



GEMEENTE TWENTERAND

Bestemmingsplan

*'Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH
Verzetstraat L2639 en L2729'*

Januari 2019

Vastgesteld



Bestemmingsplan “Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Verzetstraat L2639 en L2729”

Plannaam: Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Verzetstraat L2639 en L2729
IMRO-code: NL.IMRO.1700.201801BPVZPH-vas1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Januari 2019



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE 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	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN	29
5.1	GELUID	29
5.2	BODEMKWALITEIT	31
5.3	LUCHTKWALITEIT	33
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	34
5.5	MILIEUZONERING	35
5.6	ECOLOGIE	38
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	40
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	42
6.1	VIGEREND BELEID	42
6.2	WATERPARAGRAAF	43
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	44
7.1	INLEIDING	44
7.2	OPZET VAN DE REGELS	44
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	45
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	50
9.1	VOOROVERLEG	50
9.2	INSpraak	50
9.3	ZIENSWIJZEN	50

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING.....	51
BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEER.....	51
BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK SCHOOL	52
BIJLAGE 3 VERKENNEND BODEMONDERZOEK KAVEL L 2639.....	53
BIJLAGE 4 VERKENNEND BODEMONDERZOEK KAVEL L 2729.....	54
BIJLAGE 5 STANDAARD WATERPARAGRAAF	55

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Verzetstraat, binnen de bebouwde kom van Vriezenveen, bevindt zich een tweetal onbebouwde percelen. Initiatiefnemers zijn voornemens om op elk perceel één woning te realiseren.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk de gewenste woningen op deze percelen te realiseren. Op grond van de beleidsnotitie ‘Bouwen op open groene plekken’, vastgesteld op 11 november 2008 door de gemeenteraad van de gemeente Twenterand, is het mogelijk nieuwe woningen te realiseren op een aantal aangewezen open groene plekken. De percelen aan de Verzetstraat behoren hiertoe, waardoor voor het realiseren van de gewenste woningen ter plaatse gebruik kan worden gemaakt van deze notitie (zie paragraaf 4.3.3 van deze toelichting voor de toetsing aan de notitie).

Aangezien de realisatie van de woningen niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan ‘Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied’ is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders die benodigd zijn voor de gewenste ontwikkeling. In deze toelichting wordt aangetoond dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Verzetstraat ongenummerd, binnen de bebouwde kom van Vriezenveen. Kadastraal staan de twee percelen bekend als gemeente Vriezenveen, sectie L, nummer 2639 en nummer 2729.

In afbeelding 1.1 is het plangebied, dat bestaat uit kavel 1 (L 2639) en kavel 2 (L 2729), in de kern Vriezenveen en ten opzichte van de nabije omgeving weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in de kern van Vriezenveen in de gemeente Twenterand (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Verzetstraat L2639 en L2729” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201801BPVZPH-ont1) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. 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 planologische regime

1.4.1 Algemeen

Binnen het plangebied gelden momenteel de bestemmingsplannen ‘Facetplan Parkeren Twenterand’, vastgesteld op 15 mei 2018, ‘Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied’, vastgesteld op 7 februari 2012, en ‘Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied, facetplan intrekgebied’ vastgesteld op 2 februari 2016. De plannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Twenterand. Tevens is sprake van een voorontwerp van het ‘Facetplan inwoning en harmonisatie woonbegrippen’.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de bij de plannen behorende verbeelding opgenomen. De begrenzing van het plangebied is hierin indicatief aangegeven met de rode belijning.



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

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het bestemmingsplan ‘Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied’ kent het gehele plangebied de enkelbestemming ‘Agrarisch’. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden ten behoeve van agrarische doeleinden, de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, semi- agrarische doeleinden, een bedrijfswoning, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, ontsluitingspaden, een zorgboerderij, maatschappelijke doeleinden en een nutsvoorziening.

Met het bestemmingsplan ‘Facetplan Parkeren Twenterand’ beschikt de gemeente Twenterand over één overkoepelend facetbestemmingsplan voor het aspect parkeren. Hierin worden de parkeernormen, zoals opgenomen in de ‘Nota Parkeernormen gemeente Twenterand’, planologisch vastgelegd.

Het bestemmingsplan ‘Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied, facetplan intrekgebied’ is een aanvulling op de geldende bestemmingsplannen en brengt de toevoeging van de gebiedsaanduiding ‘Milieuzone – intrekgebied’ met zich mee. Gronden met deze aanduiding zijn naast de andere voorkomende bestemmingen tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

Het bestemmingsplan ‘Facetplan inwoning en harmonisatie woonbegrippen’ betreft een overkoepelend facetbestemmingsplan met betrekking tot de woonbestemming. Met dit plan is sprake van een uniforme regeling, die rechtsgelijk en duidelijk is voor inwoners. Daarnaast kan de gemeente, op basis van het plan, sturen op ongewenste vormen van gebruik.

1.4.3 Strijdigheid

De realisatie van twee woningen binnen het plangebied is, vanwege het ontbreken van de planologische gebruik- en bouwmogelijkheden, op basis van het geldende bestemmingsplan ‘Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied’ niet toegestaan. Voorliggend 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 wateraspecten.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording.

Hoofdstuk 8 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en vooroverleg.

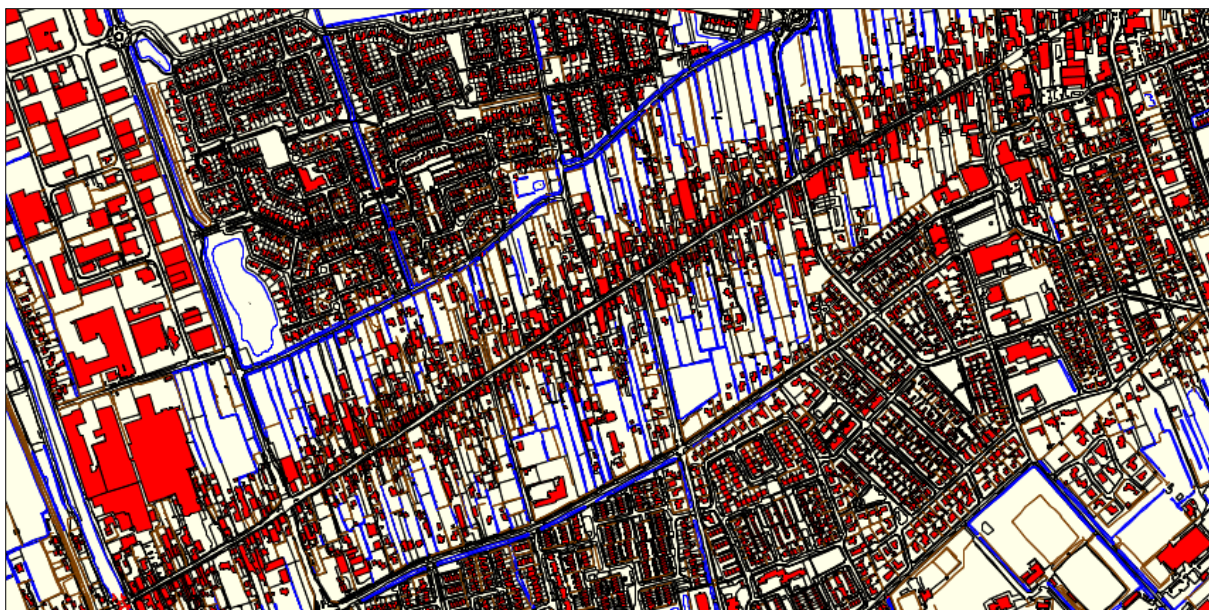
HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het plangebied bevindt zich in de gemeente Twenterand, in de kern Vriezenveen. Dit hoofdstuk beschrijft eerst de kern Vriezenveen en gaat vervolgens in op de huidige situatie binnen het plangebied.

2.1 Vriezenveen

Vriezenveen is een langgerekt veenontginningsdorp. Belangrijk voor de ruimtelijke karakteristiek van het lint, is de geleiding 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 op 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 14^e 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 15^e 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 de volgende afbeelding is een luchtfoto van de ruimtelijke structuur van Vriezenveen opgenomen.



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

2.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Verzetstraat, binnen de bebouwde kom van Vriezenveen. De structuren die reeds vermeld zijn in paragraaf 2.1 zijn ook hier goed waar te nemen. De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woonfuncties. Daarnaast komen in ondergeschikte mate ook overige functies, zoals een basisschool, een kantoorpand en verscheidende bedrijven, voor.

In afbeelding 2.3 is een luchtfoto opgenomen met daarin de huidige situatie van zowel het plangebied als de directe omgeving.



