

Bestemmingsplan Zandwijk e.o.

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

September 2023

Status: Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

BESTEMMINGSPLAN “ZANDWIJK E.O.”

Plan: Zandwijk e.o.
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-nummer: NL.IMRO.1700.202108BPVZPH-vas1
Status: Vastgesteld



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | 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	HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR VRIEZENVEEN	8
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	11
3.2	VERKEER & PARKEREN	19
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	22
4.1	RIJKSBELEID	22
4.2	PROVINCIAAL BELEID	28
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	35
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	39
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	39
5.2	BODEMKWALITEIT	40
5.3	LUCHTKWALITEIT	41
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	43
5.5	MILIEUZONERING	44
5.6	ECOLOGIE	47
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	49
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	51
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	53
6.1	VIGEREND BELEID	53
6.2	WATERPARAGRAAF	54
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	56
7.1	INLEIDING	56
7.2	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	56
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	57
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	60
9.1	VOOROVERLEG	60
9.2	INFORMATIE EN INSPRAAK	60
9.3	OMGEVINGSTRAJECT	60
9.4	ZIENSWIJZEN	60
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		62
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	63
BIJLAGE 2	ONDERBOUWING AFWIJKING GEMEENTELIJK GELUIDBELEID	64

BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK NOORDZIJDE PLANGEBIED	65
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK ZUIDZIJDE PLANGEBIED	66
BIJLAGE 5	AERIUS BEREKENING	67
BIJLAGE 6	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	68
BIJLAGE 7	NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK	69
BIJLAGE 8	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	70
BIJLAGE 9	WATERTOETSRESULTAAT	71
BIJLAGE 10	BEZONNINGSSTUDIE	72

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen aan de Kanaalweg Zuid 1, 3 en 5 en Westeinde 674 en 676 te Vriezenveen (hierna: plangebied). Deze percelen tezamen staan plaatselijk bekend als 'Locatie Zandwijk'.

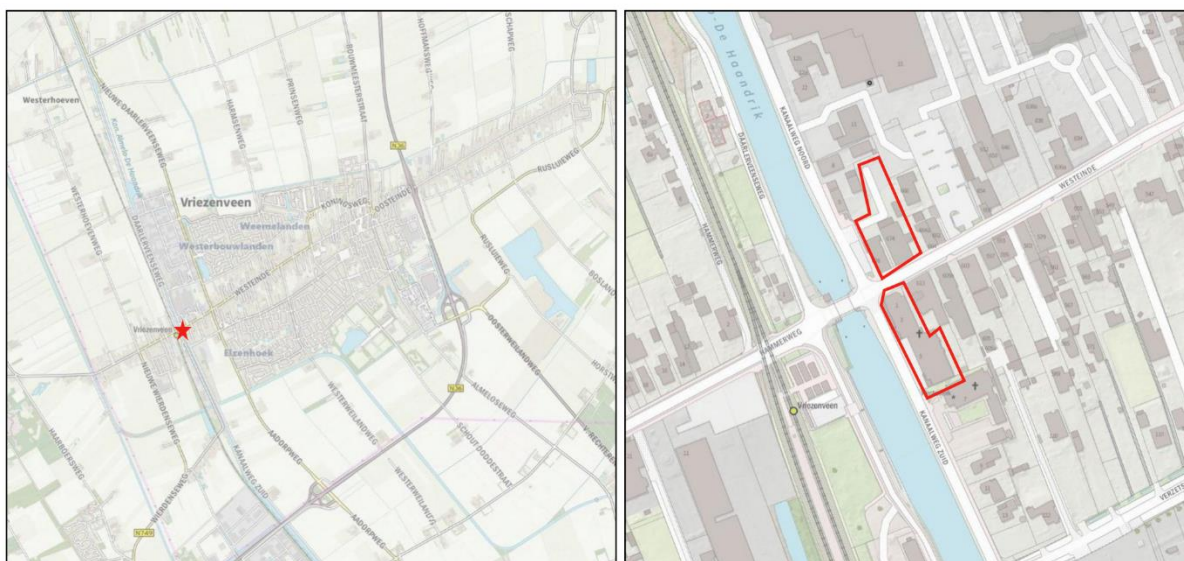
Binnen het plangebied staan momenteel diverse gebouwen, waaronder horecapanden en een winkelpand. De bebouwing is veelal gedateerd waarbij wordt opgemerkt dat het pand aan de Kanaalweg Zuid 1 en 3 aangemerkt is als gemeentelijk monument. De matige tot slechte bouwkundige staat van de bebouwing en de huidige inrichting van de percelen maken dat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie ondermaats is en geen recht doet aan de locatie (prominente zichtlocatie, entree Vriezenveen).

Initiatiefnemer is voornemens het plangebied te herontwikkelen met woningbouw. In totaal zal het gaan om twintig woningen met de bijbehorende voorzieningen.

De voorgenomen ontwikkeling is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is hiermee noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin. Aangetoond zal worden dat de herziening van de bestaande bestemmingen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Kanaalweg Zuid 1, 3 en 5 en Westeinde 674 en 676, in het westelijke deel van de kern Vriezenveen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Vriezenveen en ten opzichte van de directe omgeving indicatief weergegeven met respectievelijk de rode ster en de rode omlijning.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Zandwijk e.o.' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.1700.202108BPVZPH-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 en bijhorende bijlagen. 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 planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen 'Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied' en 'Kanaalweg Zuid, Zandwijk', welke op respectievelijk 7 februari 2012 en 5 februari 2013 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Verder gelden voor het plangebied tevens de facetplannen 'Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied, intrekgebied' (vastgesteld 2 februari 2016), 'Facetplan Parkeren Twenterand' (vastgesteld 15 augustus 2018) en het 'Facetplan inwoning en harmonisatie woonbegrippen' (vastgesteld 16 januari 2019).

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. Het plangebied is daarbij indicatief aangegeven met een rode omlijning. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van de geldende bestemmingsplannen zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Horeca', 'Detailhandel', 'Tuin – Dorpserv' en 'Verkeer'.

Deze gronden zijn bestemd voor een breed scala aan functies zoals:

- horeca, met uitzondering van bar-dancings, nachtclubs en discotheken;

- detailhandel;
- tuinen en dorpserven;
- wegen met een functie voor intern en doorgaand verkeer, en een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’.

Daar waar een bouwvlak aanwezig is dient het hoofdgebouw te worden gebouwd binnen het bouwvlak. Binnen de bestemmingen ‘Horeca’ en ‘Detailhandel’ zijn bestaande bedrijfswoningen toegestaan.

1.4.3 Strijdigheid

Op grond van het geldende bestemmingsplan is het niet toegestaan om de gronden binnen het plangebied te bebouwen en gebruiken ten behoeve van reguliere burgerwoningen. Door middel van voorliggende bestemmingsplanherziening wordt de bestemming van de gronden gewijzigd naar een woonbestemming voor woningen. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de gewenste situatie.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel 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 het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige situatie in de omgeving en het plangebied.

2.1 Ruimtelijke structuur Vriezenveen

Vriezenveen ligt, zoals de naam al aangeeft, in een veenlandschap. De aanwezigheid van het veen is van grote invloed geweest op de bewonings- en ontginningsgeschiedenis van het gebied. De nederzettingenvorm van Vriezenveen, die nog steeds goed herkenbaar is, is het resultaat van de wijze waarop het veen ontgonnen werd. In de eerste aanzet werd het veen verdeeld in naast elkaar gelegen, onderling vrijwel evenwijdige 'hoeven'. De 'hoeven' werden van elkaar gescheiden door afwateringssloten en strekten zich aan weerszijden van de verbindende dorpsstraat uit. De boerderijen lagen op de 'kop' van de percelen en de oorspronkelijke boerderijen waren van het 'Lös-hoes' type. De ontginning van het veen begon achter de boerderij en strekte zich het land in tot de eigendomsgrens. Op deze manier ontstond een karakteristiek landschap met lange, smalle kavels, ook wel het slagenlandschap genoemd.

In Vriezenveen vond de veenontginning op individuele wijze plaats. Daarnaast kregen de kinderen meestal ieder een deel van het land en werden de percelen daarom in de lengterichting opgesplitst. De percelen werden daardoor steeds smaller en de bebouwing langs het lint steeds dichter. Toen nieuwe bebouwing direct langs de dorpsstraat niet meer mogelijk was, werden de nieuwe woningen (vaak in meerdere geledingen) achter de bestaande bebouwing gebouwd. Via zogenoemde oppaden waren ze bereikbaar.

In de jaren dertig is het oude patroon van bebouwing doorbroken. In een nieuwe bouwverordening werd verboden om nieuwe woningen achter de bestaande te bouwen. Ook elke vorm van lintbebouwing werd niet meer toegestaan. De eerstvolgende uitbreiding, het zogenaamde Rondwegplan, kwam naast het dorpslint te liggen. Latere uitbreidingsplannen sluiten hier op aan. Hierdoor is de oorspronkelijke bebouwingsstructuur van het lint goed bewaard gebleven en ingekaderd door nieuwe uitbreidingen.

Ondanks dat de structuur van het lint goed bewaard is gebleven, zijn de gebouwen en de erven grotendeels wel veranderd. Fruitbomen op de boerenerven zijn verdwenen en veel boerderijen zijn vervangen door woonhuizen, winkels of bedrijven. Desondanks onderscheidt het bebouwingsbeeld zich van de bebouwing in omliggende wijken en kan het als karakteristiek worden bestempeld.

