



GEMEENTE TWENTERAND

Bestemmingsplan Vroomshoop Woongebied PH Nassastraat 9

September 2017

Vastgesteld

Bestemmingsplan

Vroomshoop Woongebied PH Nassastraat 9

Plannaam: Vroomshoop Woongebied PH Nassastraat 9
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
IMRO-nummer: NL.IMRO.1700.201616BPVHPH-vas1



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
2.1	HET PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIJKSBELEID	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	22
5.1	GELUID	22
5.2	BODEMKWALITEIT	23
5.3	LUCHTKWALITEIT	24
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	25
5.5	MILIEUZONERING	26
5.6	ECOLOGIE	28
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	29
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	31
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	33
6.1	VIGEREND BELEID	33
6.2	WATERPARAGRAAF	34
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	35
7.1	INLEIDING	35
7.2	OPZET VAN DE REGELS	35
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	36
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	40
9.1	VOOROVERLEG	40
9.2	INSPRAAK	40
9.3	ZIENSWIJZEN	40
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	41	
BIJLAGE 1:	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	42
BIJLAGE 2:	STANDAARD WATERPARAGRAAF	43

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Nassastraat 9 te Vroomshoop bevindt zich een grotendeels leegstaand pand. Het pand betreft het voormalig politiebureau van Vroomshoop. Het pand zal na vertrek van de laatste gebruiker volledig leeg komen te staan. De kans dat voor het pand een nieuwe huurder wordt gevonden, wordt mede gelet op de huidige maatschappelijke bestemming, gering geacht. Dit brengt de urgentie met zich mee om tot een nieuwe passende invulling van het pand.

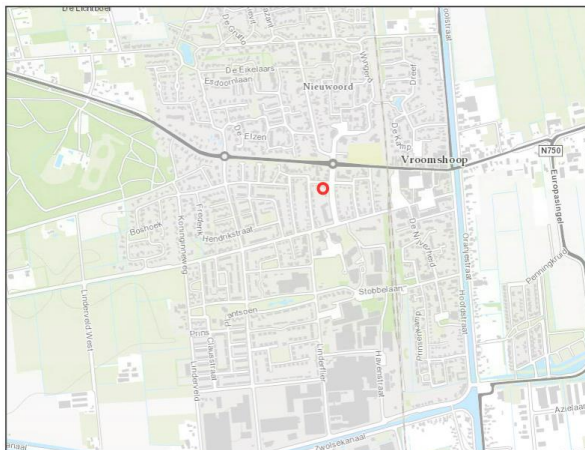
Initiatiefnemer is voornemens het pand van functie te laten veranderen tot een woon-/woonwerklocatie. Het pand mag naast het wonen tevens worden gebruikt voor aan de huis verbonden beroepsactiviteiten welke passend zijn in de omgeving.

Op 6 september 2016 heeft het college van B&W van de gemeente Twenterand besloten om medewerking te verlenen aan de voorgenomen functieverandering.

Het realiseren van een woning en het uitoefenen van aan huis verbonden beroepsactiviteiten binnen de bestemming ‘Maatschappelijke doeleinden’ is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan ‘Vroomshoop Woongebied’. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet daarin. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van de bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Nassastraat 9, binnen de bebouwde kom van Vroomshoop. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie G, nummer 3712. De ligging van het plangebied (met rood omkaderd) in de kern Vroomshoop en de ligging van het plangebied aan de Nassastraat wordt weergegeven in afbeelding 1.1.



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



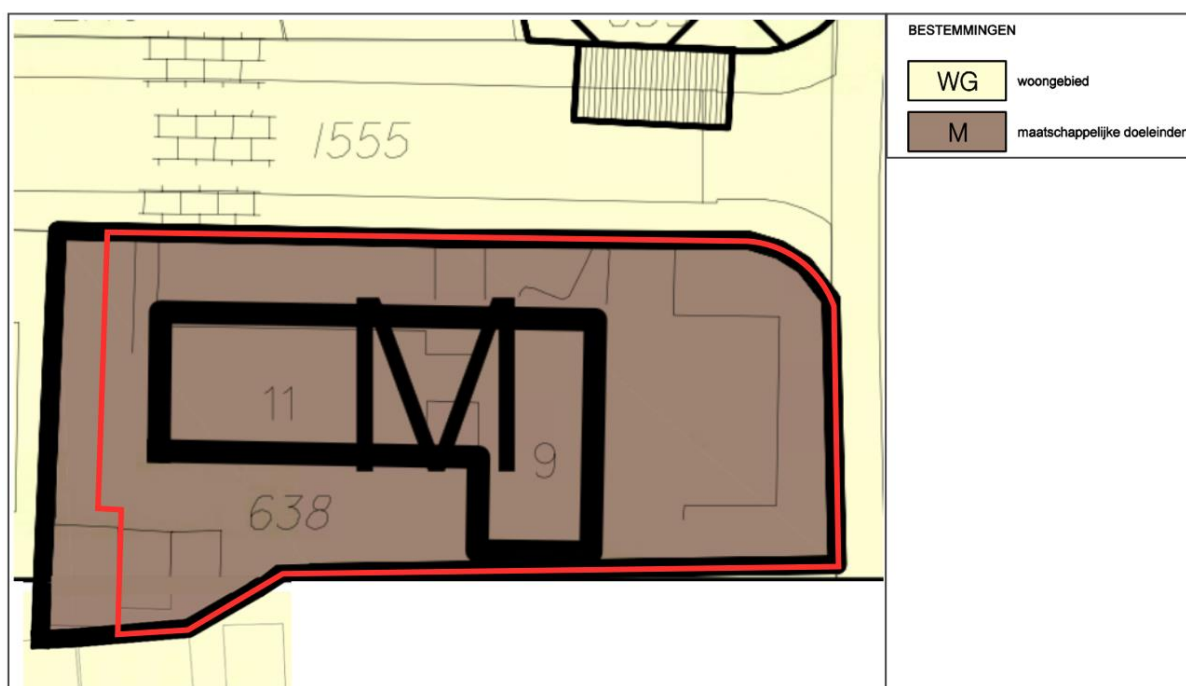
1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan ‘Vroomshoop Woongebied PH Nassastraat 9’ bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201616BPVHPH-vas1) en een renvooi;
- regels.