Afbeelding 2.3 Huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: provincie Overijssel)

Het plangebied bestaat uit twee rechthoekige percelen. Het gebied wordt bij kavel 1 aan de noordzijde begrensd door woningbouw en bij kavel 2 door agrarische cultuurgrond, met daarachter woningbouw gelegen. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door het Westeinde en een woning, aan de zuidzijde door de Verzetstraat en aan de westzijde door een basisschool.

Kavel 1 is een stuk dieper dan kavel 2 en heeft een oppervlakte van 3.275 m². Kavel 2 heeft een oppervlakte van 1.270 m². Het plangebied is onbebouwd, onverhard en bestaat volledig uit agrarische cultuurgrond. Het plangebied is bereikbaar via de Verzetstraat.

In afbeelding 2.4 is de huidige situatie, met de school aan de linkerkzijde en de naastgelegen woningbouwkavels aan de rechterzijde, weergegeven, gezien vanaf de Verzetstraat.



Afbeelding 2.4 Huidige situatie ter plaatse van het plangebied vanaf de Verzetstraat (Bron: Google Street View, 2017)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de gewenste situatie ingegaan. De ruimtelijke ontwikkeling zal worden beschreven en tot slot zal worden ingegaan op verkeer en parkeren.

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

3.1.1 Algemeen

Zowel op afbeelding 1.1 als op afbeelding 2.3, uit de vorige twee hoofdstukken, zijn kavel 1 en kavel 2 aangegeven. Op deze kavels worden op basis van voorliggend initiatief twee woningen gerealiseerd. Deze realisatie wordt in de volgende subparagrafen beschreven. De ontwikkeling geschiedt op basis van de beleidsnotitie ‘Bouwen op open groene plekken’ en is hiermee in overeenstemming (zie de toetsing in subparagraaf 4.3.3 van deze toelichting).

3.1.2 Kavel 1 – L 2639

Eén van de initiatiefnemers is voornemens om op het kadastrale perceel L 2639 een woning te realiseren. Momenteel is hiervan nog geen concreet bouwplan bekend. Te zijner tijd wordt het ontwerp van de woning getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota (zie subparagraaf 4.3.4 van deze toelichting).

Daarnaast zijn binnen voorliggend plan de bouw mogelijkheden van de bestemming ‘Wonen’, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan ‘Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied’, overgenomen. De te realiseren woning past hierdoor, wat schaal en massa betreft, binnen het bestaande karakteristieke straatbeeld.

Aangezien de beoogde woning zich nabij de naastgelegen basisschool bevindt worden geluidwerende maatregelen getroffen. Hiervoor wordt verwezen naar subparagraaf 5.1.2.3 van deze toelichting.

3.1.3 Kavel 2 – L 2729

De andere initiatiefnemer is eveneens voornemens een woning te realiseren. Deze woning wordt op het kadastrale perceel L 2729 gerealiseerd. Het bouwplan voorziet in een woning met een gelegenheid voor inwoning (zie de impressie in afbeelding 3.1).



Afbeelding 3.1 Impressie gewenste situatie woning met inwoning op kavel 2 (vanuit het westen en het noorden gezien) (Bron: Archimees)

De gelegenheid voor inwoning maakt het voor de initiatiefnemer mogelijk om onder één dak te blijven wonen met een ouder direct familielid. De initiatiefnemer kan in dit geval de nodige (toenemende) zorg blijven bieden in de toekomst.

De te realiseren woning wordt via een volwaardige, rechtstreekse doorgang verbonden met het deel van de bebouwing dat is bestemd voor inwoning. Dit deel beschikt over een eigen woonkamer met keuken, een slaapkamer en een badkamer op de begane grond. De verdieping boven het deel dat is bestemd voor inwoning maakt geen onderdeel uit van de inwoning en is onderdeel van de woning van de initiatiefnemer.

De bebouwing van de woning behoudt, ondanks de mogelijkheid voor inwoning, de uiterlijke verschijningsvorm van één bouwmassa. De bebouwing beschikt over slechts één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast).

Het definitieve ontwerp van de woning wordt, evenals het ontwerp op kavel 1, getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota (zie subparagraaf 4.3.4 van deze toelichting) en ook voor deze woning zijn de bouwmogelijkheden gebaseerd op de bestemming ‘Wonen’, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan ‘Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied’. De beoogde woning sluit hierdoor eveneens, wat schaal en massa betreft, goed aan bij het bestaande karakteristieke straatbeeld.

3.2 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van een bestemmingsplan voor een nieuwe ontwikkeling wordt rekening gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die de ontwikkeling met zich meebrengt. In onderstaande tekst wordt nader op de aspecten die van belang zijn voor voorliggend initiatief ingegaan.

3.2.1 Verkeer

De realisatie van een tweetal woningen aan de Verzetstraat brengt een beperkte toename van verkeersbewegingen met zich mee, namelijk circa 16 verkeersbewegingen per weekdagemaal (CROW, publicatie 317 van oktober 2012). De Verzetstraat is in voldoende mate ingericht om deze beperkte toename van verkeersbewegingen veilig en eenvoudig te kunnen afwikkelen. Bij beide woningen wordt een eigen in- en uitrit op de Verzetstraat gerealiseerd, bij inwoning wordt gebruik gemaakt van de inrit en oprit van de woning.

Gelet op de relatief lage maximum snelheid (50 km/uur) die geldt voor de Verzetstraat en de mogelijkheid tot het realiseren van twee verkeersoverzichtelijke in- en uitritten, vormt dit aspect geen belemmering voor voorliggend voornemen.

3.2.2 Parkeren

De parkeerbehoefte die de ontwikkeling van de woningen met zich meebrengt is op basis van de beleidsnota ‘Parkeernormen gemeente Twenterand 2018’ berekend. Dit beleid is gebaseerd op de kencijfers uit de CROW, publicatie 317 van oktober 2012, en tevens opgenomen binnen de regels van voorliggend bestemmingsplan.

Het plangebied valt onder het gebied ‘rest bebouwde kom’. Voor een vrijstaande woning in dit gebied geldt een parkeernorm van minimaal 1,9 opstelplaatsen tot maximaal 2,7 opstelplaatsen (afgerond 3,0 opstelplaatsen).

Het parkeren vindt in beide gevallen op eigen terrein plaats. De kavels bieden namelijk voldoende ruimte om drie opstelplaatsen per woning te realiseren. De opgenomen parkeerregels binnen voorliggend bestemmingsplan verzekeren voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied.

Gelet op bovenstaande wordt gesteld dat het aspect ‘parkeren’ eveneens geen belemmering vormt voor voorliggend initiatief.

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 beschreven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvedtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van het NNN, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De realisatie van een tweetal woningen raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Wat de “Ladder voor duurzame verstedelijking” betreft is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet wordt voorzien in een woningbouwlocatie of andere stedelijk ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4). Voorliggend bestemmingsplan voorziet in maximaal twee woningen. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Geconcludeerd wordt dat geen nadere toetsing plaats hoeft te vinden aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking” en dat het initiatief voldoet aan 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

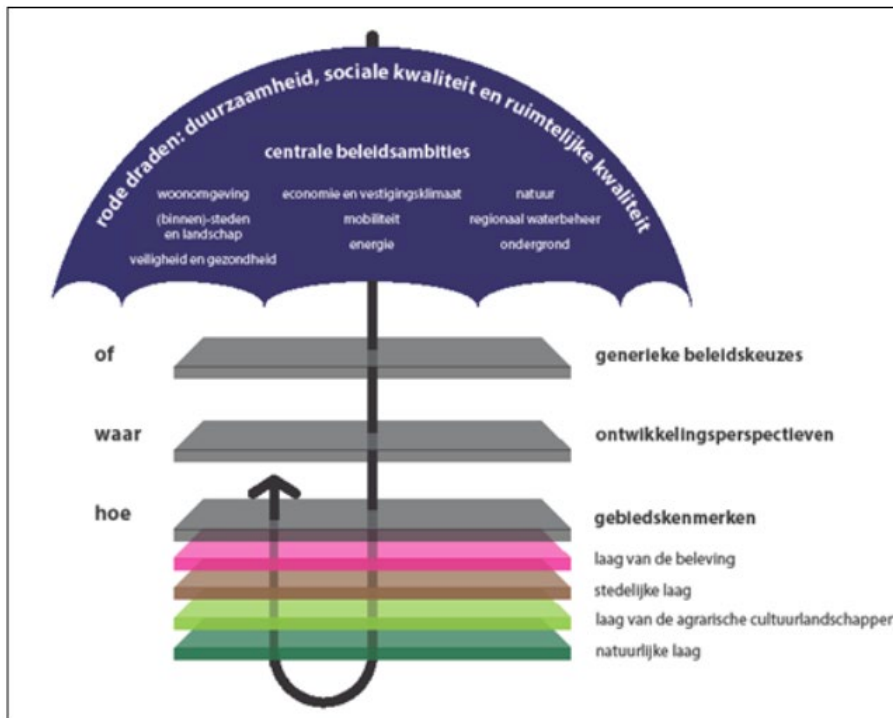
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 gezien 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

In voorliggend geval is sprake van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Dit maakt met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Daarnaast is het plangebied gelegen in het intrekgebied ‘Hoge Hexel’, waardoor artikel 2.13.3 en artikel 2.13.5 eveneens van belang zijn. In het vervolg van paragraaf 4.2.4.1 wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen, gevolgd door de toetsing van deze artikelen.

