



# GEMEENTE TWENTERAND

## Bestemmingsplan Vroomshoop Woongebied PH De Nijverheid

Mei 2018

Vastgesteld



## Bestemmingsplan

### “Vroomshoop Woongebied PH De Nijverheid”

Plan: “Vroomshoop Woongebied PH De Nijverheid”  
IMRO:-idn: NL.IMRO.1700.201514BPVHPH-vas1  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66  
e. [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
i. [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

|                                          |                                                        |           |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b>                       | <b>INLEIDING .....</b>                                 | <b>6</b>  |
| 1.1                                      | AANLEIDING .....                                       | 6         |
| 1.2                                      | LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....                       | 6         |
| 1.3                                      | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....                | 6         |
| 1.4                                      | HUIDIG BESTEMMINGSPLAN .....                           | 7         |
| 1.5                                      | LEESWIJZER .....                                       | 7         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b>                       | <b>DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE .....</b>        | <b>9</b>  |
| 2.1                                      | HISTORIE VROOMSHOOP .....                              | 9         |
| 2.2                                      | HET PLANGEBIED EN OMGEVING .....                       | 9         |
| <b>HOOFDSTUK 3</b>                       | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                          | <b>11</b> |
| 3.1                                      | DE ONTWIKKELING .....                                  | 11        |
| 3.2                                      | VERKEER & PARKEREN .....                               | 12        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b>                       | <b>BELEIDSKADER .....</b>                              | <b>13</b> |
| 4.1                                      | RIJKSBELEID .....                                      | 13        |
| 4.2                                      | PROVINCIAAL BELEID .....                               | 14        |
| 4.3                                      | GEMEENTELIJK BELEID .....                              | 20        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b>                       | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>              | <b>24</b> |
| 5.1                                      | GELUID .....                                           | 24        |
| 5.2                                      | BODEMKWALITEIT .....                                   | 25        |
| 5.3                                      | LUCHTKWALITEIT .....                                   | 26        |
| 5.4                                      | EXTERNE VEILIGHEID .....                               | 27        |
| 5.5                                      | MILIEUZONERING .....                                   | 29        |
| 5.6                                      | ECOLOGIE .....                                         | 30        |
| 5.7                                      | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....                    | 31        |
| 5.8                                      | BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....                   | 33        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b>                       | <b>WATERPARAGRAAF .....</b>                            | <b>35</b> |
| 6.1                                      | VIGEREND BELEID .....                                  | 35        |
| 6.2                                      | WATERPARAGRAAF .....                                   | 36        |
| <b>HOOFDSTUK 7</b>                       | <b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b> | <b>37</b> |
| 7.1                                      | INLEIDING .....                                        | 37        |
| 7.2                                      | OPZET VAN DE REGELS .....                              | 37        |
| 7.3                                      | VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....                     | 38        |
| <b>HOOFDSTUK 8</b>                       | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>               | <b>41</b> |
| <b>HOOFDSTUK 9</b>                       | <b>INSPRAAK, VOOROVERLEG &amp; ZIENSWIJZEN .....</b>   | <b>42</b> |
| 9.1                                      | VOOROVERLEG .....                                      | 42        |
| 9.2                                      | INSPRAAK .....                                         | 42        |
| 9.3                                      | ZIENSWIJZEN .....                                      | 42        |
| <b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b> |                                                        | <b>43</b> |
| BIJLAGE 1                                | VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....                        | 44        |
| BIJLAGE 2                                | WATERTOETSRESULTAAT .....                              | 45        |

|           |                       |    |
|-----------|-----------------------|----|
| BIJLAGE 3 | INSPRAAKNOTA .....    | 46 |
| BIJLAGE 4 | ZIENSWIJZENNOTA ..... | 47 |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Aan De Nijverheid te Vroomshoop zijn braakliggende gronden aanwezig, waar al sinds een aantal jaren een woningbouwontwikkeling voorzien is. Het voornemen is om op deze gronden, gelegen tussen de percelen De Nijverheid 31-33 en de Hoofdstraat 14-16, vier grondgebonden woningen te realiseren.

Hiervoor heeft het college van B&W op 26 maart 2013 in principe medewerking verleend. Initiatiefnemer is voornemens deze 4 woningen in de vorm van twee-onder-één-kap woningen te realiseren.

Gebleken is dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldend bestemmingsplan “Vroomshoop Woongebied”. Een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin en aangetoond zal worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich globaal tussen De Nijverheid, De Meulenbelt en de Hoofdstraat binnen de bebouwde kom van Vroomshoop. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



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

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Vroomshoop Woongebied PH De Nijverheid” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201514BPVHPH-vas1) en een renvooi;
- regels.

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

## 1.4 Huidig bestemmingsplan

### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Vroomshoop Woongebied" van de gemeente Twenterand. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 juni 2007. Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van het bestemmingsplan "Vroomshoop Woongebied". Het plangebied is aangegeven middels het rode kader.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Vroomshoop Woongebied" (Bron: gemeente Twenterand)

### 1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied kent de bestemming 'woongebied'. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen, verkeer en verblijf, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal. Tevens is het plangebied gedeeltelijk voorzien van de aanduiding 'detailhandel', waar tevens detailhandelsbedrijven zijn toegestaan.

### 1.4.3 Strijdigheid

De vier te realiseren woningen binnen het plangebied overstijgen het bestaande aantal woningen (0), waardoor de ontwikkeling niet past in het geldend bestemmingsplan. Voorliggend plan voorziet in de benodigde herziening van het geldend bestemmingsplan.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historie en ruimtelijk-functionele structuur van Vroomshoop en een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op inspraak en vooroverleg.

## HOOFDSTUK 2 DE HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk gaat zowel in op de historische ontwikkeling van Vroomshoop, de huidige ruimtelijk-functionele structuur van Vroomshoop als op de huidige situatie binnen het plangebied.