2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

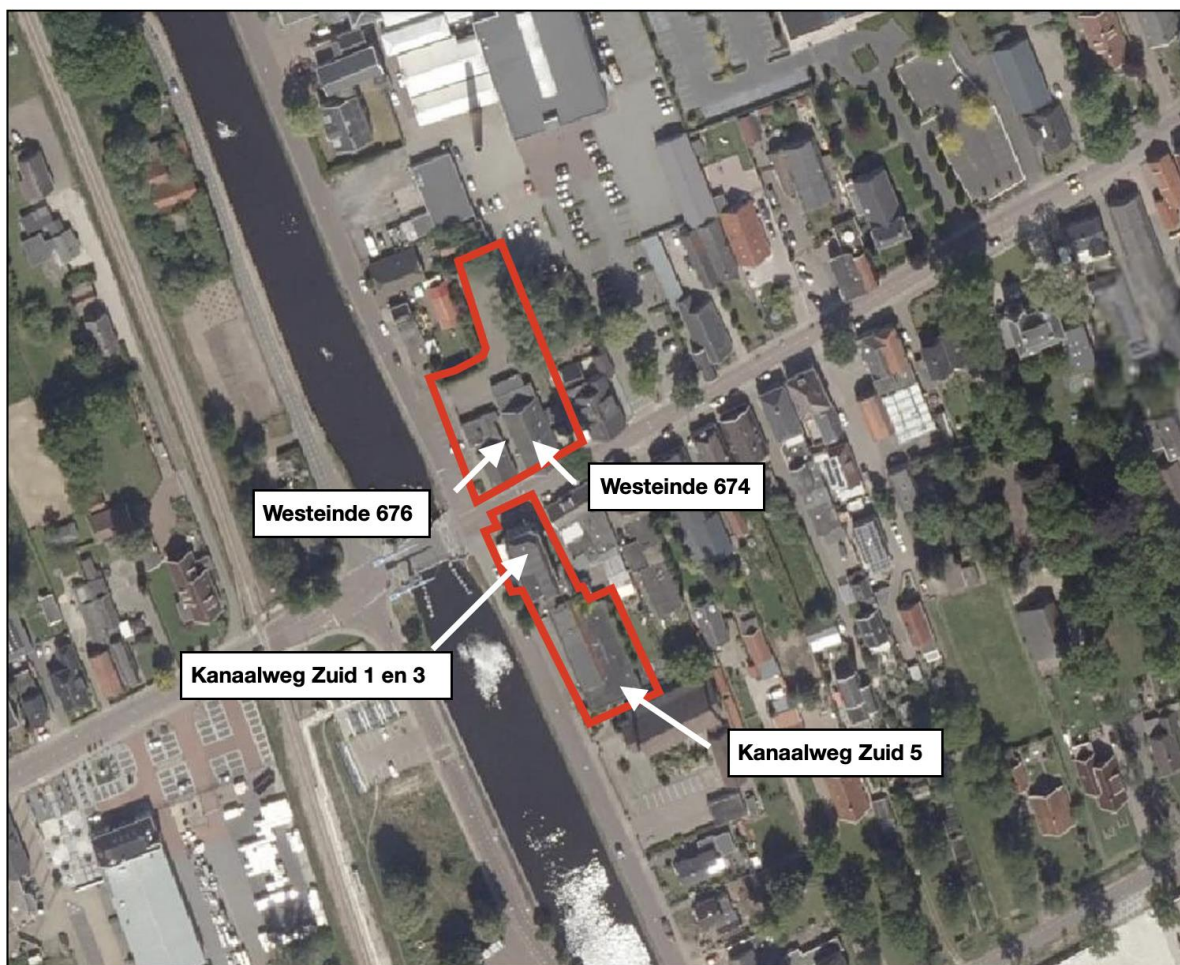
Het plangebied ligt in het westelijke deel van de kern Vriezenveen. De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers in de directe omgeving zijn de Westeinde en het kanaal Almelo-De Haandrik. De omgeving van het plangebied wordt voornamelijk gekenmerkt door woonbebouwing langs het bebouwingslint, met afwisselend centrumfuncties en enkele grotere bedrijven.

Het bestaande pand aan de Kanaalweg Zuid 1 en 3 betreft een gemeentelijk monumentaal gebouw waar voorheen Hotel Zandwijk gevestigd was. Meest recent bevond zich op de begane grond (nr. 1) en verdieping een café en restaurant. Op de verdieping is een bovenwoning (nr 3.) aanwezig welke planologisch aangemerkt dient te worden als bedrijfswoning. Het aangrenzende pand, aan de Kanaalweg Zuid 5, betreft een voormalig zalencentrum behorende bij de horecavoorziening aan de Kanaalweg Zuid 1.

Het pand aan de Westeinde 674 is respectievelijk in gebruik als horecavoorziening (Café Black Piano, achterste deel van het pand) en als woning (voorhuis). Het naastgelegen pand aan de Westeinde 676 betreft een oud winkelpand met aanbouw.

De panden binnen het plangebied staan momenteel grotendeels leeg en verkeren in een matige tot slechte bouwkundige staat.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie van het plangebied. De rode contour betreft een indicatieve weergave van het plangebied. In afbeelding 2.2 is een straatbeeld situatie weergegeven in relatie tot de Kanaalweg Zuid 1-3 en 5. Afbeelding 2.3 geeft een straatbeeld weer van de huidige situatie ter plaatse van de Westeinde 674 en 676.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie plangebied en directe omgeving (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeelden Kanaalweg Zuid 1-3 (links) en Kanaalweg Zuid 5 (rechts) (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.3 Straatbeelden Westeinde 676 (links) en Westeinde 674 (rechts) (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

Zoals reeds in de aanleiding beschreven is initiatiefnemer voornemens om het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Concreet gaat het om de realisatie van twintig woningen, verdeeld over verschillende woongebouwen. Hierna wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige opzet van het plan, waarbij tevens wordt ingegaan op het type woningen per woongebouw.

3.1 Stedenbouwkundige opzet

3.1.1 Algemeen

Bij het ontwikkelen van het plan is in eerste instantie bekeken welke panden behoudenswaardig zijn en eventueel behouden zouden kunnen blijven.

Geconstateerd is dat het gemeentelijk monument aan de Kanaalweg Zuid 1 en 3 in beginsel behoudenswaardig is, echter is de bouwkundige staat van het pand als (zeer) slecht beoordeeld. Het behouden en verbouwen van het pand zou een zodanig onevenredige hoge investering vergen dat dit vanuit financieel oogpunt niet realistisch is. Het pand aan de Westeinde 674 is deels behoudenswaardig en is relatief eenvoudig geschikt te maken ten behoeve van het wonen. De voorgevel van dit pand blijft dan ook behouden.

Concreet bestaat het plan dan ook uit de sloop van alle bestaande bebouwing (m.u.v. de voorgevel van Westeinde 674) en de bouw van twintig woningen, verdeeld over vijf te onderscheiden bouwvolumes. De woningen zullen wat betreft doelgroep zowel geschikt zijn voor starters, gezinnen als senioren. Ook is een deel van de woningen uit te voeren als zijnde levensloopbestendig.

De voorgenomen herontwikkeling voorziet in een attractieve invulling van de locatie, draagt bij aan het realiseren van voldoende woningen in Vriezenveen op een inbreidingslocatie en zorgt het voor een grote ruimtelijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie.

In afbeelding 3.1 is het plan weergegeven middels een situatietekening. Navolgend wordt per woongebouw ingegaan op de gewenste situatie.



Afbeelding 3.1 Situatietekening gewenste indeling plangebied (Bron: Weghorst Architectuur)

3.1.2 Kanaalweg Zuid 1-3

Ter plaatse van het te slopen pand aan de Kanaalweg Zuid 1-3 wordt een nieuw appartementengebouw gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 11 meter (met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals gevelpartijen etc.). Dit appartementengebouw zal bestaan uit zes appartementen, waarbij op ieder van de drie bouwlagen twee appartementen zijn beoogd. In verband met de monumentale status van het bestaande gebouw is in het ontwerp rekening gehouden met de inpassing van enkele kenmerkende details van dit monumentale pand.

Afbeelding 3.2 en 3.3 tonen respectievelijk enkele gevelbeelden en een artist impression van het beoogde appartementengebouw.



Afbeelding 3.2 Gevelbeelden appartementengebouw t.p.v. Kanaalweg Zuid 1-3 (Bron: Weghorst Architectuur)



Afbeelding 3.3 *Artist impression appartementengebouw t.p.v. Kanaalweg Zuid 1-3 (Bron: Weghorst Architectuur)*

3.1.3 Kanaalweg Zuid 5

Ter plaatse van het te slopen pand aan de Kanaalweg Zuid 5 worden vier rijwoningen gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het betreft 'kanaalwoningen' die met de voorgevel richting Kanaal Almelo-De Haandrik georiënteerd zijn.

Afbeelding 3.4 en 3.5 tonen respectievelijk enkele gevelbeelden en een artist impression van de beoogde rijwoningen.



Afbeelding 3.4 Gevelbeelden rijwoningen t.p.v. Kanaalweg Zuid 5 (Bron: Weghorst Architectuur)



Afbeelding 3.5 Artist impression rijwoningen t.p.v. Kanaalweg Zuid 5 (Bron: Weghorst Architectuur)

3.1.4 Westeinde 676

Ter plaatse van het te slopen pand aan de Westeinde 676 worden vier rijwoningen gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 9 meter. Het betreft 'kanaalwoningen' die met de voorgevel richting Kanaal Almelo-De Haandrik georiënteerd zijn.

Tezamen met het nieuwe appartementengebouw ter plaatse van de Kanaalweg Zuid 1-3 zullen deze hoekpanden de nieuwe entree van Vriezenveen gaan vormen.

Afbeelding 3.6 en 3.7 tonen respectievelijk enkele gevelbeelden en een artist impression van de beoogde rijwoningen.



Afbeelding 3.6 Gevelbeelden rijwoningen t.p.v. Westeinde 676 (Bron: Weghorst Architectuur)



Afbeelding 3.7 Artist impression rijwoningen t.p.v. Westeinde 676 (Bron: Weghorst Architectuur)

3.1.5 Westeinde 674

Uit het bouwkundig vooronderzoek is gebleken dat de voorgevel van het pand aan de Westeinde 674 behoudenswaardig is, en de bebouwing relatief eenvoudig geschikt te maken is ten behoeve van wonen. De voorgevel blijft dan ook behouden en het pand wordt getransformeerd tot twee- onder-een-kapwoning.

Afbeelding 3.8 en 3.9 toont een artist impression van de beoogde twee-onder-een-kapwoning.



Afbeelding 3.8 Artist impression twee-onder-een-kapwoning t.p.v. Westeinde 674 (Bron: Weghorst Architectuur)

3.1.6 Achterterrein Westeinde 676

Achter de bestaande bebouwing aan de Westeinde 676, en hiermee naast de nieuwe rijwoningen (bezien vanaf de Kanaalweg Noord), wordt een nieuw appartementengebouw gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 14 meter. Dit appartementengebouw zal bestaan uit vier appartementen, waarbij op ieder van de vier bouwlagen een appartementen is beoogd.

Afbeelding 3.9 en 3.10 tonen respectievelijk enkele gevelbeelden en een artist impression van het beoogde appartementengebouw.



Afbeelding 3.9 Gevelbeelden appartementengebouw achter/naast Westeinde 676 (Bron: Weghorst Architectuur)



Afbeelding 3.10 Artist impression appartementengebouw achter/naast Westeinde 676 (Bron: Weghorst Architectuur)

3.2 Verkeer & parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Voor parkeren heeft de gemeente Twenterand de 'Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018' vastgesteld. In deze nota wordt uitgegaan van de kencijfers uit de publicatie 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (2012)' van het CROW. In het 'Facetbestemmingsplan Parkeren Twenterand' is voor alle vigerende bestemmingsplannen een parkeerregeling opgenomen met de Nota parkeernormen als uitgangspunt.

Voor verkeersgeneratie wordt aangesloten op de meest recente publicatie 'toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (2018)' van het CROW. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

3.2.2 Uitgangspunten

Qua verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, hoofdgroep en type worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk - gemeente Twenterand (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: centrum
- Hoofdgroep: wonen

3.2.3 Parkeerbehoefte

Zoals in paragraaf 3.3.1 reeds aangegeven bestaat het plangebied in de nieuwe situatie uit twintig woningen. Het gaat om:

- Tien appartementen;
- Acht rijwoningen;
- Een twee-onder-een-kapwoning.

In onderstaande tabel is op basis van de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018 de parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt door de geldende parkeernormen toe te passen op het beoogde woningbouwprogramma.

Zandwijklocatie			
Type	Aantal woningen	Gem. aantal parkeerplaatsen per woning	Parkeerbehoefte
Koop etage, midden	10	1,4	14
Koop, Twee-onder-één-kap	2	1,7	3,4
Koop, tussen/hoek	8	1,5	12
Totaal	20		29,4

Afbeelding 3.1 toont aan dat er in totaal dertig parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het plangebied. Tien parkeerplaatsen worden gerealiseerd tussen het appartementengebouw en de rijwoningen aan de Kanaalweg Zuid. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd ter hoogte van het bestaande parkeerterrein achter Westeinde 674 en 676. Hier worden in aanvulling op de parkeerplaatsen nog tien garageboxen gerealiseerd.