In het kader van de “generieke beleidskeuzes” zijn geen overige aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

Van belang zijnde artikelen voor het initiatief “Generieke beleidskeuzes”

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten 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

- *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.*
- *In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.*
- *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.*
- *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.*
- *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.*
- *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 begrippen die van belang zijn 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 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

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

Artikel 2.13.5 Niet-risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden

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

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.13.3 en 2.13.5 zijn hierna opgenomen:

- niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.
- harmoniërende functies: functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning.
- grote en grootschalige risicovolle functies: functies die gelet op de risico's voor de grondwaterkwaliteit én als zodanig, ongewenst zijn in grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden.
- stand-stillprincipe: beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

Toetsing van de van belang zijnde artikelen van het initiatief “Generieke beleidskeuzes”

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Voorgenomen woningbouwontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die zowel voldoet aan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik als aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 4.1.2 van deze toelichting). Zoals in het vervolg van hoofdstuk 4 zal blijken is het plangebied gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. De invulling van het plangebied met een tweetal woningen voorziet dan ook niet in extra ruimtebeslag op de groene omgeving.

Het initiatief is in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Realisatie van nieuwe woningen

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

De Twentse gemeenten gebruiken de huishoudingsprognose van Primos 2013 als basis voor het vaststellen van de vraag naar nieuwe woningen en programmering. Uit de prognose blijkt dat de gemeente Twenterand in de periode 2015-2025 een netto woningvraag kent van 775 woningen, met een totale harde plancapaciteit van 675 woningen. De gemeente voorziet met plannen met direct bouwtitels in 87% van de woningvraag. Met uitwerkingsplannen komt de gemeente boven de 100% (120%). In tegenstelling tot deze cijfers wordt in de “Bestuursovereenkomst woonafspraken Twente” aangegeven dat het uitgangspunt voor het woningbouwprogramma in Twenterand het volgende is: ‘dat er gebouwd wordt voor lokale behoefte en dat een deel van de harde plannen niet voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt’. Tevens wordt in de woonvisie “Visie op Wonen 2015-2025” van de gemeente Twenterand gesteld dat inbreidingslocaties en herontwikkelingslocaties voorgaan op uitbreidingsplannen.

Voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van twee vrijstaande grondgebonden woningen op twee zogenaamde “inbreidingslocaties” in de kern Vriezenveen. De te realiseren woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en worden gebouwd voor de lokale behoefte. De ontwikkeling past hierdoor binnen de gemeentelijk woonvisie en binnen de prestatieafspraken, zoals overeengekomen met de provincie Overijssel.

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden en artikel 2.13.5 niet-risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden

In voorliggend geval gaat het om de realisatie van twee woningen binnen de bebouwde kom van Vriezenveen. Woningen zijn niet aan te merken als functies die mogelijk een risico vormen voor de grondwaterbescherming.

De gronden worden voorzien van de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied', afkomstig uit het overkoepelende bestemmingsplan 'Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied, facetplan intrekgebied'. Ter plaatse van deze aanduiding mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, ten behoeve van drinkwatervoorzieningen.

Gesteld wordt dat voorgenomen ontwikkeling niet strijdig is met de beleidsuitgangspunten ten aanzien van het intrekgebied 'Hoge Hexel'.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied valt onder het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’. In afbeelding 4.2 is hiervan een uitsnede uit de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied ter indicatie met rood is omlijnd.



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 worden door middel van inbreiding twee nieuwe woningen gerealiseerd. Als gevolg van deze ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien in een beperkt deel van de woningbehoefte in de kern Vriezenveen. Het realiseren van de woningen ter plaatse sluit aan op de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving.

Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ in overeenstemming is met de voorgenomen ontwikkeling.

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. De ‘Natuurlijke laag’ en de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ kunnen buiten beschouwing blijven, aangezien deze (oorspronkelijke) waarden niet meer voorkomen binnen het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn. Vanwege het ontbreken van bijzondere eigenschappen 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 deels het gebiedstype ‘Bebouwingsschil 1900 – 1955’ en grotendeels het gebiedstype ‘Woonwijken 1955-nu’. De woningen worden binnen het laatgenoemde type gerealiseerd. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Stedelijke laag”. Het plangebied is met de rode omlijning ingetekend.



Afbeelding 4.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart “Stedelijke laag” (Bron: Provincie Overijssel)

‘Bebouwingsschil 1900 – 1955’

Dit betreft gemengde wijken die aansluiten op historische centra en binnensteden, met soms naastgelegen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen. De bouwblokken zijn gesloten en compact en zijn op te delen in verschillende wijken, die gescheiden zijn door lanen, singels en straten.

De gebouwen zijn verschillend, maar verwant wat betreft stijl, gedetailleerd en verbijzonderd, met name op straathoeken en er bevindt zich veel groen. De werkfuncties en daarmee vitaliteit neemt hier af, er heerst een hoge verkeersdruk en er zijn steeds meer particuliere initiatieven.

De functiemix dient hier te worden hersteld en op sommige locaties heerst een herstructureringsopgave, waar behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling van belang zijn. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

‘Woonwijken 1955 – nu’

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Als ontwikkelingen plaatsvinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken). En is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is er onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

Aangezien de woningen binnen ‘Woonwijken 1955 – nu’ worden gerealiseerd wordt aangesloten bij het laatstgenoemde type. Bij de realisatie van de nieuwe woningen wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren en wat betreft bouwmogelijkheden wordt aangesloten op het geldende bestemmingsplan. De bouwkenmerken worden afgestemd op de omgeving, zodat de woning en de ondergeschikte gebouwen qua bouwmassa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving.

De invulling van het plangebied met een tweetal woningen is in overeenstemming met het, ter plaatse van de te realiseren woningen, geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de, in dit voorliggende bestemmingsplan besloten, ruimtelijke ontwikkeling 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 verscheidene plannen. Met betrekking tot de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling zijn de in deze paragraaf beschreven beleidsstukken het meest van belang.

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

De ‘Structuurvisie Twenterand’ is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juli 2011. De visie spreekt zich in hoofdlijnen uit over ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente Twenterand. 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 gebaseerd op uitgangspunten die voortkomen uit een inventarisatie en analyse van de bestaande situatie, het bestaande beleid en onderzoeken en prognoses.

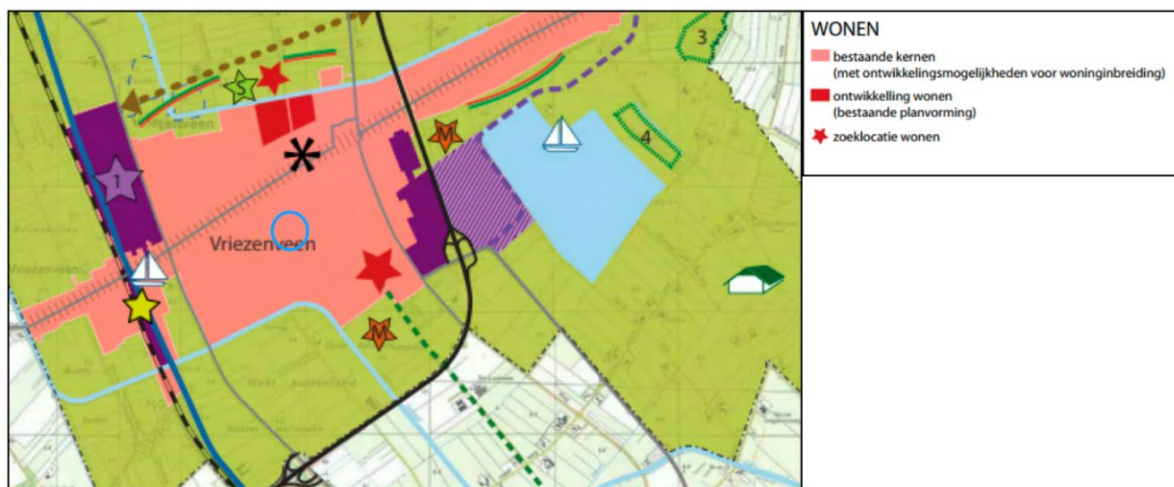
4.3.1.2 Visie op Twenterand

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 zomaar uitgebreid of ingebreed, 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.