### 2.1 Historie Vroomshoop

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



Afbeelding 2.1: Historische ontwikkeling van Vroomshoop. Historische kaarten uit 1848, 1908 en 1965 (Bron: Watwaswaar.nl)

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

### 2.2 Het plangebied en omgeving

Het plangebied bevindt zich globaal tussen De Nijverheid, De Meulenbelt en de Hoofdstraat binnen de bebouwde kom van Vroomshoop. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door woonpercelen aan De Nijverheid 31-33 en het doodlopende gedeelte van De Nijverheid. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de achterzijde van het woonperceel De Meulenbelt 1. Het plangebied grenst aan de oost- en zuidzijde aan de woonpercelen aan de Hoofdstraat.

Het plangebied zelf is onbebouwd en is ingericht als grasperceel met in beperkte mate opgaande beplanting. De huidige situatie van het plangebied is op de luchtfoto en straatbeeld weergegeven in afbeelding 2.2 en 2.3.



Afbeelding 2.2: Ligging van het plangebied op een luchtfoto (Bron: ArcGIS)



Afbeelding 2.3: Straatbeeld vanaf De Nijverheid (Bron: Google Streetview)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 De ontwikkeling

Van belang is dat het stedenbouwkundig ontwerp past in de omgeving en aansluit bij de omliggende bebouwingsstructuren en bebouwingsmassa's. De voorgenomen bebouwing gaat goed op in het bestaande straatbeeld en het perceel wordt op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingevuld. Ook functioneel sluit de woonfunctie goed aan op de omgeving.

Het plan bestaat uit de realisatie van vier twee-onder-één-kap woningen met bijbehorende bergingen. Deze inbreiding draagt bij aan de afronding van de bebouwingsstructuur binnen de bebouwde kom. De woningen zijn met de voorgevel gericht op De Nijverheid, waardoor een stedenbouwkundig afgerond geheel ontstaat. Aan de voorzijde van de woonpercelen wordt de ontsluitingsweg, De Nijverheid, verlengt in het plangebied. Hierdoor zijn alle woonpercelen en de parkeerplaatsen in de openbare ruimte goed bereikbaar. Een impressie van de gewenste situatie is weergegeven in afbeelding 3.1.



Afbeelding 3.1: Gewenste situatie (Bron: Oldenhuis Architectuur)

Uitgaande van bovenstaande indeling van het plangebied zullen de kavels in oppervlakte variëren van circa 160 tot circa 200 m<sup>2</sup>. Op elke kavel is rekening gehouden met ruimte voor één autoparkeerplaats en een berging. Tevens worden vijf parkeerplaatsen in de zuidwestelijke hoek van het plangebied aangelegd.

Gelet op de kaveloppervlaktes en de afstanden tot omliggende bebouwing is gekozen voor beperkte bouwmassa's. De is vastgelegd door relatief beperkt bouwvlakken en een relatief lage goothoogte van maximaal 4 meter.



Afbeelding 3.2: Impressie voorgevels (Bron: Oldenhuis Architectuur)

## 3.2 Verkeer & Parkeren

### 3.2.1 Uitgangspunten

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. In dit geval wordt voor wat betreft de parkeerbehoefte aangesloten bij de uitgangspunten uit de ‘Nota parkeernormen gemeente Twenterand’. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op de meest recente landelijke parkeerkcijfers op basis van de publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)’ van het CROW. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij CROW-publicatie.

Uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, tussen/hoek
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Twenterand (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom
- Parkeernorm (per woning): minimaal 1,6 en maximaal 2,4
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,0 en maximaal 7,8 per dag

### 3.2.2 Verkeer

Uitgaande van de gemiddelde verkeersgeneratie betreft de verkeersgeneratie van de vier woningen  $\pm 30$  verkeersbewegingen per etmaal. Het perceel zal worden ontsloten op De Nijverheid, waarbij per woonperceel één in- en uitrit aanwezig zal zijn. Het plangebied sluit aan op het doodlopende gedeelte van De Nijverheid. Deze erfontsluitingsweg wordt verlengd in het plangebied, maar blijft doodlopend.

Gelet op de beperkte toename van verkeersintensiteiten wordt gesteld dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

### 3.2.3 Parkeren

Uitgaande van de gemiddelde parkeerbehoefte dienen 2 parkeerplaatsen per woning te worden gerealiseerd. In totaal kent het plan een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen. Gelet op de gewenste situatie, zoals weergegeven in afbeelding 3.1, wordt op elke woonkavel één parkeerplaats op eigen terrein gesitueerd. Daarnaast worden er vijf parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Met het aanleggen van in totaal 9 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de gemiddelde parkeernorm.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

##### 4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de 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.

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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 Rijn (takken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvelddelta (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, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

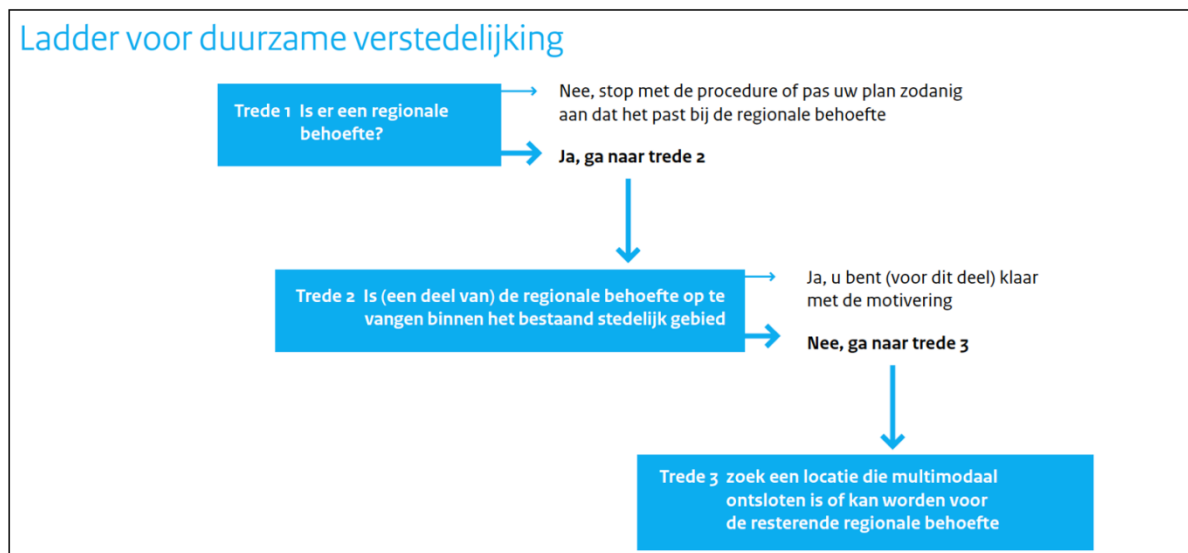
##### 4.1.1.3 Toetsing van het initiatief aan de SVIR

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de hoofddoelen zoals verwoord in de structuurvisie.

