

Bestemmingsplan

**Westerhaar-
Vriezenveensewijk 2015 PH
Beeklaan kavel c**



ad fontem

RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam: **Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015 PH Beeklaan kavel c**
Plantype: **bestemmingsplan**
IMRO: **NL.IMRO.1700.202024BPWHPH-vas1**
Status: **vastgesteld**

Datum: 13 januari 2021

Projectnummer: 20AF032

Opdrachtgever:

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



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

**Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015 PH Beeklaan
kavel c**

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 De bij het plan behorende stukken	5
1.5 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Het plan	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	6
Hoofdstuk 3 Beleid	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid Overijssel	10
3.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	17
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	17
4.2 Milieuzonering	18
4.3 Bodem	19
4.4 Geluid	20
4.5 Luchtkwaliteit	21
4.6 Externe veiligheid	22
4.7 Water	25
4.8 Ecologie	26
4.9 Archeologie en Cultuurhistorie	27
4.10 Verkeer / parkeren	29
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	30
5.1 Planopzet en systematiek	30
5.2 Toelichting op de regels	30
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	35
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
7.1 Vooroverleg	36
7.2 Zienswijzen	36

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

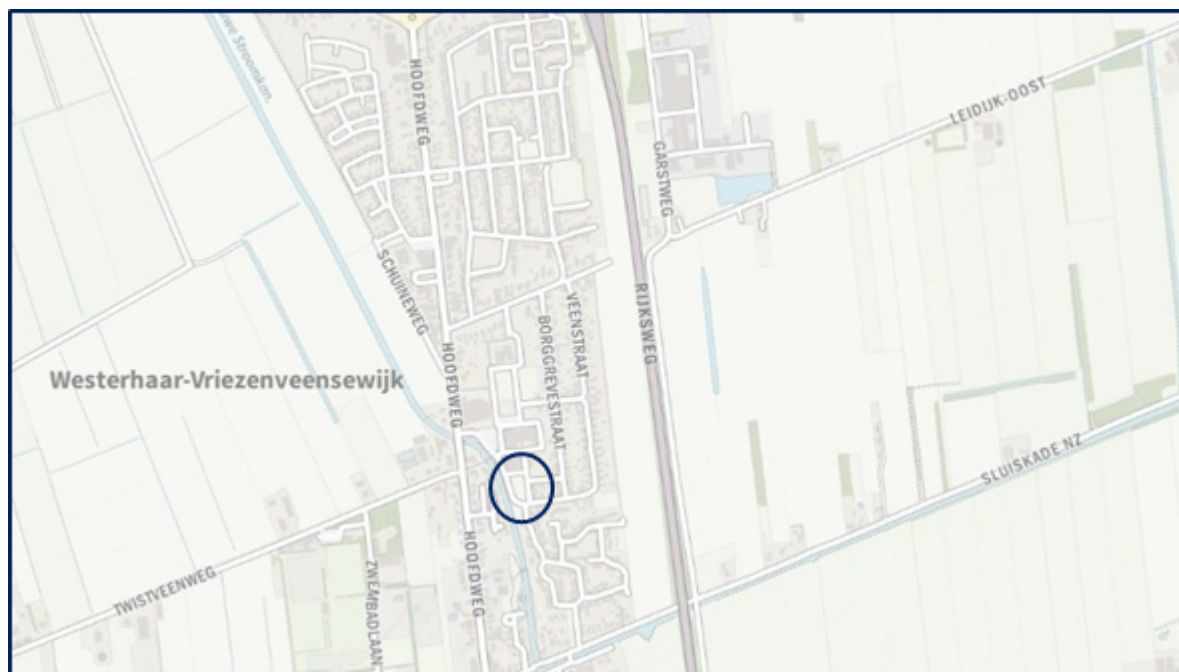
Tussen de Oranjestraat en de Beeklaan, in de kern van Westerhaar-Vriezenveensewijk, bevindt zich een onbebouwd grasveld. De gemeente Twenterand is voornemens om het terrein te ontwikkelen waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt. Daarnaast is B&Z Bouwtechniek voornemens om een nieuw kantoorgebouw te realiseren binnen het plangebied.

De voorgenomen ontwikkeling is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het plangebied is gelegen tussen de Oranjestraat en de Beeklaan in de kern van Westerhaar-Vriezenveensewijk. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Vriezenveen, sectie B, nummers 8181 en een deel van het perceelnummer 8224. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: Atlas van Overijssel)

Begrenzing

De begrenzing van het plangebied is in figuur 1.2 weergegeven (blauw omkaderd). In dit figuur is een luchtfoto van het plangebied weergegeven. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de parkeerplaats aan de Oranjestraat/Beeklaan, aan de oostzijde door de Oranjestraat en aan de zuid- en westzijde door de Beeklaan.



Figuur 1.2: Begrenzing plangebied (bron: Atlas van Overijssel)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015' en is voorzien van de enkelbestemming 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' en maatvoering 'aantal wooneenheden 22'. Daarnaast is een klein deel van het plangebied voorzien van de bestemming 'Verkeer'. In figuur 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van de woning is begrepen. Op grond van de bouwregels geldt voor het bouwen van gebouwen dat het aantal woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal, danwel niet meer dan het aantal zoals is aangegeven op de verbeelding. Derhalve zijn in het plangebied 22 woningen mogelijk.

De gemeente Twenterand is voornemens om in het plangebied zes woningen te realiseren en een gemengde bestemming waar zakelijke dienstverlening (onder andere in de vorm van een bouw bureau) mogelijk wordt gemaakt. De maximale bouwhoogte voor het plangebied

bedraagt 15 meter. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om een kantoorgebouw te realiseren. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om deze functie mogelijk te maken. Daarnaast kan het aantal woningen in het plangebied middels een herziening worden verlaagd naar maximaal zes woningen.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015 PH Beeklaan kavel c' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.1700.202024BPWHPH-vas1);
- Bijlagen bij de toelichting;
- Regels;
- Bijlagen bij de regels.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie betreft het plangebied een onbebouwd grasveld gelegen tussen de Oranjestraat en de Beeklaan in de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk. Het plangebied wordt omgeven door de woningen aan de Oranjestraat en het appartementencomplex met bijbehorende parkeerplaats aan de Oranjestraat/Beeklaan. Daarnaast bevindt zich ten noorden van het plangebied woonzorgcomplex 't Haarhuus. Aan de westzijde van het plangebied is een aftakking van het Veenkanaal gelegen. In figuur 2.1 is een aanzicht van de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.1: Huidige situatie plangebied (bron: Cyclomedia Streetsmart, d.d. 23 juni 2019)

2.2 Toekomstige situatie

De gemeente Twenterand is voornemens om in het plangebied (Kavel C) zes woningen te realiseren en een kantoorgebouw ten behoeve van zakelijke dienstverlening (bouwkundig bureau). De gemeente Twenterand wenst een flexibele bouwmogelijkheid waardoor het mogelijk is om de woningen zowel vrijstaand, geschakeld als gestapeld te bouwen waarbij de goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 9,5 meter mag bedragen en het aantal van zes woningen niet mag worden overschreden.

Kavel C is gelegen in het gebied 'de Oale Bouw' in de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk. Kavel C is een inbreidinglocatie waarmee invulling wordt gegeven aan een braakliggend terrein. De huidige bestemming voor 22 wooneenheden is tot op heden niet ingevuld en zal worden aangepast in een woonbestemming voor 6 eenheden en een kantoorbestemming.

In de 'Oale Bouw' heeft begin deze eeuw deels herontwikkeling plaatsgevonden. Er zijn vier grote gebouwde structuren toegevoegd, te weten een school, Kulturhus/medisch centrum een verzorgingshuis en zorgappartementen (aanleunwoningen).

In de buurt de 'Oale Bouw' heeft woningcorporatie Mijande Wonen veel bezit. De buurt kenmerkt zich door veel twee onder een kap woningen. Mijande Wonen ontwikkelt momenteel plannen om haar bezit te renoveren en te vernieuwen. Het behouden van het herkenbare beeld van de tweekappers is in dit plan een belangrijke waarde.

De 22 wooneenheden hadden op deze locatie enkel kunnen worden gerealiseerd door gestapelde bouw. Dit had geleid tot een dichtere bebouwing van de wijk en een aaneenschakeling van grote structuren. Bovendien is gebleken dat deze wooneenheden op deze locatie niet in de markt weggezet konden worden. De maximaal 6 wooneenheden die in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen leiden tot grondgebonden bebouwing die beter aansluit op de overige bebouwing in de buurt en de plannen van woningcorporatie Mijande Wonen.