Vermeden moet worden dat ongebreideld wordt voortgeborduurd op de in gang gezette woonbuurten. Afronding met respect voor het aangrenzend landschap zal prioriteit zijn. Groene plekken in de kernen die voor bebouwing in aanmerking komen zijn daarom opgenomen in de beleidsnotitie “Bouwen op open groene plekken”. Tevens dient te worden nagegaan 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 tevens verbeeld in een overzichtelijke plankaart. Onderstaande afbeelding omvat een uitsnede van deze structuurvisieplankaart. De locatie van het plangebied is ter indicatie aangegeven met een blauwe cirkel.



Afbeelding 4.4 Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de “Structuurvisie Twenterand”

Zoals aangegeven in afbeelding 4.4 is het plangebied gelegen binnen een gebied dat is aangemerkt als ‘bestaande kernen (met ontwikkelingsmogelijkheden voor woninginbreiding)’. De voorgenomen ontwikkeling, het realiseren van een tweetal woningen in het bebouwingslint aan de Verzetstraat in de kern Vriezenveen, sluit goed aan bij het gemeentelijke uitgangspunt: inbreiding voor uitbreiding. Het voornemen draagt op een binnenstedelijke locatie bij aan het voorzien in voldoende woningen.

Voorliggend initiatief is in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

4.3.2 Woonbeleid ‘Visie op Wonen 2015-2025’

4.3.2.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft in 2010 de Woonvisie 2009+ van de gemeente Twenterand vastgesteld. Sindsdien is 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 over hoe Twenterand aantrekkelijk kan worden gehouden om in te wonen. Daarmee is de basis gelegd voor strategische afwegingen op de korte en middellange termijn. De visie bevat ambities, opgaven, acties en maatregelen om hiernaartoe te werken.

4.3.2.2 Woningbouwprogramma Vriezenveen

Programma per kern

Afbeelding 4.5 laat de programmering van de 774 woningen in Twenterand zien, zoals die verdeeld is over de kernen in de periode 2015-2025. De verdeling van het programma over de kernen is evenredig aan het aantal inwoners per kern. Daarbij is gekozen om alle kernen procentueel in gelijke mate te laten groeien.

Woningbouwprogramma per kern			
	2015-2020	2020-2025	TOTAAL 2015-2025
Den Ham	81	48	129
Vriezenveen	198	116	314
Vroomshoop	139	81	220
Westerhaar- Vriezenveensewijk	70	41	111
Twenterand	488	286	774

Afbeelding 4.5 Tabel Woningbouwprogramma (Bron: gemeente Twenterand)

Uitgangspunten woningbouwprogramma Vriezenveen

- Inzetten voor woningbouw op inbreidingslocaties;
- Conform de Structuurvisie 2011, Vriezenveen-Noord handhaven als zoekgebied voor wonen. Hierbij de mogelijkheid en/of onmogelijkheden van de ontwikkeling van Vriezenveen-Noord als woningbouwlocatie te onderzoeken, al dan niet in een andere omvang. Hiermee worden de mogelijkheden voor een uitbreidingslocatie bij Vriezenveen open gehouden;
- Het bestemmingsplan Vriezenveen-lint wordt aangepast zodanig dat deze aansluit bij de plannen in de andere drie grotere kernen in Twenterand. Overcapaciteit wordt hiermee voorkomen.

Woningbouwprogramma in de kernen (Vriezenveen)

De kern Vriezenveen is in de afgelopen tien jaar opvallend snel gegroeid, waardoor sprake is van een inhaalslag. Het aantal huishoudens is de afgelopen circa 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 2015-2025 voorziet het woningbouwprogramma op inbreidingslocaties in de bouw van ruim 220 woningen in Vriezenveen. Dit in zowel harde plannen als zachte plannen. In Vriezenveen is hierdoor onvoldoende plancapaciteit om te voorzien in het aantal van 314 (zie afbeelding 4.5).

Er is tot 2025 nog ruimte voor circa 90 extra woningen. In het centrum van Vriezenveen is ruimte voor het toevoegen van woningbouw bij de verdere invulling en vernieuwing van het centrumgebied.

4.3.2.3 *Bouwen op open groene plekken*

De afgelopen circa zeven jaar heeft de gemeente beleid gevoerd dat het mogelijk maakt om te bouwen op open groene plekken. Bij het opstellen van de Woonvisie is dit beleid geëvalueerd en opgenomen als bijlage bij de Woonvisie.

Uit de evaluatie zijn drie knelpunten naar voren gekomen op basis waarvan voorgesteld wordt om dit beleid in te trekken, namelijk:

1. Het beleid om te bouwen op open groene plekken past niet langer binnen gewenst woonbeleid: in het licht van de afnemende nieuwbouwvraag kunnen we de komende jaren minder ruimhartig omspringen met het toekennen van woningbouwmogelijkheden. Herontwikkeling op inbreidingslocaties krijgt dan ook prioriteit. De woningen, die op basis van het beleid “open groene plekken” zijn gebouwd leveren geen bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Evenmin leveren ze een bijdrage aan de opgave voor de herontwikkeling van inbreidingslocaties, het zijn immers locaties waarop nog niet eerder is gebouwd.
2. Het beleid heeft inmiddels haar doelstellingen bereikt: na de start was in 2009 en 2010 het aantal verzoeken het grootst (beide jaren 6 woningen), maar vanaf 2012 is het aantal duidelijk afgenomen. In 2014 is slechts één verzoek ingediend.
3. Een bijkomend punt is: dat het beleid voor de beperkte groep grondeigenaren tot een (groot) financieel voordeel heeft geleid, zonder dat daar een gewenst maatschappelijk effect tegenover stond.

4.3.2.4 *Toetsing van het initiatief aan het Woonbeleid ‘Visie op wonen 2015-2025’*

Volgens demografische cijfers zal het bevolkingsaantal in Vriezenveen ook de komende jaren nog groeien. In de kern ‘Vriezenveen’ wenst de gemeente gebruik te maken van inbreidingslocaties ten behoeve van woningbouw. Met de voorgenomen ontwikkeling worden, op basis van de notitie ‘Bouwen op open groene plekken’, twee woningen toegevoegd in het bestaande bebouwingslint (inbreidingslocatie) van de Verzetstraat. Daarnaast wordt in een (zeer) beperkte mate bijgedragen aan de behoefte naar nieuwe woningen.

De gemeente Twenterand heeft een aantal knelpunten ontdekt na evaluatie van de notitie ‘Bouwen op open groene plekken’. Bij het vaststellen van de ‘Visie op Wonen 2015-2025’ is daarom bij amendement besloten dat de beleidsnotitie ‘Bouwen op open groene plekken’ nog drie jaar van toepassing zal blijven. Hierdoor is het mogelijk om voorliggende ontwikkeling nog te realiseren. In de volgende subparagraaf wordt de ontwikkeling dan ook getoetst aan deze beleidsnotitie.

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid.

4.3.3 **Beleidsnotitie “Bouwen op open groene plekken”**

4.3.3.1 *Algemeen*

De beleidsnotitie "Bouwen op open groene plekken" is bij besluit van 11 november 2008 door de raad van de gemeente Twenterand vastgesteld. De beleidsnota beschrijft het beleid inzake het bouwen van woningen op groene plekken. De strekking van het beleid is om sturend te kunnen reageren op regelmatig inkomende verzoeken om medewerking te verlenen aan het bouwen van woningen op onbebouwde percelen.

Bij het vaststellen van de ‘Visie op Wonen 2015-2025’ is, zoals reeds uit voorgaande paragraaf is gebleken, bij amendement besloten dat de beleidsnotitie ‘Bouwen op open groene plekken’ nog drie jaar van toepassing zal blijven.

4.3.3.2 Open gebieden

Open groene plekken zijn uitsluitend gelegen binnen de bebouwde kom van de kernen binnen de gemeente Twenterand. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2005' is bepalend voor de begrenzing van de gebieden die tot de bebouwde kom gerekend moeten worden.

Een tweede stap in de gebiedsafbakening is het uitsluiten van de planmatig ontwikkelde woongebieden. Dit betreffen dus de woongebieden, die op grond van een bestemmingsplan of uitlegplan tot stand zijn gekomen.

De in deze woongebieden aanwezige open groene plekken zijn doelbewust in het stedenbouwkundig concept van het betreffende woongebied opgenomen en vervullen in de woonomgevingen een duidelijke functie. Deze locaties komen in beginsel niet voor bebouwing in aanmerking.

Vervolgens is voor een open groene plek een nauwkeurige begripsomschrijving geformuleerd, te weten: *Een open groene plek is een fysiek onbebouwd terrein gelegen aan een openbare weg tussen bestaande bebouwing binnen de op historische grondslag gegroeide bebouwde kom, waarop uit stedenbouwkundig oogpunt bezien ten hoogste de bouw van 2 woningen toegestaan kan worden.*

Een open groene plek komt voor aanvullende woningbouw in aanmerking, mits voldaan kan worden aan bouwregels, zoals die in het ter plaatse geldende bestemmingsplan zijn vastgelegd. Geforceerde aanvullende woningbouw op te kleine percelen zal namelijk leiden tot een ongewenste inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit en direct verzet van belanghebbenden. Daarnaast mogen de uitkomsten van alle noodzakelijk uit te voeren onderzoeken geen belemmeringen opwerpen.