1.4 Huidig planologisch regime

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Vroomshoop Woongebied'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Twenterand op 26 juni 2007. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven, waarop het plangebied met de rode contour is aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Vroomshoop Woongebied' (Bron: Gemeente Twenterand)

Maatschappelijke doeleinden

Gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor religieuze, medische, sociale, culturele instellingen en onderwijsinstellingen. Daarnaast zijn overheidsinstellingen toegestaan. Ook zelfstandige huisvesting en/of verzorging en verpleging is toegestaan, al dan niet gecombineerd met een dienstencentrum. Tot slot kunnen deze gronden aangewend worden voor sport- en spelvoorzieningen, verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, water, openbare nutsvoorzieningen en kunstwerken.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de opgenomen maatvoeringseisen in acht moeten worden genomen. Het aantal dienstwoningen mag niet meer dan het bestaande aantal per instelling bedragen.

1.4.3 Strijdigheid

Het gewenste plan bestaat uit het realiseren van een woon-/woonwerklocatie, waarbinnen één woning mag worden gerealiseerd. In voorliggend geval is van een bestaande woning geen sprake en mogen er geen nieuwe woningen worden gebouwd vanwege het ontbreken van de betreffende aanduiding. Daarnaast is het niet toegestaan om aan huis verbonden beroepsactiviteiten uit te oefenen binnen de bestemming ‘Maatschappelijke doeleinden’.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om de voorgenomen functieverandering te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie in het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van 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 waaronder de watertoets.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Het plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek van Nassaustraart en Koningin Beatrixlaan, aan de Nassaustraart 9 in de bebouwde kom van de kern Vroomshoop. In de omgeving van het plangebied vormen de provinciale weg N341 (Hammerweg/Hammerstraat/Tonnendijk), het centrumgebied van Vroomshoop en het kanaal ‘Almelo de Haandrik’ de belangrijkste ruimtelijke dragers. De functionele structuur in de directe omgeving bestaat voornamelijk uit ‘wonen’. Daarnaast zijn een aantal maatschappelijke gebouwen en kantoorpanden in de omgeving aanwezig.

Het plangebied wordt begrensd door de Nassaustraart en de Koningin Beatrixlaan aan respectievelijk de noord- en oostzijde. Ten zuiden en westen van het plangebied zijn woonpercelen aanwezig. Daarnaast is aan de zuidzijde van het plangebied aan de Koningin Beatrixlaan 18 een kantoorpand aanwezig. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen met daarin de huidige situatie in het plangebied en van de directe omgeving.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

Het perceel heeft een omvang van circa 735 m². Het pand bestaat vanuit bouwkundig opzicht uit twee delen. Het oostelijk gelegen gedeelte (kant van de Koningin Beatrixlaan), met een oppervlakte van circa 85 m², bestaat uit één bouwlaag. Het westelijk gelegen gedeelte bestaat uit twee bouwlagen en heeft een oppervlakte van circa 100 m². Het pand betreft het voormalig politiebureau van Vroomshoop en werd voorheen gebruikt door een tweetal gebruikers, te weten thuiszorgorganisatie CaroCare en Politie Regio Twente. Recentelijk heeft Stichting Zorgaccent & Thuiszorg (hierna Zorgaccent) CaroCare overgenomen. Met deze overname zijn de bedrijfsactiviteiten van CaroCare aan de Nassaustraart 9 beëindigd. In de toekomst zal Zorgaccent het pand niet aanwenden voor hun bedrijfsactiviteiten, daarom staat het pand op dit moment grotendeels leeg.

In afbeelding 2.3 is een foto van het plangebied opgenomen met daarin weergegeven de huidige situatie in het plangebied.



Afbeelding 2.3: Foto huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

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

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Op basis van het geldende bestemmingsplan ‘Vroomshoop Woongebied’ mag het pand in het plangebied worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Hier is jarenlang sprake van geweest in de vorm van een zorg- en dienstencentrum en een politiebureau. Zoals reeds verwoord in hoofdstuk 2 heeft de thuiszorgorganisatie het pand verlaten en zal het gebruik van het pand door de Politie Regio Twente op korte termijn ook worden beëindigd. Hiermee zal het volledige pand leeg komen te staan. Om langdurige leegstand te voorkomen is het noodzakelijk om tot een nieuwe passende invulling van het pand te komen.

Initiatiefnemer is voornemens het pand van functie te laten veranderen tot een woon-/woonwerklocatie. Het pand mag worden aangewend als woning, maar er mag ook sprake zijn van een combinatie waarbij er zowel wordt gewoond als gewerkt. Wat betreft de bedrijfsmatige activiteiten wordt opgemerkt dat uitsluitend aan huis verbonden beroepsactiviteiten zijn toegestaan (maximaal 30% van de oppervlakte van de hoofdbouw en de aangebouwd ondergeschikte gebouwen), die passend zijn in de omgeving. Voorbeelden van dergelijke activiteiten zijn dienstverlenende beroepen (administratief, juridisch, ontwerptechnisch enz.), een verzekeringskantoor, een assurantiekantoor en een schoonheidssalon.

Gelet op de ligging van het perceel, alsmede de inhoud en vorm van de huidige bebouwing, is de locatie uitermate geschikt als woon-/woonwerklocatie. In paragraaf 5.5 wordt aangetoond dat de toegestane functies geen belemmering opleveren voor omliggende woningen.

Er is op dit moment geen plan tot aanpassing/uitbreiding van de bestaande bebouwing.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. In het voorliggende geval zal een deel van de bebouwing worden gebruikt als woning. Het overige deel zal worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepsactiviteiten. De voorgenomen functies zullen dan ook – gelet op de kleinschaligheid - een beperkt aantal verkeersbewegingen met zich mee brengen. De huidige maatschappelijke functies in acht nemend kan worden gesteld dat van een onevenredige toename van verkeersgeneratie geenszins sprake is, dit temeer verkeersaantrekkende functies (bijv. supermarkten) en soortgelijke functies niet zijn toegestaan.

De omliggende wegen (Nassaustraat en Koningin Beatrixlaan) beschikken over voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen eenvoudig te kunnen opvangen. Wat betreft toegankelijkheid wordt opgemerkt dat het plangebied bereikbaar is via een in- en uitrit. Vanuit verkeerskundig oogpunt levert de ontsluiting van het plangebied geen bezwaren op.