Daarnaast wordt er een kantoorbestemming toegevoegd. De locatie van het kantoor markeert het eindpunt van de buurt de 'Oale Bouw'. Het kantoorgebouw bestaat uit drie bouwlagen en heeft een bouwhoogte van circa 9 meter. De bruto vloeroppervlakte van het kantoorgebouw bedraagt circa 337 m². In figuur 2.2 is een impressie van het kantoorgebouw weergegeven.



Figuur 2.2: Toekomstige situatie (bron: B&Z Bouwtechniek)

De 22 wooneenheden in het vigerende bestemmingsplan waren beoogd als nultreden-appartementen. In de plannen van Mijande Wonen voor de Oale Bouw wordt al veel diversiteit toegevoegd. Er worden nultreden woningen en levensloopbestendige woningen toegevoegd en aansluitend op het medisch centrum komt een hofje met het accent op wonen en zorg. Het herbestemmen van deze wooneenheden heeft daarmee geen negatief effect op de beschikbaarheid van woningen voor ouderen.

Door het toevoegen van maximaal 6 koopwoningen komt er meer diversiteit in Westerhaar waar 42,3% van de woningen corporatiewoningen zijn. (Waar staat je gemeente, Rapport corporatiesector 2018). Door toevoeging van nultredenwoningen of twee-onder-een-kap woningen zijn de woningen zowel geschikt voor gezinnen maar ook voor oudere huishoudens. De woningen voorzien hiermee in een kwalitatieve behoefte op de middellange termijn. (Woningbehoefte in Twenterand, Stec 2020).

Door het wijzigen van het bestemmingsplan gaat het aantal wooneenheden terug van 22 naar maximaal 6 wooneenheden. Hierdoor komt er ruimte beschikbaar in de woonprogrammering en blijft dit plan binnen de Regionale Woonprogrammering 2019. Op andere locaties in Westerhaar ontstaat meer ruimte voor toevoeging van divers woningaanbod waarmee ook andere doelgroepen kunnen worden voorzien. Hiermee beoogt de gemeente de sociaaleconomische positie van Westerhaar-Vriezenveensewijk en daarmee de leefbaarheid te verbeteren.

In het plangebied de Kruidenwijk te Westerhaar zijn alle kavels verkocht of onder optie. De grote vraag vanuit de markt geeft aan dat er behoefte is aan grondgebonden woningen waar dit bestemmingsplan in voorziet.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

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 Snelwegomgeving. 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.

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 IJsselvechtdelta (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 de (herijkte) EHS (inmiddels NNN), inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit deze Structuurvisie heeft het Rijk op basis van de Wet ruimtelijke ordening, twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van elkaar in aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk beleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij verschillende overheden.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met de nationale belangen zoals deze benoemd zijn in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Onderhavig plan

Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouwmogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het reeds mogelijk om het gehele bouwvlak, met een oppervlakte van circa 1.540 m², te bebouwen met een maximale bouwhoogte van 15 meter. Binnen deze bebouwing is het mogelijk om een appartementengebouw te realiseren met maximaal 22 wooneenheden.

Als gevolg van onderhavig plan worden zes woningen gerealiseerd. Daarnaast maakt het bestemmingsplan de realisatie van een kantoorgebouw (zakelijke dienstverlening) mogelijk.

Op grond van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) wordt de realisatie van 11 woningen niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Derhalve is artikel 3.1.6, tweede lid, Bro ook niet van toepassing. Voor wat betreft de realisatie van de nieuwe woningen kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

Voor het nieuwe kantoorpand wordt aansluiting gezocht bij de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 april 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1070) waarbij geconcludeerd is dat als enkel sprake is van een planologische functiewijziging dan is er in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft). Op grond van het vigerende bestemmingsplan kan er in het gehele plangebied één gebouw gerealiseerd worden met een bouwhoogte van 15 meter welke voorzien is van 22 wooneenheden.

Het kantoorpand heeft een bouwhoogte van 9 meter en bestaat uit drie bouwlagen. Gelet op het ruimtebeslag van een appartementencomplex (welke op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is) in relatie tot de oppervlakte van het nieuwe kantoorpand (140 m²) kan geconcludeerd worden dat het ruimtebeslag van de voorgenomen ontwikkeling (zes woningen en een kantoorpand) afneemt ten opzichte van de maximale planologische mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve kan geconcludeerd worden dat het plan niet aangemerkt kan worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Daarnaast moet worden opgemerkt dat er een concrete behoefte bestaat voor de realisatie van het kantoorpand. B&Z Bouwtechniek is door de jarenlange groei genooddaakt om zich te huisvesten in een groter kantoorpand. Aangezien het bestaande kantoorpand aan het Kervelplein 33 te Westerhaar-Vriezenveensewijk is voorzien van de bestemming 'Woongebied', en derhalve is bestemd voor wonen, leidt dit plan niet tot kantorenleegstand, aangezien het huidige pand in gebruik genomen kan en mag worden als woning. Daarnaast zijn er in Westerhaar-Vriezenveensewijk geen kantoorpanden te koop en/of te huur. Gelet op

de behoefte van B&Z Bouwtechniek om zich in een groter kantoorpand te vestigen, het feit dat er geen leegstaand kantoorgebouw achterblijft en het feit dat er geen (geschikte) kantoorpanden te koop en/of te huur zijn in Westerhaar-Vriezenveensewijk kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten

Echter, ook wanneer de Ladder niet van toepassing is, zal gemotiveerd moeten worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

3.2 Provinciaal beleid Overijssel

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Op 13 november 2019 is door de Provinciale Staten van Overijssel de Actualisatie Omgevingsvisie Overijssel 2018/2019 vastgesteld. De aanpassingen van de Omgevingsvisie die met de Actualisatie 2018/2019 zijn doorgevoerd zijn op 1 december 2019 in werking getreden. Met de Actualisatie 2018/2019 is de Omgevingsvisie weer bij de tijd gebracht.

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

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Actualisatie Omgevingsverordening Overijssel 2018/2019 van de provincie Overijssel. De Provinciale Staten van Overijssel hebben de Actualisatie Omgevingsverordening Overijssel 2018/2019 op 13 november 2019 vastgesteld en is op 1 december 2019 in werking getreden. Met de vaststelling van de Actualisatie 2018/2019 is de Omgevingsverordening weer bij de tijd gebracht.

De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Actualisatie Omgevingsvisie Overijssel 2018/2019 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het zgn. principe van zuinig en zorgvuldig

ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving kan plaatsvinden.