4.3.3.3 Stappenplan toetsing

De beleidsnotitie bevat een concreet stappenplan voor de toetsing van aanvragen. Er zal sprake moeten zijn van een bevestigend antwoord op de volgende vragen:

A: Overheidsbeleid

Voldoet het verzoek aan het gemeentelijk beleid?

- Voldoet de betreffende open groene plek aan de geformuleerde definitie?
- Bevindt de open groene plek zich binnen de bebouwde kom en niet in een planmatig ontwikkeld woongebied?
- Wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Woonvisie?
- Heeft belanghebbende een aantoonbare sociale dan wel economische binding aan de gemeente Twenterand?
- Is het maximaal toelaatbaar aantal van 8 woningen per jaar nog niet bereikt?

B: Stedenbouwkundige criteria

Voldoet het verzoek aan de stedenbouwkundige criteria?

- Kan op de betreffende open groene plek op grond van de bouwregels, zoals deze zijn opgenomen in het voor dat gebied geldende bestemmingsplan gebouwd worden?
- Maakt de open plek geen deel uit van de voor de betreffende kern kenmerkende ruimtelijke structuur zoals expliciet op kaartbeeld aangegeven in ruimtelijke plannen?
- Is de open groene plek gelegen aan een in de bijlage genoemde straat?

C: Milieu-eisen

Voldoet het verzoek aan de milieueisen?

- Wordt voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder?
- Wordt voldaan aan milieuzonering, waarbij de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave april 2007) uitgangspunt is?
- Is door een verkennend bodemonderzoek aangetoond dat de locatie geschikt is voor woningbouw?
- Is uit oogpunt van externe veiligheid woningbouw op de betreffende locatie mogelijk?

D: Planschaderisico

Voldoet het verzoek aan de voorwaarden, die gesteld worden vanuit risicomanagement?

- Is de planschadeovereenkomst ondertekend op grond waarvan de gemeente gevrijwaard is van mogelijke financiële gevolgen van aanvullende woningbouw?
- Is door verzoeker de samenwerkingsovereenkomst met daarin opgenomen de te betalen exploitatiebijdrage ondertekend?

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie “Bouwen op open groene plekken”

Indien het voorliggende initiatief in combinatie met het plangebied wordt getoetst aan de reeds vermelde criteria worden de volgende conclusies getrokken:

A: Overheidsbeleid

De percelen zijn gelegen binnen de bebouwde kom, in een niet planmatig ontwikkeld woongebied en voldoen aan de definitie van een open groene plek. De initiatiefnemers hebben, als inwoners van Vriezenveen, een aantoonbare sociale binding met de gemeente Twenterand. Ook wordt voldaan aan de uitgangspunten van de woonvisie “Visie op wonen 2015-2025”. Tot slot is in 2018 en tot maart 2019 het maximum van 8 toe te voegen woningen nog niet bereikt.

B: Stedenbouwkundige criteria

Het plan voldoet aan de gestelde stedenbouwkundige criteria. Aan de bouwregels, zoals deze van kracht zijn volgens de woonbestemming van het geldende bestemmingsplan kan eveneens worden voldaan. De locatie is voorts gelegen aan een weg die door de gemeenteraad voor deze ontwikkeling is aangegeven.

C: Milieueisen

Zoals uit hoofdstuk 5 zal blijken, wordt voldaan aan alle normen gesteld aan de diverse milieu- en omgevingsaspecten en is ter plaatse van de woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

D: Planschaderisico

De initiatiefnemers zullen een anterieure overeenkomst ondertekenen op grond waarvan de gemeente gevrijwaard is van mogelijke financiële gevolgen (planschade) van effectuering van dit plan. Ook zullen zij een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente sluiten met daarin opgenomen de eventueel te betalen exploitatiebijdrage.

4.3.4 Welstandsnota 2012

4.3.4.1 Algemeen

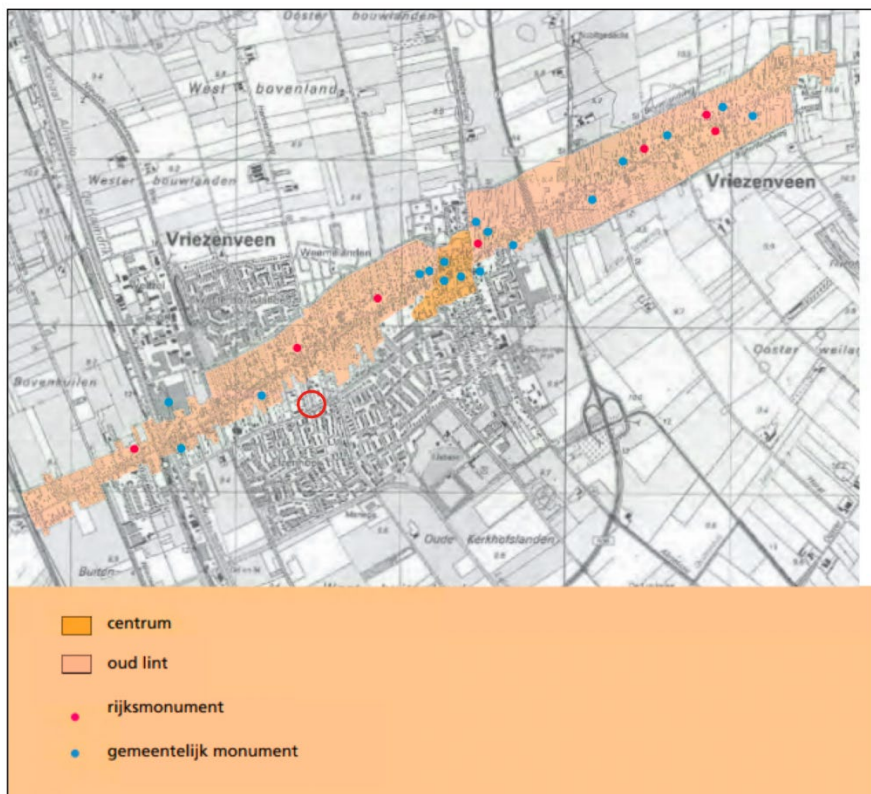
In de welstandsnota, vastgesteld op 2 oktober 2012, worden de criteria voor de welstandstoets geformuleerd en toegelicht. Deze criteria worden door de welstands- en monumentencommissie gehanteerd bij de beoordeling van de diverse bouwaanvragen. Het vastleggen van de criteria maakt het welstandsbeleid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

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

4.3.4.2 Vriezenveen

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

In afbeelding 4.6 zijn de twee gebieden weergegeven, de overige delen van het dorp zijn welstandsarm. Het plangebied is in de afbeelding indicatief met rood omcirkeld.



Afbeelding 4.6 Welstandsgebieden Vriezenveen (Bron: Welstandsnota)

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie “Welstandsnota 2012”

Het plangebied is niet gelegen in een historisch lint of centrumgebied, maar in een welstandsarm gebied (zie afbeelding 4.6). In welstandsarm gebied is het welstandsbeleid niet van kracht. Echter is hier niet alles toelaatbaar, vanwege een opgenomen een excessenregeling. Zowel de realisatie van uiterlijke buitensporigheden als het afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit is niet toegestaan. Wanneer het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand heeft het college, op grond van artikel 13a van de Woningwet, de bevoegdheid een verplichting op te leggen. De verplichting houdt een zodanige aanpassing van het uiterlijk in dat geen sprake meer is van een exces.

Bij het ontwerpen van de woningen wordt rekening gehouden met de criteria opgenomen in de welstandsnota.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Algemeen

Buijvoets bouw- en geluidsadvisering heeft onderzoek verricht naar de geluidsbelasting door wegverkeerslawaai op de gevels van de twee nieuwe woningen. De resultaten van het onderzoek zijn hierna kort beschreven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De geplande woningen liggen in “stedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone (200 meter), als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Verzetstraat en de Westerweiland. De Westerweilandweg ligt op 170 meter uit het bouwvlak, is niet relevant en dan ook buiten beschouwing gelaten.

Toetsing

Bij het berekenen van de geluidbelasting is rekening gehouden met een prognose van de verkeersgegevens voor een weekdag in de toekomstige situatie over minimaal 10 jaar (2028). De weg- en verkeersgegevens voor 2027 zijn afkomstig van de gemeente Twenterand. Voor 2028 is met 1% autonome groei gerekend.