Gezien de ligging van de parkeerplaatsen wordt geconcludeerd dat, hoewel wel op eigen terrein wordt voldaan aan de parkeerbehoefte, niet iedere woning binnen het plangebied een parkeerplaats 'bij de deur' heeft. Voor de functie 'wonen' wordt op basis van het gemeentelijke beleid echter een loopafstand van 200 meter acceptabel geacht. Deze afstand wordt in alle gevallen ruimschoots gehaald.

Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate in de parkeerbehoefte wordt voorzien, en dat de parkeerplaatsen op een acceptabele wijze inpasbaar zijn in het plan. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met de volgende voorwaarden:

Vormgeving wegen, trottoirs en parkeren:

- De wegbreedte is minimaal 5 meter. Eventuele trottoirs zijn minimaal 1,5 meter breed.

Voor haaks inparkeren geldt:

- Als de wegbreedte 5 meter is, dan zijn de haaks daarop gelegen parkeerplaatsen 6 meter diep en 2,5 meter breed.
- Als de wegbreedte 6 meter is, dan zijn de haaks daarop gelegen parkeerplaatsen 5 meter diep en 2,5 meter breed.

Voor evenwijdig aan de weg parkeren geldt:

- De eerste en de laatste parkeerplaats is 7,5 x 2,2 meter. De daar tussen gelegen langsparkeerplaatsen zijn 6 x 2,2 meter.

Voor parkeerplaatsen voor elektrische auto's/het laden van elektrische auto's geldt:

- Dat moet worden voldaan aan de artikelen 5.14 en 5.15 uit het Bouwbesluit.

3.2.4 Verkeersgeneratie

Voor de ontwikkeling wordt uitgegaan van dezelfde uitgangspunten voor het aspect parkeren. In onderstaande tabel is de gemiddelde verkeersgeneratie (voertuigbewegingen per weekdagemaal) per woning weergegeven op basis van de kencijfers van het CROW:

Zandwijklocatie			
Type	Aantal woningen	Verkeersgeneratie per woning	Verkeersgeneratie
Koop appartement, midden	10	5,8	58
Koop, huis, twee-onder-één-kap	2	7,6	15,2
Koop, huis, tussen/hoek	8	7,2	57,6
Totaal	20		130,8

De totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt circa 131 voertuigbewegingen per weekdagemaal. Opgemerkt wordt dat het een herontwikkeling van een bestaande locatie betreft, waarbij sprake is van horeca- en detailhandelsfuncties. Wat betreft de horecafunctie is onder andere sprake van een zalencentrum. Dit betreft een functie met een relatief hoge verkeersgeneratie. Per saldo zal de verkeersgeneratie na herontwikkeling niet toenemen en zal mogelijk zelfs lager liggen.

De locatie wordt veilig ontsloten via de twee aan te leggen ontsluitingsroutes die de woningen ontsluit op respectievelijk de Kanaalweg Noord en Kanaalweg Zuid, waar vanuit eenvoudig de Hammerweg en Westeinde kan worden bereikt. De reeds aanwezige wegenstructuur rondom het plangebied kan de bij deze ontwikkeling behorende verkeersgeneratie eenvoudig en verkeersveilig afwikkelen.

3.2.5 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de aspecten parkeren en verkeer geen belemmering vormen voor de voorgenomen herontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2.1 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een ‘stedelijke ontwikkeling’ is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang (toename van

bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat voor het realiseren van woningen geldt, dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Hieronder worden deze uitspraken weergegeven:

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1. Bro) is niet nader gedefinieerd. In de praktijk speelt daarom regelmatig de vraag, hoe bepaald moet worden wanneer woningen één woningbouwlocatie vormen. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Uit de jurisprudentie volgt dat daarvoor onder meer betekenis toekomt aan de onderlinge afstand tussen de woningen.

In voorliggend geval is dan ook sprake van een ladderplichtige ontwikkeling aangezien het voorliggend bestemmingsplan planologische kaders biedt voor de realisatie van maximaal twintig woningen op een locatie die kan worden aangemerkt als een "woningbouwlocatie". Hiermee is, in relatie tot het bestaande planologisch regime, sprake van een ontwikkeling die aan te merken is als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom moet een antwoord worden gegeven op onderstaande vragen:

Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden: a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte; b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Voordat de behoefte in beeld kan worden gebracht, moet ten eerste duidelijk zijn wat het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de ontwikkeling betreft. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van twintig woningen in Vriezenveen. De nieuwbouwplannen in de gemeente Twenterand worden onder andere op regionaal niveau met elkaar afgestemd binnen de regio Twente. Deze afstemming bestaat onder meer uit het verdelen van de door de provincie toegestane woningaantallen, waarbij op basis van de woningbehoefteraming de plannen verdeeld worden over de tot de regio behorende gemeenten, en hun onderliggende kernen. De kwalitatieve vertaalslag naar type woningen, prijsklassen, doelgroepen etc. wordt op lokaal niveau gemaakt en ook de realisatie is een gemeentelijke activiteit.

Feitelijk is er dus sprake van een lokaal woningbouwprogramma waarvan regionaal is afgestemd dat de totale productie binnen de door de provincie gestelde bandbreedte blijft. Het ruimtelijk verzorgingsgebied kan gelet op het feit dat in voorliggend geval vooral voor de lokale behoefte wordt gebouwd worden beperkt tot de gemeente Twenterand en de direct omliggende gemeenten/kernen.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Algemeen

De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten, WoON Twente en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities. Op basis van deze samenwerking zijn ook met betrekking tot de woningbouwontwikkeling in Twente regionaal afspraken gemaakt. Voor de periode 2021-2025 hebben deze afspraken vorm gekregen middels de op 17 maart 2021 vastgestelde 'Regionale Woonagenda Twente'.

In deze woonagenda wordt geschetst wat de komende jaren de prioriteiten zijn op Twentse woningmarkt en hoe de Twentse gemeenten hieraan gaan werken. De woonagenda is het kompas van gemeenten en provincie in relatie tot de woningmarkt.

De opgaven waar de partijen voor staan zijn groot. De druk op de woningmarkt en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite de gewenste woning te kopen of huren in Twente. Alle partijen voelen de urgentie daar wat aan te doen. Er zullen de komende jaren veel nieuwe woningen bijgebouwd moeten worden, maar er moeten ook manieren worden gevonden om de dynamiek en slaagkansen te vergroten. De druk op de woningmarkt is echter niet de enige uitdaging, ook de investeringsopgave in bestaande wijken en transformatielocaties, de verduurzaming van de woningvoorraad en de huisvesting van bijzondere doelgroepen vragen aandacht. Tot slot, maar niet in de laatste plaats, kan wonen niet los gezien worden van regionale opgaven zoals verstedelijking, de vitaliteit van de dorpen en steden en de transitie van het platteland. Wonen vormt in deze grote opgaven immers een belangrijke sleutelfunctie.

Kwantitatieve behoefte

Algemeen

Voor de provincie Overijssel geldt dat sprake is van een forse woningbouwambitie. In de periode tot 2030 moeten 60.000 woningen worden bijgebouwd. Hierdoor is er sprake van een flinke versnellingsopgave. De ambitie om 60.000 woningen toe te voegen is provinciebreed en gericht op het snel oplossen van de woningnood in grote delen van de provincie en in verschillende segmenten. De ambitie is opgebouwd uit drie elementen:

1. de beschikbare woningbehoefteprognoses¹ tot 2030;
2. het naar voren halen van de woningbehoefte die ontstaat na 2030, en;
3. een extra impuls om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Nederland.

Op basis van deze drie elementen vult de regio Twente circa 1/3 deel van de ambitie om 60.000 woningen in Overijssel toe te voegen, de regio West-Overijssel circa 2/3 deel. De druk op West-Overijssel is immers groter door een toenemende trek vanuit de Randstad en andere landsdelen en voornamelijk de aantrekkingskracht van de regio Zwolle (en in mindere mate ook Deventer).

Concreet betekent het dat de regio Twente ambieert om tot 2030 in totaal circa 20.000 tot 22.000 woningen toe te voegen.

Op basis van de prognoses van de huishoudensgroei tussen 2020 en 2030 en de benodigde ruimere programmering is een behoefte van ruim 15.000 woningen te verwachten tot 2030. Dit aantal wordt gedefinieerd als de lokale behoefte.

Daarnaast heeft Twente een extra woningbouwambitie/-opgave op basis van onder andere de (gedeeltelijke) inloop van het huidige woningtekort (circa 3%), de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit de Randstad en andere landsdelen. Deze extra woningbouwambitie-opgave bedraagt voor Twente circa 5.000 tot 7.000 woningen tot 2030.

De noodzakelijk acties bestaan hiermee uit:

- Realiseren harde plannen tot 2025;
- Zachte plannen hard maken en realiseren tussen nu en 2030;
- Op zoek naar locaties voor uitbreiding tot 2025 en realiseren tot 2030.

De onderstaande tabel geeft per gemeente de netto harde en zachte plancapaciteit weer per 1-1-2020. Daarnaast is de woningbouwopgave tot 2030 weergegeven.

¹ Samengesteld uit Primosprognoses, BPD-hittekaart, de krapte-indicator, migratie-onderzoek Rigo en meerdere woonbehoefte-analyses: Monitor Gezond Wonen, onderzoek arbeidsmigranten (Companen), marktstudies (ontwikkelaars), etc.

	Netto harde plancapaciteit 1-1-2020 (afgerond)	Netto zachte plancapaciteit 1-1-2020 (afgerond)	Totale plancapaciteit 1-1-2020 (afgerond)
Almelo	940	1.020	1.960
Hellendoorn	650	250	900
Rijssen- Holten	420	320	740
Twenterand	330	440	770
Wierden	390	110	500
Tubbergen	60	190	250
Enschede	1.890	1.000	2.890
Hengelo	1.530	1.020	2.550
Borne	990	40	1.030
Oldenzaal	270	260	530
Losser	430	160	590
Hof van Twente	140	420	560
Dinkelland	180	320	500
Haaksbergen	110	250	360
Twente totaal	+/- 8.330	+/- 5.800	+/- 14.130
	Lokale behoefte (10 jaar)	Extra ambitie/opgave	Totale ambitie/opgave
Twente totaal	15.782	5.000 – 7.000	+/- 20.000 – 22.000

Afbeelding 4.1 Woningbouwopgave regio Twente (Bron: Regionale Woonagenda Twente)

Het bovenstaande aantal van 14.130 vormt een voorstelling van het mogelijke aanbod op basis van de harde en zachte plannen per 1-1-2020. De uiteindelijke vraag en behoefte van 15.782 dient echter ingevuld te worden op basis van de wens om te sturen op kwaliteit. Het aantal van 5.000-7.000 betreft de extra ambitie/opgave, waarbij ook hier het samen sturen op kwaliteit leidend is. De juiste woning op de juiste plek,

inspelend op de kwalitatieve woningbehoefte en een goede bijdrage leverend aan de leefbaarheid en kwaliteit van wijken/buurtten in de steden, de dorpen en het platteland.