#### 4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

##### 4.1.2.1 Algemeen

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Abbeelding 4.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

##### 4.1.2.2 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat de drie treden van toepassing zijn bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van vier nieuwe woningen in een op zichzelf staand project. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

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

### 4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

#### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

#### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

##### 4.2.3.1 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 de zgn. ‘SER-ladder’ gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

##### 4.2.3.2 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. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

#### 4.2.3.3 Gebiedskenmerken.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurlaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.2. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

##### 4.2.4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

###### 4.2.4.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ zijn artikelen 2.1.3 (SER-ladder), 2.2.2 (Nieuwe woningbouwlocaties) en 2.13 (intrekgebieden) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

###### SER-ladder voor de Stedelijke omgeving (Artikel 2.1.3)

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

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

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

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

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel*

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan ‘Vroomshoop Woongebied’, een plan dat is opgesteld voor een deel van de bebouwde kom van Vroomshoop. De stedelijke functie (wonen) is al toegestaan in het geldende plan. Hiermee vindt geen ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

#### Nieuwe woningbouwlocaties (Artikel 2.2.2)

1. *Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.*
2. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen enkel voorzien in nieuwe woningbouwlocaties indien de nieuwe woningbouwlocatie in overeenstemming is met een gemeentelijke woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

De provincie en gemeente hebben prestatieafspraken tot 1 januari 2015. Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe Woonvisie 2015-2025 van de gemeente waarin de Regionale Woonvisie Twente 2015-2025 in verwerkt zal zijn. Vooruitlopend op het de Woonvisie is de Uitgangspuntennotitie ‘Visie op Wonen 2015-2025 Twenterand’ vastgesteld.

De ontwikkeling betreft de realisatie van vier grondgebonden (twee-onder-één-kap)woningen op een ‘inbreidingslocatie’ in de kern Vroomshoop. Deze ontwikkeling is passend binnen de nieuwe uitgangspunten waarin de Regionale Woonvisie 2015-2025 in verwerkt is. Derhalve is de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden (Artikel 2.13.3)

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

#### Niet-risicovolle functies in grondwaterbeschermingsgebieden (Artikel 2.13.4)

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

De van belang zijnde begrippen in het kader van art. 2.13.3 en 2.13.4 zijn hierna opgenomen:

- niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.
- harmoniërende functies: functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning.

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

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3 en 2.13.4 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Het plan voorziet in de realisatie van vier woningen. De - reeds toegestane - woonfunctie is niet aan te merken als risicovol voor grondwaterverontreiniging en hierdoor is de voorgenomen ontwikkeling op de planlocatie toelaatbaar. Samenvattend wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.13.3 en 2.13.4 van de omgevingsverordening.

#### 4.2.4.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Historische kern, binnenstad'. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.3: De “Ontwikkelingsperspectieven” (Bron: Provincie Overijssel)

#### *‘Historische kern, binnenstad’*

Binnen het ontwikkelingsperspectief ‘Historische kern, binnenstad’ is er ruimte voor multifunctioneel milieu gebaseerd op voorzieningen (winkels, cultuur, OV etc.). Er wordt ingezet op versterking van de eigen identiteit gebaseerd op het historisch karakter, erfgoed en monumenten.

*Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’*

In dit geval is het plangebied gelegen in de het ontwikkelingsperspectief ‘Historische kern, binnenstad’. Dit ontwikkelingsperspectief is echter gelieerd aan de Hoofdstraat. De inbreiding vindt in feite plaats achter de bebouwingslijn van de Hoofdstraat, in het woongebied van Vroomshoop. Op welke wijze de stedenbouwkundige invulling zich in de maat en het karakter van de omliggende bebouwingsstructuur voegt, is uitgebreid beschreven in hoofdstuk 3. Ook functioneel past de ontwikkeling in de omgeving. De inbreiding zorgt niet voor een belemmering van andere functies in het multifunctionele milieu langs het Hoofdstraat. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

**4.2.4.1.3 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. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de ‘natuurlijke laag’ en ‘de laag van het agrarisch cultuurlandschap’ buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied. Tevens wordt de ‘lust- en leisurelaag’ buiten beschouwing gelaten omdat er geen specifieke eigenschappen vanuit deze laag aanwezig zijn in of nabij het plangebied.

**1. De “Stedelijke laag”**

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Historische centra, binnensteden, landstadjes’. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4: “De “Stedelijke laag” (Bron: Provincie Overijssel)

*‘Historische centra, binnensteden, landstadjes’*

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. De ontwikkelingen in historische centra en binnensteden staan in het teken van een hoge dynamiek: functieveranderingen, verdichting en inbreiding. De ambitie is om vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld te creëren. Het eigen karakter van het centrum wordt opgezocht en versterkt.

*Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’*

In het voorliggende geval wordt een locatie, die is aangemerkt als ‘historische centra, binnensteden en landstadjes’, ingevuld met nieuwbouw. De locatie is gelegen achter het historische bebouwingslint van de Hoofdstraat. Met deze inbreiding wordt het gebied verder verdicht, zoals op meerdere locaties achter de percelen aan de Hoofdstraat is gebeurd. Op welke wijze de stedenbouwkundige invulling zich in de maat en het karakter van de omliggende bebouwingsstructuur voegt, is uitgebreid beschreven in hoofdstuk 3. Ook functioneel past de ontwikkeling in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’.