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

Ontwikkelingsperspectieven

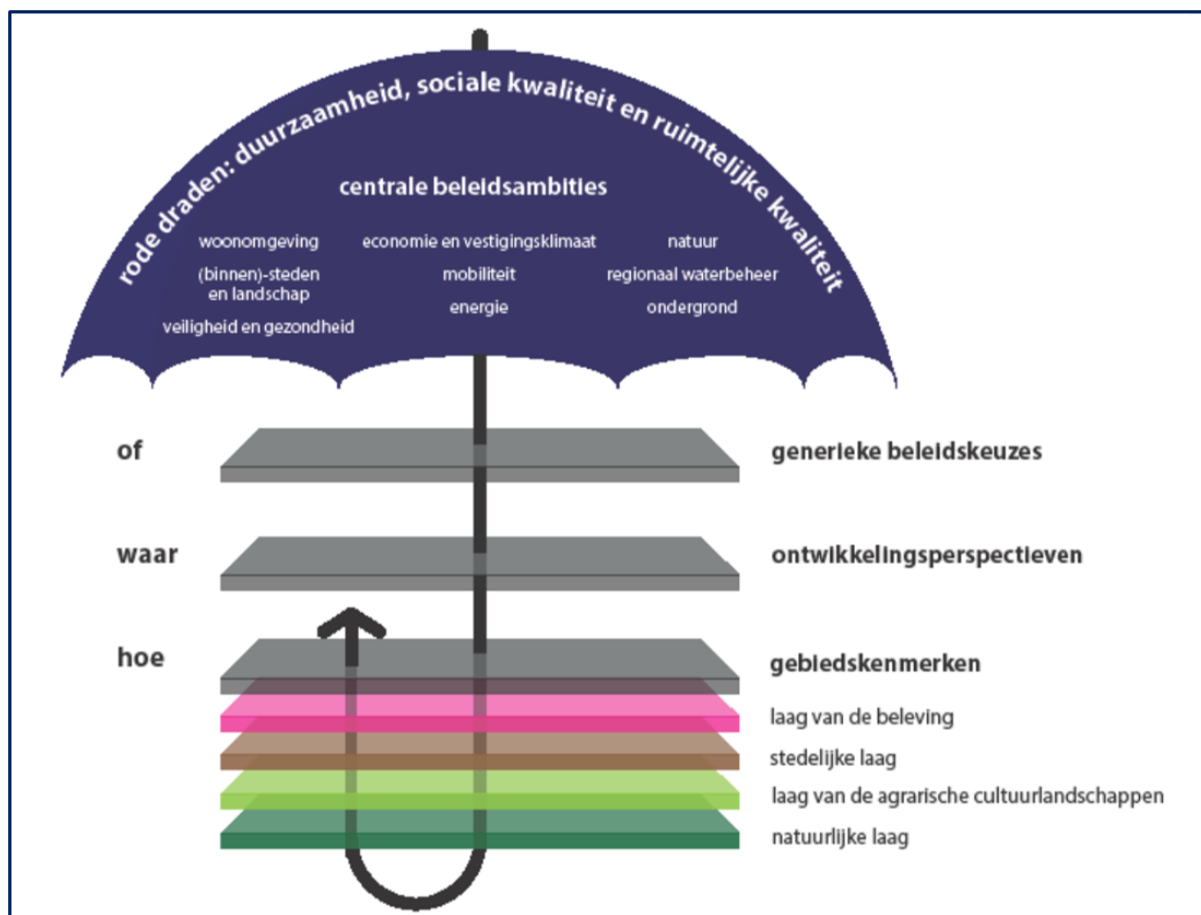
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

Gebiedskenmerken

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

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



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

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

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

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. In Hierbij is onder andere het principe van 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' (artikel 2.1.3) van belang die er voor staat dat in eerste instantie bestaande bebouwing en stedelijk gebied wordt benut, voordat er nieuwbouw in de groene omgeving plaatsvindt.

Artikel 2.1.2 Principe van concentratie (lid 1)

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

Doorwerking voor voorliggend plan:

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van zes woningen voor de lokale behoefte. Daarnaast wordt er als gevolg van dit bestemmingsplan een kantoorpand gerealiseerd voor B&Z Bouwtechniek, welke in de huidige situatie ook reeds in Westerhaar-Vriezenveensewijk gevestigd is en genoodzaakt is om zich in een groter kantoorpand te huisvesten. Het voornemen is in overeenstemming met de uitgangspunten van artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen (lid 1)

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

Doorwerking voor voorliggend plan:

In paragraaf 3.3.2 wordt het voornemen getoetst aan de woonvisie van de gemeente Twenterand. Tevens moet worden opgemerkt dat het aantal woningen ten opzichte van de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt, afneemt. Derhalve kan gesteld worden dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.3.3 Nieuwe kantoren en kantorenlocaties (lid 1 en 2)

lid 1

Bestemmingsplannen voorzien niet in de totstandkoming van nieuwe zelfstandige kantoren en/of kantorenlocaties.

Lid 2

In afwijking van het eerste lid kan met een bestemmingsplan medewerking worden verleend aan de totstandkoming van nieuwe zelfstandige kantoren als in een ruimtelijk-economische onderbouwing is aangetoond dat:

- a. er behoefte is aan extra kantoorruimte waarin niet kan worden voorzien vanuit de bestaande capaciteit aan kantoorruimte;
- b. de buurgemeenten en Gedeputeerde Staten hebben ingestemd met de conclusie dat er behoefte is aan extra kantoorruimte zoals voorzien in het bestemmingsplan.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Onderhavig plan maakt de realisatie van een nieuw kantoor voor B&Z Bouwtechniek mogelijk met een bruto vloeroppervlakte (bvo) van 337 m², bestaande uit drie bouwlagen. In de huidige situatie is het bedrijf gevestigd aan het Kervelplein 33 in Westerhaar-Vriezenveensewijk. Op grond van het vigerende bestemmingsplan geldt voor dat perceel de bestemming 'Woongebied' en is derhalve bestemd voor wonen.

B&Z Bouwtechniek is een onafhankelijk adviesbureau voor bouwconstructies, dat is opgericht in het jaar 2000 en sindsdien in Westerhaar-Vriezenveensewijk gevestigd is. Door de snelle groei en ontwikkeling van het bureau is in 2003 reeds een extra vestiging in Zwolle geopend om zo ook het midden van het land te kunnen voorzien van haar diensten. Echter, door deze

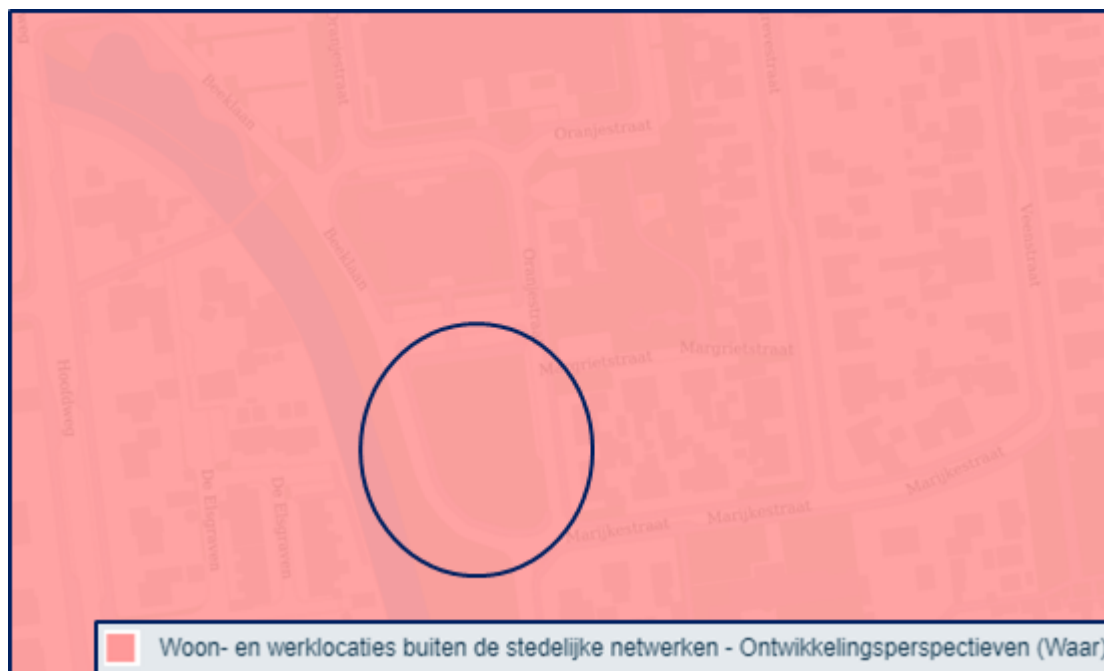
groei voldoet het pand van B&Z Bouwtechniek aan het Kervelplein 33 te Westerhaar-Vriezenveensewijk niet meer aan de wensen aangezien het pand te klein is geworden voor het personeelsbestand. Derhalve is het bedrijf voornemens om een nieuw kantoorpand te realiseren die voldoet aan zowel de wensen van het bedrijf als aan de eisen van de huidige tijd.

In de Omgevingsverordening Overijssel wordt aangegeven dat er op de kantorenmarkt sprake is van een omvangrijke leegstand, die ver uitgaat boven een acceptabele frictie-leegstand. Om een verdere leegstand van kantoren te voorkomen acht de provincie een heroriëntatie op voorgenomen of reeds geplande uitbreiding (in plaats, kwaliteit en tijd) op zijn plaats. Uitgangspunt is dat er geen nieuwe plannen worden ontwikkeld tenzij de behoefte daaraan kan worden aangetoond aan de hand van een ruimtelijk-economische onderbouwing. Deze onderbouwing bestaat bij voorkeur uit een actueel behoefte-onderzoek kantoren. In verband met de situatie op de kantorenmarkt waar al sprake is van een overaanbod is gekozen voor een formulering met een verbod om bestemmingsplannen of projectbesluiten vast te stellen die voorzien in de totstandkoming van nieuwe zelfstandige kantoorruimte. Op dit verbod wordt een uitzondering gemaakt voor die gevallen waarin met een ruimtelijk-economische onderbouwing is aangetoond dat er sprake is van een actuele behoefte waarin niet kan worden voorzien vanuit de bestaande capaciteit aan kantoorruimte.