Opgave 2021-2025

Tot 2025 ligt de focus op het realiseren van de bestaande harde plancapaciteit. Dit zijn de woningbouwprojecten waarmee de gewenste versnelling ingevuld kan worden. Belangrijke kanttekening daarbij is wel dat de harde plancapaciteit getoetst wordt op basis van het kwalitatief afwegingskader. Uitgangspunt is een woning voor iedereen: ruim baan voor de lokale behoefte, inbreiding, herstructurering en transformatie. Dit wil onder andere zeggen dat bij inbreidingsplannen waarbij binnen vijf jaar kan worden gestart met de realisatie geen kwantitatieve kaders gelden.

Daarnaast moet de opgave voor de periode vanaf 2025 voorbereid worden. In deze periode moeten zachte plannen hard worden gemaakt en moet ook al een deel van deze nieuwe toegevoegde harde plancapaciteit worden gerealiseerd om de totale woningbouwopgave tot 2030 te halen. Daarvoor is de realisatie van 2.000 woningen per jaar noodzakelijk. Daarnaast moet worden gezocht naar extra bouwlocaties zodat ook in de periode tot 2030 de gewenste snelheid in woningbouwproductie gehaald kan worden.

Opgave tot 2030

Zoals blijkt uit de tabel in afbeelding 4.1 is de bestaande harde plancapaciteit circa 8.300 woningen. Voor het realiseren van de woningbouwambitie van circa 20.000 - 22.000 woningen tot 2030 is een uitbreiding van de harde plancapaciteit met minimaal 11.700 woningen nodig. Deze uitbreiding is voor een deel in te vullen door de bestaande zachte plancapaciteit (circa 5.800 woningen) om te zetten in harde plancapaciteit (mits passend binnen de kwalitatieve kaders). Aanvullend daarop moet 'ruimte' gemaakt worden voor nog eens zo'n 6.000 woningen.

Twenterand

In de Regionale Woonagenda Twente zijn ook voor de gemeente Twenterand specifieke uitgangspunten geformuleerd. Dit heeft geleid tot de volgende sleutelgebieden met de bijbehorende uitgangspunten voor woningbouw binnen de gemeente:

- Vroomshoop Oost Fase 3&4 Vriezenveen;
- Vriezenveen: naast locaties voor inbreiding, uitleglocaties aanwijzen om in de lokale behoefte te voorzien en aan de regionale vraag bij te dragen;
- Westerhaar: diversiteit door inbreiding en ontwikkeling Trioterrein.

Toetsing van het initiatief

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling waarbij in totaal twintig woningen worden gerealiseerd in Vriezenveen. Dit betreft een netto toevoeging aan de woningvoorraad van achttien (- twee bestaande (bedrijfs)woningen) woningen. Gezien de woningbouwopgave tussen 2021 en 2025, en tot 2030, wordt gesteld dat hiermee sprake is van een ontwikkeling die past binnen de aantoonbare kwantitatieve woningbouwbehoefte binnen de regio Twente.

Kwalitatieve behoefte

Algemeen

Twente is en blijft een regio van de menselijke maat. Het is belangrijk dat er voor iedere woningzoekende een passende, betaalbare en niet in de laatste plaats kwalitatief goede woning is. Vertrekpunt van de regionale Woonagenda is het lokaal én regionaal blijven bieden van de woningen waar huidige en toekomstige inwoners behoefte aan hebben.

Dat betekent dat gemeenten door nieuwbouw, transformatie en herstructurering woningen toevoegen die goed aansluiten op de bestaande en toekomstige vraag. Dat vraagt om een toekomstgericht kwalitatief programma op lokaal en regionaal niveau, alsmede om het inlopen van woningtekorten en de realisatie van voldoende woningen voor de groeiende behoefte. Maar ook vraagt het om maatregelen en strategieën om de bestaande woningvoorraad toegankelijker te maken, onder andere door de doorstroming binnen de woningvoorraad te bevorderen.

De Regionale Woonagenda Twente bevat met name ten aanzien van de kwantitatieve behoefte informatie waar gemeenten bij de uit te voeren laddertoets gebruik van kunnen maken. Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte wordt in 2021 een kwalitatieve monitor opgezet aan de hand waarvan de gemeenten in de relevante woningmarktregio invulling kunnen geven aan het kwalitatieve aspect van de verantwoordingsplicht.

Wel onderscheidt de woonagenda drie verschillende ruimtelijke strategieën. Deze geven richting aan de ontwikkeling en geven aan waar in een gebied het accent op ligt, maar dienen niet als dwingend kader. De strategieën kenmerken vooral de verschillen tussen de steden, dorpen en het buitengebied. Er kunnen zich meerdere ruimtelijke woonstrategieën binnen een stad, dorp of gemeente bevinden.

Twenterand

Voor de gemeente Twenterand geldt de woonstrategie ‘wonen langs de radialen’. Hier is het uitgangspunt het wonen langs de radialen in de grote kernen met een goed voorzieningenniveau en die goed bereikbaar zijn. Het gaat dan om kernen met een goede ontsluiting op de A-, N- en spoorwegen en die een breed aanbod en mix van dorps, groenstedelijke en suburbane woonmilieus kunnen bieden. Voor de radialen wordt aangesloten op de Omgevingsvisie/ Omgevingsagenda Oost. De unieke kwaliteit van deze kernen is dat je er relatief rustig en ruim kunt wonen, met goede basisvoorzieningen binnen handbereik. De behoefte aan dergelijke woonmilieus is groot. Er worden kansen gezien om in deze kernen woningen en milieus toe te voegen, om daarmee ook de vitaliteit en economie van de kernen kracht bij te zetten.

Toetsing van het initiatief

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van de realisatie van twintig woningen met een gedifferentieerd aanbod. Door de mix van rijwoningen, appartementen en twee-onder-een-kapwoningen wordt voorzien in een aanbod dat past binnen de kwalitatieve woningbouwbehoefte. De woningen zijn immers geschikt voor een verscheidenheid aan doelgroepen, waaronder senioren, en dragen hiermee tevens bij aan de doorstroming op de woningmarkt. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2 waar wordt getoetst aan het gemeentelijke woonbeleid. Geconcludeerd wordt dat voorliggend bestemmingsplan aantoonbaar past binnen de (regionale) kwalitatieve woningbouwbehoefte.

Ligt de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied?

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebied specifieke situaties dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied. In het Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied. De definitie luidt: *‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’*.

In voorliggend geval betreft het plangebied een binnenstedelijke locatie in de kern Vriezenveen. Met de voorgenomen herontwikkeling wordt de ruimtevraag naar woningen binnen het bestaande stedelijk gebied opgevangen en is er sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming 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 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn

de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zogenaamd Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen. Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

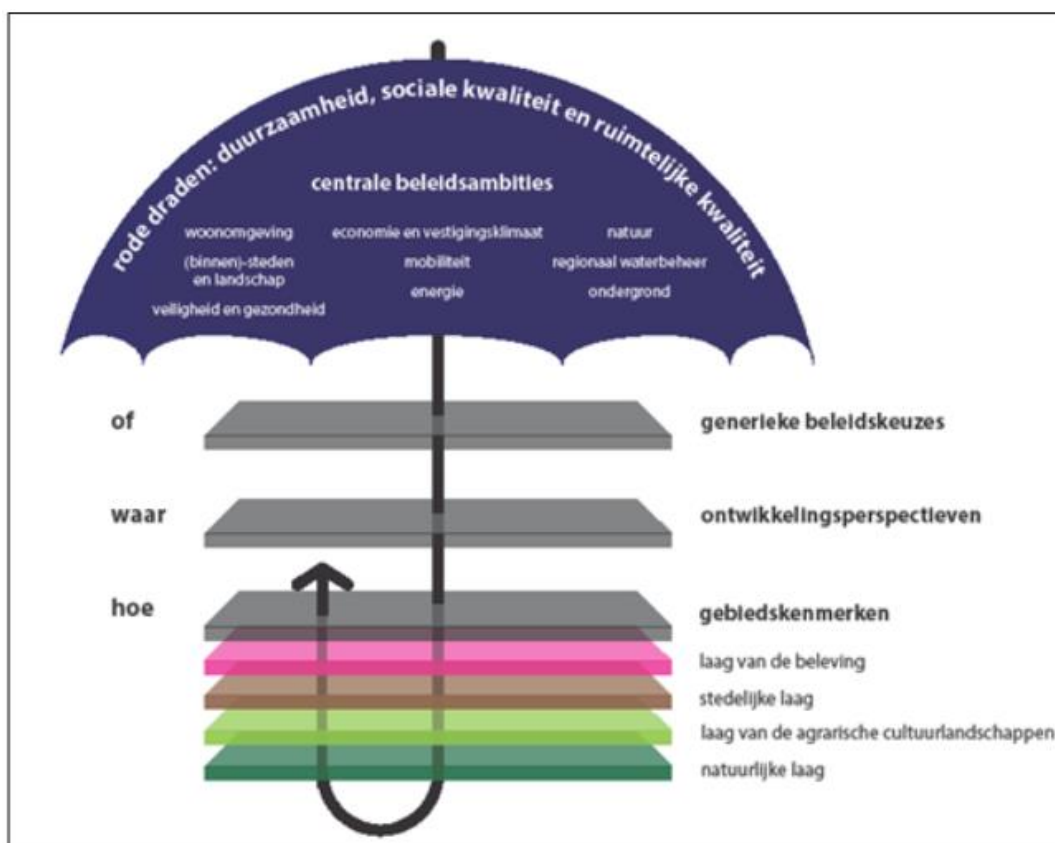
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken.

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Daarnaast zijn ook enkele artikelen uit titel 2.13 'Drinkwatervoorziening' relevant in verband met de ligging in een intrekgebied. Op deze artikelen wordt hierna ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

In voorliggend geval wordt een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied herontwikkeld. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
2. *In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.*
3. *In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*
5. *Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.*
6. *In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: *te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven*
- Actueel onderzoek woningbouw: *door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.*
- Regionale behoefte woningbouw: *door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.*
- Woonafspraken: *bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad,*

programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.