**4.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid**

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

**4.3 Gemeentelijk beleid****4.3.1 Structuurvisie Twenterand***4.3.1.1 Algemeen*

De “Structuurvisie Twenterand” spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente. Doel is om verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen uitbreiding en inbreiding of tussen verkeer en landschap, zorgvuldig af te wegen en een gezamenlijk beeld over de gewenste ontwikkeling te krijgen. Een structuurvisie biedt een geïntegreerde benadering van het sectorale beleid en een herijking van bestaande (soms aan herziening toe zijnde) plannen. De structuurvisie is gefundeerd op uitgangspunten die voortkomen uit een inventarisatie en analyse van de bestaande situatie, het bestaande beleid en onderzoeken en prognoses. De structuurvisie heeft op dit moment de status van ontwerp.

*4.3.1.2 Visie op Twenterand*

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

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

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

Gezien de ontwikkeling is vooral het thema ‘Wonen’ van belang.

#### 4.3.1.3 Wonen

In de woonvisie 2009+ en de toekomstvisie wordt nog uitgegaan van een toename van de bevolkingsomvang tot 2030. Recente prognoses zoals PriMOs 2009 en Pearl laten echter zien dat de bevolkingsomvang vanaf 2011 niet meer zal groeien, maar langzaamaan gaat krimpen. Doordat het aantal (eenpersoons)houdens door vergrijzing en andere oorzaken wel blijft toenemen, blijft er vraag naar nieuwe woningen.

Op grond van dit uitgangspunt en de verwachtingen wordt een toename van de woningvoorraad met 1272 woningen voorzien tussen 2010 en 2030. Naast de toevoeging aan de woningvoorraad zal een deel van de huidige woningvoorraad worden geherstructureerd. Ook vinden er op kleine schaal functieveranderingen plaats doordat bijvoorbeeld winkels worden omgezet in woningen. Voor de periode tot 2015 zijn met de provincie afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen. Er zullen maximaal 512 woningen worden toegevoegd aan de voorraad.

Met de provincie is afgesproken dat louter gebouwd wordt voor de lokale woonbehoefte van ingezetenen of economisch gebonden en of wanneer er meer inwoners uit de gemeente vertrekken dan zich in de gemeente vestigen (negatief migratieoverschot). Vanuit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is in de woningbouwafspraken vastgelegd dat maximaal 25% in uitbreidingslocaties zal komen, dat betekent dat 75% op inbreidingslocaties gerealiseerd zal worden. De komende 20 jaar zal de vraag naar herstructurering en transformatie toenemen. De gemeente heeft hier oog voor maar is hier afhankelijk van particulieren of zal in samenwerking met de woningstichting plannen maken.

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. Deze insteek vraagt om maatwerk en zal daarom stapsgewijs moeten plaatsvinden. Veel van de plannen zijn reeds in planning of zelfs in realisatie. De groene plekken in de kernen die voor bebouwing in aanmerking komen zijn opgenomen in de beleidsnotitie ‘Bouwen op open groene plekken’.

#### 4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de ‘Structuurvisie Twenterand’

Het initiatief sluit goed aan bij de ‘Structuurvisie Twenterand’. Op de betreffende locatie in bestaand bebouwd gebied vindt inbreiding plaats. De ontwikkeling is met een toevoeging van vier woningen van beperkte omvang en past functioneel en stedenbouwkundig goed in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de Structuurvisie Twenterand. In de navolgende paragraaf wordt verder ingegaan op de gemeentelijk woonvisie.

### 4.3.2 Visie op wonen Twenterand 2015-2025

#### 4.3.3.1 Inleiding

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

De gemeente heeft hiertoe een actuele visie op wonen opgesteld zodat de gemeente de regie kan voeren op het terrein van de huisvesting. In deze ‘Visie op wonen Twenterand 2015-2025’ wordt het perspectief geschetst hoe Twenterand aantrekkelijk kan worden gehouden om in te wonen. Daarmee wordt de basis gelegd voor onze strategische afwegingen op de korte en middellange termijn. Het bevat ambities, opgaven, acties en maatregelen om daar naar toe te werken.

#### 4.3.2.2 Visie en ambitie

##### Programma per kern

Onderstaande tabel laat de programmering van de 774 woningen in Twenterand zien zoals die verdeeld is over de kernen in de periode 2015-2025. De verdeling van het programma over de kernen is evenredig aan het aantal inwoners per kern. Daarmee kiezen we ervoor om alle kernen in gelijke mate te laten groeien.

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

##### Vroomshoop

Vroomshoop heeft na Vriezenveen de grootste groei doorgemaakt in de afgelopen decennia. Het aantal harde nieuwbouwplannen is nog onvoldoende, maar in combinatie met het aantal zachte plannen blijken er (meer dan) voldoende plannen op tafel te liggen. Het bestemmingsplan Vroomshoop Oost en enkele herontwikkelingslocaties in het centrum voorzien in de vraag naar woningbouw. We zullen de zachte plannen toetsen op haalbaarheid in relatie tot overprogrammering en sterk gefaseerd 'zachte plannen' omzetten naar zogenaamde 'harde plannen'

Onze visie op het woningbouwprogramma in Vroomshoop:

- Zachte plannen toetsen op haalbaarheid in relatie tot overprogrammering en sterk gefaseerd 'zachte plannen' omzetten naar 'harde plannen'. Een deel van de zachte plannen Vroomshoop Oost en Vroomshoop Winkelcentrum in de periode 2015-2025 niet omzetten naar harde plancapaciteit.
- Het in ontwikkeling brengen van de volgende fase in Vroomshoop Oost is afhankelijk zicht op afronding van de huidige in ontwikkeling zijnde fase en van aantoonbare locatie specifieke vraag uit de markt.
- Bij een goede fasering is er nog zeer beperkte ruimte om op kleine schaal nieuwe woningbouw toe te voegen aan het programma in Vroomshoop.