Zoals is aangegeven is B&Z Bouwtechniek door de jarenlange groei genoodzaakt om zich te huisvesten in een groter kantoorpand. Aangezien het bestaande kantoorpand aan het Kervelplein 33 te Westerhaar-Vriezenveensewijk is voorzien van de bestemming 'Woongebied', en derhalve is bestemd voor wonen, leidt dit plan niet tot kantorenleegstand, aangezien het huidige pand in gebruik genomen kan en mag worden als woning. Daarnaast zijn er in Westerhaar-Vriezenveensewijk geen kantoorpanden te koop en/of te huur. Gelet op de behoefte van B&Z Bouwtechniek om zich in een groter kantoorpand te vestigen, het feit dat er geen leegstaand kantoorgebouw achterblijft en het feit dat er geen (geschikte) kantoorpanden te koop en/of te huur zijn in Westerhaar-Vriezenveensewijk kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven

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



Figuur 3.2: Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart, Omgevingsvisie Overijssel, de locatie is omlijnd (bron: provincie Overijssel)

Het plangebied is op grond van de ontwikkelingsperspectievenkaart gelegen in de '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. Aangezien onderhavig plan voorziet in een lokale behoefte aan woningen en de lokale nieuwbouwbehoefte van een lokaal geworteld bedrijf (B&Z Bouwtechniek) kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het geldende ontwikkelingsperspectief.

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. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Het plangebied is gelegen binnen stedelijk gebied. In het gebied zijn de kenmerken van de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' niet meer aanwezig. Daarom kan toetsing van het plan aan deze gebiedskenmerken achterwege blijven. Binnen de 'Laag van de beleving' heeft het plangebied geen bijzondere eigenschappen. Deze kan daarom buiten beschouwing worden gelaten

Stedelijke laag

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart voor de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype '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 plaats vinden de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar.



Figuur 3.3: stedelijke laag, omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

Als gevolg van onderhavig plan worden zes nieuwe woningen gerealiseerd en een kantoorpand ten behoeve van de zakelijke dienstverlening. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan neemt het maximaal aantal woningen, de maximale bouwhoogte en het te bebouwen oppervlak af. De nieuwe bebouwing sluit qua bouwhoogte aan bij de directe

omgeving waardoor geconcludeerd kan worden dat dit plan in overeenstemming is met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'stedelijke laag'.

Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Twenterand

Op 19 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Twenterand de Structuurvisie Twenterand vastgesteld. De structuurvisie spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente en geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor iedereen duidelijk is of nieuwe initiatieven daarbinnen passen.



Figuur 3.4: Uitsnede structuurvisie (plangebied is geel omcirkeld)

In de Structuurvisie is besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreed, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande kwaliteiten van zowel landschap als bebouwing.

Ontwikkelingsruimte wordt in eerste instantie gezocht binnen de bestaande kernen of in de randen. 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.

Toets

Het plangebied is gelegen in een gebied die is aangewezen als 'ontwikkeling wonen (bestaande planvorming)'. Als gevolg van dit bestemmingsplan worden er zes woningen gerealiseerd en een kantoorgebouw met een oppervlakte van 140 m² en een bouwhoogte van 9 meter (bruto vloeroppervlakte van 337 m²).

Op grond van het vigerende bestemmingsplan was een appartementengebouw mogelijk met 22 wooneenheden. Gelet op de kenmerken van dit bestemmingsplan (zes woningen en een kantoorgebouw) kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling kan worden aangemerkt als een ontwikkeling die passend is bij de schaal van het onderliggende gebied.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat het voornemen in overeenstemming is met de Structuurvisie van de gemeente Twenterand.

3.3.2 Visie op wonen Twenterand 2015-2025

Het woonbeleid van de gemeente Twenterand is uitgewerkt in de 'Visie op Wonen 2015 - 2025 Twenterand'. Dit beleid is op 2 februari 2016 door de gemeenteraad van Twenterand vastgesteld. Hierin wordt ingegaan op de wensen en eisen voor de woningvoorraad van de gemeente Twenterand tot aan 2025. Hierbinnen geldt de prognose dat het inwonersaantal van Twenterand nog langzaam toe zal nemen, terwijl het aantal huishoudens flink toeneemt. Er heerst dan ook nog een flinke behoefte aan het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. Voor de gemeente Twenterand laat de programmering nog een bouwopgave zien van 774 woningen tussen 2015 en 2025. Voor de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk is er nog een opgave 111 woningen. De harde plannen in Westerhaar-Vriezenveensewijk voorzien in de berekende behoefte. Met de zachte plannen erbij schiet Westerhaar in de overcapaciteit. De onzekerheid op de woningmarkt speelt met name in Westerhaar-Vriezenveensewijk een grote rol. Uitgangspunt voor de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk is dat er door fasering scherp wordt gelet op een goede balans in vraag en aanbod.

In de visie wordt verwezen naar de opmerkingen gemaakt in de Structuurvisie Twenterand. Zo dienen nieuwe ontwikkelingen bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, wordt kwaliteit boven kwantiteit gezet en wordt er gestreefd naar inbreiding boven uitbreiding. De prognoses voor de gemeente Twenterand tonen aan dat er een behoefte is aan toevoeging van de woningen doordat de bevolkingsgroei licht aan zal houden. Daarnaast wordt er in de woonvisie een voorkeur uitgesproken voor inbreidingslocaties of herontwikkelingslocaties, gezien deze vaak in de nabijheid van voorzieningen aanwezig zijn. Deze locaties worden geprefereerd met het oog op bescherming van het lokale aanbod aan voorzieningen.

Toets

Door het wijzigen van het bestemmingsplan gaat het aantal wooneenheden terug van 22 naar maximaal 6 wooneenheden. Hierdoor komt er ruimte beschikbaar in de woonprogrammering en blijft dit plan binnen de Regionale Woonprogrammering 2019. Op andere locaties in Westerhaar ontstaat meer ruimte voor toevoeging van divers woningaanbod waarmee ook andere doelgroepen kunnen worden voorzien. Hiermee beoogt de gemeente de sociaaleconomische positie van Westerhaar-Vriezenveensewijk en daarmee de leefbaarheid te verbeteren.

Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om 22 woningen te realiseren in het pangebied en betreft derhalve harde plancapaciteit. Als gevolg van dit bestemmingsplan wordt het aantal woningen verlaagd naar maximaal zes woningen, waardoor het aantal woningen in het plangebied met 16 woningen afneemt. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de 'Visie op wonen Twenterand 2015 - 2025'. Het beleid van de gemeente Twenterand vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

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

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

Toets

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van zes woningen en een kantoorgebouw binnen de bebouwde kom van Westerhaar-Vriezenveensewijk.

De beoogde activiteit wordt in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage aangemerkt als: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Het onderhavige project wordt niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De genoemde maximum oppervlakken en aantallen gelden als drempelwaarden, waar het onderhavige project ruimschoots onder blijft. Het milieubelang is in dit bestemmingsplan zorgvuldig afgewogen in de plantoelichting.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

Echter, per 16 mei 2017 is een aanmeldnotitie nodig wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit geldt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar onder de drempelwaarden blijven (en daarmee niet planMER-plichtig zijn). Er is geen ondergrens wat betreft het plan zelf, dus ook bij de ontwikkeling van onderhavig plan. Derhalve zal het bevoegd gezag een besluit nemen op de aanmeldnotitie m.e.r. De aanmeldnotitie m.e.r. is als Bijlage 1 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

4.2 Milieuzonering

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

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

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

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

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

Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

Bij het realiseren van een nieuwe bestemming dient gekeken te worden of die nieuwe functie past in de omgeving (externe werking) en of de omgeving de nieuwe functie toelaat (interne werking).

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Westerhaar-Vriezenveensewijk. In de directe omgeving van het plangebied zijn overwegend woningen en maatschappelijke functies aanwezig (huisvesting en/of verzorging of verpleging). Het plangebied is derhalve gelegen in het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. De realisatie van zes woningen leidt derhalve niet tot een aantasting van het leefklimaat van omwonenden.

