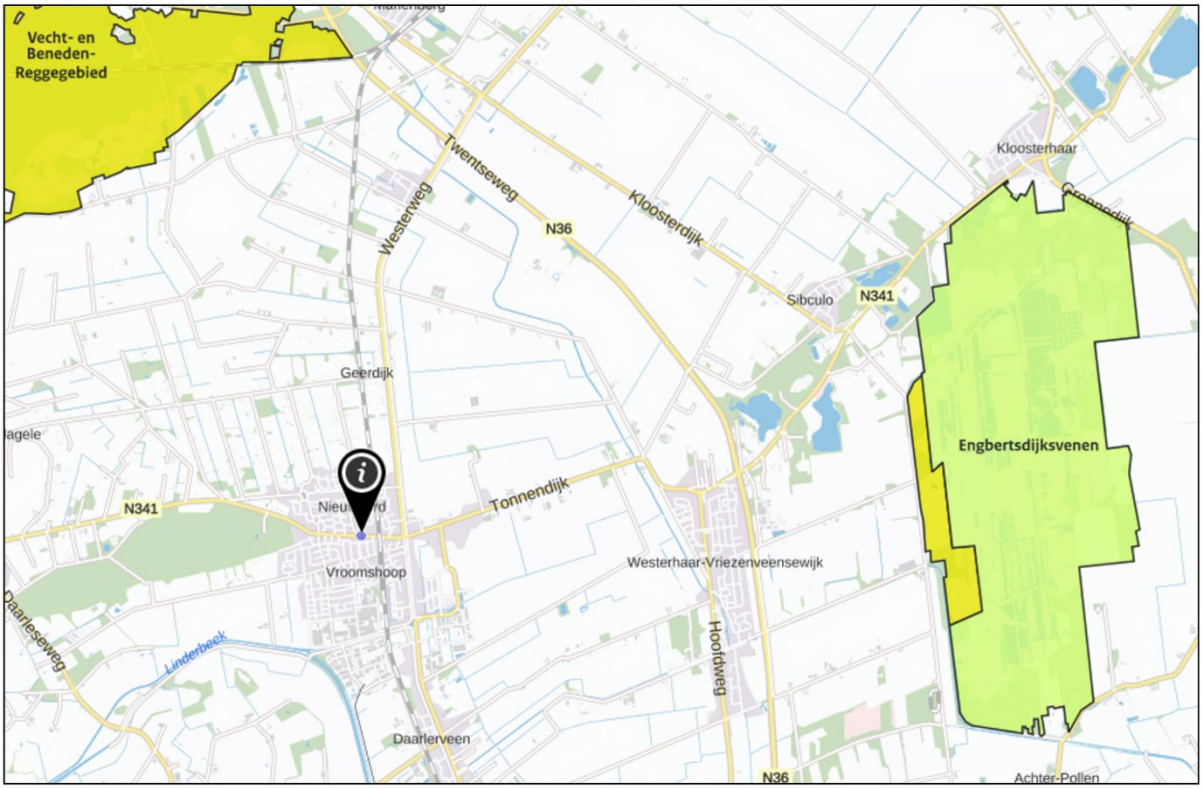
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op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

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

5.6.2.2 Natura 2000 gebieden

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

Het plangebied ligt op enige afstand van gronden die tot Natura2000 behoren. Gronden die tot Natura2000 behoren liggen op minimaal 4,5 kilometer afstand van het plangebied. Op onderstaande kaart wordt de ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.



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

Stikstofdepositie op natura 2000-gebieden
In dit geval is door BJZ.nu een onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

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

5.6.2.3 Natuurnetwerk Nederland

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

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

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

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

5.6.3.2 Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek

In dit geval is er door Natuurbank Overijssel een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het onderzoeksgebied tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied voor beschermde dieren. Mogelijk benutten vleermuizen, amfibieën, vogels en grondgebonden zoogdieren het onderzoeksgebied als foerageergebied en bezetten vleermuizen, amfibieën en vogels er een vaste rust- en voortplantingsplaats. Grondgebonden zoogdieren bezetten geen vaste rust- en voortplantingsplaats in het onderzoeksgebied.