#### 4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan et Woonbeleid

Met het voorliggende plan wordt een (bescheiden) bijdrage geleverd aan het vervullen van het beoogde nieuwbouwaandeel ten aanzien van koopwoningen in Vroomshoop, waarbij 4 woningen worden gerealiseerd. Het betreft een passende kleinschalige ontwikkeling. De ontwikkeling betreft een inbreiding in de bebouwde kom en past daarmee binnen het huidige Woonbeleid.

### 4.3.3 Welstandsnota

#### 4.3.3.1 Inleiding

Op grond van de wijziging van de Woningwet zijn gemeenten voor het welstandstoezicht verplicht te beschikken over een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. De Welstandscommissie dient vervolgens de bouwplannen aan deze door de gemeenteraad geformuleerde en voor iedereen kenbare uitgangspunten te toetsen. De welstandsnota geeft in hoofdlijnen aan welke beleidsmatige inzet en procedures het gemeentebestuur kiest voor het voeren van een welstandstoezicht. Op basis van een verkenning van de gemeente zijn gebiedsgerichte criteria voor deelgebieden van landschappen en kernen en objectgerichte criteria beschreven. Per deelgebied is aangeduid hoe en waarop het gemeentebestuur bouwplannen gaat toetsen.

#### 4.3.3.2 Ligging in de welstandsnota

Uit de welstandsnota van de gemeente Twenterand (vastgesteld op 27 mei 2004) blijkt dat het plangebied behoort tot het welstandsvrije gedeelte van Vroomshoop. Vroomshoop kent enkel welstandseisen voor het centrumgebied. Het centrumgebied van Vroomshoop wordt begrensd door het kanaal, de Hammerstraat, de spoorlijn en de achtergevel van de bebouwing langs de Julianastraat. Door de ligging langs de belangrijke historische lijnen kunnen binnen het centrum drie gebieden worden onderscheiden. Dat zijn de kanaalzone, het oude lint en het nieuwe winkelcentrum. Voor de voorgenoemde gebieden gelden welstandseisen. Voor onderhavig plangebied niet.

#### 4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de “Welstandsnota”

Zoals reeds aangegeven gelden voor het bewuste plangebied geen welstandseisen. Een toetsing aan de welstandsnota is derhalve niet noodzakelijk.

### 4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met het voorgenoemde gemeentelijke beleid dat op dit bestemmingsplan van toepassing is.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Algemeen

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

#### 5.1.2 Beoordeling

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen in een wettelijke geluidszone van de Hoofdstraat, als bedoeld in artikel 77 van de Wet geluidhinder. De bebouwing langs de Hoofdstraat, tussen het plangebied en de Hoofdstraat, zorgt in dit geval voor een voldoende afschermende werking van wegverkeerslawaai.

Ter plaatse van de omliggende wegen geldt een 30 km/uur regiem. Dit betekent dat voor deze 30 km/uur-wegen akoestisch onderzoek naar de effecten van het wegverkeerslawaai als gevolg van deze wegen in beginsel achterwege kan blijven. Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De motivering moet worden uitgevoerd in verband met een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De 30 km/uur-wegen kennen een lage verkeersintensiteit. Van zwaar verkeer is niet of nauwelijks sprake. De rijsnelheid ter plaatse is (zeer) laag.

Geconcludeerd kan worden dat de geluidbelasting naar verwachting ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt.

##### 5.1.2.2 Railverkeerslawaai

In de omgeving van het plangebied is de spoorlijn de spoorlijn Almelo-Hardenberg aanwezig. Op basis van het Geluidregister kent de spoorlijn een geluidproductieplafond van 52.0 dB. Gelet hierop geldt een geluidzone van 100 meter van de spoorlijn. Het plangebied ligt op ruim 150 meter van de spoorlijn en daarmee ruim buiten de geluidzone.

### 5.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de voorgenomen ontwikkeling wordt verwezen naar paragraaf 5.5.

### 5.1.3 Conclusie

Het aspect ‘geluid’ vormt op basis van de Wgh geen belemmeringen voor de uitvoering van het gewenste plan.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

### 5.2.2 Beoordeling

Kruse Groep heeft een verkennend bodemonderzoek en indicatieve depotkeuring uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Hierna worden de resultaten beschreven.

Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat de onderzoekslocatie als onverdacht kan worden beschouwd. Vanwege de voormalige bedrijfsactiviteiten op de oostelijk gelegen locatie Hoofdstraat 14-15 is de bodem sterk verontreinigd geraakt. Op de locatie Hoofdstraat 16 waren sterk verontreinigde stortkuilen aanwezig. Hoewel beide locaties zijn gesaneerd, is het niet uitgesloten dat de verontreinigingen een negatieve invloed hebben gehad op de bodemkwaliteit van het te onderzoeken terreindeel.

Naar aanleiding van zintuiglijke waarnemingen die mogelijk duiden op stort (brommerhandvat) in de bodem ter plekke van boring 64 is meer inzicht gewenst in de bodemsamenstelling rondom boring 64. Hiervoor zijn op korte afstand (3 tot 4 meter) 3 diepe boringen nabij boring 64 worden geplaatst. Zintuiglijk zijn geen bijzonderheden opgemerkt, zodat de aanwezige bodemvreemde materialen in boring 64 vermoedelijk een toevalstreffer zijn. Er zijn geen aanvullende analyses verricht.

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

#### Verkennend bodemonderzoek:

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond OG I is niet verontreinigd;
- de ondergrond OG II is zeer licht verontreinigd met PCB en lood;
- het mengmonster van de fijne fractie van de bovengrond is niet asbesthoudend;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink en sterk verontreinigd met kwik;
- herbemonstering grondwater: er is geen kwik aangetoond.

#### Indicatieve partijkeuring:

- het depot is licht verontreinigd met kwik, minerale olie en PAK. Het mengmonster van de fijne fractie is niet asbesthoudend.

In de ondergrond OG II en in het grondwater zijn enkele lichte tot sterke verontreinigingen aangetoond. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd. De interventiewaarde overschrijding van het gehalte kwik in het grondwater gaf aanleiding voor aanvullend onderzoek. In het grondwater is na herbemonstering geen verhoogd kwikgehalte gemeten.