Een kantoor kan wel worden aangemerkt als een milieubelastende functie. Op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' kan een kantoor ten behoeve van de zakelijke dienstverlening worden aangemerkt als 'overige zakelijke dienstverlening: kantoren' waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter in verband met het aspect 'geluid'. De grens van de milieubelastende bestemming van het kantoor tot een de dichtsbijzijnde gevels van de woningen aan de Oranjestraat bedraagt ten minste 15 meter waardoor voldaan wordt aan de richtafstand die geldt. Daarnaast bedraagt de afstand van het kantoor tot aan de nieuwe woningen in het pangebied ten minste 10 meter. Het kantoor leidt derhalve niet tot een negatieve aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Interne werking

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

In de nabijheid van het plangebied zijn maatschappelijke functies aanwezig. Concreet gaat het om huisvesting in combinatie met verzorging en/of verpleging aan de Oranjestraat 24 en een kinderdagverblijf aan de Marijkestraat 10 te Westerhaar-Vriezenveensewijk.

Op grond van de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' geldt voor verpleeghuizen milieucategorie 2 waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter in verband met het aspect geluid. De afstand van het verpleeghuis/woonzorgcomplex tot aan het plangebied bedraagt ten minste 70 meter waardoor er ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan.

Voor een kinderdagverblijf (kinderopvang) geldt tevens milieucategorie 2 waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter in verband met het aspect geluid. De afstand van grens van bestemming 'maatschappelijk' van het kinderdagverblijf tot aan het plangebied bedraagt 48 meter waardoor voldaan wordt aan de richtafstand.

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Bodem

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

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

Toets

Als gevolg van de geplande woningen en de realisatie van een kantoorgebouw is door Kruse Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectcode 20013710, d.d. 7 april 2020). De bodem is onderzocht op een terreindeel ter grootte van circa 2.070 m² tussen de Beeklaan en de Oranjestraat in Westerhaar-Vriezenveensewijk. De onderzoekslocatie is onbebouwd en onverhard (gras). Het uitgevoerde bodemonderzoek is als Bijlage 2 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen. Hieronder worden de resultaten weergegeven.

Resultaten veldwerk

Het terrein is beschouwd als niet verdacht. In totaal zijn er 12 boringen verricht, waarvan 1 tot 3.80 meter diepte welke is afgewerkt met een peilbuis. Gebleken is dat de grond globaal in de bovengrond uit matig fijn zand en in de ondergrond matig grof zand. In de boven- en ondergrond zijn roest- en oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. De veldwerker heeft visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem. Het freatische grondwater in de peilbuis is

aangetroffen op 2.39 meter min maaiveld.

Resultaten chemische analyses

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond (BG I) is niet verontreinigd;
- de bovengrond (BG II) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 1) is licht verontreinigd met barium.

Conclusies en aanbevelingen

In het grondwater is een lichte verontreiniging aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 uit Bijlage 2. In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreiniging geen risico voor de volksgezondheid oplevert. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen en kantoor).

4.4 Geluid

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

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

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

Toets

Wegverkeerslawaa

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

- a. in stedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;
- b. in buitenstedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
 - voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Deze zonering geldt niet:

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

Het plangebied is gelegen aan de Oranjestraat te Westerhaar-Vriezenveensewijk. Voor de Oranjestraat geldt een maximumsnelheid van 30 km per uur waardoor het plangebied geen geluidszone kent. De Oranjestraat dient enkel als ontsluitingsweg voor de aangrenzende woningen. Gelet op het karakter van de weg kan gesteld worden dat de voorkeursgrenswaarde voor geluid als gevolg van het plan niet wordt overschreden. Tevens

maakt het plan, ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk. Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn reeds 22 wooneenheden toegestaan.

Wel zijn de nieuwe woningen gelegen binnen de wettelijke vastgestelde geluidszone, als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder van de Hoofdweg. De afstand van de nieuwe woningen tot aan de Hoofdweg bedraagt 110 meter. Gelet op de grote afstand en de invulling van het tussenliggende gebied met bebouwing (barrièrewerking) kan geconcludeerd worden dat de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning (L_{DEN}) niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Tevens worden er ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt aangezien er op grond van het vigerende bestemmingsplan reeds 22 wooneenheden zijn toegestaan.

Daarnaast zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen spoorwegen en/of geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. Voor de toetsing van het aspect 'geluid' van de nieuw te realiseren milieubelastende functie (kantoor) wordt verwezen naar paragraaf 4.2. Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

Toets

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals hierboven zijn beschreven, kan worden gesteld dat voorliggend plan voor de realisatie van zes woningen en een kantoorgebouw 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Tevens kan de realisatie van zes woningen en een kantoorgebouw niet

aangemerkt worden als de realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen de zone van een Rijks- of provinciale weg. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

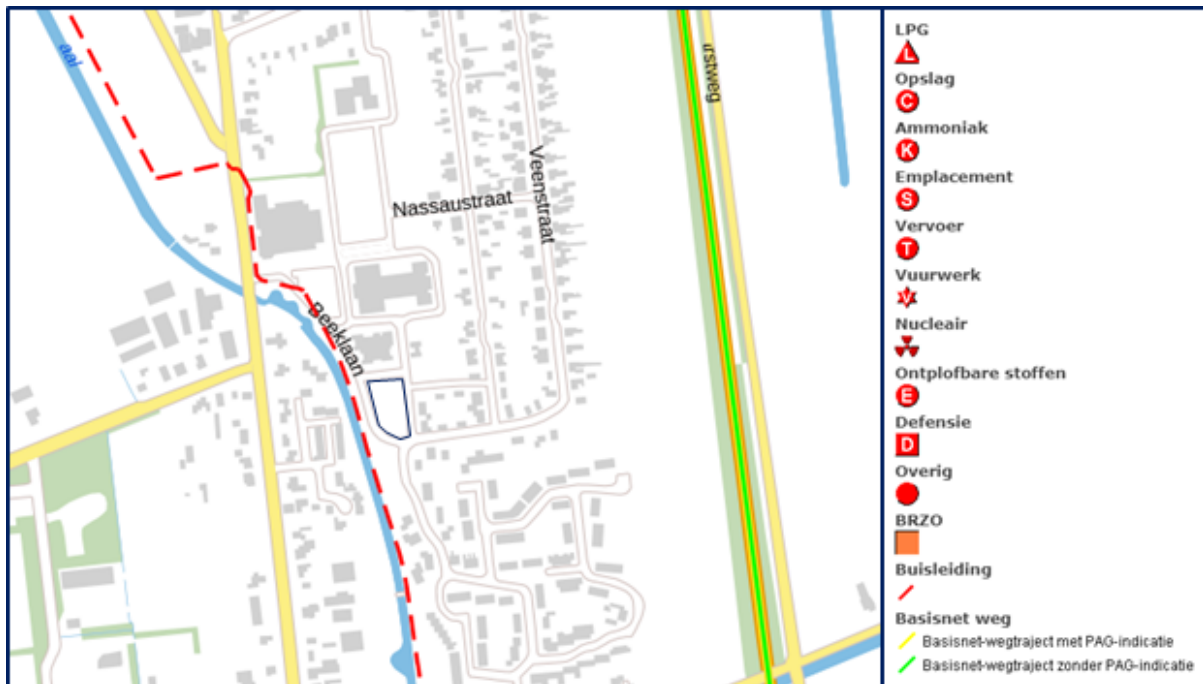
- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

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

Risicokaart

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

Toets



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl).

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een straal van 15 meter van het plangebied een aardgasleiding (NEN 3650-leiding) is gelegen (N-527-40) met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 6 inch. De 100% letaliteitsgrens is gelegen op 50 meter en de 1% letaliteitsgrens is gelegen op 70 meter. Derhalve kan geconcludeerd worden dat het plangebied is gelegen binnen de 100% en 1% letaliteitsgrens.

Daarnaast is op circa 350 meter van het plangebied de provinciale weg N36 gelegen. Op grond van de ruimtelijke scheiding levert de PR 10^{-6} risicocontour en het PAG geen belemmering op voor de planontwikkeling.

Om de verantwoording van het groepsrisico te bepalen is door Kragten een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's (projectnummer WND7160001, d.d. 11 maart 2020). De verantwoording van het groepsrisico is als Bijlage 3 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen. Hieronder worden de resultaten van het onderzoek beschreven.

Transport door buisleidingen

Zoals is aangegeven bevindt zich op circa 15 meter van het plangebied een hogedruk aardgasleiding N-527-40. De relevante eigenschappen van deze buisleiding zijn in onderstaande tabel 1 samengevat.