Van de in het onderzoeksgebied 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 bebouwing gesloopt wordt en 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 de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een beschermd amfibie gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rustplaats beschadigd en vernield. Voor de beschermde amfibieënsoorten die een vaste (winter)rustplaats in het onderzoeksgebied bezetten , geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘het `beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen’. Voor het doden geldt geen vrijstelling.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het onderzoeksgebied als foerageergebied voor beschermde dieren niet af.

5.6.3.2 Nader onderzoek vleermuizen

Als gevolg van de resultaten van de quickscan is een nader onderzoek naar vleermuizen. Het volledige rapport is als bijlage 6 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Voor het in beeld brengen van de betekenis van de bebouwing voor vleermuizen zijn zes verschillende bezoeken aan het onderzoeksgebied gebracht. De bezoeken in juni en juli zijn uitgevoerd voor het in kaart brengen van kraam- en zomerverblijven, de bezoeken in augustus zijn uitgevoerd voor het vaststellen van paar- en winterverblijfplaataen en het bezoek in september is uitgevoerd voor het vaststellen van een paarverblijf van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. De toegepaste onderzoeksmethode is gebaseerd op het vleermuisprotocol 2021.

In de periode juni-september 2021 is bebouwing aan de Nassaustraat 2 te Vroomshoop onderzocht op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. De onderzoeken zijn uitgevoerd volgens het daarvoor geldende protocol en zijn volledig en onder gunstige weersomstandigheden uitgevoerd.

Uit het onderzoek is niet gebleken dat vleermuizen een verblijfplaats bezetten in de bebouwing in het plangebied.

5.6.4 Conclusie soortenbescherming

Het aspect ‘ecologie’ vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

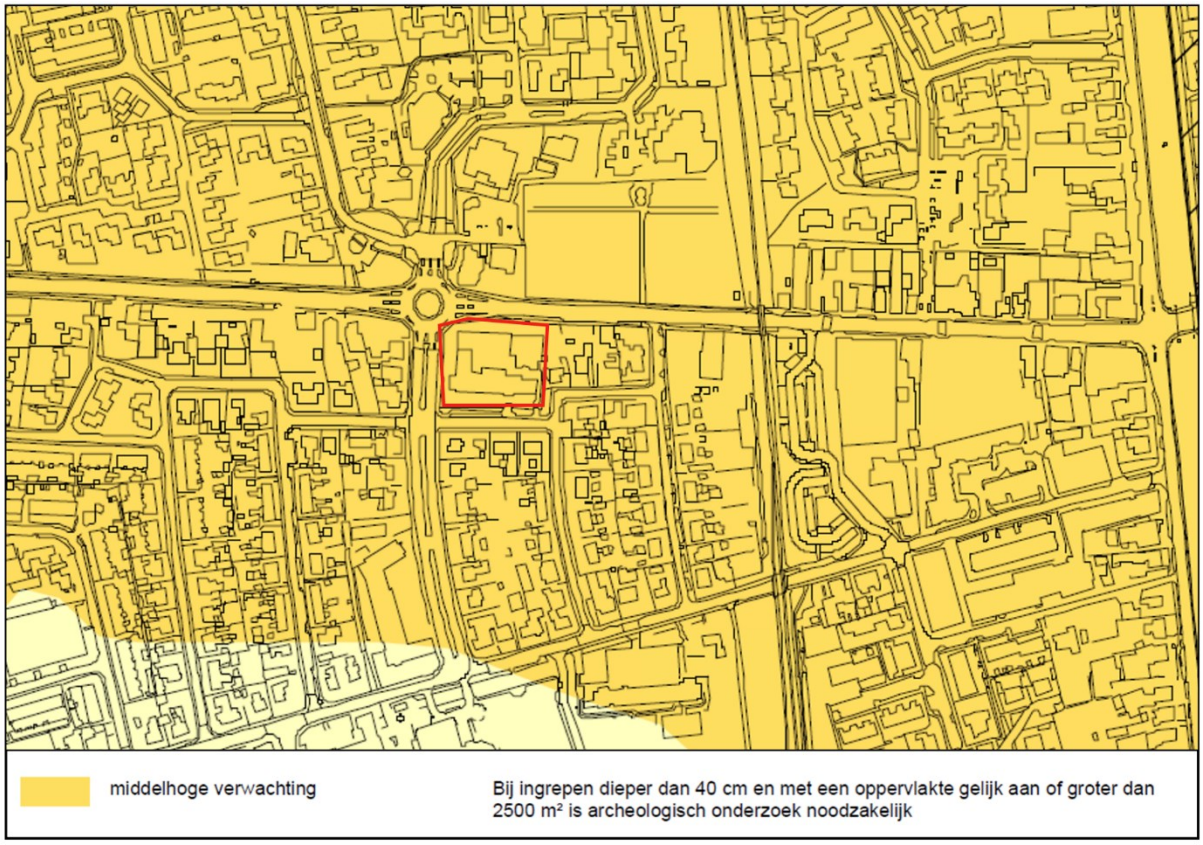
5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in