Berekend is de invallende geluidbelasting op de gevel/bouwvlak, ook wel de gemiddelde geluidbelasting van de dag-, avond- en nachtperiode. Alvorens de geluidbelasting te toetsen aan de voorkeurswaarde van 48 dB mag de berekende waarde op grond van art. 110g van de Wgh worden verminderd met 5 dB voor wegen met een snelheid tot 70 km/uur.

De geluidbelasting is berekend conform het gestelde in het “Reken- en meetvoorschrift geluid 2012” ex art 110d van de wet geluidhinder. De berekening van de geluidbelasting is gemaakt volgens de standaard rekenmethode II.

De geluidbelasting door de Verzetstraat inclusief aftrek is maximaal 48 dB waarmee de ambitiewaarde/voorkeurswaarde van 48 dB niet wordt overschreden en voor het aspect wegverkeerslawaaï sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

De nieuwe woningen zijn niet gelegen binnen een wettelijke geluidszone van een spoorweg. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï kan achterwege blijven.

5.1.2.3 Industrielawaai

Algemeen

Bijvoets bouw- en geluidsadvisering heeft tevens onderzoek verricht naar de geluidsbelasting van de nabijgelegen basisschool (ten westen van het plangebied) op de gevels van de twee nieuwe woningen (zie bijlage 2 bij deze toelichting).

Toetsing

Feitelijke situatie

Met een akoestisch onderzoek kan worden aangetoond dat geen sprake is van een onaanvaardbare situatie. Deze conclusie wordt getrokken op grond van toetsing aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. Bij een school zijn normaal gesproken de geluiden van het rijden van auto 's binnen de inrichting, installaties en stemgeluid van kinderen relevant. In dit geval heeft de school geen eigen parkeerplaatsen en is geen sprake van grote relevante installaties (bijv. LBK). Dit maakt stemgeluid het enige relevante geluid.

Het gaat om de nabij het plangebied gelegen Eltheto basisschool. Dit is een school met 264 kinderen (info Web-site), waarvan circa 70 kinderen (in de laagste groepen) maximaal 2 uur spelen bij de school naast de beoogde woningen. De rest van de kinderen speelt 1 uur op het plein aan de andere zijde van het schoolgebouw. Voor het speelveld wordt daarnaast gerekend met maximaal 3 uur per dag.

Zonder maatregelen wordt in voorliggend geval de ambitiewaarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (zie het geluidbeleid van de gemeente) zeer ruim overschreden. Door een combinatie van een “dove westgevel” met een afschermend hoog bijgebouw en daarop aansluitend een 2 meter hoog geluidsscherm kan aan de ambitiewaarden worden voldaan en wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gecreëerd. Daarnaast wordt zonder maatregelen ook de maximale norm voor piekgeluiden zeer ruim overschreden. Door de combinatie van een “dove westgevel”, met een afschermend hoog bijgebouw en daarop aansluitend een 2 meter hoog geluidsscherm, wordt de norm op bijna alle gevels niet overschreden. Alleen bij de voorgevel van de woning op kavel 1 wordt de norm overschreden. Bij de voorgevel is de overschrijding 8 dBA in de dag, veroorzaakt door schreeuwende kinderen op het schoolplein, en 5 dBA in de nacht, veroorzaakt door een parkerende auto die in de nacht dichtbij de woning zou parkeren.

Maximale invulling

De parkerende auto in de nacht uit bovenstaande tekst betreft een “worst case” scenario, een scenario bij een maximale invulling: een realistische worst/case invulling van de maximale planologische mogelijkheden. In voorliggend geval is hiervan sprake wanneer dichtbij de woning auto 's zouden parkeren of rijden.

De piekgeluiden op de voorgevel als gevolg van het (bestaande) verkeer op de drukke Verzetstraat bedraagt 60 dBA veroorzaakt door auto 's en tot 65-70 dBA veroorzaakt door vrachtverkeer. Deze geluiden zijn gelijk of hoger dan de piekgeluiden die zouden worden veroorzaakt door auto 's op het schoolterrein bij een maximale invulling.

Enkele overschrijdingen van piekgeluiden bij een maximale invulling zorgen niet voor een significante verslechtering, ten opzichte van de situatie met alleen piekgeluiden als gevolg van het wegverkeerslawaai op de Verzetstraat. Omdat eventuele piekgeluiden, veroorzaakt door voertuigen bij de maximale invulling, in de nacht feitelijk alleen in een verblijfsruimte worden ondervonden is voldoende gevelwering met name van belang.

Zonder geluidsscherm wordt de ambitiewaarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ruim overschreden. De bovengrens wordt met 1 dBA overschreden. Zonder scherm wordt daarnaast ook de norm voor het piekgeluid ruim overschreden. Door een combinatie van een “dove westgevel” met een afschermend hoog bijgebouw en daarop aansluitend een 2 meter hoog geluidsscherm kan aan de ambitiewaarden worden voldaan en wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gecreëerd. Hierbij is als “worst case” scenario uitgegaan van stemgeluid overdag en auto 's in de avond/nacht.

Tot slot dient te worden vermeld dat in het kader van de nieuwe omgevingswet, in een uitgebreid onderzoek (nummer RC 913-1 -RA-002 d.d. 17 mei 2016) uitgevoerd door adviesbureau Peutz in opdracht van het ministerie, is voorgesteld grenswaarden in de avond- en nachtperiode te verhogen naar 70 dBA voor de gevel en 55 dBA in de verblijfsruimte. Uitgaande van deze nieuwe inzichten en voorgestelde grenswaarden is in voorliggend geval sprake van aanvaardbare piekgeluiden.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan. Wanneer de bovenstaande noodzakelijke geluidswerende maatregelen worden getroffen op kavel 1 wordt voldaan aan een goede wederzijdse ruimtelijke ordening, getoetst aan het gemeentelijk geluidbeleid. De maatregelen worden gewaarborgd met een voorwaardelijke verplichting binnen het bestemmingsplan (zie bijlage 1 bij de regels). Door de verplichting is het gewenste gebruik van deze kavel alleen toegestaan indien de maatregelen getroffen worden.

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.

Kruse Milieu BV heeft ter plaatse van het plangebied voor beide percelen verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd in januari en februari 2018. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit deze onderzoeken zijn in de volgende subparagrafen opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de complete bodemonderzoeken welke zijn opgenomen in bijlagen 3 (kavel L 2639) en 4 (kavel L 2729) van deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten

Kavel 1 (L 2639)

Het onderzoek is over circa 1.435 m² uitgevoerd: op het voorste deel van het perceel, namelijk op de locatie van de gewenste woonbestemming en een deel van de bijbehorende tuinbestemming. Op basis van de beschikbare informatie omtrent het historisch en huidig gebruik van de locatie, kan de onderzoekslocatie als niet verdacht worden beschouwd. De hypothese ‘onverdachte locatie’ uit NEN 5740 is voor de locatie gebruikt.

De veldwerkzaamheden zijn in februari 2018 uitgevoerd. Hierbij zijn 8 boringen verricht. In de grond zijn roest- en/of oerhoudende lagen aangetroffen. Van bodemvreemd materiaal is geen sprake gebleken, evenals van asbestverdacht materiaal.

Op basis van de resultaten van de chemische analyses is het volgende geconcludeerd:

- De bovengrond is niet verontreinigd;
- De ondergrond is niet verontreinigd;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium, koper en zink.

Op basis van de resultaten is de locatie niet langer als onverdacht te zien, vanwege enkele lichte overschrijdingen van de streefwaarden. Uit milieukundig oogpunt is echter geen bezwaar tegen voorgenomen ontwikkeling, aangezien de lichte verontreinigingen geen risico’s opleveren voor de volksgezondheid.

Het overige deel van de kavel, ter plaatse van het overige deel van de tuinbestemming, is in samenspraak met de gemeente niet onderzocht. Aangenomen wordt dat een onderzoek tot dezelfde resultaten leidt als de resultaten van het reeds beschreven onderzoek, het betreft direct aangrenzende grond. Daarnaast wordt hier geen bouwwerk opgericht waar voortdurend mensen verblijven, het betreft immers een tuinbestemming. Voorliggend onderzoek is dan ook voldoende ten behoeve van voorliggend initiatief. Nader onderzoek is niet nodig, de bodem wordt geschikt geacht voor wonen met tuin.

Kavel 2 (L 2729)

Het onderzoek is over circa 1.270 m² uitgevoerd: op het gehele perceel. Op basis van de beschikbare informatie omtrent het historisch en huidig gebruik van de locatie, kan de onderzoekslocatie eveneens als niet verdacht worden beschouwd. Ook voor deze kavel is de hypothese ‘onverdachte locatie’ uit NEN 5740 gebruikt.