Buisleiding	Druk	Diameter	100% letaliteit	1% letaliteit	Afstand tot plan
N-527-40	40 bar	6 inch	50 meter	70 meter	15 meter

Tabel 1: Relevante eigenschappen buisleiding (bron: Kragten)

Wanneer nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in het invloedsgebied van de leiding dient een kwantitatieve risicoanalyse gemaakt te worden. Deze berekening is alleen noodzakelijk als er een wijziging in de aanwezige personen plaatsvindt waardoor sprake is van een stijging van het aantal en/of een verschuiving van aanwezige personen in de dag naar de nacht.

In het vigerende bestemmingsplan is uitgegaan van 22 woningen binnen het plangebied. In de toekomstige situatie zullen slechts 6 woningen mogelijk zijn en een kantoorgebouw (337 m² bvo). In tabel 2 is de verdeling van het aantal personen, zowel in de dag- als nachtperiode, binnen het plangebied inzichtelijk gemaakt. Bij de personen aantallen is uitgegaan van kengetallen. Voor woningen betreft dit 2,4 personen per woning, met een aanwezigheid van 50% gedurende de dagperiode en 100% gedurende de nacht. Voor kantoren wordt uitgegaan van 1 persoon per 30 m² bvo.

Situatie	Aantal woningen/functie	Dagperiode	Nachtperiode
Huidig	22 woningen	26,4 pers.	52,8 pers.
Toekomstig	6 woningen	7,2 pers.	14,4 pers.
	337 m ² kantoorfunctie	11,2 pers.	n.v.t.

Tabel 2: Gehanteerde personen aantallen (bron: Kragten)

Conform tabel 2 is in de dagperiode sprake van een afname van 8 personen en in de nachtperiode neemt het aantal personen met ruim 38 personen af. Op grond van bovenstaande is het derhalve niet noodzakelijk om de hoogte van het groepsrisico vast te stellen. Echter dien de risico's van het transport door buisleidingen (fakkelbrand scenario) meegenomen te worden in een beperkte verantwoording.

Transport over de weg

Op circa 350 meter van het plangebied is de provinciale weg N36 gelegen (wegvak O39). Deze weg is niet opgenomen in het Basisnet, echter wel in de meest recente telgegevens (juni 2019) van Rijkswater. Op grond van de ruimtelijke scheiding levert de PR 10⁻⁶ risicocontour en het PAG geen belemmering op voor de planontwikkeling. Wel blijkt uit de gegevens van Rijkswaterstaat dat over deze weg, ter hoogte van het plangebied, LF1, LF2 en GF3-stoffen getransporteerd worden. Het plangebied ligt als gevolg van deze stoffen binnen het invloedsgebied van brandbare gassen (GF3). De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg (BLEVE scenario) dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording.

Uitwerking verantwoordingsplicht

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen zijn getroffen om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag. Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten verplicht het externe veiligheidsaspect mee te wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen komen of moeten komen.

Het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft de regionale brandweer/Veiligheidsregio een wettelijke adviestaak bij het invullen van de verantwoordingsplicht. Het advies van de regionale brandweer/Veiligheidsregio gaat vooral over het groepsrisico en mogelijkheden om een ramp of zwaar ongeval te voorkomen of de omvang ervan te beperken en de zelfredzaamheid van personen te vergroten. Aspecten in de verantwoording die bij alle risicobronnen van toepassing zijn, zijn zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze aspecten zijn in Bijlage 3 opgenomen. Deze genoemde punten in Bijlage 3 dienen voor advies aan de regionale brandweer/Veiligheidsregio te worden voorgelegd. De aanvullende adviezen van de regionale brandweer/Veiligheidsregio worden meegewogen in de besluitvorming. Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Het project is in overeenstemming met de wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

Advies Veiligheidsregio Twente

Op 15 juli 2020 heeft de Veiligheidsregio Twente advies uitgebracht met betrekking tot de fysieke veiligheid van het gebied. De fysieke veiligheid omvat de bluswatervoorziening, bereikbaarheid, opkomsttijd van de brandweer en het waarschuwen van de bevolking in het plangebied. Tevens adviseert de Veiligheidsregio op het gebied van de verantwoording van het groepsrisico en rampenbestrijding. Het advies wordt hieronder weergegeven. De volledige adviesrapportage is als Bijlage 4 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

Het plangebied ligt binnen het effectgebied van een hogedruk aardgastransportleiding. Wij adviseren om de adviespunten mee te nemen in de overweging en daar waar nodig te borgen in het bestemmingsplan.

1. Stem werkzaamheden nabij de hogedruk aardgastransportleiding af met de leiding beheerder en tref daar waar mogelijk aanvullende maatregelen om de werkzaamheden

- veilig uit te kunnen voeren.
2. Borg dat de vluchtroutes van de risicobron af worden gepositioneerd.
 3. Houd bij toekomstige verkeersremmende maatregelen rekening met de opkomsttijd van de brandweer.

Op basis van het onderzoek naar het groepsrisico bij de aardgasleiding en het advies van de Veiligheidsregio Twente vormt het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.7 Water

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

Waterbeleid

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

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

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Waterbeheerplan 2016-2021

Watersysteem

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

Afvalwaterketen

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

Watertoetsproces

Op 10 maart 2020 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht, zie Bijlage 5. Op grond van de uitgevoerde watertoets geldt de korte procedure. Het waterschap heeft op voorhand geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Ecologie

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

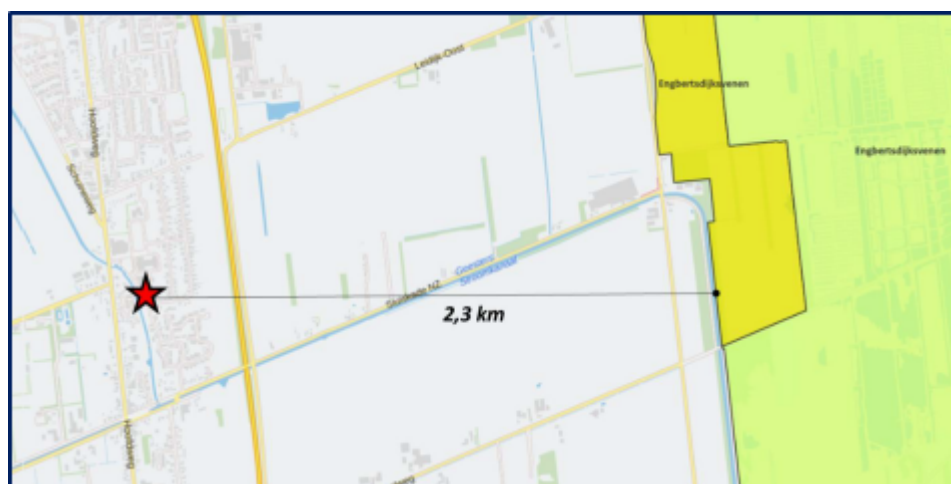
Toetsing

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gronden die tot het NNN behoren liggen op minimaal 1,49 kilometer afstand van het plangebied.

Natura 2000-gebied

Het plangebied behoort niet tot Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op minimaal 2,3 kilometerafstand (Engbertsdijkswenen), zie figuur 4.3).



Figuur 4.3: Ligging plangebied ten opichte van Natura 2000-gebied (bron: AERIUS)

Volgens de Wet natuurbescherming is een vergunning nodig voor activiteiten die kunnen leiden tot schade aan Natura 2000-gebieden, bijvoorbeeld als gevolg van stikstofdepositie (uitstoot en neerslag van stikstof). Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden.

Te veel stikstof is slecht voor planten die leven op voedselarme grond. Als deze planten verdwijnen, kan dat ook slecht zijn voor dieren die in dat gebied leven. Daarnaast leidt stikstof tot verzuring van de bodem. In sommige delen van de Natura 2000-gebieden is de hoeveelheid stikstof te hoog.

De overheid wil de hoeveelheid stikstof in de natuur (stikstofdepositie) terugdringen. Daarvoor introduceerde zij in 2015 het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Dit programma was ook gericht op het versterken van de natuur en het maakte tegelijkertijd economische ontwikkeling mogelijk. Op 29 mei 2019 heeft het hoogste bestuursorgaan van ons land, de Raad van State, de vergunningen op basis van het PAS ongeldig verklaard omdat dit in strijd is met de Europese natuurwetgeving. De overheid werkt nu aan een nieuwe aanpak stikstof. De depositie van stikstof vindt plaats in de vorm van NO_x (stikstofoxide) en NH_3 (ammoniak). De depositie van NO_x vindt onder meer plaats bij de verbranding van fossiele brandstoffen. De depositie van NH_3 is voor het overgrote deel afkomstig van de landbouw.