- *Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouw mogelijkheden die een gemeente biedt.*

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek wat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

In paragraaf 4.1.2 is in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking al ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van woningbouw in de regio Twente, de gemeente Twenterand en het dorp Vriezenveen. In paragraaf 4.3.2 vindt een verdere toetsing plaats aan de gemeentelijke Visie op wonen. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling bijdraagt aan de actuele kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Titel 2.13 Drinkwatervoorziening

Het plangebied bevindt zich in een intrekgebied dat van belang is voor de drinkwatervoorziening. In dit kader zijn de volgende artikelen uit de omgevingsverordening van belang:

artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

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

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

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

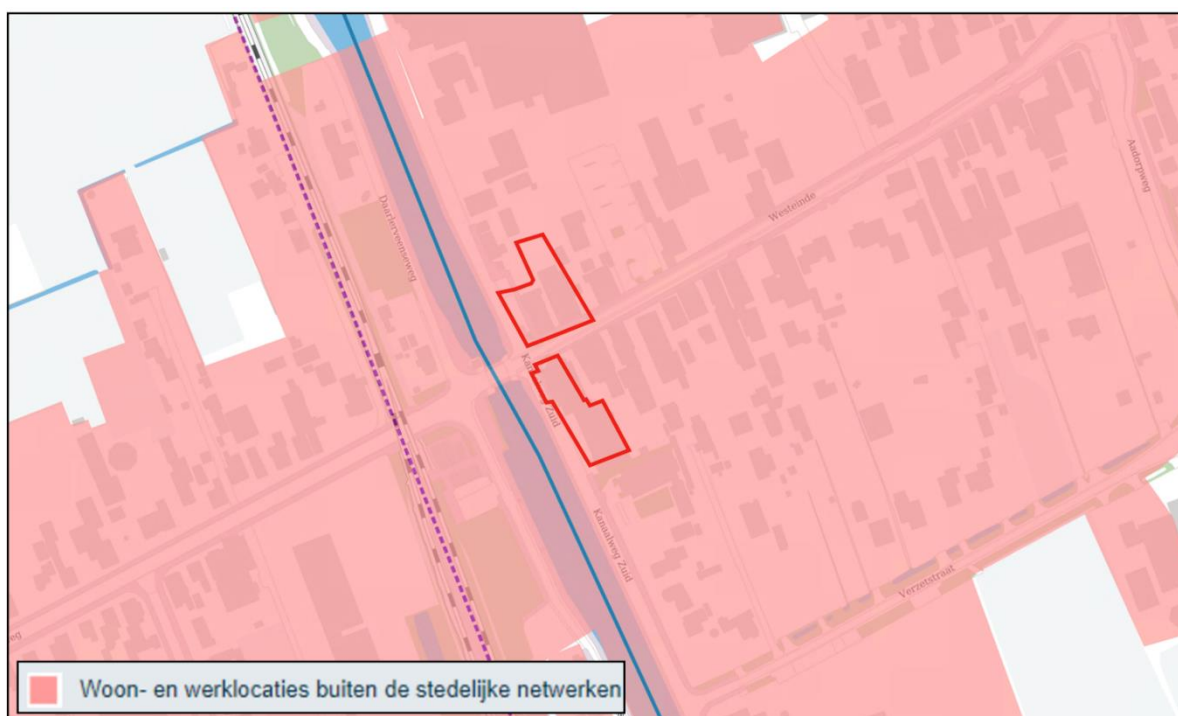
Toetsing van het initiatief aan de artikelen 2.13.3 en 2.13.5

In dit geval is sprake van een woningbouwontwikkeling in een intrekgebied. In de planregels van dit bestemmingsplan is in dit kader de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – intrekgebied’ opgenomen. Middels deze aanduiding wordt gewaarborgd dat ter plaatse enkel functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening. Herontwikkeling ten behoeve van woningbouw betreft een niet-risicovolle functie waarbij sprake is van het stand still-principe. In relatie tot de functies die in de bestaande situatie zijn toegestaan is immers geen sprake van een vergroting van de risico’s op verontreiniging van het grondwater en/of een verslechtering van de grondwaterkwaliteit. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met de Omgevingsverordening Overijssel.

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

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief met rood is omkaderd.



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

"Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken"

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

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

Het plan gaat uit van de herontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw. Hierbij worden twintig woningen gebouwd voor de lokale behoefte. In paragraaf 4.1.2. is reeds aangetoond dat er sprake van een actuele regionale en lokale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte. Deze ontwikkeling past goed in het geldende ontwikkelingsperspectief.

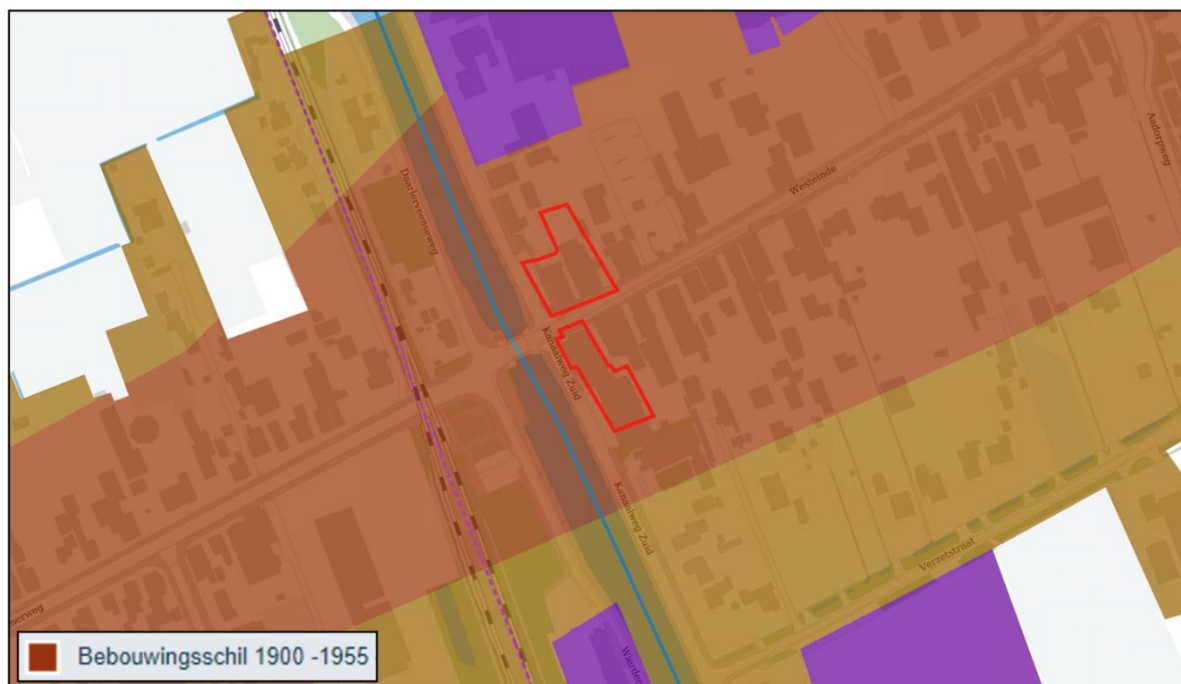
4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Gelet op liggen van het plangebied in het stedelijk gebied gelden er ten aanzien van de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch-cultuurlandschap geen specifieke eigenschappen. Daarnaast is er vanuit de laag van de beleving geen sprake van specifieke kenmerken waar voorliggend plan invloed op zou kunnen hebben. Deze lagen kunnen voor wat betreft de toetsing dan ook buiten beschouwing blijven.

Stedelijke laag

Vanuit de stedelijke laag is het gebiedskenmerk 'Bebouwingsschil 1900 – 1955' van toepassing op het plangebied. Dit is hieronder weergegeven in afbeelding 4.3.



Afbeelding 4.3 Uitsnede 'stedelijke laag' Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing. Als herstructurering etc. plaats vindt in de tuindorpen en fabriekswijken, dan voegt de vernieuwde/nieuwe bebouwing zich in de structuur van de bebouwde massa en groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details. Verder wordt gestuurd op hergebruik/reanimatie van cultureel erfgoed.

Toetsing van het initiatief aan de gebiedskenmerken

Zoals in hoofdstuk 3 reeds is beschreven worden de nieuwe woonfuncties ingepast in de opzet van de bestaande wijk/bebouwingsschil. Behoudenswaardige bebouwing blijft behouden en wordt gerenoveerd. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met het laten terugkeren van bestaande cultuurhistorische elementen in gebouwen die niet behoudenswaardig zijn gebleken. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de gebiedskenmerken.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de herontwikkeling het plangebied de in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling zijn de hierna genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

De ‘Structuurvisie Twenterand’ vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juli 2011 spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente. Het doel is om verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen uitbreiding en inbreiding of tussen verkeer en landschap, zorgvuldig af te wegen en een gezamenlijk beeld over de gewenste ontwikkeling te krijgen. Een structuurvisie biedt een geïntegreerde benadering van het sectorale beleid en een herijking van bestaande (soms aan herziening toe zijnde) plannen. De structuurvisie is gefundeerd op uitgangspunten die voortkomen uit een inventarisatie en analyse van de bestaande situatie, het bestaande beleid en onderzoeken en prognoses.

4.3.1.2 Visie op Twenterand

De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of 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

4.3.1.3 Wonen

In de structuurvisie wordt voor het thema wonen nog uitgegaan van de oude Woonvisie 2009+ en oude provinciale afspraken. In zijn algemeenheid wordt wel de lijn ‘inbreiding voor uitbreiding’ uitgedragen. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het meest recente woonbeleid.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de “Structuurvisie Twenterand”

Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de ‘Structuurvisie Twenterand’. De locatie betreft een inbreidingslocatie binnen het bestaande stedelijk gebied van Vriezenveen. Herontwikkeling naar een woonfunctie is in overeenstemming met de uitgangspunten van de structuurvisie Twenterand.

4.3.2 Woonvisie Twenterand 2022-2026

4.3.2.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft in 2022 de Woonvisie 2022-2026 van de gemeente Twenterand vastgesteld. Hierin worden de opgaven en ambities voor de komende vijf beschreven. In de periode waarin de Woonvisie is opgesteld is in Twents regionaal verband met de Provincie Overijssel, Twentse gemeenten en woonpartners de Regionale Woonagenda Twente 2021-2025 opgesteld. De grootste opgaven die in de Regionale Woonagenda is opgenomen is het toevoegen van circa 20.000 tot 22.000 woningen in Twente. De te verwachten huishoudgroei tussen 2020 en 2030 behoeft een programmering van 15.000 woningen tot 2030. Dat is de lokale behoefte voor de regio Twente. Daarnaast heeft Twente een extra woningbouwambitie/-opgave op basis van onder andere de (gedeeltelijke) inloop van het huidige woningtekort (circa 3%), de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit de Randstad en andere landsdelen. Deze extra woningbouwambitie/opgave bedraagt voor Twente circa 5.000 tot 7.000 woningen tot 2030. In de woonagenda wordt gewerkt met ruimtelijke strategieën. Voor Twenterand liggen vooral kansen in het wonen langs de radialen.

Op 17 maart 2021 zijn de laatste woonafspraken voor de gemeente Twenterand vastgelegd in de 'Regionale Woonagenda Twente' (zie ook paragraaf 4.1.2).

4.3.2.2 Kwalitatieve woonbehoefte

Op de eerste plaats wil Twenterand voorzien in de lokale vraag naar woningen. Tot 2031 is er volgens de meest recente prognose een toename van het aantal huishoudens met 550. Daarna is er mogelijk een stabilisatie. Prognoses fluctueren en zijn afhankelijk van allerlei factoren. Primair is het van belang de juiste kwaliteit woningen toe te voegen en de ontwikkelingen op de woningmarkt in de gaten te houden en waar nodig bij te sturen. De grootste doelgroep in de gemeente qua huishoudsamenstelling betreft gezinnen. Het aantal gezinnen gaat, volgens de meest recente prognose, de komende jaren wel afnemen van 5.550 gezinnen in 2020 naar circa 5.330 gezinnen in 2031 en 2041. Ook de jonge alleenstaanden en stellen tot 35 jaar nemen de komende tien jaar in omvang af. Dit zijn voor Twenterand de toekomstige gezinnen. De doelgroep die fors gaat toenemen zijn de 75-plussers. Voor de kwalitatieve woningbehoefte betekent dit dat er voornamelijk vraag is naar woningen voor ouderen. Daarnaast is door de toegenomen krapte op de woningmarkt de betaalbaarheid onder druk komen te staan waardoor het voor starters, jongeren en alleenstaanden moeilijker is een betaalbare en passende woning te vinden.