3.2.2 Parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Als een vergelijking wordt gemaakt tussen de huidige functies en de beoogde functies ter plaatse van het plangebied, kan gesteld worden dat de parkeerbehoefte niet zal toenemen. Voorheen maakte zowel de Politie Regio Twente en een thuiszorgorganisatie gebruik van het pand. Deze functies brengen een relatief hoge parkeerbehoefte met zich mee. In de toekomstige situatie zal het pand aangewend worden voor wonen en aan huis verbonden beroepsactiviteiten, niet zijnde functies met grote parkeerbehoefte (bijv. detailhandel). Deze functies kennen een lagere parkeerbehoefte dan de huidige functies. In dit geval liggen er in de huidige situatie aan de noordzijde van het plangebied vijf parkeerplaatsen,

welke in de toekomstige situatie worden gehandhaafd. Dit aantal parkeerplaatsen is voldoende om de toekomstige parkeerbehoefte op te vangen. Zekerheidshalve is in de regels behorende bij dit bestemmingsplan een parkeerregeling opgenomen teneinde voldoende parkeergelegenheid te waarborgen.

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

4.1.1.1 Algemeen

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

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:

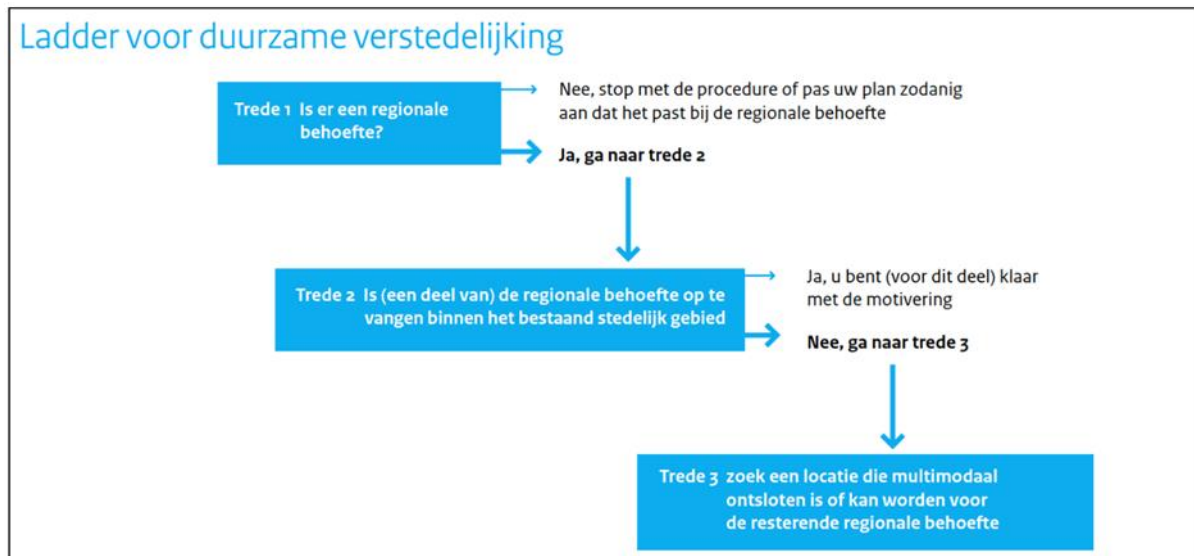
- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (takken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselveltdelta (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.

Het ‘Besluit algemene regels ruimtelijke ordening’ (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

4.1.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. 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.



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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Woning

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 het realiseren van een enkele woning.

Aan huis verbonden beroepsactiviteiten

Wat betreft het in gebruik nemen van het pand voor aan huis verbonden beroepsactiviteiten wordt verwezen naar onderstaande uitspraak van de Raad van State. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 10 december 2014¹:

“12.6. Het betoog van Lunchroom Deli en andere dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, omdat is voorzien in een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing, kan niet slagen. In deze situatie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, aangezien de bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Van belang daarbij is dat het plan naar het oordeel van de Afdeling slechts is gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden.”

Dit wordt echter enigszins genuanceerd in een meer recente uitspraak² van de Raad van State d.d. 18 februari 2015, waarbij sprake is van een uitbreiding van de planologische gebruiksmogelijkheden van feitelijk bestaande units in een bedrijfsverzamelgebouw.

¹ 201310814/1/R1

² 201311211/1/R3

De Afdeling overweegt: *“Voor zover [appellant sub 1] en anderen betogen dat in de Staat van bedrijfsactiviteiten deels bedrijfsactiviteiten staan genoemd waarvoor de units in de bedrijfsverzamelgebouwen niet eerder mochten worden verhuurd, oordeelt de Afdeling dat het plan hiermee niet voorziet in een zodanige functiewijziging dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zoals zij eerder heeft overwogen (uitspraak van 10 december 2014 in zaak nr. 201310814/1/R1) is daarbij van belang dat met een verruiming van de gebruiksmogelijkheden geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt.”*

Het onderstreepte “zodanige functiewijziging” suggereert dat er functiewijzigingen – zonder enige toename van bebouwing – zijn die wel een zodanige omvang/impact kunnen hebben, dat zij kunnen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een functiewijziging ‘sec’ die van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders, door die invloed kan kwalificeren als “zodanige functiewijziging”, zodat sprake is van een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.

Gelet op het feit dat:

- er geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte;
- slechts aan huis verbonden beroepsactiviteiten van beperkte omvang zijn toegestaan;
- er sprake is van een ontwikkeling, die in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ aanvaardbaar is;

kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

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

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is 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), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. 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.

