Bestemmingsplan

# Vriezenveen Woongebied en Bedrijven

# PH Bouwmeesterstraat 10

Uw specialist in

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies


BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

T 0546 454 466

E info@bjz.nu



*Mei 2022*

*Vastgesteld*

# *Bestemmingsplan*

# *"Vriezenveen Woongebied en Bedrijven PH Bouwmeesterstraat 10"*

| | |
|---|---|
| Plannaam: | Vriezenveen Woongebied en Bedrijven PH Bouwmeesterstraat 10 |
| IMRO-code: | NL.IMRO.202013BP77968-vas1 |
| Plantype: | Bestemmingsplan |
| Status: | Vastgesteld |
| Datum: | Mei 2022 |

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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

# Toelichting

## INHOUDSOPGAVE

**HOOFDSTUK 1 INLEIDING ..... 6**

1.1 AANLEIDING ..... 6
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED ..... 6
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN ..... 7
1.4 HUIDIGE PLANOLOGISCH REGIME ..... 7
1.5 LEESWIJZER ..... 8

**HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED ..... 9**

2.1 VRIEZENVEEN ..... 9
2.2 HET PLANGEBIED ..... 10

**HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING ..... 12**

3.1 RUIMTELIJKE ONTWIKKELING ..... 12
3.2 VERKEER EN PARKEREN ..... 16

**HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER ..... 17**

4.1 RIJKSBELEID ..... 17
4.2 PROVINCIAAL BELEID ..... 19
4.3 GEMEENTELIJK BELEID ..... 26

**HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN ..... 32**

5.1 GELUID ..... 32
5.2 BODEMKWALITEIT ..... 33
5.3 LUCHTKWALITEIT ..... 33
5.4 EXTERNE VEILIGHEID ..... 34
5.5 MILIEUZONERING ..... 36
5.6 ECOLOGIE ..... 38
5.7 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE ..... 41

**HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN ..... 44**

6.1 VIGEREND BELEID ..... 44
6.2 WATERPARAGRAAF ..... 45

**HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING ..... 46**

7.1 INLEIDING ..... 46
7.2 OPZET VAN DE REGELS ..... 46
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS ..... 47

**HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID ..... 53**

**HOOFDSTUK 9 INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN ..... 54**

9.1 VOOROVERLEG ..... 54
9.2 INSPRAAK ..... 54
9.3 PRIVACY ..... 54
9.4 PLANSCHADERISICO-ANALYSE ..... 56
9.5 ZIENSWIJZEN ..... 56

**BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING ..... 57**

BIJLAGE 1 ADVIES MONUMENTENCOMMISSIE ..... 58
BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK ..... 59

BIJLAGE 3 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA ..... 60
BIJLAGE 4 BOMENEFFECTANALYSE ..... 61
BIJLAGE 5 STANDAARD WATERPARAGRAAF ..... 62
BIJLAGE 6 PRIVACYSTUDIE ..... 63
BIJLAGE 7 PLANSCHADERISICO-ANALYSE ..... 64

# HOOFDSTUK 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het aan de Bouwmeesterstraat 10, gelegen binnen de bebouwde kom van Vriezenveen. Op het perceel is een watertoren aanwezig welke niet meer als zodanig in gebruik is. Door moderne systemen en technieken heeft de watertoren zijn oorspronkelijke functie verloren.

Initiatiefnemer is daarom voornemens om de indeling van de watertoren te wijzigen om één woning te realiseren. De watertoren wordt daarnaast op de begane grond in beperkte mate uitgebreid in de vorm van een berging en een terras. Door de nieuwe invulling van de watertoren wordt leegstand en daarmee gepaarde verpaupering voorkomen.

De gemeente Twenterand heeft ten aanzien van de voorgenomen transformatie reeds in 2019 een positief principebesluit genomen.

De gewenste ontwikkeling is, vanwege het ontbreken van de gebruiks- en bouwmogelijkheden, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Vriezenveen, Woongebied en Bedrijven”. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Aangetoond wordt dat de wijziging 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 aan de Bouwmeesterstraat 10 te Vriezenveen. Onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied in de kern Vriezenveen en ten opzichte van de directe omgeving. De rode ster geeft de ligging van het plangebied aan en de rode omlijning geeft de begrenzing van het plangebied indicatief aan. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.




*Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in de kern Vriezenveen en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)*

## 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Vriezenveen Woongebied en Bedrijven PH Bouwmeesterstraat 10” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.202013BP77968-vas1) en een renvooi;
- regels.

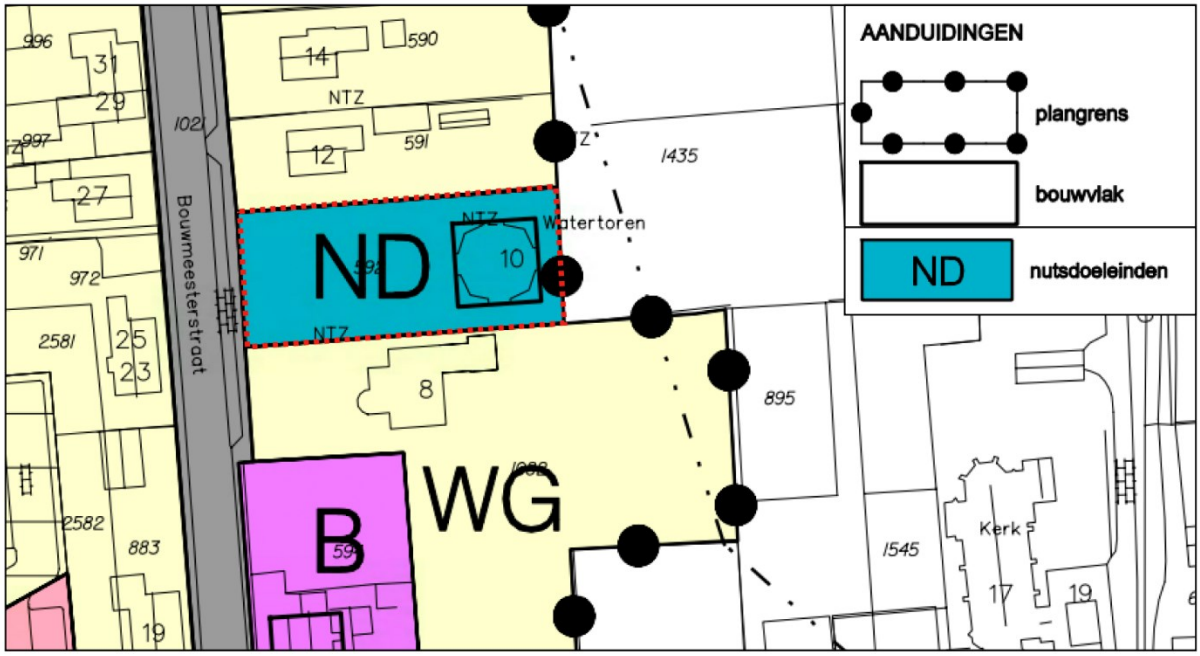
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

## 1.4 Huidige planologisch regime

### 1.4.1 Algemeen

Ter plaatse van het plangebied gelden momenteel de bestemmingsplannen “Vriezenveen, Woongebied en Bedrijven” (vastgesteld op 24 juni 2008), “Facetplan Parkeren Twenterand” (vastgesteld op 15 mei 2018) en “Facetplan inwoning en harmonisatie woonbegrippen” (vastgesteld op 16 januari 2019). Deze plannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Twenterand. In dit kader is met name het bestemmingsplan “Vriezenveen, Woongebied en Bedrijven” relevant. Op de andere plannen wordt enkel daar waar relevant ingegaan.

Onderstaande afbeelding omvat een uitsnede van de bij de plannen behorende verbeelding. De begrenzing van het plangebied is hierin indicatief aangegeven met de rode stippellijn.




*Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)*

### 1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het bestemmingsplan “Vriezenveen, Woongebied en Bedrijven” kent het gehele plangebied de enkelbestemming ‘Nutsdoeleinden’. Ter plaatse van de watertoren ligt een bouwvlak. Gronden met de bestemming ‘Nutsdoeleinden’ zijn met name bestemd voor voorzieningen ten behoeve van al dan niet

openbare nutsbedrijven en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden.

De facetbestemmingsplannen die gelden in het plangebied omvatten nadere regels ten aanzien van parkeren, en woonbegrippen.

### 1.4.3 Strijdigheid

Het (inpandig) transformeren van de watertoren naar een woning is, vanwege het ontbreken van de gebruiks- en bouwmogelijkheden, niet in overeenstemming met de geldende bestemming. Daarom dient het bestemmingsplan partieel worden herzien. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op Vriezenveen en wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf.

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

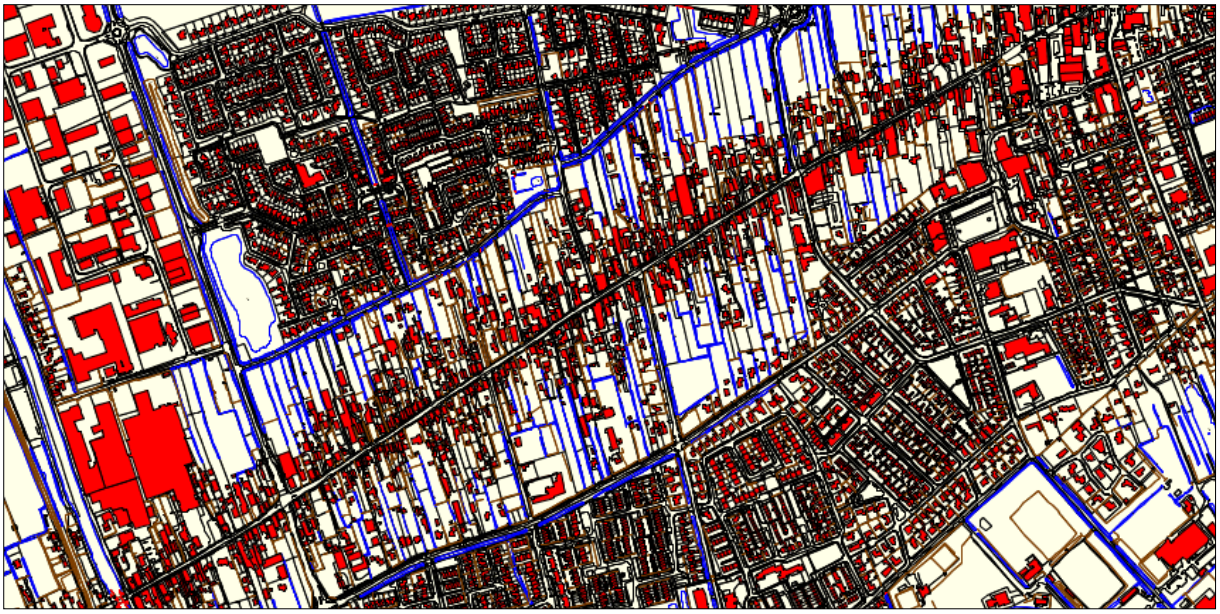
Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en vooroverleg.

# HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in de kern Vriezenveen, in de gemeente Twenterand. Dit hoofdstuk bevat eerst een beschrijving van de kern Vriezenveen en vervolgens een beschrijving van de huidige situatie binnen het plangebied.

## 2.1 Vriezenveen

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



*Afbeelding 2.1 Fragment bebouwingsstructuur Vriezenveen (Bron: Gemeente Twenterand)*

De ruimtelijke structuur van Vriezenveen heeft grote gelijkenis met de ruimtelijke structuur van Staphorst. De Vriezenveense vorm van verkaveling stamt van oorsprong uit de 14e eeuw. De heer van Almelo had vrije Friezen toegelaten om het veen te koloniseren. Er was oorspronkelijk sprake van veertig boerderijen op de niet ontgonnen gronden. Elke boerderij had een breedte van zestien akker, dus van 16 x 7 is 112 meter.

De nederzetting groeide; in het midden van de 15e eeuw was het dorp al zo veranderd, dat de verschillende boerderijen niet meer zestien akker breed waren maar gereduceerd waren tot tien of zelfs acht akker breed. Vanwege ruimtegebrek zijn de percelen nadien verder versmald en zijn woningen uit pure noodzaak achter elkaar gebouwd.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van de ruimtelijke structuur van Vriezenveen opgenomen.