4.3.2.3 Kwantitatieve woonbehoefte

Tot 2025 zijn 100 reguliere grondgebonden woningen (gezinswoningen, niet levensloopbestendig) nodig, maar dit slaat rond 2025 om in een overschot. Per saldo is er tot aan 2031 een behoefte aan circa 45 reguliere grondgebonden woningen koopwoningen en ongeveer 70 reguliere grondgebonden woningen vrijesectorhuurwoningen. Dit is te verklaren door de daling van het aantal jonge huishoudens en gezinnen. In alle segmenten (koop, vrijesectorhuur en sociale huur) is er de komende 10 jaar veel behoefte aan nultredenwoningen (waaronder zowel appartementen, als grondgebonden nultredenwoningen). Aan zowel koop als sociale huur bestaat een behoefte van circa 300 woningen. In de vrijesectorhuur is de behoefte iets lager, maar met 200 nog zeer fors (zeker gezien het beperkte aanbod op dit moment). Naast het toevoegen van woningen voor de lokale behoefte wil de gemeente Twenterand ook een bijdrage leveren aan de extra regionale ambitie geformuleerd in de regionale woonagenda. De extra woningbouwambitie van de regio Twente bedraagt 5.000 tot 7.000 woningen tot 2030. Door voor de regionale vraag woningen toe te voegen wil de gemeente meer diversiteit in het woningaanbod (en dan vooral in uitleggebieden) realiseren en meer jonge stellen en gezinnen naar Twenterand te trekken. Er zijn op dit moment veel harde plannen voor grondgebonden koopwoningen. Op korte termijn is hier zeker een behoefte aan in de gemeente. Na uitvoering van deze harde plannen zal er nog beperkt lokale behoefte bestaan aan meer woningbouwplannen met regulier grondgebonden koop (niet levensloopbestendig).

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

Voorliggende herontwikkeling van een inbreidingslocatie in de kern Vriezenveen draagt bij aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte door de realisatie van twintig woningen van uiteenlopende woningtypen. Kwalitatief gezien wordt er hiermee voor diverse doelgroepen gebouwd, zowel voor jongeren en senioren als doorstromers. Dit bevordert de invulling van de woonvraag van onder andere jongere en oudere huishoudens. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming met de Visie op wonen 2022-2026 en de regionale woonafspraken (zie paragraaf 4.1.2).

4.3.3 Welstandsnota 2012

4.3.3.1 Algemeen

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

In Vriezenveen worden vanuit welstand twee gebieden onderscheiden. Dat zijn het historische lint en het dorpscentrum. Het oude lint omvat De Hammerweg, het Oosteinde en het Westeinde. Het centrumgebied wordt begrensd door de Weemestraat, Koningsweg, Bouwmeesterstraat, Almelseweg, Platanenplein, Kerkstraat, Krijgerstraat, Schout Doddestraat, Manitobaplein en Jonkerlaan. De overige delen van het dorp zijn welstandsarm.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het historische lint.

4.3.3.2 Historische lint

Het historische karakter en de ontstaansgeschiedenis van het dorp zijn duidelijk afleesbaar in het lint. De herkenbare positionering van de huizen met de nokrichting evenwijdig aan de verkaveling, waardoor de gevels onder een hoek van ca. 60 graden ten opzichte van de weg staan, is intact gebleven. Nagenoeg alle panden hebben staande ramen en een zadeldak of een mansarde kap. Nieuwe panden moeten deze opstelling volgen. Opvallend is dat er bij de nieuwe huizen minder aandacht is besteed aan de detaillering van de kopgevels. De gevels zijn eenvoudig uitgevoerde en lichtgekleurde windveren ontbreken. In de toekomst moet het anders.

Slechts op enkele plekken zijn dissonanten waarneembaar in het lint. Dat zijn de relatief grote supermarkten die met hun achterzijde aan de weg staan. De entrees van deze winkels liggen aan de zijkant of achterzijde op de parkeerplaatsen. Aan de zijde van het lint liggen blinde gevels. Dit is een hele slechte zaak en mag in de toekomst niet meer voorkomen.

Het groene karakter van de brinken wordt bepaald door de overblijfselen van het slagenlandschap aan de achterzijden van het lint en door de beplanting op de erfgrans. Dit karakter moet behouden of versterkt worden.

Welstandscriteria

- de bebouwing past qua situering, voorkomen en volume binnen het huidige historische lint
- continuïteit en routing van het van het lint vormen de leidraad
- de bebouwing kent een directe relatie met de straat o.a. geen blinde gevels
- de voorgevels hebben een rijkere detaillering
- de nokrichting van de bebouwing staat evenwijdig aan de verkaveling
- de panden hebben een zadeldak of eventueel mansarde kap
- de panden hebben gedekte kleuren
- lichtgekleurde windveren en staande ramen

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de welstandsnota

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het definitieve bouwplan getoetst aan het welstandsbeleid en de bijbehorende criteria. Met het ontwerpplan (zie hoofdstuk 3) is al rekening gehouden met de welstandscriteria.

4.3.4 Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018

De wettelijke basis voor het stellen van parkeereisen en eisen met betrekking tot het laden en lossen is veranderd. Voorheen was dit primair geregeld in de gemeentelijke bouwverordening. Per 1 juli 2018 is dit niet meer mogelijk. De bouwverordening verliest op dat moment voor dit onderdeel haar werking. Parkeren en laden en lossen moet vanaf dat moment geregeld worden in het bestemmingsplan.

Om te voorkomen dat er binnen de gemeente Twenterand gebieden zijn waar vanaf 1 juli 2018 geen parkeernormen meer gelden (blinde vlekken) is het facetbestemmingsplan ‘parkeren Twenterand’ opgesteld dat zorgt voor uniforme regels binnen het gehele grondgebied van de gemeente Twenterand. Willekeur wordt hiermee tegengegaan. In verband met de gewenste flexibiliteit is het door een wetswijziging juridisch mogelijk geworden om in het bestemmingsplan te verwijzen naar beleidsregels, de ‘Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018’. Op deze wijze wordt in elke situatie aan de hetzelfde beleid getoetst.

Bij ontwikkeling van het plangebied worden de parkeernormen zoals vastgelegd in de Nota parkeernormen gehanteerd (zie ook paragraaf 3.2). In de planregels van dit bestemmingsplan zijn hiervoor specifieke parkeerregels opgenomen.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. 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. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai en spoorweglawaai

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Westeinde, Hammerweg, Wierdenseweg, Kanaalweg Noord en de Verzetstraat. Dit betreffen wegen waar een snelheidsregime geldt van 50 km/uur.

Het plangebied bevindt zich ook nabij de Kanaalweg Zuid en de Daarlerveenseweg. Dit betreffen wegen waar een snelheidsregime geldt van 30 km/uur. Voor deze wegen gelden op basis van artikel 74.2 van de Wgh geen geluidszones. Het feit dat hiervoor geen wettelijke geluidszones gelden, betekent niet dat een akoestisch onderzoek voor deze wegen automatisch niet benodigd is.

Daarnaast ligt het plangebied nabij de spoorverbinding Mariëenberg – Almelo. Ter plaatse van de dichtstbijzijnde referentiepunten geldt een GPP van circa 52 dB. Hiermee is sprake van een wettelijke geluidszone van 100 meter. Het projectgebied bevindt zich hiermee binnen de wettelijke geluidszone van deze spoorverbinding.

In het kader van voorliggend plan heeft BJZ.nu een gecombineerd akoestisch onderzoek wegverkeers- en spoorweglawaai uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten en -conclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze plantoelichting.

Onderzoeksresultaten en -conclusies

De geluidsbelasting als gevolg van de Verzetstraat en Wierdenseweg bedraagt respectievelijk maximaal 30 dB en 45 dB. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde en gemeentelijke ambitiewaarde van 48 dB.

De geluidsbelasting als gevolg van de Hammerweg, Kanaalweg Noord en Westeinde voldoet niet voor alle woningen aan de wettelijke voorkeurswaarde en gemeentelijke ambitiewaarde van 48 dB. Wel wordt in alle gevallen voldaan aan de maximale bovengrenswaarde van 63 dB.

De geluidsbelasting als gevolg van de spoorverbinding Mariëberg – Almelo bedraagt maximaal 47 dB (voorgevel woning 20). Hiermee wordt in alle gevallen voldaan aan de gemeentelijke ambitiewaarde (55 dB) en de wettelijke voorkeurswaarde (55 dB).

Een hogere waarde als gevolg van wegverkeerslawaaï is in voorliggend geval benodigd, aangezien er niet voor alle woningen aan de voorkeurswaarde uit de Wgh wordt voldaan ten aanzien van de Hammerweg, Kanaalweg Noord en Westeinde.

De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig. Daarnaast voldoet het project waar dit nodig wordt geacht aan het gemeentelijke geluidbeleid. Er kunnen dan ook hogere waarden van maximaal 50 dB, 57 dB en 62 dB worden aangevraagd met betrekking tot respectievelijk de Hammerweg, Kanaalweg Noord en Westeinde. Met het nemen van gevelmaatregelen met een geluidwering van maximaal 36 dB wordt aan de maximale binnenwaarde van 33 dB voldaan, en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat realiseerbaar.

Gemeentelijk geluidbeleid

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat niet volledig wordt voldaan aan de aanvullende voorwaarden voor het kunnen verlenen van een hogere waarde zoals opgenomen in het geldende gemeentelijke geluidbeleid.

In dit kader wordt opgemerkt dat de gemeente vooruitlopend op de Omgevingswet werkt aan een wijziging van het geluidbeleid. Deze wijziging heeft betrekking op het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid in dit beleid. Op basis van deze afwijkingsbevoegdheid wordt het mogelijk om zowel in positieve als in negatieve zin te kunnen afwijken van het geluidbeleid. Concreet betekend dit bijvoorbeeld dat er specifieke situaties kunnen zijn waarbij de gemeente vanwege de specifieke feiten en omstandigheden van het geval wel medewerking verleend ondanks dan niet of niet volledig aan de beleidsregels wordt voldaan.

In relatie tot dit bestemmingsplan is sprake van een dergelijke maatwerksituatie. Bijlage 2 bij deze toelichting bevat de onderbouwing op basis waarvan gebruikmaking van de bedoelde afwijkingsbevoegdheid in deze acceptabel wordt geacht.

Tot slot wordt opgemerkt dat de bedoelde afwijkingsbevoegdheid voor vaststelling van dit bestemmingsplan in een herziening van het geluidbeleid zal zijn verwerkt.

5.1.2.2 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect Industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling, mits er hogere waarden worden verleend voor de Hammerweg, Kanaalweg Noord en Westeinde, en er gevelmaatregelen van maximaal 36 dB gevelwering worden meegenomen in de verdere planvorming. De bedoelde hogere waarden worden gelijktijdig met dit bestemmingsplan vastgesteld. Daar waar nodig zijn in de planregels voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor de toe te passen akoestische maatregelen (zie bijlage 2) in dit 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, is een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Door Terra Agribusiness is ter plaatse van beide plandelen (ten noorden van de Westeinde en ten zuiden van de Westeinde) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt kort ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten en -conclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportages wordt verwezen naar bijlagen 3 en 4 bij deze plantoelichting.