Het gronddepot (circa 110 m<sup>2</sup>) is licht verontreinigd. De onderzochte grond is als gevolg van de licht verhoogde minerale oliegehalte niet vrij toepasbaar, maar dient op basis van de indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit te worden verwerkt in gebieden met de functieklassering industrie. Geadviseerd wordt het depot eerst te zeven, aangezien de grond grof sloopafval bevat (o.a. puin en beton).

### 5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Algemeen

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

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

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

#### 5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> 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<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

### 5.3.2 Beoordeling

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier - op basis van in te voeren verkeersgegevens - worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Het omslagpunt waarbij een project eventueel een bijdrage van betekenis kan leveren ligt bij circa 1250 voertuigbewegingen (auto's) per etmaal. Het aantal verwachte vervoerbewegingen ( $\pm 30$ ) als gevolg van de grondgebonden woningen ligt beduidend lager dan dit aantal, waarmee het project NIBM is.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Daarnaast wordt de in dit bestemmingsplan besloten functie niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

### 5.3.3 Conclusie

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

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

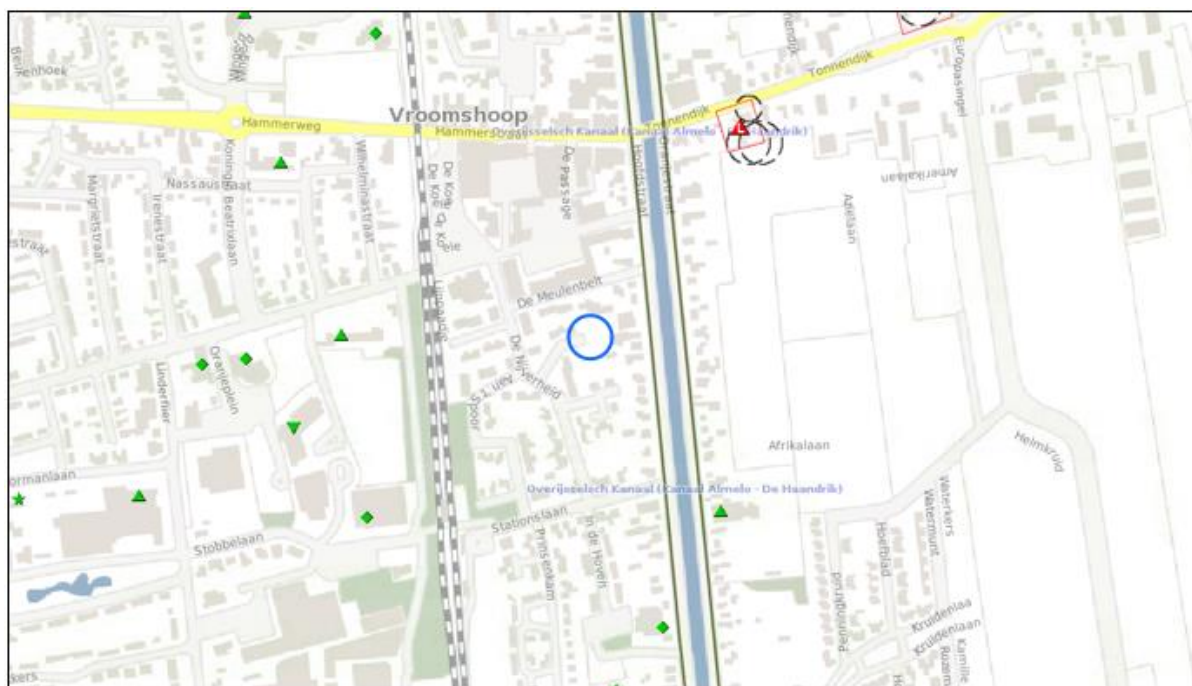
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

### 5.4.2 Beoordeling

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

weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



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

Ten noordoosten van het plangebied is 'Autobedrijf Webbink VOF' met LPG-tankstation aan de Tonnendijk 12 gevestigd. De risicocontouren voor het plaatsgebonden risico van het tankstation met LPG-installatie worden tevens weergegeven in afbeelding 5.1. Het plangebied bevindt zich ruimschoots buiten deze risicocontouren. Wat betreft het groepsrisico dient rekening te worden met het invloedsgebied. Op basis van het Bevi wordt een cirkelvormig gebied met een straal van 150 meter voorgeschreven (rond het vulpunt en de tank) als invloedsgebied voor het groepsrisico. De afstand tussen het plangebied en de terreingrens bedraagt circa 240 meter. Daarmee is voorliggende ontwikkeling gelegen buiten het invloedsgebied. Nadere berekeningen of verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

#### 5.4.4 Conclusie

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

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

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 mogelijk is.

#### 5.5.1.1 Gebiedstypen

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

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

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

Het plangebied is gelegen nabij het centrum van Vroomshoop en nabij de historische gegroeide lintbebouwing aan de Hoofdstraat. Daarom kan worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

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

## 5.5.2 Beoordeling

### 5.5.3.1 Algemeen

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin het gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

### 5.5.3.2 Externe werking

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

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden

### 5.5.3.3 Interne werking

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

Ten noorden van het plangebied is het centrumgebied van Vroomshoop aanwezig. Op basis van het bestemmingsplan ‘Centrum Vroomshoop’ zijn de nabijgelegen functies opgenomen in de bestemming ‘Centrum’. In deze bestemming is onder meer detailhandel, horeca, kantoren, maatschappelijke dienstverlening toegestaan. Dergelijke functies worden in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ geschaard onder milieucategorie 2. Uitgaande van het omgevingstype ‘gemengd gebied’ geldt hiervoor een grootste richtafstand van 10 meter. De afstand van de bestemming (Centrum) tot aan het plangebied bedraagt ruim 40 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden.

Op het naastgelegen perceel Hoofdstraat 16 is een detailhandelsvestiging toegestaan. Op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ wordt de functie aangemerkt als milieucategorie 1. Uitgaande van het omgevingstype ‘gemengd gebied’ geldt hiervoor een richtafstand van 0 meter. De afstand van de naastgelegen bestemming waarbinnen detailhandel is toegestaan tot aan het bouwvlak binnen het plangebied bedraagt circa 10 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden.