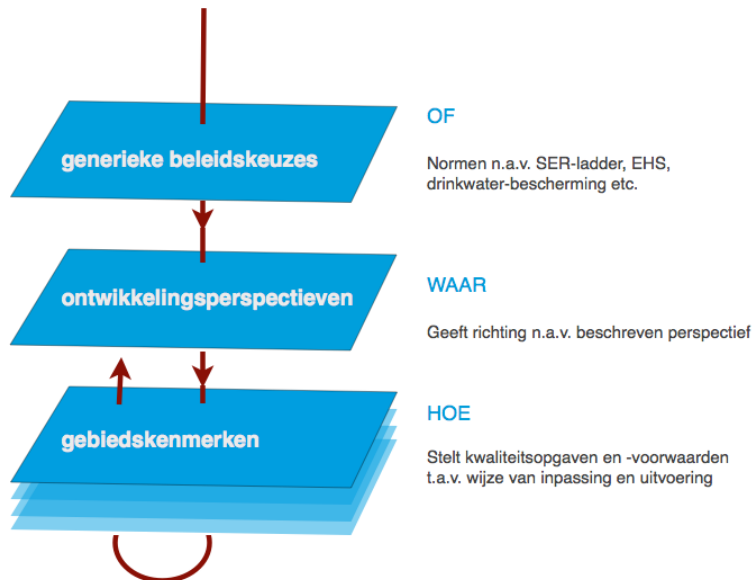
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit 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 leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

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

Afbeelding 4.2. geeft dit schematisch weer.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

In deze subparagraaf wordt het concrete initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Dit model is met name ontwikkeld om te bekijken hoe op basis van de in subparagraaf 4.2.3 omschreven niveaus, gestuurd kan worden op of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ wordt opgemerkt dat er sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling. Hierdoor is artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

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 2.13 van de Omgevingsverordening Overijssel

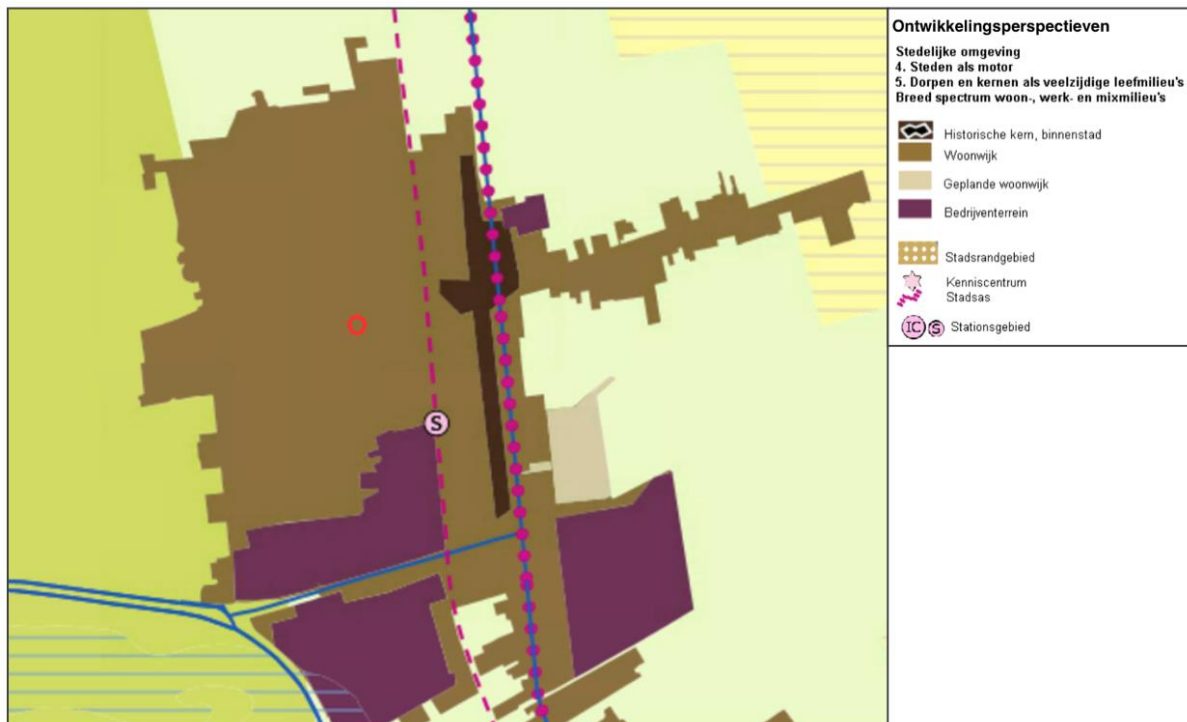
De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in een functieverandering van een grotendeels leegstand pand naar een woon-/woonwerklocatie. Er is geen sprake van een fysieke uitbreiding/aanpassing van het pand. Van een ruimtebeslag op de groene omgeving is dan ook geenszins sprake. Gesteld wordt dat

met het plan optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaand vastgoed. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.13 van de omgevingsverordening.

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

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart is het plangebied aangemerkt met het ontwikkelingsperspectief ‘Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieu’s – Woonwijk’. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.3: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieu’s – Woonwijk’

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In deze gebieden is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief ‘woonwijk’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In dit geval wordt een leegstaand pand getransformeerd naar een woon-/woonwerklocatie. Woningen en lichte bedrijvigheid zijn passend binnen het ontwikkelingsperspectief en in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief ‘Woonwijk’ in overeenstemming is met voorgenomen herontwikkeling.

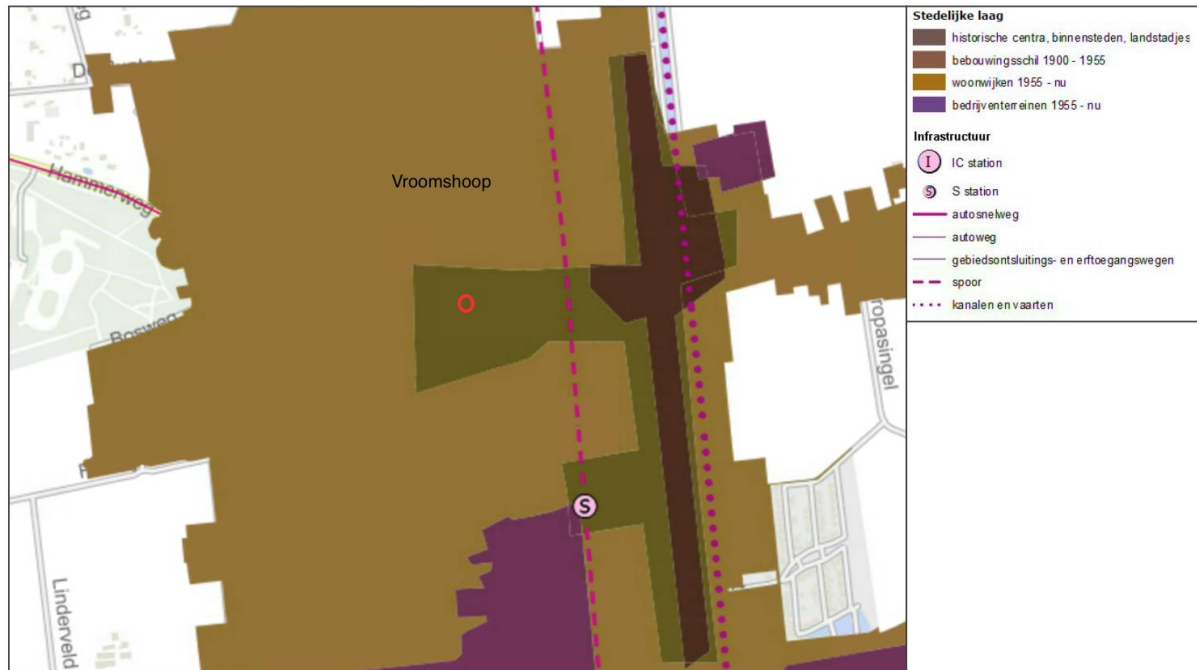
4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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 het van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het

agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn. Ook de 'Lust- en Leisurelaag' kan buiten beschouwing worden gelaten, aangezien het plangebied op de gebiedskenmerkenkaart geen bijzondere eigenschappen heeft.

1. De 'Stedelijke laag'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Bebouwingsschil 1900 - 1950'. In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.4: Stedelijke laag 'Bebouwingsschil 1900 – 1950' (Bron: Provincie Overijssel)

'Bebouwingsschil 1900 – 1955'

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

In voorliggend geval gaat het uitsluitend om een functieverandering van een bestaand pand. De bestaande bebouwingsschil 1900-1955 wordt niet aangetast en wat bouw mogelijkheden betreft wordt aangesloten bij de mogelijkheden opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Voorliggend initiatief is in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten 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’ is op 19 juli 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie 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 de gemeente de mogelijkheid om regie te voeren op het ruimtelijk beleid voor de langere termijn. Het vormt de basis voor het toekomstige beleid van de gemeente Twenterand.

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 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

Gelet op voorliggend plan zijn vooral de thema’s ‘Wonen’ en ‘Werken’ van belang. Aangezien in het thema ‘Werken’ geen verdere aanknopingspunten zijn te vinden met betrekking tot voorliggende ontwikkeling, zal hierop niet verder worden ingegaan.

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 langzaam gaat krimpen. Doordat het aantal (eenpersoons)huishoudens 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. Voor de locaties nieuwbouw, herstructurering en transformatie zal in beginsel gezocht worden binnen het bestaand bebouwd gebied. 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.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Twenterand'

De locatie is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied in de kern Vroomshoop. Met voorliggende ontwikkeling wordt een passende invulling gegeven aan een grotendeels leegstaand pand. Daarnaast is de ontwikkeling van beperkte omvang en passen de nieuwe functies goed in de omgeving. Met de ontwikkeling wordt voorkomen dat het gebouw onwenselijk lang leeg komt te staan met verpaupering tot gevolg. Het voornemen draagt bij aan de sociale (leefbaarheid) en economische vitaliteit van de directe omgeving. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de Structuurvisie Twenterand. Wat betreft de toetsing aan woningbouwaantallen wordt verwezen naar de 'Visie op Wonen Twenterand 2015-2025' opgenomen in de volgende paragraaf.

4.3.2 Visie op Wonen Twenterand 2015-2025

4.3.2.1 Algemeen

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 de 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 wordt ervoor gekozen om alle kernen in gelijke mate te laten groeien.

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

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. Naast de 'harde plannen' worden de 'zachte plannen' getoetst op haalbaarheid in relatie tot overprogrammering en sterk gefaseerde 'zachte plannen' omgezet naar zogenaamde 'harde plannen'.

4.3.2.3 Ruimte voor ‘gewenste (kleinschalige) wooninitiatieven’

Steeds vaker worden er verzoeken ingediend tot het wijzigen van de bestemming naar een woonbestemming in de bebouwde gebieden. Het betreft gebouwen die leeg staan of leeg komen te staan en die op het moment van aanvragen geen woonbestemming hebben, maar bijvoorbeeld bestemmingen als detailhandel of maatschappelijk. De wens is dan om de betreffende bestemming te wijzigen en ter plekke met herontwikkeling (een) extra woning(en) mogelijk te maken. Dit gebeurt veelal binnen de bestaande bebouwing. Het belang van dergelijke initiatieven wordt onderschreven. Daarmee kan worden voorkomen dat de panden leeg komen te staan en er verpaupering optreedt in het bewuste pand en de directe omgeving ervan. Aan kleinschalige verzoeken, waarbij het gaat om het toevoegen van maximaal 2 wooneenheden, zal in principe, en onder voorwaarden, medewerking worden verleend.

Dergelijke initiatieven leiden doorgaans tot het toevoegen van extra woningen in het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma kan niet onbeperkt opgehoogd worden omdat er anders een ongewenst overaanbod in het nieuwbouwprogramma ontstaat. Omdat de gemeente waarde hecht aan dit soort plannen worden hiervoor 8 woningen per jaar gereserveerd in het woningbouwprogramma.

Omdat er beperkt ruimte is voor nieuwe initiatieven in het woningbouwprogramma worden een aantal voorwaarden gesteld aan het toevoegen van dit soort programma aanbod:

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

Visie gemeente Twenterand op nieuwe bouwplannen:

- We geven inbreidingslocaties prioriteit boven uitbreidingslocaties.
- Ter stimulering van inbreidingslocaties, zetten we ons in om drempels (procedureel en/of financieel) weg te nemen.
- Bij harde plancapaciteit ouder dan 3 jaar waar geen zicht (meer) is op realisatie ervan gaan we actief onderzoeken of deze capaciteit in te trekken is.
- Kleinschalige verzoeken (tot maximaal 2 extra wooneenheden en met een maximum van 8 nieuwe wooneenheden per jaar) komen in aanmerking voor medewerking voor het herbestemmen naar wonen mits aantoonbaar sprake is van een maatschappelijk belang / planologische verbetering. Dit ter voorkoming van verpaupering van (leegstaande) panden en de directe omgeving ervan.
- We trekken het beleid Bouwen op Open Groene Plekken in en hanteren daarbij een overgangstermijn van één jaar, waarbij de passende verzoeken worden gehonoreerd.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de ‘Visie op Wonen Twenterand 2015-2025’

De betreffende locatie, gelegen binnen de kern Vroomshoop (inbreidingslocatie), heeft op basis van het geldende bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming. Met voorliggende ontwikkeling wordt deze bestemming gewijzigd in een bestemming waarbinnen één woning wordt toegestaan. De woning zal binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd, waarmee zal worden voorzien in de behoefte naar woon-/woonwerklocaties in de kern Vroomshoop. Met voorliggende ontwikkeling wordt voorkomen dat een pand in de bebouwde kom van Vroomshoop leeg komt te staan en er verpaupering optreedt. Gesteld kan worden dat er sprake is van een planologische verbetering en een maatschappelijk belang. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de ‘Visie op Wonen Twenterand 2015-2025’.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsdocumenten.