*Afbeelding 2.2 Ruimtelijke structuur van Vriezenveen (Bron: Gemeente Twenterand)*

## 2.2 Het plangebied

### 2.2.1 Omgeving van het plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van Vriezenveen, aan de Bouwmeesterstraat. Deze straat vormt de oude verbindingsweg tussen de kernen Vriezenveen en Westerhaar-Vriezenveensewijk. Langs deze weg is historische lintbebouwing aanwezig. Aan de westzijde van deze weg liggen woonwijken. Aan de andere zijde, ten oosten van de watertoren liggen de achterpercelen van de lintbebouwing langs het Oosteinde. Hier liggen dorpstuinen, enkele woonpercelen, agrarische percelen en een begraafplaats. Het plangebied zelf wordt begrensd door de woonpercelen aan de noord- en zuidzijde, de Bouwmeesterstraat aan de westzijde en een agrarisch perceel aan de oostzijde. In afbeelding 2.3 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen.



*Afbeelding 2.3 Luchtfoto van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)*

### 2.2.2 De watertoren

Het plangebied zelf vormt het perceel van de watertoren. De watertoren is gebouwd in 1934 en ontworpen door architect Hendrik Sangster. De toren heeft een hoogte van 40,50 meter. De watertoren heeft de status als gemeentelijk monument. De watertoren is een markante en statige verschijning in de lintbebouwing van Vriezenveen. De toren maakt deel uit van het industriële erfgoed: een bouwwerk dat vanwege de hoge cultuurhistorische waarde en de architectonische kwaliteit het behouden waard is.

De watertoren bestaat uit een betonnen kern met daaromheen een gemetselde buitenschil. Het dak van de toren betreft een kegelvormige betonnen kap die wordt gedragen door het metselwerk. De kap is aan de buitenzijde in een witte kleur geschilderd.

De achthoekige buitenschil wordt in alle windrichtingen onderbroken door risalieten waarin smalle hoge gevelopeningen zijn opgenomen. Onder de gevelopeningen zijn raamdorpelstenen aanwezig. De glas-in-lood vensters zijn in het verleden vervangen door aluminium kozijnen met ventilatieroosters. Dit geldt eveneens voor de openingen in de betonkap. Tevens zijn vier ramen in de betonnen kap in de loop der tijd verwijderd en is de sparing dicht gezet.

Het interieur van de watertoren bestaat uit een betonnen vlakbodemreservoir met een waterreservoir van 295 $m^3$. Dit reservoir wordt gedragen door een betonnen constructie van rechthoekige kolommen en balken. Aan deze constructie zijn op alle niveaus omloopvloeren verbonden. De eerste verdiepingsvloer en de lekvloer zijn geheel gesloten. Alle tussenliggende vloeren zijn open en vormen een vide. Rond het reservoir zijn twee omloopvloeren aanwezig. De onderste vloer is aan het reservoir gestort. De bovenste omloopvloer is verbonden met de betonnen kap. De trappen en balustraden zijn van hout en aan de vloeren en bordessen bevestigd door middel van hoeklijnen en beugels. Het steektrapje naar het reservoir is van metaal.

De watertoren had in het verleden een onmisbare functie. Het was namelijk een 'voorraadvat' dat ervoor zorgde dat in het vlakke land het water onder druk bij de burgers kwam. Door de steeds verdergaande uitbreiding van de waterleidingbedrijven is de functie van een watertoren tegenwoordig vaak gewijzigd of niet meer aanwezig. Dat is ook voor deze watertoren het geval. In afbeelding 2.4 zijn twee foto's van de watertoren weergegeven.



*Afbeelding 2.4 Impressie van de watertoren (Bron: Wikipedia (links) en Holland Luchtfoto (rechts))*

Het plangebied zelf bestaat naast de watertoren uit een groene ruimte. Rondom de toren staan een aantal bomen. De watertoren is middels een pad vanaf de Bouwmeesterstraat te bereiken.

# HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

## 3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

*Algemeen*

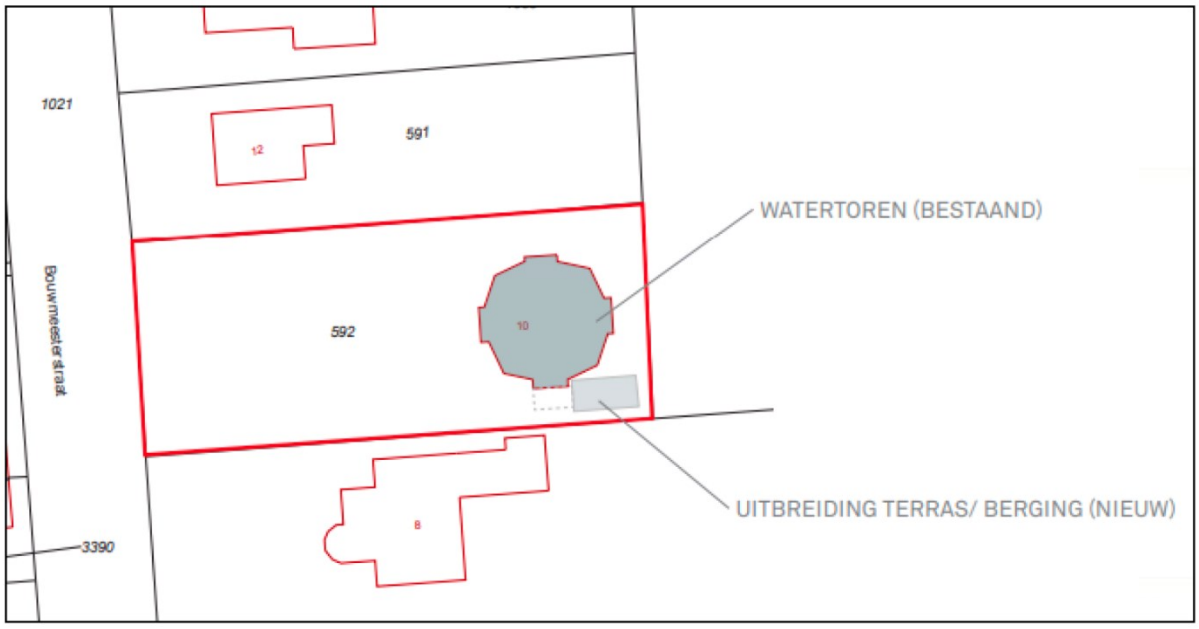
Zoals reeds aangegeven is initiatiefnemer voornemens om de watertoren te transformeren naar één woning. Naast de watertoren zal een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een berging/fietsenstalling worden gebouwd. Hierna wordt op verschillende onderdelen van het plan ingegaan.

*Watertoren*

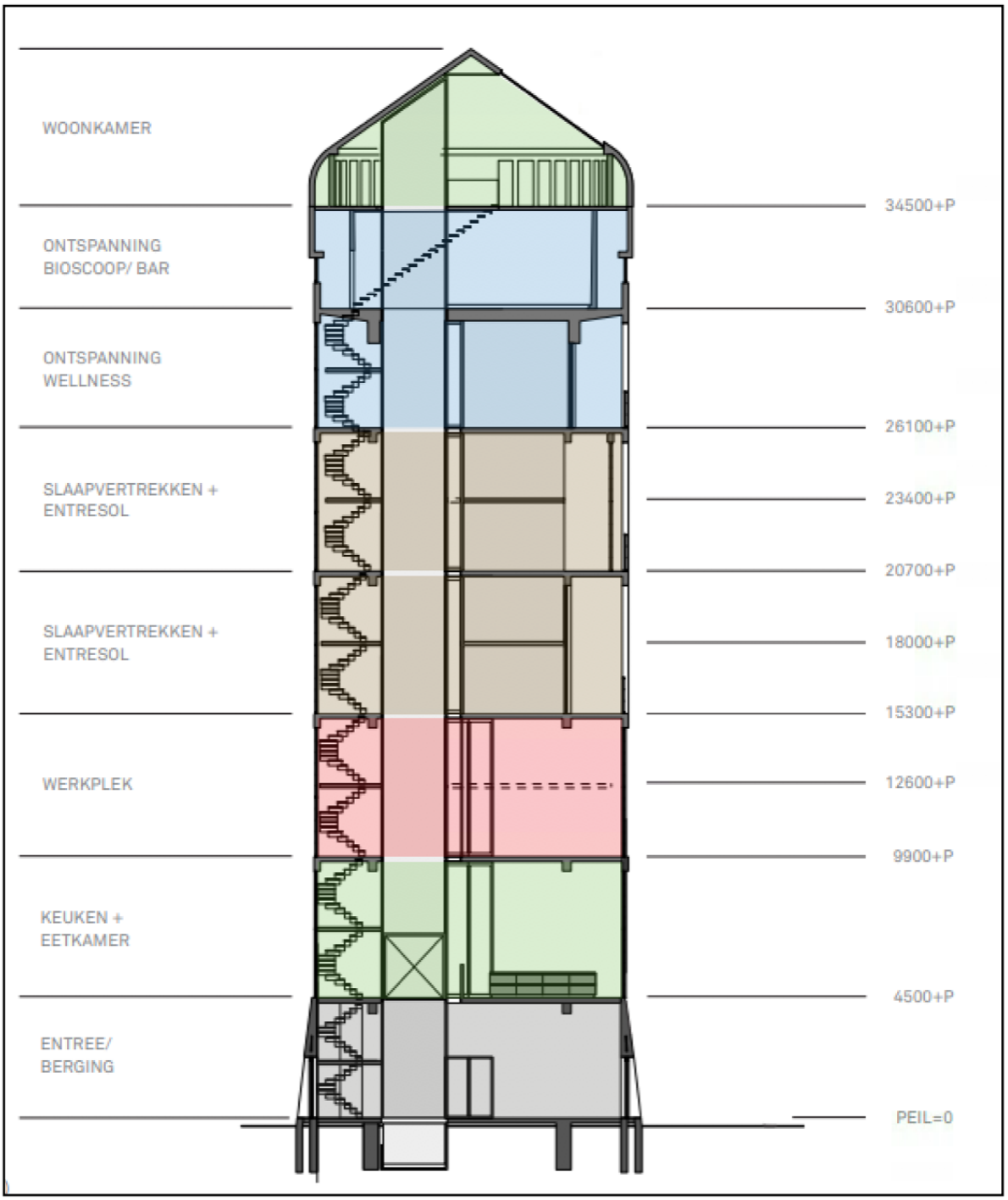
Bij de aanpassingen van de watertoren is rekening gehouden met de monumentale status van het gebouw. De aanpassingen sluiten aan bij de karakteristieken van de toren. De verschillende vloerniveau ’s zullen worden ‘dichtgezet’ zodat er leefruimten worden gerealiseerd. Ook wordt er een trappenhuis met een lift toegevoegd ten behoeve van de bereikbaarheid van de vloerniveau ’s. Om genoeg licht te realiseren, worden de raamoppervlakken vergroot. Hierbij wordt de bestaande vormentaal van de watertoren gerespecteerd, door dit terug te laten komen in het nieuw glaselement. Ook zullen de ramen enkel worden vergoot ter plaatse van de bestaande posities.

Het woonprogramma bestaat onder andere uit entree/berging, keuken + eetkamer, werkplek, slaapvertrekken + entresol (twee lagen), ontspannings- en wellnessruimte, bioscoop/bar en tot slot op de bovenste laag de woonkamer. In de volgende afbeeldingen zijn ter indicatie achtereenvolgens een plattegrond, indelingstekening en enkele impressies weergegeven.