Gezien de onderlinge afstanden tot de nabijgelegen milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

## 5.5.3 Conclusie milieuzonering

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

## 5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

### 5.6.1 Gebiedsbescherming

#### 5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen “Vecht- en Beneden-Reggegebied” en “Engbertsdijksvenen” zijn gelegen op respectievelijk circa 4,8 en 5,4 kilometer afstand.

Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

#### 5.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS. Het dichtstbijzijnde onderdeel van natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur bevindt zich op circa 3,7 kilometer afstand.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

### 5.6.2 Soortenbescherming

Het onderzoeksgebied bestaat uit een perceel onbebouwd grasperceel. De inrichting en het gevoerde beheer maken het gebied tot een weinig geschikte habitat voor beschermde flora- en faunasoorten. Er is geen sprake van sloop van gebouwen, het dempen van een watergang, rooien van dichtbegroeide beplantingen. Gelet op de zeer lage ecologische waarde van het plangebied kan een quickscan flora en fauna achterwege blijven.

### 5.6.3 Conclusie

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

## 5.7 Archeologie & cultuurhistorie

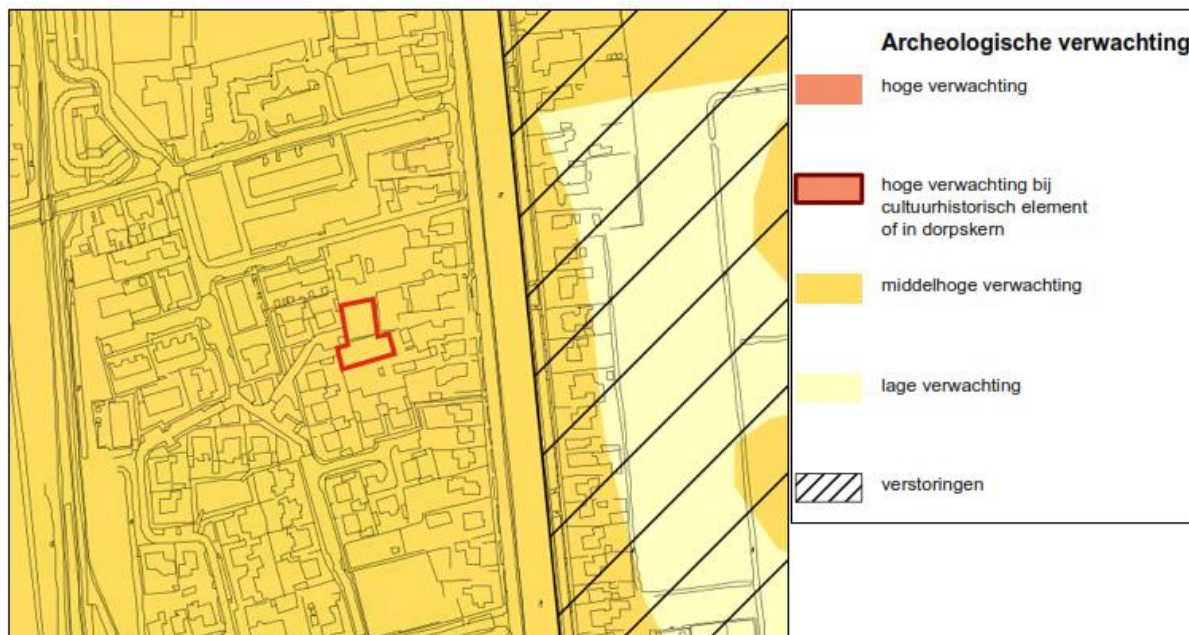
### 5.7.1 Archeologie

#### 5.7.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

### 5.7.1.2 Situatie plangebied

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



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

De locatie is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In gebieden met een dergelijke verwachting geldt dat bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 2.500 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Onderhavige ingreep in de bodem blijft hier ruimschoots onder. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

## 5.7.2 Cultuurhistorie

### 5.7.2.1 Algemeen

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

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

### 5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Van aantasting van de cultuurhistorische waarden is dan ook geenszins sprake. Geconcludeerd wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

## 5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

## 5.8 Besluit milieueffectrapportage

### 5.8.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal: de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

### 5.8.2 Situatie plangebied

#### 5.8.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 4,8 kilometer afstand van het plangebied. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied zal, gelet op de aard en omvang van het plan dan ook geen sprake zijn. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

#### 5.8.2.2 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de aard van het voornemen en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Nader onderzoek naar de stikstofdepositie is niet noodzakelijk.

#### 5.8.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in een directe eindbestemming waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake kan zijn van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan. In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

Aangezien hier sprake van is, dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,

2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Als het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer of een oppervlakte van 100 hectare of meer. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2.000 of meer woningen of 100 hectare of meer) wordt vergeleken met de omvang van ontwikkeling (toevoeging van vier woningen), wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de aan bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten in dit hoofdstuk en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

### **5.8.3 Conclusie Besluit m.e.r.**

Dit plan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan

## HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

#### 6.1.2 Provinciaal beleid

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

#### 6.1.3 Beleid waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen (voorheen Velt en Vecht en Regge en Dinkel), Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Vechtstromen heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenskaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

Twee belangrijke onderdelen van het waterbeheerplan zijn:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 Algemeen

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

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

### 6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets is toegepast. De bij deze 'korte procedure' behorende standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

De procedure in het kader van de watertoets is hiermee goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Opzet van de regels

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.1 Inleidende regels

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

- *Begrippen (artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (artikel 2)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

#### 7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de bestemmingen ‘Wonen’ die voorkomen in het plangebied. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);

- Nadere eisen: omschrijving van de nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen;
- Afwijken van de bouwregels: hieraan staat onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels.
- Afwijken van de gebruiksregels: hieraan staat onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels.