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 milieu- en omgevingsaspecten 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 milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op 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 of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Buijvoets Bouw- en Geluidsadvisering heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zullen hieronder behandeld worden. Voor een nadere toelichting op de onderzoeksresultaten wordt verwezen het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

De geluidbelasting t.g.v. de Koningin Beatrixlaan bedraagt maximaal 55 dB op de oostgevel en 51 dB op de noordgevel van het bijgebouw en is hoger dan de (ambitie)voorkeursgrenswaarde van 48 dB, de bovengrens van 53 dB wordt overschreden op de oostgevel van het bijgebouw.

De geluidbelasting op de oostgevel van het bijgebouw is hoger dan de bovengrens van 53 dB hetgeen niet is toegestaan binnen het geluidbeleid. In het bijgebouw is alleen een woonfunctie mogelijk als de te hoog belaste oostgevel wordt beschouwd als een ‘dove gevel’. Een dove gevel is een gevel waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits deze delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte. Een dove gevel wordt in de Wet geluidhinder niet beschouwd als een gevel waarvoor de geluidsbelasting getoetst moet worden. In dat geval gelden de grenswaarden zoals in de Wgh gesteld niet voor een ‘dove gevel’. In deze situatie wordt de oostgevel van het bijgebouw als ‘dove gevel’ beschouwd en niet getoetst aan de grenswaarden. Dit betekent dat er nog een hogere waarde moet worden aangevraagd voor de noordgevel van het bijgebouw.

Slechts wanneer voldoende gemotiveerd wordt aangetoond dat toepassing van een maatregel niet doeltreffend is of niet aan de hoofd- en locatie specifieke criteria kan worden voldaan, kan een hogere waarde worden toegekend. De bron- en overdrachtsmaatregelen die voor de woning getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Aan de ontheffingscriteria hogere grenswaarden (Hoofdstuk 3.2. ‘nota hogere grenswaardenbeleid’) en de locatie specifieke criteria (Hoofdstuk 3.2.2. ‘nota hogere grenswaardenbeleid’) wordt voldaan.

De oostgevel van het bijgebouw wordt aangemerkt als ‘dove gevel’ en is juridisch vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Deze dient alleen te worden uitgevoerd indien het bijgebouw als woning wordt gebruikt. Voor de noordgevel van het bijgebouw, waar sprake is van een overschrijding van een voorkeursgrenswaarde, wordt een hogere waarde van 51 dB aangevraagd, indien het bijgebouw als woning wordt gebruikt. Als het bijgebouw niet als woning wordt gebruikt is het aanvragen van een hogere waarde niet vereist.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

In de omgeving van het plangebied is de spoorlijnverbinding Almelo – Mariënborg aanwezig. De wettelijke geluidszone betreft aan weerszijden 100 meter. De afstand tussen de spoorlijn en het plangebied bedraagt circa 230 meter. Het perceel is hiermee gelegen buiten de wettelijke geluidszone. Nader onderzoek naar het aspect railverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op Industrielawaai als gevolg van individuele bedrijven of andere geluidsproducerende activiteiten. Hier wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.3 Eindconclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan. Een hogere waarde van 51 dB ten gevolge van Koningin Beatrixlaan zal worden aangevraagd indien het bijgebouw wordt gebruikt als woning.

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 Situatie plangebied

In voorliggend geval betreft het een functiewijziging van bestaande bebouwing van maatschappelijk naar een woon-/woonwerklocatie. Er vinden geen bodemingrepen plaats en in zowel de voormalige/huidige en toekomstige situatie is sprake van langdurig verblijf. Het uitvoeren van een onderzoek naar de bodemkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt naar verwachting geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

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

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

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

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- 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 vastgesteld in:

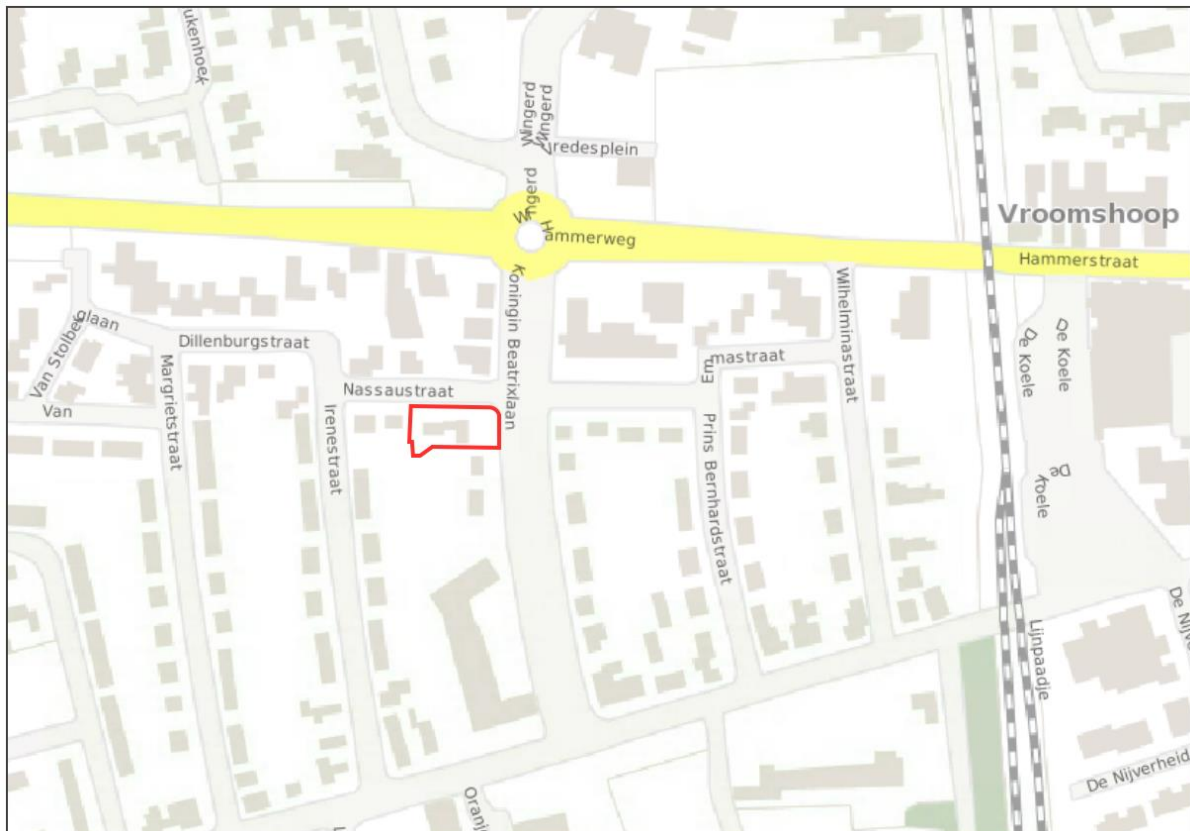
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling Basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel 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 (met rood omkaderd) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie aan de Nassaustraat:

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

5.4.3 Conclusie

Het project is in overeenstemming met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen 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. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie aan de Nassaustraat geldt het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Dit vanwege het feit dat er in de directe omgeving voornamelijk woningen aanwezig zijn.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving en is daarom niet opgenomen in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’. Daarnaast vormt het gebruiken van de bebouwing ten behoeve van aan huis verbonden beroepsactiviteiten eveneens geen belemmering. Dergelijke beroepsactiviteiten brengen geen hoge milieubelasting met zich mee op de omgeving en zijn daarom goed inpasbaar in een woonomgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In voorliggend geval is uitsluitend de woning aan te merken als een milieugevoelig object.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal kantoren en maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Deze functies zijn op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ aangemerkt als milieucategorie 1 en 2. De dichtstbijzijnde milieubelastende functie betreft de basisschool aan de Nassaustraat 2. De afstand tussen het perceel en het bouwvlak, waarbinnen de woning gerealiseerd mag worden, bedraagt meer dan 30 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden opgenomen in de VNG-uitgave en is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat te verwachten. Omgekeerd levert de ontwikkeling eveneens geen beperking op voor de school.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

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

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 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 Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Vecht- en Beneden Reggegebied’ is gelegen op circa 4,6 kilometer van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.6.2.2 *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

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

Het plangebied ligt niet binnen het concreet begrensde NNN. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 4,0 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een aantasting van de NNN.

5.6.3 **Soortenbescherming**

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In voorliggend geval betreft het een functiewijziging, die puur planologisch van aard is. Er worden geen gebouwen gesloopt of nieuwe bebouwing gerealiseerd. Tevens worden geen landschapselementen verwijderd of sloten gedempt. Nader onderzoek naar de flora en fauna is niet noodzakelijk.

5.6.4 **Conclusie**

Nader onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op Natura 2000-gebieden of het NNN.

5.7 **Archeologie & Cultuurhistorie**

5.7.1 **Archeologie**

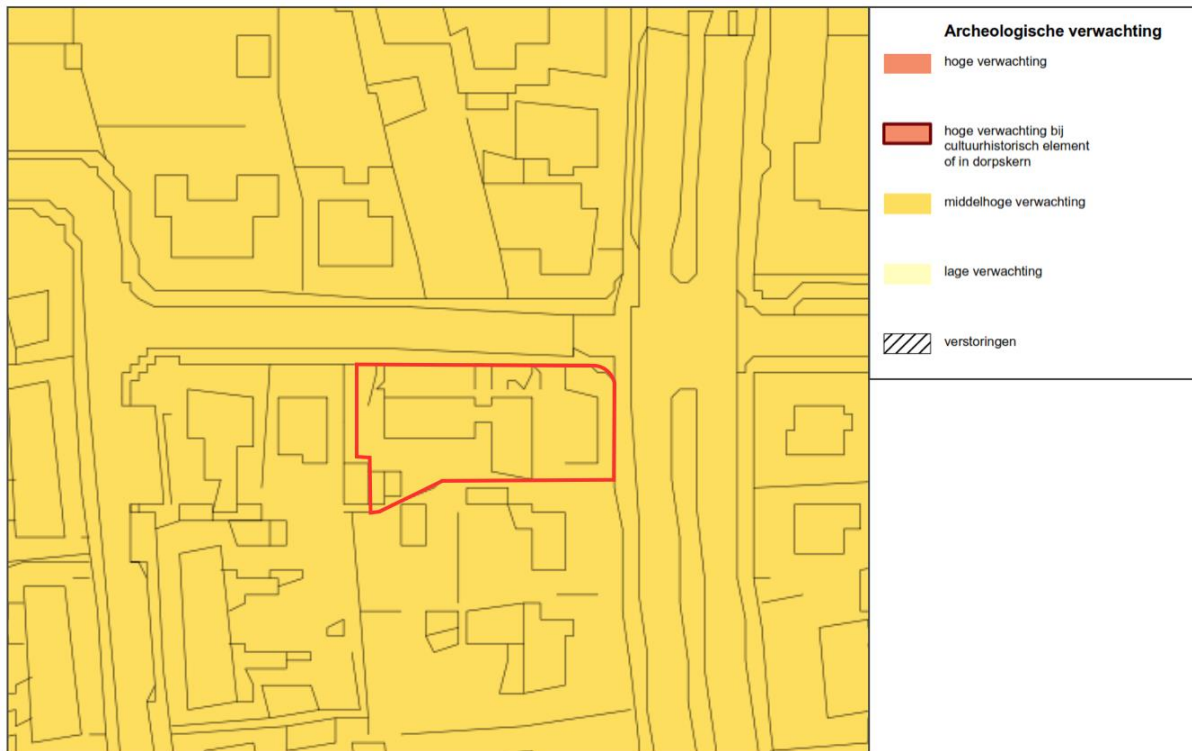
5.7.1.1 *Algemeen*

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 relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het projectgebied 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*

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de gemeentelijke verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van deze 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 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In het kader van voorliggende ontwikkeling vinden er geen bodemingrepen plaats. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel blijkt dat er in het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. In de nabijheid van het plangebied zijn er eveneens geen cultuurhistorische waarden of monumenten aanwezig.