het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

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



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

5.7.1.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied is grotendeels sprake van een middelhoge archeologische verwachting. Binnen gebieden met een middelhoge archeologische verwachting is bij bodemingrepen een archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ingrepen dieper dan 40 centimeter en groter dan 2.500 m^2. Daar is in dit geval geen sprake van. Het gaat immers ten aanzien van het schoolgebouw om inpandige aanpassingen. Het appartementengebouw is vele malen kleiner dan 2.500 m^2. Bovendien wordt deze gebouwd ter plaatse van de gymzaal, waar de gronden al verstoord zijn door de aanwezigheid van bestaande bebouwing.

Gezien vorenstaande kan archeologisch onderzoek achterwege gelaten worden.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

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

5.7.2.2 Situatie plangebied

Op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel blijkt dat zich binnen het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden bevinden. Gezien vorenstaande wordt gesteld dat er geen sprake is van een aantasting van cultuurhistorische waarden in dit plangebied.

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

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

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

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r.. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie plangebied

Voor deze ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (bijlage 5). De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt. Over de aanmeldnotitie wordt een besluit genomen door het bevoegd gezag.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

6.1.5 Gemeente Twenterand

Op 18 december 2018 is het ‘Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023’ vastgesteld voor de gemeenteraad van de gemeente Twenterand. Het rioleringsplan geeft aan hoe de gemeente denkt om te gaan met water en riolering. In het plan wordt beschreven hoe de gemeente de drie zorgplichten op het gebied van afvalwater, regenwater en grondwater invult. Verder wordt ingegaan op de aanpak om de effecten van de klimaatverandering te verzachten. Het gaat dan wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen.

In het gemeentelijk rioleringsplan zijn de volgende speerpunten benoemd:

- beschermen van de volksgezondheid (door het rioolstelsel in stand te houden en zorgen dat ziekteverwekkend afvalwater naar waterzuivering wordt afgevoerd);
- kwaliteit van de leefomgeving en het oppervlaktewater verbeteren;
- met klimaatverandering (hevigere buien, langdurige droge periodes) omgaan;
- het maken van duurzame keuzes (energie-neutraal, circulair);
- samenwerking in de Twentse gemeenten en waterschap Vechtstromen;
- inwoners meer betrekken bij water en riolering.

Een belangrijk aspect die naar voren komt in het gemeentelijke rioleringsplan is dat inwoners en bedrijven een belangrijke rol spelen in hoe om te gaan met klimaatverandering. Zo kunnen inwoners en bedrijven ervoor zorgen dat het regenwater in eigen tuin of op eigen terrein in de bodem kan zakken. Of door te kiezen voor waterdoorlatende verhardingsmaterialen, zoals graskeien, grasbetontegels, houtspaanders, schelpen of grind.

De gemeente heeft de plicht om regenwater doelmatig in te zamelen en te verwerken. Op particulier terrein is primair de eigenaar zelf verantwoordelijk hiervoor. De gemeentelijke zorgplicht treedt pas in werking als de (grond)eigenaren van percelen het regenwater redelijkerwijs niet zelf kunnen verwerken.