### 7.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbelregel (Artikel 4)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 5)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene afwijkingsregels (artikel 6)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (artikel 7)*  
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Middels toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kunnen ondergeschikte wijzigingen mogelijk worden gemaakt.
- *Overige regels (artikel 8)*  
In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van parkeren opgenomen.

### 7.2.4 Overgangs- en slotregels

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

## 7.3 Verantwoording van de regels

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

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

**“Wonen” (Artikel 3)***Functie*

De woning in het plangebied is bestemd als ‘Wonen’. Binnen de bestemming ‘Wonen’ is het wonen met aan-huis-gebonden-beroepen, openbare nutsvoorzieningen, verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan. Gelet op de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ zijn in elk bouwvlak twee woningen aanwezig.

*Bouwregels*

In de regels is een onderscheid gemaakt in bouwregels voor algemene bouwregels, hoofdgebouwen, ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op het begrip ondergeschikt gebouw zal hierna separaat worden ingegaan. Hierna wordt een aantal bouwregels van hoofdgebouwen en ondergeschikte gebouwen beschreven.

De hoofdgebouwen moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogten van hoofdgebouwen mag respectievelijk maximaal 4 en 9 meter bedragen.

De goot- en bouwhoogten van ondergeschikte gebouwen mag respectievelijk maximaal 3 en 5 meter bedragen. Daarnaast zijn er regels opgenomen voor de situering en maximale oppervlaktes.

De bouwwerken, geen gebouw zijnde voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1 meter bedragen. Achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2,5 meter.

*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 laagbouwwooning met een flauwe dakhelling);
- door de gekozen maat is er een duidelijk visueel onderscheid tussen de hoofdgebouw en de ondergeschikte gebouwen. Deze maat sluit goed aan bij de vaste lijn die de bestuursrechter in het algemeen hanteert bij het onderscheid tussen hoofdgebouw en aanbouw/bijgebouw.

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

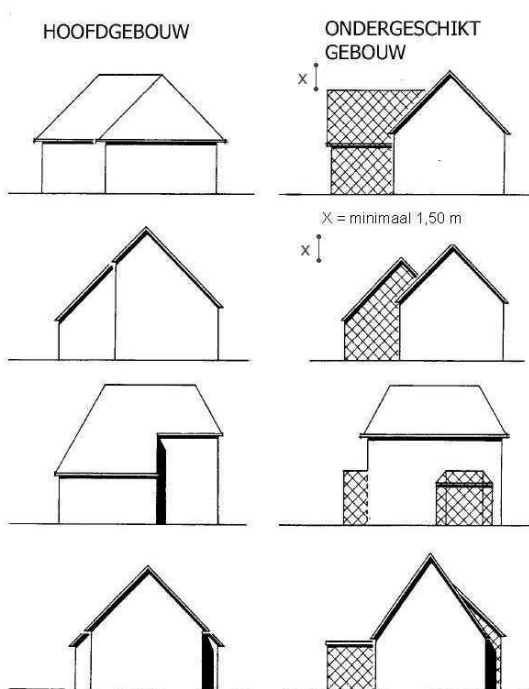
1. er is sprake van een vrijstaand of aangebouwd ondergeschikt gebouw, waarbij ten aanzien van het aangebouwde gebouw sprake is van een zelfstandige constructie. In dat geval dient de aanvraag te worden getoetst aan de regels voor de ondergeschikte gebouwen;
2. alle onderdelen van het hoofdgebouw voldoen aan het in de regels gestelde ten aanzien van het

hoofdgebouw. In dat geval kan een beoordeling of voor onderdelen sprake is van ondergeschikt gebouw achterwege blijven.

3. er is sprake van onderdelen van het gebouw die afwijken van de regels die gelden voor het hoofdgebouw. In dat geval moet worden nagegaan of het betreffende gedeelte in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Is dit het geval dan dient dit onderdeel te voldoen aan de regels voor de ondergeschikte gebouwen; is geen sprake van een in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering ondergeschikt gedeelte van het hoofdgebouw, dan is de aanvraag voor het hoofdgebouw in strijd met de regels en dient de bouwvergunning te worden geweigerd.

Op onderstaande afbeeldingen zijn voorbeelden gegeven van ondergeschikte onderdelen van het hoofdgebouw. Deze voorbeelden zijn enkele voorbeelden van vele mogelijkheden (niet-limitatief).

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.



In de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van het bebouwingspercentage en oppervlakte ondergeschikte gebouwen, met als voorwaarde dat maximaal 80% van het bouwperceel mag worden gebouwd en de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van het realiseren van levensloopbestendige woningen. Levensloopbestendige woningen zijn als volgt gedefinieerd: *‘een woning welke geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, dus welke ook rolstoeltoegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer en toilet) zich op de begane grond moeten bevinden’.*

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel 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.

Voor dit project wordt een anterieure overeenkomst c.q. samenwerkingsovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## HOOFDSTUK 9      INSpraak, VOOROVERLEG & ZIENSWIJZEN

### 9.1      Vooroverleg

#### 9.1.1      Rijk

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

#### 9.1.2      Provincie Overijssel

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

#### 9.2.3      Waterschap Vechtstromen

BJZ.nu B.V. heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl>. Het resultaat hiervan is dat de er een korte watertoetsprocedure moet worden gevolgd. De standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Het waterschap kan instemmen met de voorgenomen ontwikkeling en geeft een positief wateradvies.

### 9.2      Inspraak

Tijdens de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan kan een ieder zijn/haar inspraakreactie indienen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor 4 weken ter inzage gelegen. In deze periode is één inspraakreactie ingediend. In bijlage 3 is de Inspraaknota opgenomen waarin de inspraakreactie is samengevat en voorzien van een reactie. Aan de hand van deze reactie is het plan enigszins gewijzigd.

### 9.3      Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 7 juli 2017 voor 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. In bijlage 4 bij deze toelichting is de zienswijzennota opgenomen. Eén zienswijze gaf aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar bijlage 4.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 2      Watertoetsresultaat**

**Bijlage 3      Inspraaknota**

**Bijlage 4      Zienswijzennota**