5.7.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit plan niet noodzakelijk. Van cultuurhistorische waarden is in of nabij het plangebied geen sprake.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden.

De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Overigens wordt onderscheid gemaakt tussen een MER-beoordeling (categorie D), waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een MER nodig is of een verplichte MER (categorie C).

Een belangrijke wijziging in het nieuwe Besluit m.e.r. per 1 april 2011 is het indicatief maken van de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst. Het gevolg hiervan is dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst maar beneden de drempelwaarden vallen, bepaald moet worden of een m.e.r.-(beoordelings)plicht aan de orde kan zijn. Deze toets wordt vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd (oftewel vergewisplicht). Het gevolg van deze wijziging is dat het bevoegd gezag voortaan ook bij kleine projecten van geval tot geval moet beoordelen (vergewisplicht) of een m.e.r.-(beoordeling) nodig is. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor een project van slechts 100 woningen.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.7 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden Reggegebied' is gelegen op circa 4,6 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot het Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.7 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan 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 het feit dat het aantal verkeersbewegingen vanuit planologisch oogpunt niet onevenredig toeneemt, is er sprake van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Nader onderzoek naar de stikstofdepositie is niet noodzakelijk.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in principe in de directe eindbestemming 'Gemengd' voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is 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.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- indien het gebied 2000 woningen of meer omvat;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen directe m.e.r.-plicht geldt. 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 de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat de vaststelling van dit bestemmingsplan niet leidt tot belangrijk nadelige milieugevolgen die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

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 (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de ‘korte procedure’ van toepassing is. Het plan betreft enkel een wijziging van de gebruiksmogelijkheden van bestaande bebouwing. Dit heeft geen invloed op de waterhuishouding. Voor het watertoetsresultaat, de ‘standaard waterparagraaf’, wordt verwezen naar 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.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens, etc.);

- Afwijkingen van bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 5)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *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. Deze regels maken het mogelijk om het plan op ondergeschikte punten te wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 8)*
In dit artikel zijn regels opgenomen betreffende het parkeren en laden/lossen. Deze regels zijn opgenomen om het betreffende plangebied van genoeg ruimte voor parkeergelegenheid en laden/lossen te voorzien.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Gemengd (Artikel 3)*Functie*

Het gehele plangebied is voorzien van de bestemming 'Gemengd'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot maximaal 30% van de oppervlakte van de hoofdbouw en de aangebouwd ondergeschikte gebouwen. Daarnaast zijn groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, verkeer en verblijf, kunstwerken, nutsvoorzieningen en reclame objecten toegestaan.

Bouw

Gebouwen en woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van gebouwen en woningen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 9,5 meter. Daarnaast mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven. In dit geval is één woning toegestaan. Ondergeschikte gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Tevens is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' opgenomen voor de oostgevel van het bijgebouw aan de zijde van de Koningin Beatrixlaan. Deze dient te worden uitgevoerd indien het bijgebouw als woning wordt gebruikt.

Op het begrip ondergeschikt gebouw zal nader worden ingegaan.

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:

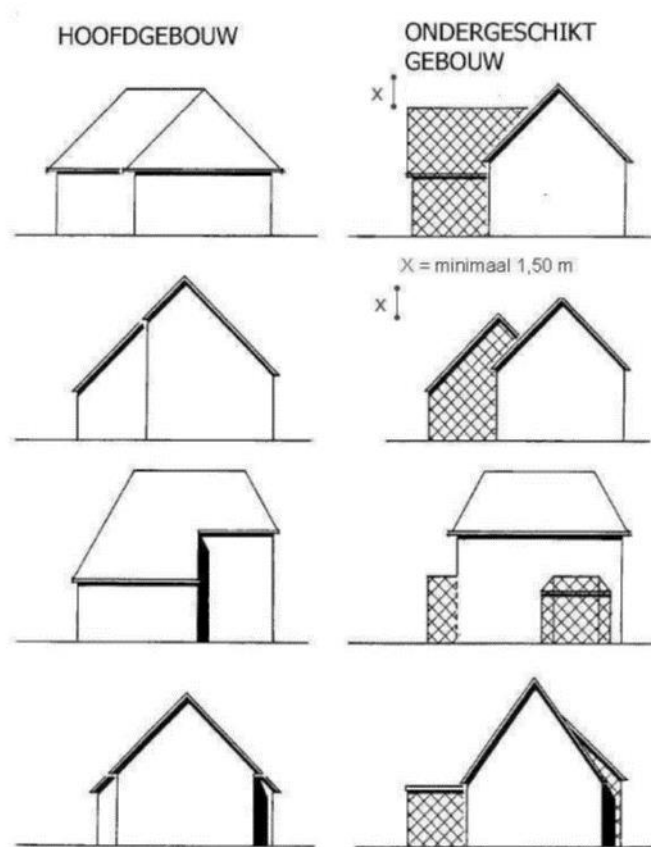
- het moet een objectieve maat zijn, die toepasbaar is voor alle denkbare woningtypen in het gebied;
- om discussie te voorkomen, moet er sprake zijn van een duidelijk meetbaar hoogteverschil tussen het hoofdgebouw en het ondergeschikte gebouw;
- het hanteren van een eenduidige maat schept duidelijkheid 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:

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

stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering ondergeschikt gedeelte van het hoofdgebouw, dan is de aanvraag voor het hoofdgebouw in strijd met de regels en dient de bouwvergunning te worden geweigerd.

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



HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is opgenomen dat het risico van planschade voor rekening bij de initiatiefnemer ligt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het bestemmingsplan zal in het kader van het vooroverleg naar de provincie worden toegezonden.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is.

9.2 Inspraak

In voorliggend geval heeft een voorontwerpbestemmingsplan tot 24 april 2017 voor een periode van vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen inspraakreacties ingediend.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai

Bijlage 2: Standaard Waterparagraaf