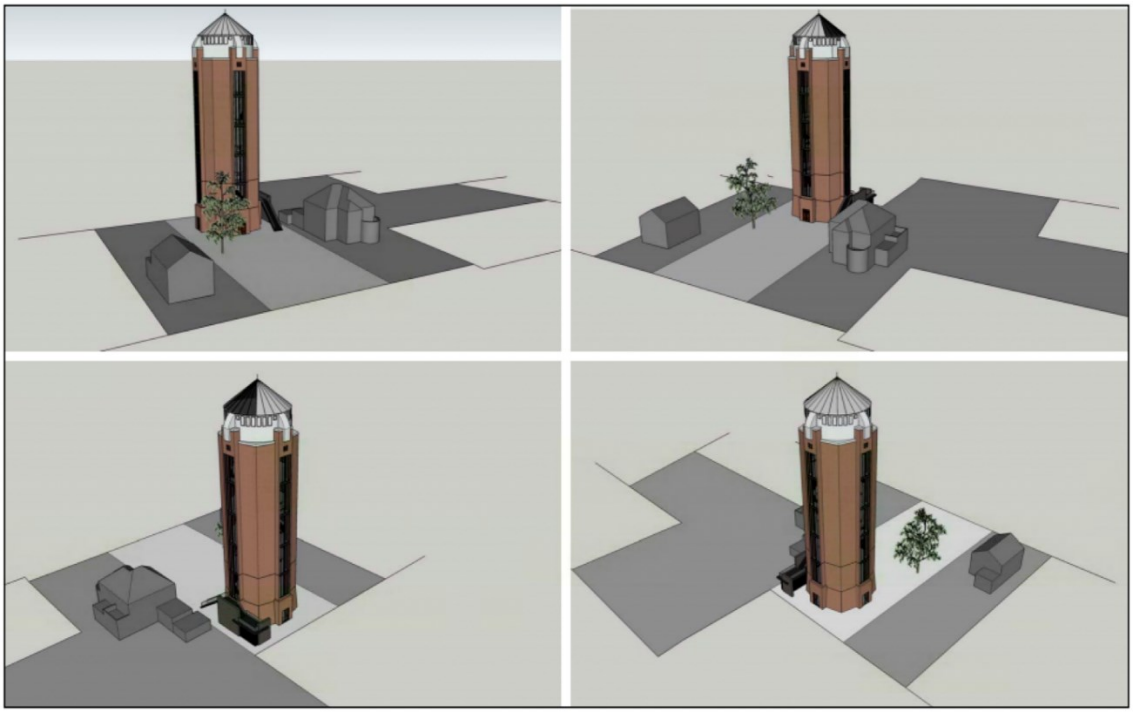
Aangegeven dient te worden dat onderstaande indelingstekening (afbeelding 3.2) een impressie/indicatieve weergaven van de ontwikkeling betreft. Het kan zijn dat de verdeling van de ruimtes nog zal veranderen. In de regels is hier voldoende flexibiliteit voor opgenomen.




*Afbeelding 3.1 Indicatie overzichtsplattegrond watertoren (Bron: Kabaz architectuur)*




*Afbeelding 3.2 Indicatieve indelingstekening watertoren (Bron: Kabaz architectuur)*



*Afbeelding 3.3 Impressies indicatieve weergave van de verbouwde watertoren (Bron: Kabaz architectuur)*

*Uitbreiding van de watertoren ten behoeve van bergruimte, buitenruimte en bereikbaarheid maaiveld en carport*

De berging zal dienst doen als fietsenberging en opbergruimte, aangezien de monumentale watertoren daarvoor niet geschikt is. Op het dak van deze berging zal een dakterras worden gerealiseerd. Deze wordt voorzien van een balustrade van maximaal 1,5 m hoog. Op deze manier ontstaat er een buitenruimte waar privacy aanwezig is. Tevens zal er aan de buitenzijde van de berging een trap worden gerealiseerd, om zo de keuken op de 1e verdieping vanaf het maaiveld te kunnen bereiken. De 1e verdieping van de watertoren en de berging worden door middel van een loopbrug met elkaar verbonden. De berging wordt ontworpen met een open structuur. Er wordt gebruik gemaakt van donkere en eenvoudige detaillering, contrasterend bij de watertoren. De berging wordt zodanig gepositioneerd dat het ruimtelijk beeld van de watertoren niet wordt aangetast. Hierna is een impressie van de berging opgenomen.



*Afbeelding 3.4 Impressie indicatieve weergave van de berging/dakterras (Bron: Kabaz architectuur)*

Voor de voorgevel van de watertoren is het wenselijk om nog een carport te realiseren. Deze staat niet op de schetsen. Het advies van de monumentencommissie was om geen gebouwen voor de voorgevel op te richten. Het is echter wel wenselijk om een kleine carport voor het overdekt parkeren van een auto mogelijk te maken. De carport krijgt een grootte van maximaal 40 $m^2$ en hoogte van maximaal 2,5 m. Om de watertoren qua uitstraling niet aan te tasten zijn er aan deze carport nadere eisen gesteld. Zo dient de carport op minimaal 8 m vanaf de weg te worden gebouwd. Dit komt overeen met het verlengde van de naar de weg gekeerde gevel van de Bouwmeesterstraat 12. Tevens dient de carport in de perceelgrens te worden gebouwd en mag uitsluitend de oostelijke zijde (betreffende de achterste) van een wand worden voorzien. In de regels is dit juridisch geborgd.

## 3.2 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Het verkeer- en parkeerbeleid van de gemeente Twenterand is vastgelegd in de "Beleidsnota Parkeernormen Gemeente Twenterand'' (vastgesteld 31 mei 2018). Op basis van parkeernormen en de 'mate van stedelijkheid' wordt berekend hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn voor een bepaalde ontwikkeling.

De gemeente Twenterand is een plattelandsgemeente met een groot buitengebied. Het aantal inwoners van de gemeente Twenterand is ongeveer 34.000. De grootste concentraties van zowel verkeer als inwoners zijn te vinden in de kernen van Den Ham, Vroomhoop, Vriezenveen en Westerhaar-Vriezenveensewijk. De gemeente Twenterand is conform het Gemeentelijk Mobiliteitsplan getypeerd als 'Weinig stedelijk". Per gebied kan de parkeernorm verschillen, daarom wordt in de Beleidsnota Parkeernormen Gemeente Twenterand de gemeente ingedeeld in verschillende gebieden. Het plangebied ligt in het gebied 'Rest bebouwde kom'.

**Parkeren**

Voor een vrijstaande woning geldt een parkeernorm van minimaal 1,9 parkeerplaats en maximaal 2,7 parkeerplaatsen. Het perceel biedt voldoende ruimte om ten minste 3 parkeerplaatsen te kunnen realiseren. In de regels is een parkeerregeling opgenomen, waardoor het voor initiatiefnemer een verplichting is om bij het realiseren van een woning aan de parkeerbehoefte te voldoen. Hiermee is in voldoende mate verzekerd dat op eigen terrein zal worden voorzien in de parkeerbehoefte.

**Verkeer**

De Beleidsnota Parkeernormen gemeente Twenterand laat zich niet specifiek uit over de verkeersgeneratie die ontwikkelingen met zich mee brengt. Op basis van de publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (december 2018) kent een vrijstaande woning een minimale verkeersgeneratie van 7,7 en een maximale verkeersgeneratie van 8,5 (afgerond 8) per weekdagetmaal. De Bouwmeesterstraat is van voldoende capaciteit om het verkeer eenvoudig en veilig te kunnen afwikkelen.

# 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

Ten tijde van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, voorloper NOVI) is 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.

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.´

### 4.1.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de NOVI en het Barro. Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS, 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder

i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van een enkele woning. Toetsing aan de ladder is daarom niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

## 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 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 zgn. 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*

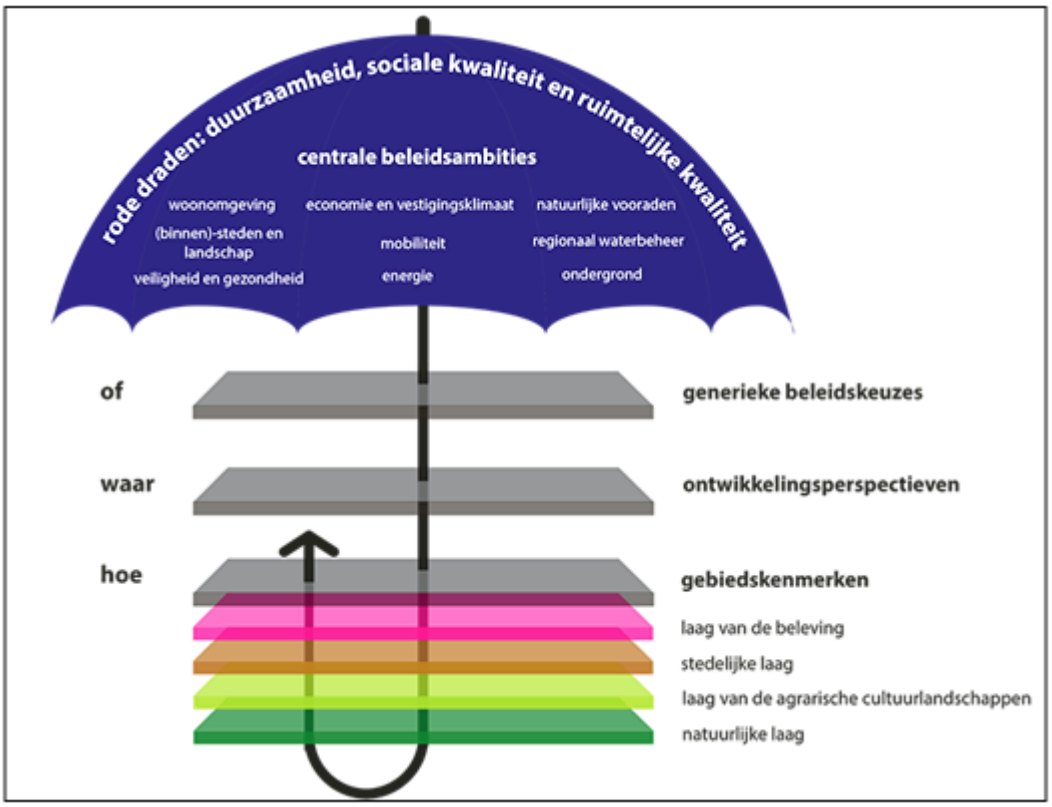
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling, waarbij een bestaand gemeentelijk monument naar woning wordt getransformeerd. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3, artikel 2.2.2 en artikel 2.11. van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

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.*

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.

Artikel 2.11

**Cultureel erfgoed**

Onder cultureel erfgoed wordt verstaan: cultuurhistorische waarden*:' het samenspel van historische landschappen, historisch geografische elementen en structuren, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken en archeologische vindplaatsen die iets vertellen over het verleden'.*

- In de toelichting op bestemmingsplannen wordt aangegeven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

**Toetsing van het initiatief aan de "Generieke beleidskeuzes"**

**Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik**

De woningbouwontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling. Er is, met uitzondering van de bouw van de berging, geen sprake van extra ruimtebeslag op de omgeving. De bouw van de vrijstaande berging is noodzakelijk omdat er in de monumentale watertoren geen mogelijkheid is om een inpandige berging te realiseren. De woning wordt volledig in de watertoren gerealiseerd. Zoals hierna zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de "Stedelijke laag" is het plangebied gelegen in een bestaand stedelijk gebied en is het toevoegen van een woning ter plaatse vanuit ruimtelijk en functioneel optiek goed mogelijk. Een woning is de enige logische vervolgfunctie voor de watertoren. Er is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

**Nieuwe woningbouwlocaties**

Zoals uit artikel 2.2.2. blijkt mogen bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen enkel voorzien in de realisatie van nieuwe woningen indien de behoefte daaraan in aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. Hierbij dient te worden aangesloten bij de woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming. Er mag tevens enkel worden voorzien van 80% van de behoefte aan nieuwe woningen. Bij bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn mag in een hoger percentage worden voorzien, met een maximum van 100% van de vastgestelde behoefte.

Uit de 'Regionale Woonprogrammering Twente' blijkt dat de gemeente Twenterand voorziet met directe bouwtitels in 56% (circa 270 woningen) van de woningvraag. Met uitwerkingsplannen (circa 310 woningen) en een te verwachten sloopopgave (80 woningen) komt Twenterand uit boven de 100% (105%). De gemeente Twenterand richt zich op het kwalitatief programmeren. Uitgangpunt is dat er gebouwd wordt voor lokale behoefte. Via een woningmarktonderzoek wordt de te verwachten toekomstige behoefte bepaald. Dat wordt vertaald naar een beleidskader met als doel een kwalitatief en toekomstbestendig woningbouwprogramma. Hiermee is reeds gestart. Tevens wordt in de woonvisie "Visie op Wonen 2015-2025" van de gemeente Twenterand gesteld dat inbreidingslocaties en herontwikkelingslocaties voorgaan op uitbreidingsplannen.