De veldwerkzaamheden zijn in januari 2018 uitgevoerd. Hierbij zijn 8 boringen verricht. In de grond zijn roest- en/of oerhoudende lagen aangetroffen. Van bodemvreemd materiaal is ook in dit geval geen sprake gebleken, evenals van asbestverdacht materiaal.

Op basis van de resultaten van de chemische analyses is het volgende geconcludeerd:

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

Op basis van de resultaten is de locatie niet langer als onverdacht te zien, vanwege een lichte overschrijding van de streefwaarde.

Uit milieukundig oogpunt is geen bezwaar tegen voorgenomen ontwikkeling, aangezien de lichte verontreiniging geen risico oplevert voor de volksgezondheid. Nader onderzoek is niet nodig, de bodem van dit perceel wordt eveneens geschikt geacht voor wonen met tuin.

5.2.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat beide percelen, wat het aspect bodemgeschikt betreft, geschikt zijn voor voorgenomen 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.

In de Wet milieubeheer staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet milieubeheer 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

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

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ 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 milieubeheer nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

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

Daarnaast wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling 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).

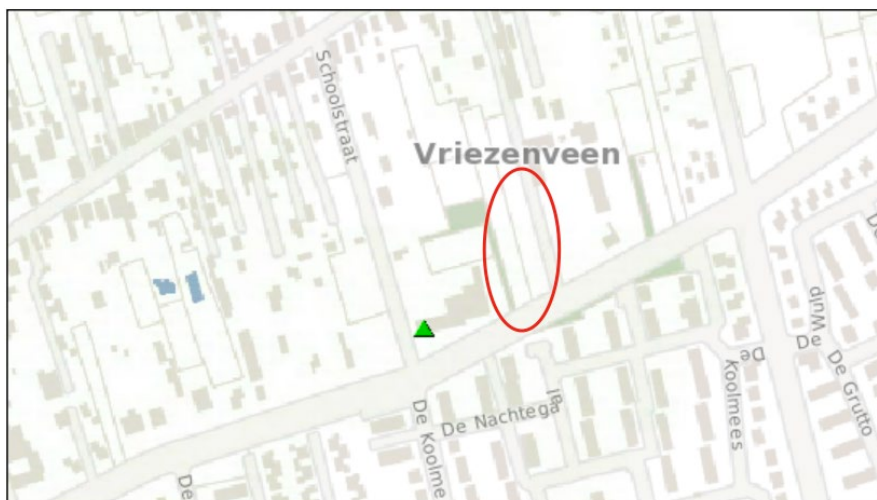
Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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 ovaal) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

De school betreft geen risico in voorliggend initiatief, deze wordt aangegeven omdat deze als kwetsbaar object wordt gezien ten opzichte van eventuele risicovolle inrichtingen.

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

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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 'gemengd gebied'. Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

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

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 'gemengd gebied'. Dit vanwege het feit dat in de directe nabijheid meerdere functies voorkomen (ontsluitingsweg de Verzetstraat, basisschool en een kantoor). Echter wordt uitgegaan van een worst-case situatie en wordt het gebiedstype 'rustige woonwijk' gehanteerd.

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 woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de 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 woonbestemming en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Functie	Categorie	Richtafstand woonwijk	Daadwerkelijke afstand kavel 1	Daadwerkelijke afstand kavel 2
Basisschool <i>Schoolstraat 9</i>	max. 2	30 meter	0 meter	> 17 meter
Kantoor <i>Schoolstraat 5</i>	max. 1	10 meter	> 34 meter	> 52 meter
Rijschool <i>Verzetstraat 76</i>	max. 2	30 meter	> 48 meter	> 30 meter

In voorliggend geval wordt aan alle richtafstanden voldaan, behalve aan de richtafstand van de basisschool. Deze richtafstand van 30 meter geldt voor het aspect geluid. Voor de overige aspecten gelden geen richtafstanden.

Het is toegestaan om gemotiveerd af te wijken van richtafstanden, bijvoorbeeld door het uitvoeren van onderzoeken. Buijvoets bouw- en geluidsadvies heeft in voorliggend geval onderzoek verricht naar de geluidssituatie, als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, in het kader van een goede ruimtelijke ordening (zie bijlage 2 bij deze toelichting). Voor een nadere toelichting op de resultaten wordt verwezen naar paragraaf 5.1 van deze toelichting. Hier wordt gesteld dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, mits de genoemde geluidswerende maatregelen ter plaatse van kavel 1 (L 2639) worden uitgevoerd. De school of een andere toekomstige functie ter plaatse wordt ten gevolge van dit bestemmingsplan niet extra belemmerd.

5.5.3 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

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

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Algemeen

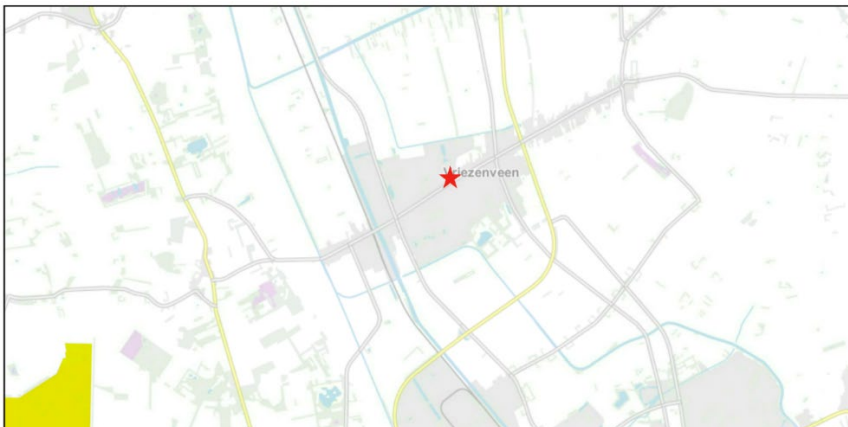
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op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

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel 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 binnen of nabij een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden “Engbertsdijkerven” en “Wierdense Veld” zijn beide gelegen op een afstand van meer dan 5 kilometer. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied, de rode ster, ten opzichte van Natura 2000-gebieden weergegeven.



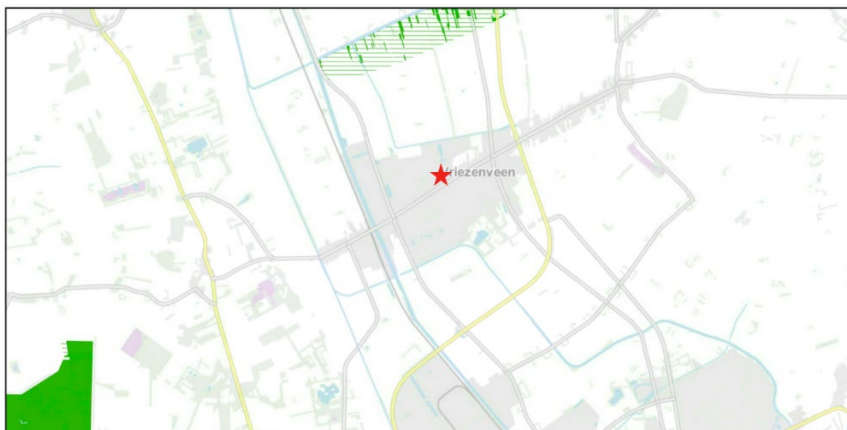
Afbeelding 5.2 Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), 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 circa 2,4 kilometer afstand. Op kortere afstand zijn watergangen aanwezig die onderdeel uitmaken van de Kaderrichtlijn water. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied, de rode ster, ten opzichte van het NNN weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

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

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

5.6.3.2 Afweging

Er wordt rekening gehouden met de Wet natuurbescherming. Deze is van toepassing voor de soortenbescherming omtrent de flora en fauna. Het plangebied is momenteel onbebouwd en wordt onderhouden. Het plangebied heeft gezien de binnenstedelijke locatie, het ontbreken van opstallen en de wijze van inrichting/onderhoud een lage ecologische waarde. Het uitvoeren van een quickscan flora en fauna is dan ook niet noodzakelijk.