Noordzijde plangebied

In het bovengrondmengmonster BM1 zijn lichte verhogingen lood en PAK 10 VROM aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM2 zijn lichte verhogingen kwik, lood en PAK 10 VROM aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM3 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster PB1 WM1 is een lichte verhoging barium aangetroffen.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Zuidzijde plangebied

In het bovengrondmengmonster BM1 zijn lichte verhogingen lood en PAK 10 VROM aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM3 is een lichte verhoging PAK 10 VROM aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM2 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster PB1 WM1 is een lichte verhoging barium aangetroffen.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt 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. 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

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 luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

In subparagraaf 5.3.1.1 worden voorbeelden aangegeven die aangemerkt worden als een project dat "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging. In vergelijking hiermee is dit plan zeker aan te merken als een project dat "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging.

Hoewel in de verkeersparagraaf (paragraaf 3.3) wordt aangegeven dat gelet op de huidige bestemming van het plangebied de verkeersgeneratie waarschijnlijk of niet significant toeneemt, is voor de volledigheid een worst-case berekening met de NIBM tool uitgevoerd. In onderstaande tabel is dit weergegeven. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	131
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,14
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 5.1 Berekening NIBM (Bron: Ministerie Infrastructuur en Milieu)

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

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (indicatief aangegeven met de zwarte ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie:

- 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 ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Zoals blijkt uit de kaartuitsnede bevindt zich ten westen van het plangebied een spoortraject. Dit betreft een enkel spoor waarover geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ter plaatse is dan ook geen sprake van een plasbrandaadachtsgebied. Een nadere verantwoording van het (groeps)risico is niet noodzakelijk.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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 VNG-uitgave 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.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

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.

Het plangebied is gelegen aan het historische lint van Vriezenveen. Rondom de planlocatie zijn diverse functies (detailhandel, bedrijvigheid) aanwezig. Het gebied kan daarom worden aangemerkt met 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

5.5.3 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. 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 ontwikkeling behelst uitsluitend het bouwen van woningen. Woonfuncties zijn geen milieubelastende functies en zijn daarom niet van negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van omliggende woonfuncties.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. De functie wonen is aan te merken als milieugevoelige functie.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. De dichtstbijzijnde gronden waar een (grondgebonden) agrarisch bedrijf is toegestaan bevinden zich buiten de kern Vriezenveen, circa 240 meter ten zuidoosten van het plangebied. In de omgeving van het plangebied zijn wel een aantal bedrijfs-, detailhandels- een maatschappelijke functies aanwezig.

In de onderstaande tabel worden de milieubelastende activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen het plangebied en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt. Hierbij wordt opgemerkt dat de detailhandelsfuncties in de directe omgeving relatief kleinschalige functies betreft waarvoor een maximale milieucategorie 1 geldt. Hieronder valt onder andere de naastgelegen slagerij aan de Westeinde 613. In gemengd gebied kennen dergelijke functies geen richtafstand. Deze functies, en overige milieucategorie 1 functies, zijn dan ook niet meegenomen in onderstaande tabel.

Functie	Categorie	Richtafstand gemengd gebied	Daadwerkelijke afstand tot plangebied (circa)
Kerk (maatschappelijk) <i>Kanaalweg Zuid 7</i>	2	10 meter	0 meter
Bedrijventerrein aan de Wierdenseweg <i>Meerdere adressen</i>	2	10 meter	90 meter
Metaalconstructiebedrijf <i>Verzetstraat 65</i>	3.2	50 meter	150 meter
Groothandel bouwmaterialen <i>Hammerweg 11</i>	2	10 meter	90 meter
Witte van Moors (metaalbewerkingsbedrijf) <i>Meerdere adressen (Weitselweg, Westeinde)</i>	3.2	50 meter	90 meter

Blijkens bovenstaande tabel wordt, met uitzondering van de kerk aan de kanaalweg Zuid 7, in alle gevallen voldaan aan de richtafstanden.

In relatie tot de kerk aan de Kanaalweg Zuid 7 wordt het volgende opgemerkt. In de huidige situatie bevindt de bestaande bebouwing aan de Kanaalweg Zuid 1, 3 en 5 zich deels op de perceelsgrens aan de zijde van de Kanaalweg Zuid 7. In de nieuwe situatie (zie ook afbeelding 3.1) wordt de meest zuidelijk gelegen rijwoning aan deze zijde van het plangebied op enkele meters uit deze perceelsgrens gebouwd. De afstand tussen deze woning en het kerkgebouw/bouwvlak aan de Kanaalweg Zuid 7 bedraagt hiermee circa 6 meter. Voor alle overige woningen binnen het plangebied bedraagt de afstand wel minimaal 10 meter.

In relatie tot het kerkgebouw (maatschappelijke functie) is het aspect 'geluid' maatgevend. Dit betreft dan met name het geluid afkomstig van eventuele kerkklokken en vervoersbewegingen behorend bij het arriveren/vertrekken van bezoekers. Het bij de kerk behorende parkeerterrein is in dit geval gelegen aan de andere zijde van het perceel, en hiermee op minimaal 30 meter afstand. Bezoekers bevinden zich ter hoogte van de ingang van de kerk slechts zeer kortstondig binnen de richtafstand van 10 meter, voor zover in de buitenlucht.

Het kerkgebouw is voorzien van een kerkklok. Aangenomen kan worden dat bij het luiden van de kerkklok niet zal worden voldaan aan de geluidsnormen. Echter is tevens aannemelijk dat dit voornamelijk zal voorkomen

op zon- en feestdagen en eventueel bijzondere gelegenheden zoals trouwerijen en begrafenissen. De frequentie is hiermee beperkt. Daarnaast kan worden gesteld dat het luiden van de kerkklokken niet gezien zal worden als een storend element, aangezien dit type geluid past in een van oorsprong dorpsachtige woonkern. Ondanks dat formeel niet wordt voldaan aan de richtafstand wordt desondanks dan ook gesteld dat ter plaatse van de woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Andersom worden omliggende bedrijven/functies niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd aangezien reeds bestaande milieugevoelige functies (woningen) in dit kader maatgevend zijn. Met de slagerij aan de Westeinde 613 zijn in dit kader maatwerkafspraken gemaakt.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

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

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Algemeen

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

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

5.6.2.2 Natura 2000 gebieden

Het plangebied bevindt zich op circa 4,7 kilometer afstand vanaf het Natura 2000-gebied ‘Wierdense Veld’ en 5,9 kilometer van het Natura 2000-gebied ‘Engbertsdijkvenen’.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen het Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen heeft BJZ.nu een zogenaamde AERIUS-

berekening uitgevoerd voor zowel de bouwfase (tijdelijk karakter) en de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling.

Hierna wordt de belangrijkste conclusie weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.6.2.3 *Natuurnetwerk Nederland*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde grondgebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN bevindt zich op minimaal 2 kilometer afstand van het plangebied. Vanwege de lokale invloedsfeer en de ligging van het plangebied op grote afstand van het NNN, wordt gesteld dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 *Algemeen*

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.6.3.2 *Resultaten Quicksan natuurwaardenonderzoek*

Door Natuurbank Overijssel is een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten en -conclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze plantoelichting.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde dieren. Beschermde dieren benutten het plangebied als foerageergebied en vermoedelijk bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en voortplantingsplaats, nestelen er vogels en bezetten vleermuizen er een vaste rust- en voortplantingsplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is het bezette nest beschermd, maar van de gierzwaluw is ook de nestplaats beschermd buiten de voortplantingsperiode. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Geadviseerd wordt de beplanting en bebouwing te verwijderen buiten de voortplantingsperiode. Om vast te kunnen stellen of er gierzwaluwen in de bebouwing nestelen, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Op basis van nader onderzoek kunnen de wettelijke consequenties bepaald worden.

Vleermuizen en hun vaste rust- en voortplantingsplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Om de functie van de bebouwing voor vleermuizen vast te kunnen stellen dient aanvullend onderzoek conform het vleermuisprotocol 2021 uitgevoerd te worden. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode half mei-half september (half oktober).

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, die vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen en vernielen van vaste rust- en/of voortplantingsplaats'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Als gevolg van het verwijderen van beplanting, neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vogels, vleermuizen, amfibieën en grondgebonden zoogdieren af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

5.6.3.3 Nader onderzoek gierzwaluwen en vleermuizen

Door Natuurbank Overijssel is een nader onderzoek gierzwaluwen en vleermuizen uitgevoerd in het plangebied. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten en -conclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze plantoelichting.

In de periode juni-september 2021 is de relevante bebouwing binnen het plangebied onderzocht op het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van gierzwaluwen.

Uit het onderzoek is niet gebleken dat vleermuizen er een verblijfplaats bezetten, of dat gierzwaluwen er een nestplaats bezetten.

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden.

5.6.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

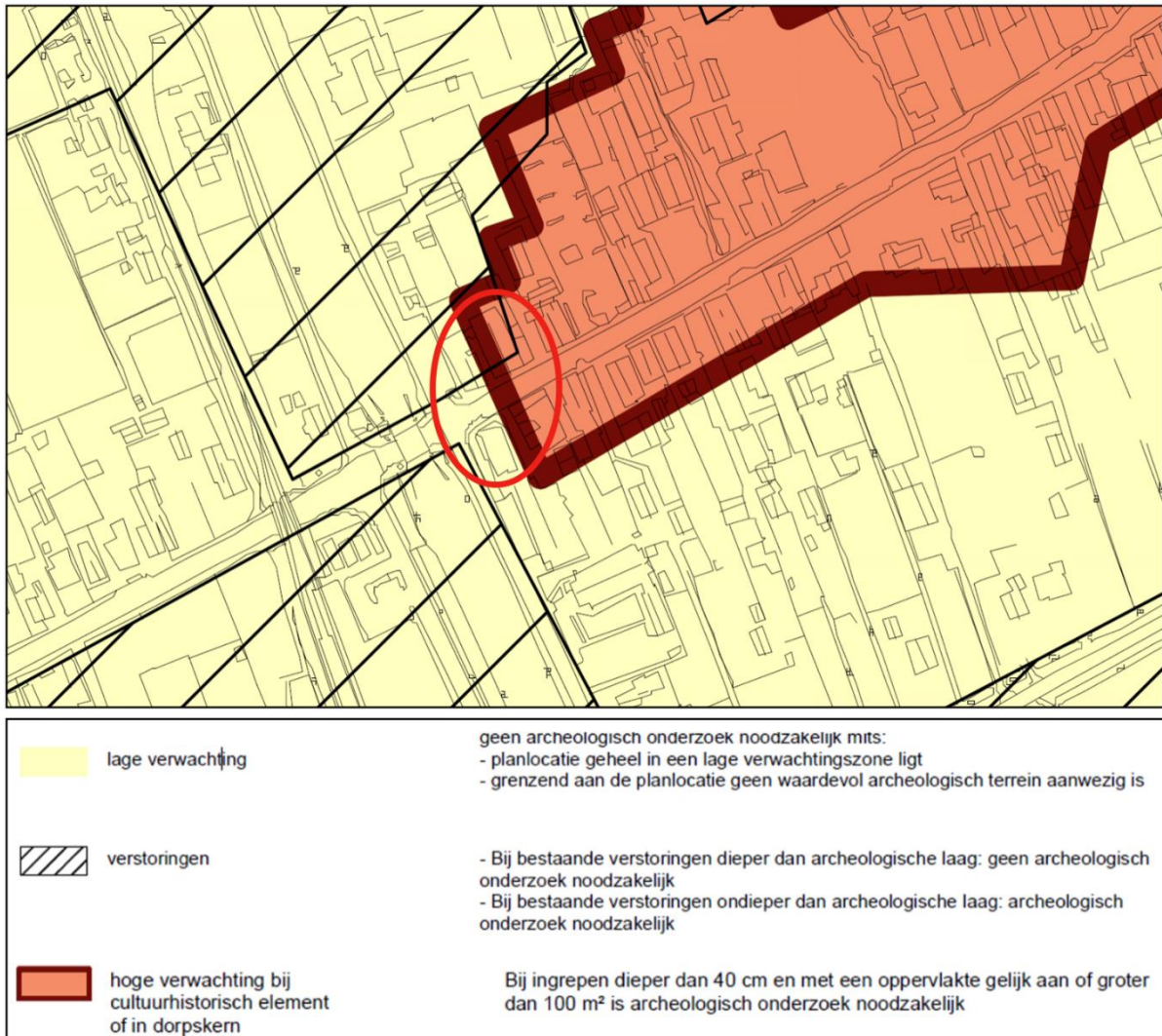
5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

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

De gemeente Twenterand beschikt over een eigen archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van deze verwachtingskaart met daarin aangeven het plangebied opgenomen in afbeelding 5.3.