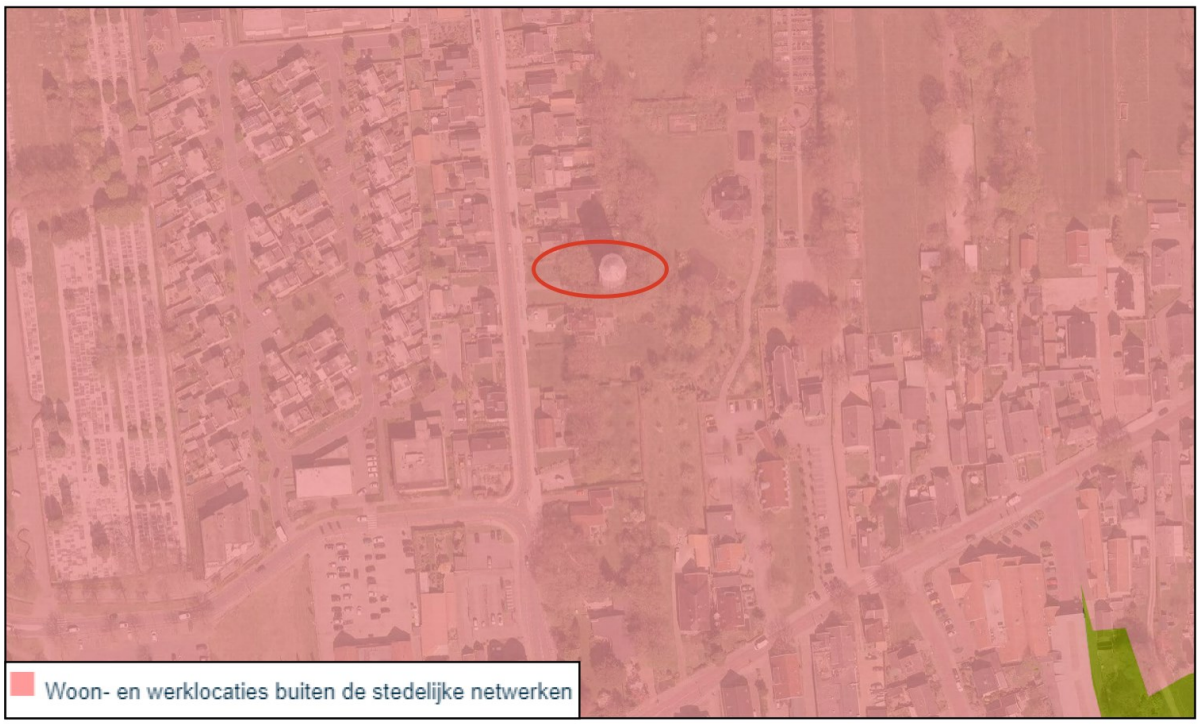
De ontwikkeling betreft de realisatie van één woning in een bestaand monumentaal pand in de kern Vriezenveen. Gezien de unieke kenmerken van de woning in de watertoren wordt gesteld dat hiermee een zeer specifieke doelgroep wordt bediend. De woning is dan ook niet concurrerend ten opzichte van andere woningbouwplannen. Zoals eerder aangegeven is een woning de enige logische vervolgfunctie van de niet meer in gebruik zijnde watertoren. Deze ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijk woonvisie en binnen de prestatieafspraken zoals overeengekomen met de provincie Overijssel. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

**Cultureel erfgoed**

De watertoren betreft een gemeentelijk monument. Het is dan ook zeer belangrijk om de kwaliteit van het monument bij de transformatie niet aan te tasten. In het ontwerp is hier nadrukkelijk rekening mee gehouden. De uiterlijke verschijningsvorm van de toren wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Daar waar inpandig en uitpandig wijzigingen noodzakelijk zijn, worden deze doorgevoerd met respect voor de monumentale status van het pand. Zo worden bijvoorbeeld de ramen en openingen enkel vergroot ter plaatse van de bestaande ramen en openingen (ter plaatse van de risalieten). Ook komt de vormentaal van de toren terug in het nieuwe glaselement. Ook blijft de symmetrie van de toren behouden. Hiermee wordt gesteld dat in voldoende mate rekening is gehouden met artikel 2.11 uit de Omgevingsverordening Overijssel. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.7 (cultuurhistorie).

#### *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 rood is omcirkeld.




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

**‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’**

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico’s op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

*Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”*

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In dit geval wordt in een bestaande watertoren getransformeerd naar een woning. Door het plan wordt in een passende vervolgfunctie voor de watertoren voorzien, waarmee voorkomen wordt dat het monumentale pand begint te vervallen na langdurige leegstand. De woning zal gezien het unieke karakter een specifieke doelgroep bedienen. De woning is daarmee zowel ruimtelijk als functioneel goed passend. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

*4.2.4.3 Gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze (oorspronkelijke) waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn. Vanwege het

ontbreken van bijzondere eigenschapen binnen de ‘Laag van de beleving’, wordt ook deze laag buiten beschouwing gelaten.

**1. De “Stedelijke laag“**

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstypen ‘Woonwijken 1995 – nu’ en ‘bebouwingsschil 1900 – 1955’. Gezien de watertoren in 1934 is gebouwd wordt gesteld dat de watertoren behoort tot het gebiedstype ‘Bebouwingsschil 1900-1955’. Er wordt dan ook uitsluitend aan deze laag getoetst. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Stedelijke laag”. De ligging van het plangebied is met de rode omlijning indicatief aangegeven.




*Afbeelding 4.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart “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 ‘Stedelijke laag’*

Met het transformeren van de watertoren is rekening gehouden met omliggende functie en bestaande bebouwingsstructuren. Wat betreft bebouwingsmogelijkheden wordt gesteld dat de watertoren nagenoeg dezelfde uitstraling houdt, er is rekening gehouden met de monumentale status van het gebouwd. In dit gebiedstype wordt als ambitie gesteld dat wordt gestuurd op hergebruik en reanimatie van cultureel erfgoed.

Dit plan sluit daar naadloos op aan. Het plan is dan ook in overeenstemming met de ter plekke geldende gebiedskenmerken behorend bij de 'Stedelijke laag'.

#### 4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat het in dit voorliggende bestemmingsplan besloten initiatief 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.

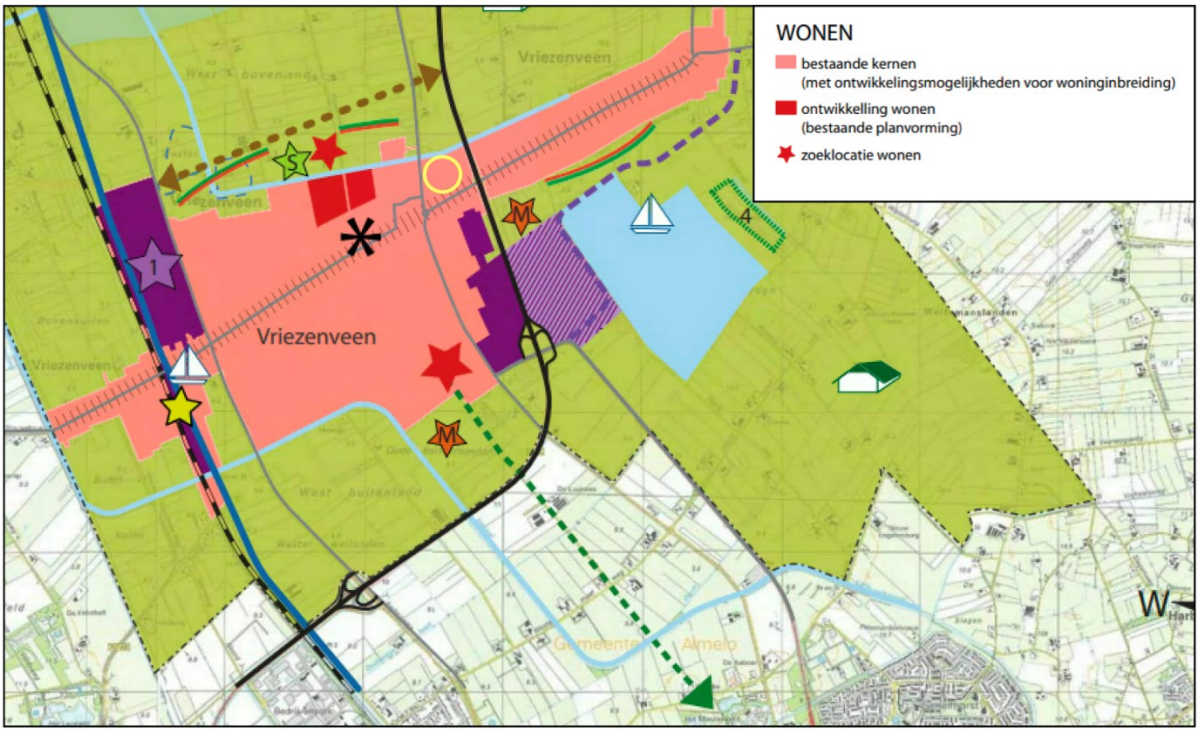
##### *4.3.1.2 Visie op Twenterand*

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. Hoog gewaardeerde groene plekken worden niet opgeofferd voor de gevraagde behoefte. De groene plekken in de kernen die voor bebouwing in aanmerking komen zijn opgenomen in de beleidsnotitie "Bouwen op open groene plekken". Vermeden moet ook worden dat ongebreideld wordt voortgeborduurd op de in gang gezette woonbuurten. Afronding met respect voor het aangrenzend landschap zal prioriteit zijn. Wel dient nagegaan te worden of bepaalde functies en gebouwen die mogelijk zijn afgeschreven, verouderd of niet meer functioneel zijn, ruimte bieden voor noodzakelijke woningbouw.

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 structuurvisieplankaart. Het plangebied is aangegeven met de gele cirkel. In dit geval is met name de visie op wonen belangrijk. Onder de afbeelding wordt daarop ingegaan.




*Afbeelding 4.4 Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: gemeente Twenterand)*

#### *4.3.1.3 Visie op wonen*

De visie op ‘wonen’ zoals geschetst in de structuurvisie is niet meer volledig actueel. De visie over de woningvoorraad en het programma wordt dan ook buiten beschouwing gelaten. Hier wordt in paragraaf 4.3.2 op ingegaan. Wel is in de visie op wonen wordt aangegeven dat de vraag naar herstructurering en transformatie zal toenemen. Voor de nieuwbouw- herstructurerings- en transformatie zal in beginsel gezocht moeten worden binnen het bestaand bebouwd gebied.

#### *4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de “Structuurvisie Twenterand”*

Zoals aangegeven op afbeelding 4.4 is het plangebied gelegen in een gebied aangemerkt als ‘Bestaande kernen (met ontwikkelingsmogelijkheden voor woninginbreiding)’. De voorgenomen ontwikkeling, het realiseren van één woning in de watertoren, sluit aan bij het gemeentelijk beleid om transformatie binnen bestaand bebouwd gebied te stimuleren, zoals verwoord in de structuurvisie.