Op plaatsen waar het kan wordt regelwater en afvalwater gescheiden ingezameld. De voorkeursvolgorde voor het verwerken van regenwater is daarbij:

1. vasthouden (infiltratie in bodem, eventueel via infiltratieriool of -kratten);
2. bergen (indien mogelijk in regenwaterstelsel of op laaggelegen maaiveld);
3. afvoeren (naar oppervlaktewater).

6.2 Watertoetsproces

6.2.1 Algemeen

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

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Voldoende water

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

De verandering van het klimaat leidt tot de vraag hoe we ook in de toekomst voor voldoende water kunnen zorgen. Het waterschap neemt nu al maatregelen om wateroverlast te voorkomen of de gevolgen te beperken. Ook stellen we ons steeds meer in op situaties van langdurige droogte. Voor zowel de extremen 'te nat' en 'te

droog', als voor de normale neerslagsituatie, geeft het waterschap in het waterbeheersplan 2016-2021 het beleid voor de planperiode weer.

Schoon water

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

Afvalwaterketen

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

6.2.2 Situatie plangebied

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

Het waterschap heeft op d.d. 6 mei 2021 een reactie gegeven. Hierin is het volgende aangegeven:

- Er is sprake van een afname van verharding, dit is positief voor de waterhuishouding;
- Het appartementengebouw dient gescheiden afgevoerd te worden via het gescheiden riool;
- Het verschil tussen het vloerpeil en wegpeil dient minimaal 30 centimeter te bedragen;
- De riolering dient toereikend te zijn voor 21 extra woningen.

Met bovenstaande punten wordt bij de uiteindelijk uitwerking van de plannen rekening gehouden. De woningen worden via het gescheiden riool afgevoerd. Met het verschil van 30 centimeter tussen vloer en weg wordt rekening gehouden. Daarnaast is het riool geschikt voor de realisatie van 21 extra woningen.

Hierna is een tekening weergegeven van de huidige aansluiting en de beschikbare uitleggers voor zowel vuilwater als hemelwater. In totaliteit is dit voldoende. Echter is het belangrijk om voor de appartementen zo goed als mogelijk over beschikbare uitleggers en aansluitingen te spreiden voor zowel vuilwater als hemelwater. Dit zal bij de uiteindelijke omgevingsvergunning uitgewerkt moeten zijn.

Verder verdient het aanbeveling om bij het slopen van de school en het opnemen van de buitenhuisriolering dat het aansluitpunt of de aansluitpunten afgesloten, ingemeten en verklikt worden. Zo zijn de aansluitpunten makkelijk terug te vinden en "verzanden" deze niet.

Ook met de eisen vanuit het gemeentelijk beleid zal rekening gehouden worden. Zo is er op het perceel voldoende ruimte om het water te bergen op eigen terrein en wordt bij de bouw gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Bij de keuze van verharding wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen.



Afbeelding 6.1: Weergave aansluitingen op het riool (Bron: Gemeente Twenterand)

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Verantwoording van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

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

7.2.2 Inleidende regels

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

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

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

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

7.2.4 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van (bijvoorbeeld) een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene bouwregels (Artikel 6)
In dit artikel worden algemene bouwregels omtrent bestaande maatvoeringen beschreven. Deze regel is opgenomen vanwege het bestaande en te handhaven gebouw in het plangebied.

Algemene gebruiksregels (Artikel 7)
In dit artikel wordt aangeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan. Tevens is hier een parkeerregeling opgenomen. In paragraaf 7.4 wordt uitgebreid ingegaan op de parkeerregeling.

Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)
In deze regel is een algemene aanduidingsregels opgenomen ten aanzien van de ligging van het plangebied in de milieuzone – intrekgebied.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)
In dit artikel wordt aangeven op welke punten en onder welke voorwaarden het bestemmingsplan gewijzigd kan worden.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Bestemmingsregels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Woongebied (Artikel 7)

Algemeen
Deze gronden zijn opgenomen ter plaatse van het gehele plangebied. Hiermee wordt aangesloten bij de geldende systematiek in de kern Vroomshoop. De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, waaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen, een bed and breakfast en onder andere groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