Aangezien het plangebied is gelegen op een afstand van circa 2,3 kilometer is een

AERIUS-berekening uitgevoerd om te bepalen of de aanleg- en gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebied. De rapportage van de AERIUS-berekening is als bijlage 6 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen. Hieronder worden de resultaten voor de aanlegfase en de gebruiksfase weergegeven. Voor de gehanteerde berekening en invoergegevens wordt verwezen naar bijlage 6. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma AERIUS Calculator 2020. Voor de beoogde situatie is gerekend voor het rekenjaar 2020.

Aanlegfase

De totale NO_x-emissie als gevolg van de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling door de inzet van werkvoertuigen en bouwverkeer naar en van het plangebied bedraagt in totaal 36,70 kg/j. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. De totale stikstofemissie op Natura 2000-gebieden, als gevolg van de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling, is volgens de AERIUS Calculator 2020 nergens hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Gebruiksfase

De totale NO_x-emissie als gevolg van de bewoning van de woning en gebruik van het kantoor (verkeersgeneratie) bedraagt in totaal 5,6 kg/j. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. De totale stikstofemissie (NO_x) op Natura 2000-gebieden, als gevolg van de gebruiksfase van de voorgenomen activiteit, is volgens de AERIUS Calculator 2020 nergens hoger dan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar.

Als gevolg van de realisatie en het gebruik van zes woningen en het kantoorgebouw binnen het plangebied komt er NO_x vrij. Door uitvoering van de AERIUS berekening is aangetoond dat dit niet leidt tot een meetbare depositie van NO_x in Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor stikstof. In zowel de aanleg- als gebruiksfase ligt de emissie niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van de berekende emissie, tijdens de aanleg- en gebruiksfase, vindt er dan ook géén meetbare verhoging van de depositie NO_x plaats in Natura 2000-gebieden als gevolg van de bouw en gebruik van de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling leidt niet tot en verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

De AERIUS Calculator 2020 biedt voldoende inzicht in het effect van de voorgenomen activiteit op Natura 2000-gebieden voor het aspect stikstof. De uitkomsten van de berekeningen met de AERIUS Calculator zijn geldig en toepasbaar voor ruimtelijke plannen. De Wet natuurbescherming vormt voor het aspect stikstof geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

Soortenbescherming

De gronden in het plangebied zijn in de huidige situatie onbebouwd en reeds bouwrijp gemaakt. Op basis hiervan lijkt van aantasting van leefgebied voor beschermde flora en fauna geen sprake, daarnaast is de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling lokaal. Op basis van deze gegevens wordt nader onderzoek op basis van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk geacht.

4.9 Archeologie en Cultuurhistorie

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

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

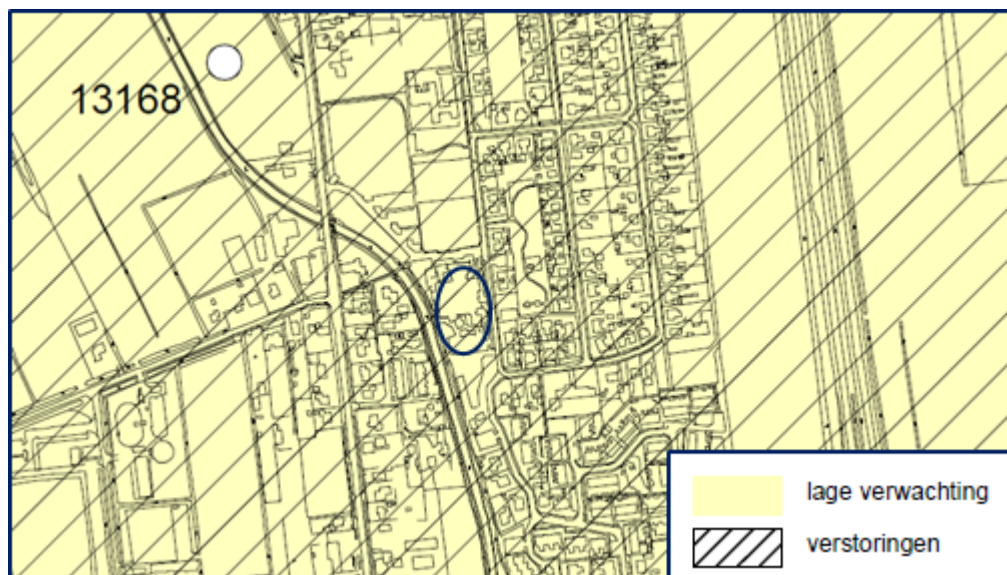
Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt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

behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Archeologie

In opdracht van de gemeente Twenterand heeft BAAC in 2007 voor het gehele grondgebied van de gemeente Twenterand een archeologische inventarisatie gedaan en vervolgens een archeologische verwachtings- en advieskaart opgesteld. Op de verwachtingskaart staan naast de reeds bekende archeologische waarden ook de te verwachten waarden. De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart kan als instrument worden gebruikt om bij de keuze van toekomstige bouwlocaties de archeologie zoveel mogelijk te ontzien.

In onderstaande figuur 4.3 is een uitsnede van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart weergegeven.



Figuur 4.3: Uitsnede archeologische verwachtingenkaart (bron: RAAP)

Toets

Op grond van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachting. Daarnaast geldt de archeologische verwachting 'verstoringen'. Voor plangebied in de zone 'lage verwachting' is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk mits de planlocatie geheel in een lage verwachtingszone ligt en grenzend aan de planlocatie geen waardevol archeologisch terrein aanwezig is. Voor de zone 'verstoringen' geldt het beleidsadvies dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bestaande verstoringen dieper dan de archeologische laag. Bij bestaande verstoringen ondieper dan archeologische laag is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Aangezien het plangebied reeds bouwrijp is gemaakt en geheel in een lage verwachtingszone is gelegen is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Toets

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel kan worden afgeleid dat er binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Derhalve wordt geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

4.10 Verkeer / parkeren

Verkeer

Het plangebied is gelegen tussen de Oranjestraat en de Beeklaan in Westerhaar-Vriezenveensewijk. Het plangebied wordt via de Beeklaan ontsloten op de Hoofdweg die de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk verbindt met de kern Vriezenveen en het buitengebied van de gemeente Twenterand.

Op grond van de Nota parkeernormen Twenterand 2018 geldt voor Twenterand dat de stedelijkheidsgraad kan worden aangemerkt als 'weinig stedelijk'. Daarnaast is het plangebied gelegen in de rest bebouwde kom.

Op grond van de CROW-publicatie 317 geldt dat een vrijstaande woning de hoogste verkeersgeneratie geeft. Op grond van bovengenoemde aspecten geldt voor vrijstaande koopwoningen een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,75 verkeersbewegingen per woning per dag. De totale verkeersgeneratie van de zes woningen bedraagt afgerond 53 verkeersbewegingen per dag ($6 * 8,75 = 52,5$).

Voor kantoren (commerciële dienstverlening) geldt een verkeersgeneratie van gemiddeld 16,55 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Het kantoor heeft een bruto vloeroppervlak van 337 m². Derhalve bedraagt de verkeersgeneratie van het kantoor afgerond 56 verkeersbewegingen per dag ($3,37 * 16,55 = 55,77$).

De totale verkeersgeneratie als gevolg van onderhavig plan bedraagt derhalve 109 verkeersbewegingen per dag. Echter, in de huidige situatie zijn er in het plangebied reeds 22 woningen toegestaan (appartementen). Op grond van de CROW-normen geldt voor appartementen (koop, etage, midden) een verkeersgeneratie van gemiddeld 6 verkeersbewegingen per woning. De totale verkeersgeneratie van het planologisch mogelijke appartementengebouw bedraagt derhalve 132 verkeersbewegingen per dag. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de verkeersgeneratie als gevolg van het plan afneemt met circa 23 verkeersbewegingen per dag. Het aspect 'verkeer' vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Parkeren

De gemeente Twenterand heeft op 15 mei 2018 de "Beleidsnota parkeernormen gemeente Twenterand 2018" vastgesteld. Het doel van de beleidsnota is het bieden van een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte bij het beoordelen van ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Twenterand. Met dit toetsingskader moet voorkomen worden dat als gevolg van nieuwe activiteiten parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.