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

#### *4.3.2.1 Inleiding*

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

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

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

#### *4.3.2.2 Programma per kern, uitgangspunten woningbouwprogramma Vriezenveen, woningbouwprogramma in de kernen*

*Programma per kern*

In de Visie op Wonen 2015-2025 heeft de gemeente Twenterand aan dat er de komende jaren gebouwd wordt voor de opvang van de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0. In de Visie op Wonen is de woningbehoefte voor de planperiode (2015- 2025) aangegeven en ingeschat op 774 woningen. In het Regionaal Woonplan Twente zijn lagere aantallen vastgesteld en is de woningbehoefte geraamd op 510 tot 610 woningen. Op basis van het Regionaal Woonplan Twente heeft de gemeente Twenterand het volgend woningbouwprogramma voorgesteld:

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

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

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

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

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

Kwalitatief gezien zet de visie in op:

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

*Ruimte voor 'gewenste (kleinschalige) wooninitiatieven'*

De gemeente wordt steeds vaker geconfronteerd met verzoeken tot het wijzigen van de bestemming naar een woonbestemming in de bebouwde gebieden. Het betreft gebouwen die leeg staan of leeg komen te staan en die op het moment van aanvragen geen woonbestemming hebben. De wens is dan om in het betreffende pand een woning toe te voegen. De gemeente onderstreept het belang van dergelijke initiatieven. Hiermee kan voorkomen worden dat de panden leeg komen te staan en er verpaupering optreedt. Aan kleinschalige verzoeken (maximaal twee woningen) zal de gemeente in principe, en onder voorwaarden, meewerken.

Zulke initiatieven leiden doorgaans tot het toevoegen van extra woningen in het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma kan niet onbeperkt opgehoogd worden omdat er anders een ongewenst overaanbod in het nieuwbouwprogramma ontstaat. Omdat waarde wordt gehecht aan dit soort plannen worden hiervoor 8 plannen per jaar in het woningbouwprogramma gereserveerd. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Zolang plannen passen binnen de totale geraamde woningbouwbehoefte kunnen ze worden toegevoegd aan de harde plancapaciteit.
- Het herbestemmen naar wonen voorkomt leegstand en een mogelijke verpaupering, tevens lost het een maatschappelijk / ruimtelijk probleem op.
- Wanneer toevoeging leidt tot overschrijding van de totale geraamde behoefte staat de gemeente alleen achter een dergelijk initiatief wanneer sprake is van een stevige 'tegenprestatie'. Daarvan is bijvoorbeeld sprake als er een bijdrage wordt geleverd aan de Detailhandelsstructuurvisie: Met het opheffen van detailhandelsmogelijkheden buiten de concentratiegebieden kan er gezorgd worden voor de in de Detailhandelsvisie gewenste versterking van het concentratiegebied (concentratiebeleid).

*Uitgangspunten woningbouwprogramma Vriezenveen:*

Bij de woningbouwprogrammering werkt de gemeente aan maatwerk en een passend aanbod in elke kern. In alle kernen is behoefte aan nieuwe woningen en zijn er verschillende nieuwbouwlocaties. Als rekening wordt gehouden met alle reeds bekende plannen (zowel de harde als zachte bouwplannen) zijn er ruim voldoende plannen beschikbaar in de kernen Den Ham, Vroomshoop en Westerhaar-Vriezenveensewijk. In Vriezenveen zijn nog onvoldoende plannen..

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

Demografische cijfers laten zien dat Vriezenveen ook de komende jaren in bevolkingsaantal nog zal groeien. In deze kern is er nog ruimte voor voldoende woningen tot 2025. In de kern 'Vriezenveen' wil de gemeente woningbouw op inbreidingslocaties. Hier wordt met dit plan op ingespeeld. In de woonvisie is tevens specifiek aangegeven dat de gemeente onder voorwaarden mee kan werken aan kleinschalige wooninitiatieven in transformatielocaties, om zo verpaupering tegen te gaan. Hiervoor zijn 8 woningen per jaar in het programma geraamd. Hiervoor gelden drie voorwaarden waar aan voldaan wordt:

1. Het plan voorziet in één woning, dit past binnen de behoefte (maximaal 8 woningen per jaar voor dit soort initiatieven) alsmede de totale behoefte in de kern Vriezenveen (ruimte voor 90 woningen tot 2025);
2. Het herbestemmen voorkomt leegstand en daarmee eventuele verpaupering van de monumentale watertoren;
3. Er is geen sprake van overschrijding totale behoefte, er is dus geen noodzaak tot een aanvullende tegenprestatie.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met de woonvisie 'Visie op wonen 2015-2025'.

### 4.3.3 Welstandsnota 2012

#### *4.3.3.1 Algemeen*

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

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

#### *4.3.3.2 Objectgerichte criteria*

Voor sommige bouwwerken gelden bij de welstandstoets objectgerichte criteria. Deze term duidt aan dat de criteria gekoppeld zijn aan het bouwwerk en niet aan het gebied. We onderscheiden, afhankelijk van het soort bouwwerk, drie soorten criteria:

- Monumenten;
- Sneltoetscriteria bij veel voorkomende kleine bouwwerkzaamheden;
- Algemene criteria bij afwijkende bouwwerken van grote schoonheid.

In dit geval gelden de criteria gesteld aan monumenten.

#### *4.3.3.2 Monumenten*

Voor monumenten gelden specifieke eisen en criteria. Werkzaamheden aan monumenten behoeven, ook in een welstandsarm gebied, vooraf toetsing door de welstands- en monumentencommissie van de gemeente. Voor rijksmonumenten geldt dat de bouwplannen bovendien dienen te worden voorgelegd aan de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, voor provinciale monumenten betreft dit het college van Gedeputeerde Staten.

Bij de toetsing van een aanvraag voor de activiteit 'bouwen' voor een monument wordt zowel beoordeeld of deze strijdig is met de monumentale waarden van het object als dat getoetst wordt aan de verderop beschreven algemene welstandscriteria. De monumentale waarden staan voor ieder erkend monument beschreven.

In de welstandscommissie zijn een of meer leden opgenomen met deskundigheid over monumenten en/of archeologie. Deze commissie kan tevens worden gezien als een monumentencommissie zoals bedoeld in de Monumentenwet. Door middel van de Monumentenverordening is het de gemeente die monumentenvergunning kan verlenen.

#### *4.3.3.3 Advies monumentencommissie*

In november 2018 heeft de monumentencommissie onder enkele voorwaarden een positief advies afgegeven. Nadien is het plan gewijzigd, waarna in mei 2022 een nieuw advies is gegeven. Dit advies is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen. Hierna wordt op het advies ingegaan.

In de bespreking van 2018 concludeerde de commissie als volgt: "Het voornemen bestaat de watertoren een nieuwe bestemming te geven als woning. Het plan is de puien in de gevels op identieke wijze te verbreden, de ramen in de top te vergroten en een deel van het dak open, transparant, te maken. In de toren wordt een lift geplaatst om alle verdiepingen te ontsluiten. Behalve de beoogde interne en externe wijzigingen aan de watertoren zelf, worden aanbouwen op maaiveldniveau voorgesteld.

De commissie is positief over de aanpak van de watertoren. Daarbij is goed naar het monument gekeken. Bij de beoogde verbreding van de puien komt alles aan op de details. De puien moeten terug liggen; de nieuwe breedte van de muurdammen luistert nauw; waarschijnlijk werkt een bredere dam bij de gegeven hoogte en breedten iets beter. De commissie is benieuwd naar de uitwerking van de puien.

De commissie adviseert in de top meer van de bestaande vierkante raampjes te handhaven, af te wisselen met grotere openingen door samenvoeging van ramen. Hierdoor ontstaat een nieuwe ritmiek en blijft de oorspronkelijke situatie goed afleesbaar. Een 'gat' in het dak is zeker bespreekbaar, maar ook bij dit onderdeel staat of valt alles met de detaillering. De commissie adviseert dit onderdeel verder uit te werken.

De commissie heeft bedenking tegen de aanbouwen op maaiveldniveau, die aan de voorzijde (garage) een blokkade vormen en het zicht op de watertoren aantasten. Bij het verhoogde terras plaatst de commissie vraagtekens, mede in verband met de gegeven situering en bezonning. Een eventuele aanbouw aan de achterzijde is voorstelbaar. De commissie concludeert in dit stadium van de planontwikkeling dat het voorlopige plan vooralsnog leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden."

In de vergadering van 3 mei 2022 wordt een aangepast schetsplan besproken. Aan de voorzijde wordt op het terrein een carport geplaatst (met mogelijk zonnepanelen op het platte dak), een berging met trap en verhoogd terras is naast / achter de watertoren gesitueerd. De commissie is op hoofdlijn positief over de geschetste aanpak van de puien en benieuwd naar de uitwerking en de details, ook die voor het glazen dak. De commissie mist nog een terreininrichting en ziet die eveneens graag tegemoet. De twee bestaande eiken bij de toren worden momenteel onderzocht.

De commissie concludeert in dit stadium van de planontwikkeling dat het voorlopige plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden. De commissie zal in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen een definitief besluit nemen.

### 4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het gemeentelijke beleid zich niet verzet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

# 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 en archeologie & cultuurhistorie.

## 5.1 Geluid

### 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 of het nemen van een omgevingsvergunning 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.

### 5.1.2 Situatie plangebied

De beoogde woning wordt op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

#### *5.1.2.1 Wegverkeerslawaai*

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Bouwmeesterstraat (50 km-zone). De watertoren staat echter op ruim 30 meter afstand van deze weg. Bovendien beschikt de toren over dikke, isolerende muren en zijn de slaapkamers vrij hoog (4$^{e}$ en 5$^{e}$ verdieping) gesitueerd. Er worden uitpandig geen nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd. Er wordt namelijk uitsluitend een berging met fietsenstalling gerealiseerd. Het dakterras wordt niet aangemerkt als 'ruimte'. Gezien vorenstaande is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

#### *5.1.2.2 Railverkeerslawaai*

Railverkeerslawaai is in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien er in de directe omgeving van het plangebied geen spoorweg aanwezig is.

#### *5.1.2.3 Industrielawaai*

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt.

### 5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

## 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 optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

### 5.2.2 Situatie plangebied

In dit geval wordt de bestemming gewijzigd naar wonen. Daarom dient in beeld te worden gebracht of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik 'wonen met tuin'. In dit geval is door Kruse groep een bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 2. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Op basis van de chemische analyses wordt het volgende geconcludeerd:

- De bovengrond is niet verontreinigd;
- De ondergrond is niet verontreinigd;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

In het grondwater is een lichte verontreiniging aangetoond. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, wordt het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanherziening en de geplande verbouwing van de watertoren, aangezien de vastgestelde verontreiniging geen risico voor de volksgezondheid oplevert. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

### 5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor deze 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 bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende

mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide ($NO_2$) en fijn stof ($PM_{10}$). 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

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend initiatief 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de woonfunctie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

### 5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## 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:

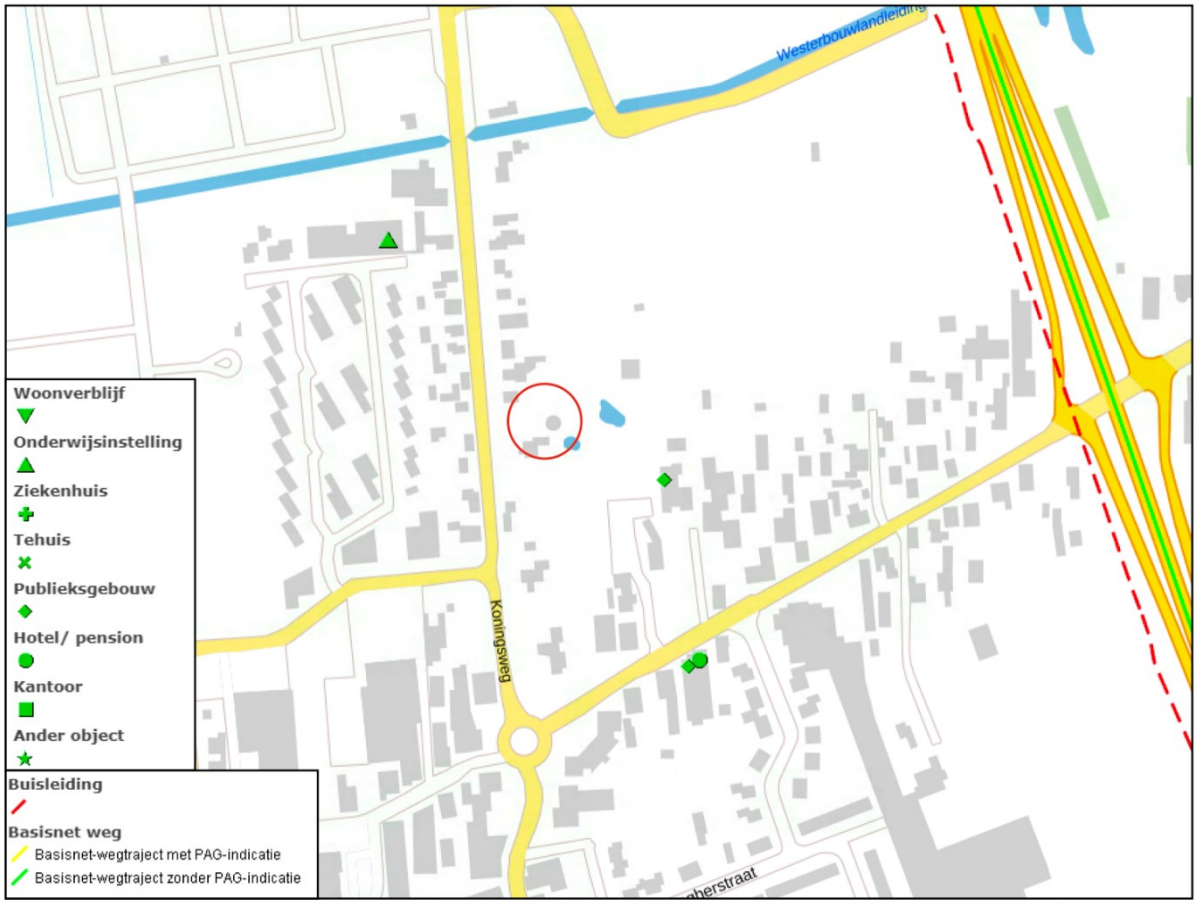
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 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 (rode cirkel) en omgeving weergegeven.




*Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)*

<u>Buisleiding Gasunie</u>

In de nabijheid van het plangebied ligt een buisleiding van de Nederlandse Gasunie B.V. De buisleiding heeft een uitwendige diameter van 219 mm en een werkdruk van 40 bar. Voor deze buisleiding ligt de 1% letaliteitsgrens op 100 meter afstand. De 100% letaliteitsgrens ligt op 50 meter. De afstand tussen de buisleiding en het plangebied bedraagt in dit geval ruim 300 meter. De buisleiding vormt dan ook geen belemmering.

N36: Vervoer gevaarlijke stoffen

Op een afstand van ruim 300 meter (naast de buisleiding) ligt de N36. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoer. De weg valt onder het basisnet-wegtraject zonder PAG-indicatie. Voor deze weg geldt geen plaatsgebonden risicocontour. De contour van het groepsrisico ligt op 73 meter. Binnen deze zone is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Het plangebied ligt ruim buiten deze zone. Er is dan ook geen nadere verantwoording van het groepsrisico nodig.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

### 5.4.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

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

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

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

### 5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering’ is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als ‘gemend gebied’. Bij ‘gemengde gebieden’ moet gedacht worden aan:

*“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”*

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een ‘rustige woonwijk’. Dit vanwege het feit dat er in de directe omgeving hoofdzakelijk woonerven zijn gesitueerd en er slechts in zeer beperkte mate sprake is van functiemenging.

| 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. De VNG uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en 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 functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

#### *5.5.3.3 Interne werking*

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

In onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de nieuwe woning en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

| **Functie** | **Categorie** | **Richtafstand rustige woonwijk** | **Daadwerkelijke afstand (circa)** |
|---|---|---|---|
| Bedrijf (Bouwmeesterstraat 6) | Max. 2 | 30 meter | 25 meter |
| Begraafplaats (achter Oosteinde 19) | Max. 1 | 10 meter | 85 meter |
| Kerk (Oosteinde 19) | Max. 2 | 30 meter | 55 meter |

In dit geval wordt uitsluitend ten aanzien van het bedrijf de richtafstand niet gehaald. Het is echter mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de richtafstanden. In dit geval is het slechts een afwijking van 5 meter van de richtafstand, bovendien gaat het om een kleinschalig bedrijf in maximaal milieucategorie 2. Functies in milieucategorie 2 zijn over het algemeen goed inpasbaar in een woonomgeving en brengen niet tot nauwelijks milieubelasting op de omgeving met zich mee. Daar komt bij dat de feitelijke afstand tussen het pand van het bedrijf en het bouwvlak van de watertoren ruim 40 meter meter bedraagt. Gezien vorenstaande wordt gesteld dat het bedrijf geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Omgekeerd wordt dit bedrijf niet in haar werkzaamheden belemmerd, aangezien er al een woning op kortere afstand (de woning tussen de watertoren en het bedrijf aan de Bouwmeesterstraat 6) aanwezig is.

### 5.5.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 5.6 Ecologie

### 5.7.1 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 (voorheen EHS). 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.

Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de 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 niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Engbertsdijksvenen" is gelegen op een afstand van ruim 3,5 kilometer. Het gaat daarnaast in dit geval om een zeer kleinschalige ontwikkeling. In de aanlegfase is uitsluitend sprake van de bouw van één bijbehorend bouwwerk en de inpandige verbouwing van een watertoren. Bovendien hoeft de aanlegfase sinds 1 juli 2021 (inwerkingtreding stikstofwet) niet mee te worden genomen in de berekening. In de gebruiksfase is er geen sprake van een significante toename aan verkeersbewegingen. Gezien de beperkte schaal van de ontwikkeling in combinatie met de afstand tot Natura 2000-gebieden, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

#### *5.6.2.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

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 minimaal 2,5 kilometer afstand. Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

### 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 Situatie plangebied*

In dit geval is door Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 3. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied, ze bezetten er geen vaste rust- of voortplantingsplaats.

Als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied, voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vogels en amfibieën aangetast. De functie van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen, wordt niet aangetast door uitvoering van de voorgenomen plannen.

### 5.6.4 Bomeneffectanalyse

#### *5.6.4.1 Algemeen*

Het is van belang om inzichtelijk te maken wat de kwaliteit is van de bomen in het plangebied en wat de invloed is van de werkzaamheden aan de watertoren op deze bomen. Hiertoe is een Bomeneffectanalyse (BEA) uitgevoerd. Het volledige rapport is als bijlage 4 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste punten ingegaan. De Bea dient antwoord te geven op de volgende vragen:

- Is behoud van de boomtechnische kwaliteit van de bomen mogelijk (kunnen de bomen op de huidige standplaats blijven voortbestaan, met behoud van minimaal dezelfde levensrestduur, conditie en habitus?)
- Is duurzaam behoud van de bomen op basis van het ontwerp mogelijk?

#### *5.6.4.2 Resultaten*

Op basis van de nulmeting, de prognose projectinvloeden en de bewortelingsonderzoeken is een conclusie getrokken betreffende de handhaving van de onderzochte bomen. Elke boom is ingedeeld in één van de categorieën:

1. Te handhaven (positief);
2. Te handhaven met maatregelen (terughoudend);
3. Niet te handhaven (fataal);

Hierna zijn in tabelvorm de conclusies weergegeven.

**Tabel 6 Conclusie BEA Handhaving**

| **Conclusie Handhaving** | **Aantal bomen** |
|---|---|
| Te Handhaven (Positief) | 1 (boom 1) |
| Te Handhaven met maatregelen | 1 (boom 2) |
| Niet te handhaven<br>(bij boom 3 zijn huidige standplaats en factoren meegewogen) | 2 (boom 3 en 4) |
| Niet aanwezig | 0 |
| **Totaal** | **4** |

Bij de te handhaven bomen is zowel onderhoudssnoei nodig, alsook gerichte snoei waar wenselijk om aan de nieuwe gebruiksdoeleinden van het pand en het perceel te kunnen voldoen.

Bij boom 2 verdient het de aanbeveling om de ontsluiting van de trap te wijzigen, zodat er geen pad onder de boom gerealiseerd hoeft te worden. Het verdient de aanbeveling om de trap in de richting van het reeds aanwezige pad te laten verlopen.

Aanvullend wordt geadviseerd om de standaard beschermende maatregelen aan te houden zoals deze als voorwaarden zijn opgenomen in bijlage 5 van de BEA.

Als aanvullend verzoek heeft de opdrachtgever gevraagd de bomen te toetsen aan de plaatselijke APV en de hierin geborgde toetsnormen voor het verwijderen van bomen en bomenrijen. Deze toetsing is opgenomen in bijlagen 4 van de BEA.

Concluderend hieruit zal bij een aanvraag omgevingsvergunning kap;

- voor boom 1 per boom 1 boom in de maat 35-40 of 2 bomen in de maat 30-35 of 3 bomen in de maat 25-30 of 4 bomen in de maat 20-25 of 5 bomen in de maat 18-20 herplant moeten worden;
- voor boom 2 zal per boom 1 boom in de maat 30-35 of 2 bomen in de maat 25-30 of 3 bomen in de maat 20-25 of 4 bomen in de maat 18-20 herplant moeten worden)

- voor boom 3 zal per boom 1 boom in de maat 25-30 of 2 bomen in de maat 20-25 of 3 bomen in de maat 18-20 herplant moeten worden)
- voor boom 4 zal per boom 1 boom in de maat 30-35 of 2 bomen in de maat 25-30 of 3 bomen in de maat 20-25 of 4 bomen in de maat 18-20 herplant moeten worden)

Opgemerkt dient te worden dat de compensatie van bomen ongeacht de maatvoering of aantal bij voorkeur op het zelfde perceel gecompenseerd dienen te worden. dit betekent in beginsel dat boom 3, staand op perceel 8, ook op dit perceel gecompenseerd dient te worden. Indien vervanging van bomen op hetzelfde perceel ruimtelijke niet mogelijk zijn, kan worden uitgeweken naar de directe omgeving. Aangezien de percelen op nummer 8 en 10 beiden in bezit van de initiatiefnemer zijn, kan er ook gecompenseerd worden op het perceel van nummer 8, omdat dit perceel hiervoor meer ruimte biedt.

Bij planwijzigingen, welke leiden tot een gebouw dat substantieel dichter op de bomen is gepositioneerd, dient een terugkoppeling gezocht te worden met een boomdeskundige om de mogelijk veranderde invloed op de bomen te beoordelen.

#### *5.6.4.2 Groenstructuur*

Ook is het wenselijk om inzichtelijk te maken of de kap van de bomen leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de groenstructuur. De bomen hebben mogelijk onderdeel uitgemaakt van een groenstructuur of houtwal, maar vormen vandaag de dag de groene invulling en zorgen voor een besloten sfeer van de bouwwerken op de afzonderlijke percelen. Op de naaste percelen tot aan het Oosteinde bevinden zich meerdere bomen van dezelfde soort en leeftijd. Concluderend is er geen sprake van een bestaande groenstructuur. Eventuele kap van bomen leidt dan ook niet tot een onaanvaardbare aantasting van een groenstructuur.

#### *5.6.4.3 Conclusie*

Mochten er bomen worden gekapt, dan is het wenselijk om de bomen te herplanten. De kap en de herplant wordt echter in het kader van een omgevingsvergunning geregeld en valt buiten dit bestemmingsplan. Ten aanzien van de herplant zal met de aanbevelingen zoals deze in de BEA zijn opgenomen, rekening worden gehouden. De eventuele kap van de bomen zorgt niet voor een aantasting van de groenstructuur. Dit is in de vorige paragraaf onderbouwd.