5.6.4 Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt naar verwachting geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten en nader onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht. Vaststelling van dit bestemmingsplan heeft tevens geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

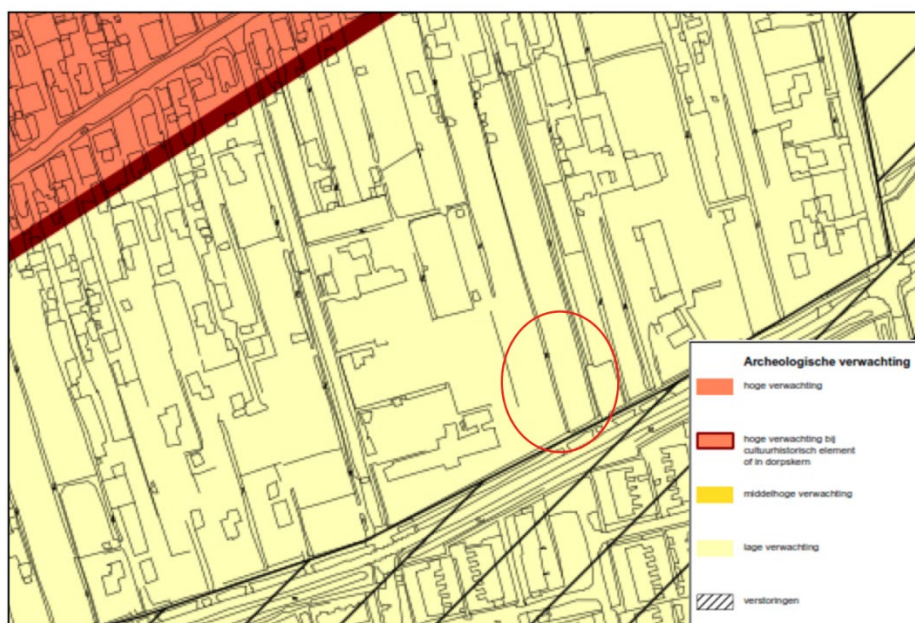
5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is het archeologisch vooronderzoek noodzakelijk. 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

Voorgesteld voornemen is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 5.4.



Afbeelding 5.4 Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: gemeente Twenterand)

Het plangebied, de rode cirkel in afbeelding 5.4, is geheel gelegen binnen een gebied met een lage archeologische verwachting. Deze gebieden zijn vrijgesteld van onderzoek, mits de ontwikkelingslocatie geheel in een lage verwachtingszone is gelegen en grenzend aan de planlocatie geen waardevol archeologisch terrein aanwezig is.

Gezien het feit dat het plangebied volledig gelegen is in een gebied met een lage archeologische verwachting en geen waardevol archeologisch terrein aan deze locatie grenst, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Mochten onverhoopt tijdens de graafwerkzaamheden toch vondsten worden aangetroffen, dan moeten deze bij het bevoegd gezag worden gemeld.

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.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.7.3 Conclusie

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk en daarnaast heeft voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten op de aanwezige 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 van de nieuwe woningen wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het hemelwater wordt niet aangesloten op de gemeentelijke riolering, maar zal ter plaatse worden geïnfiltreerd. Geadviseerd wordt om voor de aanleghoogte van gebouwen een ontwateringsdiepte van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand te hanteren, in verband met kans op grondwateroverlast. Daarnaast wordt om dezelfde reden een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil aanbevolen. Wat betreft de ligging in intrekgebied ‘Hoge Hexel’ wordt verwezen naar de toetsing van artikel 2.13.3 en 2.13.5 in paragraaf 4.2.4.1.

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 onder andere:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, oppervlakte, etc.);
- Nadere eisen: in nader bepaalde gevallen kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn.

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 6)
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.
- Algemene aanduidingsregels (Artikel 7)
Het plangebied is gelegen in een intrekgebied zoals bedoeld in de Omgevingsverordening Overijssel. Dit betekent dat de gronden behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor de bescherming van de bodem- en de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van de drinkwatervoorziening.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)
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.
- Overige regels (Artikel 9)
In de overige regels zijn voorschriften opgenomen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losruimte.

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.

De regels uit het geldende (facet)bestemmingsplannen die van belang zijn voor voorliggend plan zijn meegenomen in de regels van dit plan.

Daarnaast is, ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemmingen, aangesloten bij de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan, het moederplan ‘Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied’. 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.

“Tuin – Dorpserf” (Artikel 3)

Functie

De voor ‘Tuin - Dorpserf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en dorpserf, voetpaden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en parkeervoorzieningen.

Bouwregels

Ter plaatse van deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is toegestaan wanneer de bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedraagt.

“Wonen” (Artikel 4)

Functie

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, waaronder inwoning (ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - inwoning’) en aan huis verbonden beroepen (tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw en aangebouwde ondergeschikte gebouwen begrepen). Tevens zijn de gronden bestemd voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en parkeervoorzieningen.

Bouwregels

Op de bestemming gelden een aantal bouwregels, afkomstig uit het moederplan. Zo dient een hoofdgebouw binnen het bouwvlak te worden gebouwd en mag per bouwperceel ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd. Daarnaast is binnen een bouwvlak maximaal één woning toegestaan. Ondergeschikte gebouwen (zie onderstaande paragraaf) dienen op ten minste 1 meter achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzonderingen daargelaten. En alle gebouwen dienen te voldoen aan de maatvoeringseisen en mogen samen niet meer dan het gestelde maximale bebouwde oppervlak in beslag nemen.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat deze achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw niet hoger is dan 2,5 meter en dat deze voor de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw niet hoger is dan 1 meter.

Specifiek

Voor de toepassing van de geluidwerende maatregelen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verbiedt het gebruik van de gronden overeenkomstig de bestemming ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – 1’, indien de maatregelen niet worden toegepast. De aanduiding is gelegen op kavel 1 (L2639).

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.

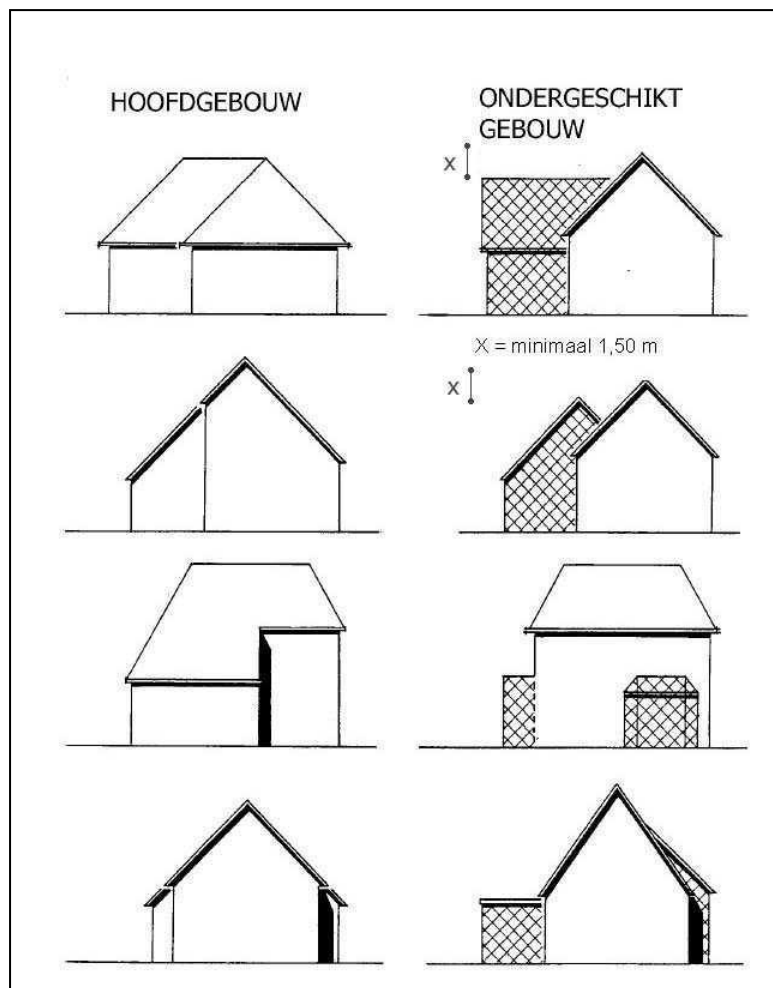
Voor een minimale maat van 1,5 m is gekozen om de volgende redenen:

- 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;
- hoogbouwoningen en laagbouwoningen 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 laagbouwoning 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.

In afbeelding 7.1 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.



Afbeelding 7.1 Voorbeelden ondergeschikt gebouw (Bron: gemeente Twenterand)

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Voor plannen in bestaand stedelijk gebied/bestaand bebouwd gebied welke voorzien in woningbouw is, op basis van lid A onder 1 van de vooroverleglijst ruimtelijke plannen, geen vooroverleg vereist indien deze plannen in lijn zijn met de tussen gemeente en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen.

Het voorliggende plan is in overeenstemming met de geldende afspraken tussen gemeente en provincie. Het plan hoeft in het kader van vooroverleg niet voor te worden gelegd aan de provincie Overijssel.

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 5 bij deze toelichting.

9.1.4 Drinkwaterbeheerder Vitens

Het plan is, vanwege de ligging in het intrekgebied, voor advies naar drinkwaterbeheerder Vitens verzonden. De drinkwaterbeheerder heeft laten weten geen bezwaar te hebben tegen voorliggend initiatief.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval is geen sprake van een inspraakfase.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 november 2018 zes weken ter inzage gelegen.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek school

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek kavel L 2639

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek kavel L 2729

Bijlage 5 Standaard waterparagraaf