Het plangebied behoort op grond van de gebiedsindeling behorende bij de "Beleidsnota parkeernormen gemeente Twenterand 2018" tot het gebiedstype rest-bebouwde kom. Onderhavig plan maakt de realisatie van zes woningen en een kantoorgebouw met een bruto vloeroppervlakte van 337 m² mogelijk. Op grond van de Nota parkeernormen geldt voor vrijstaande koopwoningen een parkeernorm van gemiddeld 2,3 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgevangen (oprit).

Voor het kantoorgebouw (commerciële dienstverlening) geldt een parkeernorm 3,55 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Het kantoor heeft een bruto vloeroppervlak van 337 m². De totale parkeerbehoefte als gevolg van het kantoorgebouw bedraagt afgerond 12 parkeerplaatsen ($3,37 * 3,55$). Deze parkeerplaatsen worden bij het kantoorgebouw gerealiseerd waardoor geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen. Derhalve kan gesteld worden dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de uitwerking van dit plan.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Planopzet en systematiek

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

5.2 Toelichting op de regels

5.2.1 Opbouw

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

Inleidende regels

- *Begrippen*

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

- *Wijze van meten*

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

Bestemmingsregels

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *bestemmingsomschrijving:*

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

- *bouwregels:*

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

- *afwijken van de bouwregels:*

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

- *specifieke gebruiksregels:*

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

bestemmingsomschrijving genoemde functies;

- *afwijken van de gebruiksregels:*

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

- *wijzigingsregels*

In dit onderdeel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden gekoppeld aan de desbetreffende bestemming. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene regels

- *Anti-dubbeltelregel:*

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

- *Algemene bouwregels:*

In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen;

- *Algemene gebruiksregels:*

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

- *Algemene aanduidingsregels:*

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven;

- *Algemene afwijkingsregels:*

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

- *Algemene wijzigingsregels:*

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

- *Overige regels:*

Hier staan regels geformuleerd ten aanzien van bijvoorbeeld welstand en wegverkeerslawaaï en er wordt de mogelijkheid geboden om nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Overgangs- en slotregels

- *Overgangsrecht:*

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

- *Slotregel:*

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

5.2.2 Bestemmingen

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

Bestemmingen

Gemengd (artikel 3)

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening en kantoren met bijbehorende verkeers- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ten aanzien van het bouwen van gebouwen geldt dat deze binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden. De bouwhoogte mag maximaal 11 meter bedragen.

Wonen (artikel 4)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw begrepen. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor een bed and breakfast (onder voorwaarden). Tevens zijn deze gronden bestemd voor de ontsluitings-, parkeer-, en groenvoorzieningen en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de regels is een onderscheid gemaakt in bouwregels voor hoofdgebouwen, ondergeschikte gebouwen, overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen mogen de rooilijn niet overschrijden, met dien verstande dat voorzover op de verbeelding een bouwvlak is aangegeven het hoofdgebouw binnen het bouwvlak wordt gebouwd. In voorliggend geval is op de verbeelding een bouwvlak aangegeven. Daarnaast is voor het aantal woningen per bestemmingsvlak een extra bepaling opgenomen. Het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal. In dit geval zes woningen.

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:

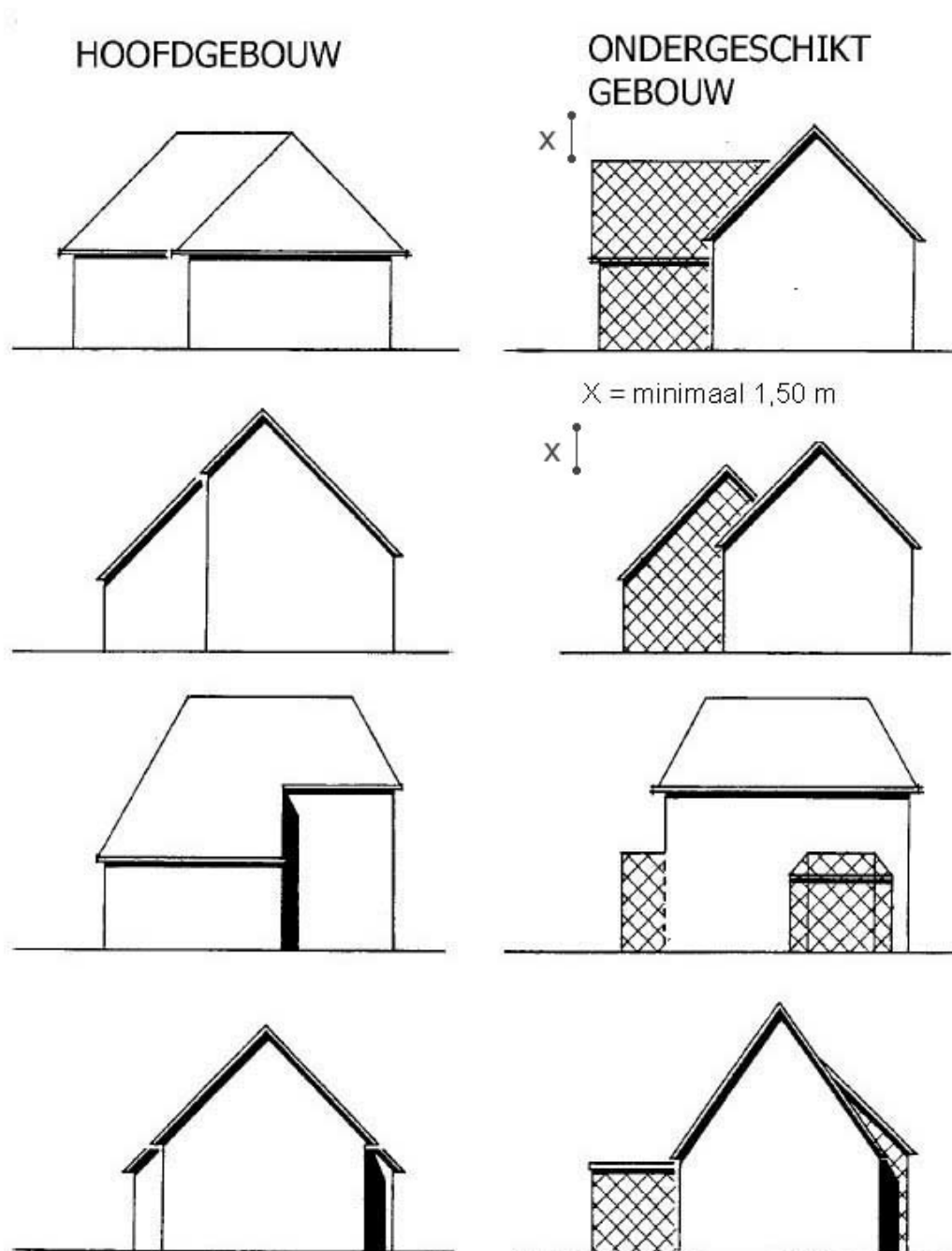
- Het moet een objectieve maat zijn, die toepasbaar is voor alle denkbare woningtypen in het gebied.
- Om discussie te voorkomen, moet er sprake zijn van een duidelijk meetbaar hoogteverschil tussen het hoofdgebouw en het ondergeschikte gebouw.
- Het hanteren van een eenduidige maat schept duidelijkheid 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 laagbouw woning met een flauwe dakhelling).
- Door de gekozen maat is er een duidelijk visueel onderscheid tussen de hoofdbouw en de ondergeschikte gebouwen. Deze maat sluit goed aan bij de vaste lijn die de bestuursrechter in het algemeen hanteert bij het onderscheid tussen hoofdbouw 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 voorschriften voor de ondergeschikte gebouwen.
- Alle onderdelen van het hoofdgebouw voldoen aan het in de voorschriften 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 voorschriften 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 voorschriften

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 voorschriften en dient de bouwvergunning te worden geweigerd.

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



Waarde - Archeologie lage verwachting (Artikel 5)

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

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

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

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

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft in juli 2016 een uitzonderingslijst opgesteld van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Het plan valt onder categorie A onder 1, waardoor vooroverleg niet nodig is.

Waterschap Vechtstromen

Op 10 maart 2020 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap een positief advies geeft. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn zienswijzen binnengekomen.