### 5.6.5 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

## 5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

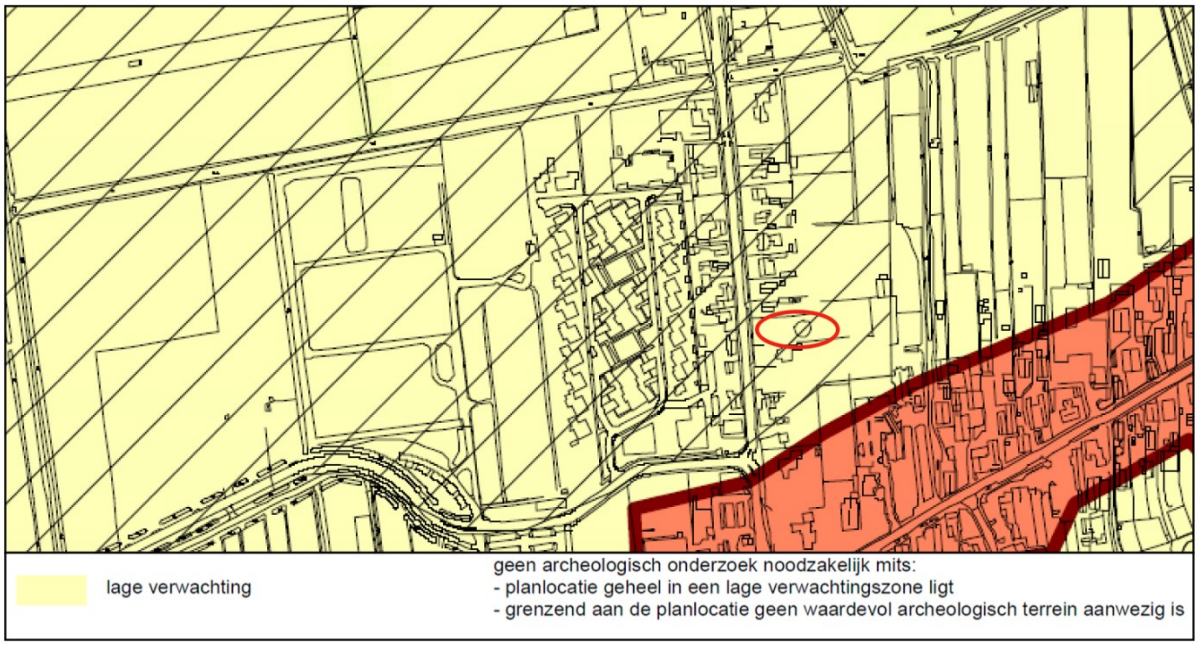
### 5.7.1 Archeologie

#### *5.7.1.1 Algemeen*

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

*5.7.1.2 Situatie plangebied*

Het voornemen is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 5.2.




*Afbeelding 5.2 Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: gemeente Twenterand)*

Het plangebied is geheel gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als ‘lage verwachting’. Binnen dit gebied is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk mits de planlocatie geheel in een lage verwachtingszone ligt en grenzend aan de planlocatie geen waardevol archeologisch terrein aanwezig is. Gelet op het feit dat aan beide eisen wordt voldaan wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

### 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 in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan of wijzigingsplan “*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.

*5.8.2.2 Situatie plangebied*

Zoals eerder aangegeven in hoofdstuk 2 en 3 (huidige situatie en planbeschrijving) en paragraaf 4.3 (toetsing aan de gemeentelijke welstandsnota) gaat het hier om een zeer waardevol gemeentelijk monument. De kwaliteiten van het monumenten worden met dit plan gerespecteerd. Om de kwaliteiten in beeld te brengen is allereerst een historisch onderzoek uitgevoerd. Vervolgens is het plan voor de transformatie uitgewerkt en is een advies van de monumentencommissie gevraagd. Dit advies wordt in de planvorming in acht genomen. Samenvattend wordt gesteld dat er door de transformatie de enige logische vervolgfunctie aan de leegstaande watertoren wordt gegeven. Hiermee wordt eventuele verpaupering voorkomen. Met de ontwikkeling worden de cultuurhistorische waarden in acht genomen. Het aspect ‘cultuurhistorie’ vormt dan ook geen belemmering voor dit planvoornemen.

### 5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat in het kader van dit plan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

# 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. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

### 6.1.2 Rijksbeleid

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

### 6.1.3 Provinciaal beleid

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

### 6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

## 6.2 Waterparagraaf

### 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).

### 6.2.2 Watertoetsproces

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 ‘korte procedure’. De standaardwaterparagraaf behorende bij de korte procedure is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

Afvalwater afkomstig uit de woning in de watertoren wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het hemelwater wordt niet aangesloten op de gemeentelijke riolering, maar zal ter plaatse worden geïnfiltreerd. Het waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

# 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. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. 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 Opzet 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. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
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 bouwhoogtes, 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 (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen: eisen die burgemeester en wethouder kunnen stellen in het kader van een goede ruimtelijke ordening;
- Specifieke gebruiksregels: regels waarin vormen van geboden gebruik zijn opgenomen;
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

### 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 4)
  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 een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 5)
  In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan. Tevens is in dit artikel een parkeerregeling opgenomen.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 6)
  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 7)
  In deze regels staat beschreven onder welke voorwaarden burgemeester en wethouder het plan op ondergeschikte punten kunnen wijzigen.

### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

## 7.3 Verantwoording van de regels

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.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemmingen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de plansystematiek voor woonwijken in Twenterand. Op enkele onderdelen is maatwerk geleverd in de juridische regeling. Deze systematiek is opgesteld met oog op een goede ruimtelijke kwaliteit, levensloopbestendig wonen, praktijkgerichtheid, rechtszekere en juridisch houdbare regels en handhaafbare regels. Deze uitgangspunten zijn in het bestemmingsplan vertaald. Daarnaast zijn de facetbestemmingsplannen (parkeren, woonbegrippen en intrekgebied) waar nodig doorvertaald.

**"Wonen – Karakteristiek " (Artikel 3)**

*Functie*

De voor 'Wonen-Karakteristiek' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis verbonden beroepen, een bed and breakfast, groen- en parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en tuinen en erven. Er is bewust gekozen voor de bestemming 'Wonen – Karakteristiek' omdat deze bestemming het beste past bij de karakteristieke uitstraling van de watertoren en de juridische gronden biedt om deze te handhaven. Specifiek zijn dakterrassen toegestaan, aan de zuid- en oostzijde van het hoofdgebouw.

*Bouwregels*

Hoofdgebouwen
De bouwregels zijn specifiek opgesteld teneinde de woning in de watertoren mogelijk te maken. Deze regels zijn dan ook in opgesteld met het nodige maatwerk. Voor hoofdgebouwen is bepaald dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. Er is maximaal één hoofdgebouw toegestaan. Om het karakter van de watertoren te beschermen is middels de aanduiding 'karakteristiek' bepaalt dat de uitwendige hoofdvorm van de woning dient te worden gehandhaafd. Hieronder wordt verstaan*: 'de uitwendige hoofdvorm van een bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, bestaande uit de ruimtelijke uitstraling, de bouwhoogte en de dakvorm, die waardevol is voor en inhoud geeft aan de cultuurhistorische en monumentale waarden'.* Er zijn geen regels omtrent goothoogte, dakhelling en oppervlakte opgenomen, aangezien deze niet passen bij de watertoren. Het gaat er immers om dat de uitwendige hoofdvorm behouden blijft. Wel is er een bepaling voor de bouwhoogte opgenomen. Deze bedraagt minimaal en maximaal 40,5 m. Op deze manier is de bestaande hoogte (40,5 m) planologisch toegestaan.
Een specifieke bepaling is opgenomen voor ondergronds bouwen, zodat liftkokers planologisch mogelijk gemaakt worden. Opgenomen is dat ondergeschikte gebouwen binnen het bouwvlak tot een diepte van 3 m toegestaan zijn. Tot slot is specifiek voor loggia's bepaald dat deze enkel aan de west- en zuidzijde van het hoofdgebouw zijn toegestaan. Hiermee wordt privacy van omwonenden juridisch geborgd. Een loggia is specifiek in de begrippen gedefinieerd als een inpandig balkon, dat aan drie zijden een gesloten buitenruimte kent, welke zich geheel binnen het gevelvlak bevindt.

Ondergeschikte gebouwen
Voor ondergeschikte gebouwen is specifiek bepaald dat een aangebouwd ondergeschikt gebouw is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 50 $m^2$ (loopbruggen en buitentrappen niet meegerekend) en een hoogte van 4,5 m (afscheidingen niet meegerekend). Afscheidingen voor dakterrassen zijn toegestaan tot een hoogte van 2 m, waarmee de totale hoogte 6,5 m bedraagt. Deze hoogte is nodig, omdat de vloer van de $1^e$ verdieping op 4,5 m ligt en een balustrade minimaal 1 m hoog dient te zijn op basis van het bouwbesluit. Een balustrade van 1,5 m is echter veiliger, gezien de relatief grote verdiepingshoogte. Aan de achterzijde is een afscherming van 2 meter wenselijk, in verband met privacy. Afgerond bedraagt de totale hoogte dan 6,5 m. Conform het schetsontwerp zal deze hoogte uitsluitend ter plaatse van de ingang van de keuken en als esthetische koppeling met het lager gelegen dakterras nodig zijn.
Tevens is bepaald dat deze bouwwerken niet voor de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd en dat de dakhelling maximum 60 graden bedraagt. Voor buitentrappen en loopbruggen is bepaald dat deze voor de voorgevel mogen worden gesitueerd. Dit is opgenomen om het gewenste ontwerp mogelijk te maken.

Dit geldt ook voor een carport van 40 $m^2$ en maximaal 2,5 m hoog. Deze is mogelijk voor het verlengde van de naar de weg gekeerde gevel, echter zijn er wel aanvullende bepalingen opgenomen om de carport visueel ondergeschikt te maken. Zo dient de carport op minimaal 8 m vanaf de weg te worden gebouwd, dient de carport in de perceelgrens te worden gebouwd en mag uitsluitend de in de perceelgrens gebouwde zijde van een wand worden voorzien.
Er is geen minimale dakhelling opgenomen teneinde de platte afdekking ten behoeve van het dakterras mogelijk te maken.

Op het begrip ondergeschikt gebouw zal nader worden 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*".

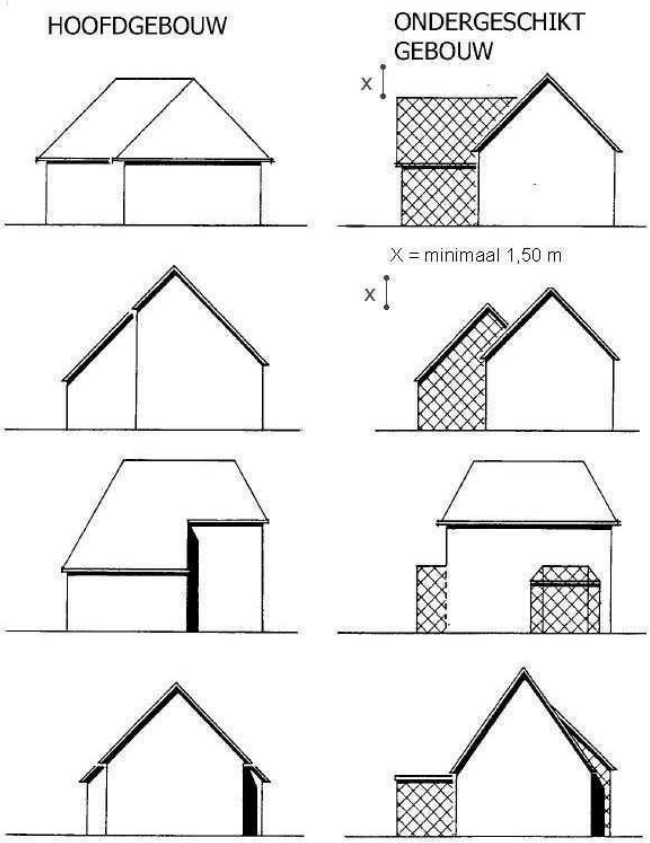
Dit begrip kan worden aangemerkt als een verzamelbegrip voor de voormalige begrippen aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en erkers. Er wordt uitgegaan van een puur ruimtelijke benadering. Er wordt bewust niet geëist dat er ook sprake moet zijn van functionele ondergeschiktheid. Uitgangspunt is dat 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. Ook hiervoor is maatwerk opgenomen. Zo is de maximum hoogte middels aanduidingen op de verbeelding trapsgewijs bepaald. Het is namelijk wenselijk om de bouwhoogte in gradaties op te nemen, waarbij de bouwhoogte achter de voorgevel van de watertoren 2,5 m mag bedragen, tussen de voorgevel van naastgelegen woning (nummer 12) en de voorgevel van de watertoren 2 m en voor de voorgevel van de woning op nummer 12 maximaal 1 m. In aanvulling op vorenstaande geldt voor erfafscheidingen voor de voorgevel in alle gevallen een maximale hoogte van 1,5 m geldend is. Op deze manier ontstaat er ruimte voor privacy in de voortuin van de bewoners van de watertoren. Een hoogte van 1,5 m wordt passend geacht, gezien het gebouw dan alsnog goed visueel zichtbaar is, zeker gezien de hoogte van de toren.