Bouwregels

Hoofdbouw
In de bouwregels is aangegeven dat woningen binnen het bouwvlak worden gebouwd en dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dat is aangegeven op de verbeelding. Voor beide gebouwen is het aantal specifiek op de verbeelding opgenomen. Ter plaatse van het appartementengebouw is specifiek op de verbeelding vastgelegd dat hier gestapelde woningen (appartementen) toegestaan zijn.
De maximum goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 en 9,5 meter, met dien verstande dat voor de appartementen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' geen goothoogte geldend is. Dit is conform de standaard-regeling in Twenterand en sluit tevens aan bij het beoogde bouwplan.
Ook zijn er regels omtrent positionering (rooilijnen en afstanden van hoofdbouwen tot de weg en perceelgrenzen) opgenomen. Tot slot dient te worden opgemerkt dat de regel omtrent het bebouwingspercentage niet is overgenomen van de standaard regeling. Nu er sprake is van bouwvlakken voor de gebouwen, waarbinnen de hoofdgebouwen gerealiseerd dienen te worden, is het opnemen van een maximum bebouwingspercentage overbodig.

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

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat deze tenminste 1 m achter de voorgevel dienen te worden gebouwd. Ook zijn bepalingen voor goot- en bouwhoogte en gezamenlijke oppervlakte opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de standaardregels voor de bebouwde kom in Twenterand. Wel is specifiek opgenomen dat de oppervlakte per wooneenheid maximaal 15 m^2 bedraagt. Dit wijkt af van de standaard. Hier is voor gekozen omdat het in dit geval gaat om appartementen en kleinschalige 'schoolwoningen'. Dit is niet te vergelijken met reguliere woningen, waar een groter oppervlakte aan bijgebouwen passend is. Daarom is deze maatwerkregel opgenomen. Hierna wordt nader ingegaan op de standaard-regeling van de gemeente Twenterand omtrent ondergeschikte gebouwen.

Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

- *Ondergeschikt gebouw*

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

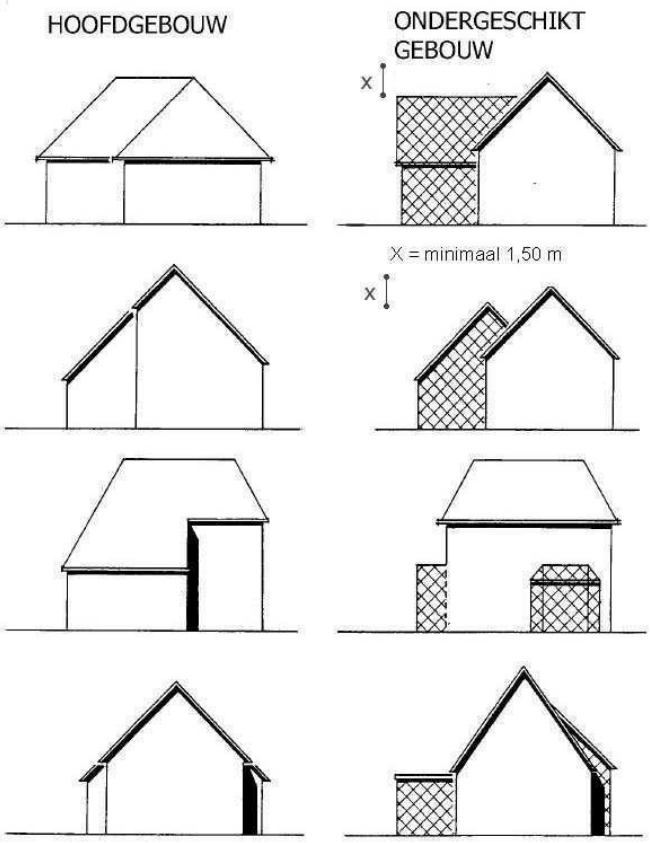
Dit begrip kan worden aangemerkt als een verzamelbegrip voor de voormalige begrippen aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en erkers. Er wordt uitgegaan van een puur ruimtelijke benadering. Er wordt bewust niet geëist dat er ook sprake moet zijn van functionele ondergeschiktheid. Uitgangspunt is dat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

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

Bij de beoordeling of sprake is van een ondergeschikt gebouw kunnen de volgende situaties worden onderscheiden:

- er is sprake van een vrijstaand of aangebouwd ondergeschikt gebouw, waarbij ten aanzien van het aangebouwde gebouw sprake is van een zelfstandige constructie. In dat geval dient de aanvraag te worden getoetst aan de regels voor de ondergeschikte gebouwen;
- alle onderdelen van het hoofdgebouw voldoen aan het in de regels gestelde ten aanzien van het hoofdgebouw. In dat geval kan een beoordeling of voor onderdelen sprake is van ondergeschikt gebouw achterwege blijven.
- er is sprake van onderdelen van het gebouw die afwijken van de regels die gelden voor het hoofdgebouw. In dat geval moet worden nagegaan of het betreffende gedeelte in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Is dit het geval dan dient dit onderdeel te voldoen aan de regels voor de ondergeschikte gebouwen; is geen sprake van een in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering ondergeschikt gedeelte van het hoofdgebouw, dan is de aanvraag voor het hoofdgebouw in strijd met de regels en dient de bouwvergunning te worden geweigerd.

Op onderstaande afbeelding zijn voorbeelden gegeven van ondergeschikte onderdelen van het hoofdgebouw. Het voordeel van de invoering van dit begrip en de gekozen definiëring is de helderheid en de inzichtelijkheid. De hoeveelheid begrippen is significant afgenomen en de interpretatieruimte is sterk verminderd. Tevens is met de gekozen maat sprake van een objectivering en zijn de subjectieve elementen verdwenen. Het kwantificeren levert minder interpretatieproblemen op dan kwalitatieve criteria. Er is precies bekend wat wel en wat niet mogelijk is. De bekende discussie die regelmatig is terug te vinden in de jurisprudentie van wat nu een aanbouw of een bijgebouw en wat nu een hoofdgebouw is, is met de hier gekozen benaderingswijze bijna geheel uitgebannen aangezien er geen multi-interpretabel begrip meer is. De rechtszekerheid is hiermee gediend. Uit de eerste opgedane ervaringen met deze systematiek blijkt de werkbaarheid in de praktijk. Met deze regeling is een evenwicht gevonden tussen rechtszekerheid en ontwikkeling.



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

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Op deze gronden mogen tot slot tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. Voor de vormen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (erfafscheidingen, vlaggenmasten) zijn bouwhoogtes opgenomen.

Nadere eisen

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

Specifieke gebruiksregels

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

Afwijken van de gebruiksregels

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

- *Specifiek: Afwijken van de gebruiksregels*

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

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

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

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

7.4 Parkeerregeling

Parkeren

Keuze set planregels

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

Parkeren op eigen terrein

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

Bepalen parkeerbehoefte

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

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

Afmetingen parkeerplaatsen

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

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

Laden en Lossen

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

Gebruiksverbod

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

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

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

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de ‘normale procedure’. Dit betekent dat het voorliggende bestemmingsplan in het kader van vooroverleg wordt voorgelegd aan het waterschap. In hoofdstuk 6 is hier nader op ingegaan.

9.2 Informatie en inspraak

Initiatiefnemer heeft de plannen uitvoerig met de buurt besproken. De directe buren zijn als eerst persoonlijk benaderd. De buren zijn over het algemeen positief over het plan. Enige punt van aandacht is eventuele inkijk. Om deze inkijk te voorkomen wordt de nieuwbouw van het appartementengebouw zover als mogelijk opgeschoven richting de rotonde, af van de woningen van de buren. Ook zullen de bergingen van dit complex met de rug op de erfgrens staan, zodat een buffer gecreëerd wordt.

Ook met omwonenden aan overzijde van de Nassaustraat is uitvoerig gesproken. De woningen zullen echter op termijn worde gesloopt. De overige buren worden middels een buurtflyer geïnformeerd. Tevens zal een informatieavond georganiseerd worden, op het moment dat dit weer mogelijk is.

9.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het vooroverleg is hiermee positief afgerond.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Stikstofberekening

Bijlage 4 Quickscan ecologie

Bijlage 5 Nader onderzoek vleermuizen

Bijlage 6 Vormvrije m.e.r. notitie