*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.

Specifiek is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van het borgen van de maatregelen die voortkomen uit de privacystudie. Zo is het in gebruik nemen van het hoofdgebouw als woning zonder het uitvoeren van de maatregelen die zijn opgenomen in de privacystudie als strijdig gebruik aangemerkt.

Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die erin voorziet dat er geen lichthinder zal ontstaan voor aangrenzende percelen. Dit is gedaan door te borgen dat er bewegingsmelders worden geplaatst voor het inschakelen van licht, met een doorlooptijd van 5 minuten.

*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.

***Parkeerregeling***

**Parkeren**

*Keuze set planregels*

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

*Parkeren op eigen terrein*

Elke initiatiefnemer van een plan is zelf verantwoordelijk voor het realiseren van zijn eigen parkeervoorzieningen. Een nieuw initiatief (uitbreiding, nieuwbouw of functiewijziging) mag geen

onaanvaardbare problemen veroorzaken in de omgeving. Dit betekent dat in beginsel de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Aanvragers van een omgevingsvergunning zullen bij de aanvraag moeten aantonen hoeveel parkeerplaatsen er op eigen terrein worden gerealiseerd. Indien er op het eigen terrein onvoldoende parkeerruimte is en initiatiefnemer gebruik wil maken van de afwijkingsmogelijkheid, zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat sprake van bijzondere omstandigheden dan wel dat op een andere wijze in de parkeerruimte wordt voorzien.

*Bepalen parkeerbehoefte*

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

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

*Afmetingen parkeerplaatsen*

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

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

*Laden en Lossen*

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

*Gebruiksverbod*

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

# HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

# HOOFDSTUK 9 INSPRAAK, VOOROVERLEG 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 zal in het kader van vooroverleg aan de provincie Overijssel worden voorgelegd.

### 9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. Verwezen wordt naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 6.2.2 en bijlage 3 bij deze toelichting.

## 9.2 Inspraak

De initiatiefnemer heeft een informatieavond (d.d. 20 mei 2019) voor omwonenden georganiseerd. Tijdens deze avond zijn de plannen inzake de watertoren aan de omwonenden gepresenteerd. Hierbij werd omwonenden de gelegenheid geboden feedback te geven en eventuele suggesties/ bezwaren bespreekbaar te maken. De gemeente was ook aanwezig op deze avond.

Gedurende de avond is een enkele opmerking gemaakt in het kader van de privacy. Initiatiefnemer heeft tijdens de avond verzocht om benoemde opmerkingen nadien op papier te zetten en eventueel aan te vullen, zodat de architect daarmee rekening kan houden in het vervolg ontwerp.

Na afloop zijn er enkel bezwaren binnengekomen inzake het verbouwen en in gebruik nemen van de watertoren als woning en kantoor. Inhoudelijke feedback is niet gekomen, waarbij men tijdens het vervolg ontwerp moeten uit is gegaan van eigen veronderstellingen in plaats van doordachte suggesties.

Middels een brief (juli 2020) heeft de initiatiefnemer na een periode van respijt, de omwonenden op de hoogte gebracht de planvorming te hervatten.

## 9.3 Privacy

Voor de initiatiefnemer is het dagelijks ervaren van een unieke inpandige atmosfeer en de vergezichten naar het weidse landschap het voornaamste doel om de watertoren te ontwikkelen tot woning. De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat met de ontwikkeling van de watertoren de privacy van directe omwonenden (door inkijk) ter discussie wordt gesteld.

Het volledig dichtzetten en/of afplakken van vensters of andere muuropeningen, om inkijk op de belendende percelen te voorkomen, zal afbreuk doen aan het doel van dit ontwikkelingsinitiatief. Echter zijn er alternatieve oplossingen onderzocht die worden toegepast (zie privacystudie) om zowel de direct inkijk op de belendende percelen te minimaliseren en waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de architectuur en het nastrevende woongenot van de initiatiefnemer.

*Privacystudie*

Het vorenstaande is verwerkt in een privacy-studie, die is uitgevoerd door Kabaz. De volledige privacystudie is als bijlage 5 opgenomen. Hierna wordt op de conclusie ingegaan.

Om de privacy van de omwonenden te waarborgen zijn er voor 2 zijden maatregelen getroffen. Bij de andere 2 zijden komt de privacy niet in het geding. Door een ruime attentiezone te hanteren en deze over een deel nog extra uit te breiden, is elk perceel waarbij enige inbreuk zou kunnen zijn op privacy meegenomen in de analyse. Derhalve is initiatiefnemer ervan overtuigd dat ieders privacy ruimschoots gewaarborgd wordt middels de aangedragen maatregelen en dat bewoning van de watertoren geen probleem hierin zal vormen.

Bij het bepalen van de attentiezone is er ook gekeken naar de verticale verdeling. De watertoren is verdeeld in 3 zones.

Lagen 1 en 2 vormende eerste zone. Voor deze lagen worden geen maatregelen getroffen, daar waar het valt binnen de normale bouwhoogte. Lagen 3, 4, 5 en 6 vormen wel, afhangend van de oriëntatie, problemen voor de privacy van omwonenden, voor deze zone worden wel maatregelen getroffen. Voor de lagen 7 en 8 worden eveneens geen maatregelen getroffen. De gevelopeningen in laag 7 zijn dermate klein, waardoor zicht op de omwonenden minimaal is. Daarbij is de verblijfsruimte afgeschermd van de gevel. In laag 8 (bijlage 4 privacystudie) draait het om de vergezichten op de weidse omgeving. De meerwaarde en kwaliteit hiervan weegt zwaarder dan het zicht op de buren die allemaal op grote afstand van de desbetreffende laag wonen.

De noord- en oostzijde vragen om maatregelen waarbij de zichtlijnen, al dan niet helemaal, worden geblokkeerd. Aan de noordzijde op laag 1 t/m 6 wordt het zicht vanuit de watertoren naar de omgeving volledig onttrokken middels ondoorzichtig glas. Aan de oostzijde op laag 3 t/m 6 wordt middels lamellen enkel het zicht naar beneden onttrokken, waardoor het vergezicht naar de weidse omgeving intact blijft.

De zuid- en westzijde behoeven geen maatregelen, daar waar de privacy aan deze zijden niet in het geding komt. Aan de zuidzijde is dit omdat de naast gelegen panden eigendom zijn van dezelfde eigenaar als de watertoren en hierdoor vormt tegen inkijk geen bezwaar. Aan de westzijde is er enkel uitzicht op de voorgevels van de omliggende woningen, welke ook te zien zijn vanaf de publieke ruimte. Mede door dit en de grote afstand zijn hierdoor geen maatregelen nodig. Tevens wordt zicht op de achtertuinen geblokkeerd door de bebouwing zelf. Derhalve blijft ook hier ieders privacy gewaarborgd.

Naast de toe te passen maatregelen is ook bij de programmering rekening gehouden met de privacy van omwonenden. Het gaat hier om lagen 1 tot en met 6. De verkeersruimte (trappenhuis) is namelijk gesitueerd aan de noordzijde en de verblijfsruimten zijn grotendeels gesitueerd t.p.v. de west- en zuidgevel, waar privacy niet in het geding komt zoals eerder omschreven. Ter plaatse van de Oostzijde zijn met name de ondergeschikte ruimten gesitueerd, zoals een berging, washok, badkamers, bijkeuken e.d. Dit om zo min mogelijk verblijfsruimten te creëren ter plaatse van privacy gevoelige zijden.

*Burgerlijk wetboek*

Tot slot is in het Burgerlijk wetboek vastgelegd dat het niet geoorloofd is om binnen 2 meter van de grenslijn met het naburige erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming geeft.

De watertoren staat op een grotere afstand dan 2 meter van de perceelsgrens en zodoende is bovenstaande regel niet van kracht. Desalniettemin is de initiatiefnemer zich ervan bewust dat de privacy waarborging (inkijk vanuit de toren op de belendende percelen) een belangrijk aspect vormt voor de omwonenden.

## 9.4 Planschaderisico-analyse

Initiatiefnemer heeft een planschaderisicoanalyse uit laten voeren om een inventarisatie te verkrijgen van mogelijke verschuldigde planschadetegemoetkomingen als gevolg van het planologisch mogelijk maken van e ontwikkeling. Het volledige rapport is als bijlage 7 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste uitkomsten ingegaan.

*Gevolgen ten gevolge van bebouwing*

De watertoren blijft in de huidige vorm gehandhaafd, er treden dus geen extra nadelen zoals schaduwwerking of uitzichtbeperking op. Ook verandert de algemene situeringswaarde van de omliggende woningen niet: het blijven woningen nabij een watertoren. De nieuwe bewoning zou zelfs een verbetering kunnen worden aangenomen: het zielloze karakter van een watertoren verandert in een woonobject waarbij een daarbij passende uitstraling en inrichting hoort.

*Gevolgen ten gevolge van de nieuwe functie*

De watertoren zal worden bewoond door één gezin (dus geen meerdere appartementen). Hierdoor zal geen extra overlast ontstaan, immers bij de nutsbestemming behoren ook allerlei vormen van overlast, zoals transportbewegingen, verlichting en onderhoud van de rond de watertoren gelegen gronden.

Er resteert dan aandacht voor het aspect privacy: vanuit de watertoren is er vanaf alle niveaus inkijk in de omliggende woningen en bijbehorende tuinen mogen, zij het in verschillende mate. Enige inkijk is nu ook mogelijk, zij het alleen ten gevolge van een bedrijfsmatig gebruik, dus beperkt. Blijkens de Privacy-studie zullen er inkijk-beperkende voorzieningen worden voorgeschreven. Aangenomen is dat deze ook planologisch zullen worden vastgelegd, in ieder geval in de tevens te verlenen Omgevingsvergunning.

Ondergetekende is stelt op basis van de Privacy-studie en de opname ter plaatse vast dat er sprake zal zijn van extra inkijkmogelijkheden (ongeacht de privacy-beschermende voorzieningen) en dat hierdoor een planologische verslechtering zal optreden. Door de mogelijke inkijk wordt de privacy van enkele, direct omliggende woningen met tuinen aangetast, zij het in verschillende mate. Echter, dit nadeel blijft naar het stellige oordeel van de adviseur binnen het normaal maatschappelijk risico ad 4% van de waarde van de benadeelde woning(en). Hij voegt hier nog het volgende aan toe. Er is nu vanaf de Bouwmeesterstraat ook al enige inkijk in de woningen mogelijk. Daar komt inkijk in de achtertuin bij, maar dat geldt alleen voor de even nummers. Dat is dus eigenlijk de enige extra inkijk. Daarnaast speelt er in de regel bij omwonenden van een herontwikkeling een gevoel van het ontstaan van permanente inkijk. In werkelijk hebben de nieuwe bewoners inderdaad de mogelijkheid om 'in te kijken', maar dat heeft zeker geen permanent karakter. Dat zou anders kunnen zijn wanneer de herontwikkeling de bouw van bijvoorbeeld een woonzorggebouw zou betreffen, maar dat is hier dus niet aan de orde.

*Conclusie*

Ondergetekende is van oordeel dat ten gevolge van de aan de orde zijnde planologische mutaties er een alleen planologische verslechtering optreedt ten gevolge van een toename van de inkijk mogelijkheden. Dit nadeel blijft echter binnen het normaal maatschappelijk risico, dus komt voor rekening van de eigenaar van de betreffende woning. De te vergoeden planschade is wordt aldus geschat op nihil.

## 9.5 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft vanaf 18 november 2021 voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er drie zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen aan het plan. De zienswijzennota is als onderdeel van het raadsbesluit opgenomen. Hierin zijn de zienswijzen behandeld en zijn de opgenomen wijzigingen omschreven.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

## Bijlage 1 Advies monumentencommissie

## Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

## Bijlage 3 Quickscan flora en fauna

## Bijlage 4 Bomeneffectanalyse

## Bijlage 5 Standaard waterparagraaf

## Bijlage 6 Privacystudie

## Bijlage 7 Planschaderisico-analyse