Afbeelding 5.3 Kaartuitsnede archeologische beleidskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

5.7.1.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied is sprake van meerdere archeologische verwachtingen. Het plangebied ligt grotendeels binnen een gebied waar een lage archeologische verwachtingswaarde geldt en de gronden reeds deels verstoord zijn. De bestaande bebouwing aan de Westeinde 674 ligt binnen een gebied met een hoge verwachtingswaarde in de dorpskern. Ter plaatse blijft de bebouwing echter deels behouden en wordt getransformeerd tot twee-onder-een-kapwoning. Hier vinden dan ook geen grootschalige relevante bodemingrepen plaats.

Op basis van het bovenstaande wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde 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

Binnen het plangebied bevindt zich een gemeentelijk monument. Het betreft het gebouw aan de Kanaalweg Zuid 1-3. Zoals eerder al aangegeven in hoofdstuk 3 is bij de planontwikkeling onderzocht of deze bebouwing behouden kon blijven. Vanwege de bouwkundige staat van het pand is dit echter vanuit financieel oogpunt niet realistisch gebleken. Dit zou een te hoge investering vragen. Besloten is uit te gaan van sloop en nieuwbouw, waarbij wel cultuurhistorische elementen van deze bebouwing terugkomen in het definitieve bouwplan. Dit is ook gewaarborgd in de planregels van dit bestemmingsplan. De huidige opzet voor dit gebouw is te zien in afbeelding 3.2.

Voor het overige zijn het binnen en plangebied en in de directe omgeving geen cultuurhistorische waarden aanwezig die mogelijk negatief zouden kunnen worden beïnvloed door de uitvoering van voorliggend plan.

5.7.3 Conclusie

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht en er is geen sprake van negatieve effecten op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van ‘kaderstellend voor’ en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie plangebied

Voor deze ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (bijlage 8). De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt. Over de aanmeldnotitie wordt een besluit genomen door het bevoegd gezag.

5.8.3 Conclusie

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

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 Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

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 waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld. Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets van toepassing is. Het waterschap is daarom om een reactie gevraagd. Hieronder wordt eerst ingegaan op de relevante waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied. Vervolgens wordt ingegaan op de reactie van het waterschap op het plan. Het volledige watertoetsresultaat is opgenomen als bijlage 9 bij deze plantoelichting.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

6.2.3.1 Huidige en nieuwe situatie

In de bestaande situatie is het plangebied nagenoeg volledig verhard (zie ook afbeelding 2.1). Ook in de nieuwe situatie is grotendeels sprake van verharding (gebouwen, erfverharding en parkeervoorzieningen), echter wordt een deel van de woningen voorzien van voor- en achtertuinen. Hoewel de exacte invulling van deze tuinen nog niet bekend is, is per saldo naar alle waarschijnlijkheid sprake van een afname aan verharding.

6.2.3.2 Afvalwater

Het afvalwater van de woningen zal middels een gescheiden rioleringssysteem binnen het plangebied worden aangekoppeld op het bestaande gemengde riool buiten het plangebied, en vervolgens worden afgevoerd naar de dichtstbijzijnde RWZI. In verband met het herbestemmen van detailhandels- en horecabestemmingen is vanuit planologisch/feitelijk oogpunt een significante toename van het aantal vervuileenheden uit te sluiten. Het bestaande rioleringssysteem beschikt over voldoende capaciteit om het afvalwater afkomstig van binnen het plangebied in de toekomstige situatie te kunnen verwerken.

6.2.3.3 Hemelwater

Schoon hemelwater ter plaatse van de verharde oppervlakten wordt zoveel mogelijk binnen het plangebied geïnfiltreerd middels het toepassen van infiltratiekratten/lavakoffers ter plaatse van de centrale parkeervoorzieningen. Daarnaast wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van bestaande hemelwateruitleggers aan het Westeinde.

Bij infiltratie kan er sprake zijn van een (structureel) hoge grondwaterstand. Ook kan het op basis van de bodemgesteldheid gewenst zijn het infiltratiesysteem zodanig in te richten dat verdroging van de bodem en bodemdaling (in verband met oxidatie van veen, klink, zetting van klei etc.) voorkomen wordt. Hiervoor is inzicht in de bodemgesteldheid van belang, ook in relatie tot de funderingen van de nieuwbouw.

Ten behoeve van de verdere planvorming wordt dan ook funderingsonderzoek uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek in relatie tot de bodemgesteldheid, wordt de invulling van infiltratiesystemen en mogelijke andere noodzakelijke maatregelen bepaald.

Indien dit noodzakelijk blijft worden eventuele overlopen aangesloten op het naastgelegen kanaal.

6.2.3.4 *Oppervlaktewater*

In het plangebied is geen sprake van oppervlaktewater.

6.2.4 **Reactie waterschap Vechtstromen**

Het waterschap Vechtstromen is in het kader van vooroverleg gevraagd naar haar reactie ten aanzien van voorliggend plan.

Op 3 juni 2021 is het plan in een TEAMS-overleg besproken met het waterschap. Op basis van dit vooroverleg is de inhoud van paragraaf 6.2.3 vormgegeven, waarbij extra aandacht zal worden besteed aan thema's zoals verdroging en bodemdaling.

De wateraspecten zijn voldoende belicht. Waterschap Vechtstromen heeft geen bezwaar tegen dit plan.

6.2.5 **Conclusie**

Met inachtneming van de adviezen van het waterschap Vechtstromen vormt het aspect 'water' geen belemmering voor voorliggend plan.

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. 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 Verantwoording 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. 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.

7.2.2 Inleidende regels

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

Begrippen (Artikel 1)

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

Wijze van meten (Artikel 2)

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en/of specifieke gebruiksregels.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor het plangebied voor deze bestemming is gekozen.

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 6)

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 (bijvoorbeeld) een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene gebruiksregels (Artikel 7)

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan.

Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven met betrekking tot de milieuzone-intrekgebied.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)

In dit artikel wordt aangegeven op welke punten het bestemmingsplan kan worden gewijzigd.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)

In dit artikel wordt aangegeven op welke punten via een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan kan worden afgeweken.

Overige regels (Artikel 11)

Dit artikel gaat in op regels omtrent parkeren en laden/lossen en het slopen van gebouwen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In het overgangsrecht 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.

Tuin - Dorpserf (Artikel 3)

De voor ‘Tuin - Dorpserf’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor tuinen ten behoeve van de aangelegen woningen.

Deze gronden niet als erf te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, omdat het ruimtelijk niet wenselijk is hier bebouwing zonder vergunning toe te staan. Het beleid in de historische lintbebouwing is gericht op het behoud van de historisch gegroeide, ruimtelijke karakteristiek. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het ongewenst om vergunningsvrij te bouwen binnen de historische lintbebouwing waar de bestemming Tuin - Dorpserf op rust.

Nieuwe gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Verkeer (Artikel 4)

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden hoofdzakelijk bestemd voor verkeer en verblijf met bijbehorende voorzieningen. Garageboxen en bergingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de specifieke aanduidingsvlakken op de verbeelding ten behoeve van deze functies.

Voor gebouwen geldt een maximale inhoudsmaat van 50 m³ en een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Wonen (Artikel 5)

De gronden waarop de woningen en bijbehorende erven zijn voorzien hebben de bestemming wonen gekregen. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepen en bed and breakfast. Daarnaast zijn ondergeschikte voorzieningen zoals groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, verkeer en verblijf met bijbehorende voorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. Hierbij is voor zowel gebruik als bouwen een onderscheid aangebracht in aaneengebouwde en gestapelde (appartementen) woningen.

Voor de maatvoeringen van de nieuwe bouwvolumes zijn op de verbeelding specifieke bouwaanduidingen opgenomen. Zo zijn onder andere het aantal woningen per bouwvolume, de bouw- en goothoogte en dakhelling weergegeven. Voor bestaande te behouden bebouwing is een specifieke regeling opgenomen ten behoeve van bestaande afwijkende maatvoeringen.

Voor het voormalige Hotel Zandwijk (gemeentelijk monument) is een specifieke regeling opgenomen om te waarborgen dat er in de nieuwbouw elementen van dit te slopen monument terugkomen, waaronder de hoofdvorm van de bebouwing.

In de specifieke gebruiksregels zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ter waarborging van de akoestische maatregelen zoals aangegeven in paragraaf 5.1 en bijlage 2 bij deze toelichting.

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het bestemmingsplan is niet specifiek voorbesproken met de provincie. Het plan is wel opgenomen in de ‘planmonitor Wonen’ van de provincie.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de ‘normale procedure’. Dit betekent dat het voorliggende bestemmingsplan in het kader van vooroverleg is voorgelegd aan het waterschap. Met inachtneming van de waterparagraaf in deze toelichting (paragraaf 6.2) heeft het waterschap geen bezwaren tegen voorliggend plan.

9.2 Informatie en inspraak

Er wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Omgevingstraject

Initiatiefnemer heeft de plannen voorbesproken met belanghebbenden uit de directe omgeving. Ondanks dat overwegend sprake was van positieve reacties zijn er ook enkele zorgen geuit. Dit heeft waar mogelijk geleid tot aanpassingen aan het plan, om zodoende rekening te houden met omwonenden.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 12 mei 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er enkele zienswijzen tegen het plan ingediend.

Op basis van de ingediende zienswijzen zijn er gesprekken gevoerd met enkele van de bezwaarmakers, zijn er maatwerkafspraken gemaakt en is er aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Het aanvullend onderzoek heeft betrekking op een bezonningstudie waarbij in beeld is gebracht wat de effecten zijn van de nieuwbouw op de bezonningsituatie ter plaatse van het woonperceel van een van de bezwaarmakers. Op basis van deze studie is geconcludeerd dat de nieuwbouw geen onaanvaardbare, negatieve invloed heeft op de bezonning van de woning van de bezwaarmaker. De nieuwbouw heeft een deel van het jaar wel invloed op de bezonningssituatie van het zuidelijke deel van de tuin, maar deze is niet dusdanig dat de gebruiksmogelijkheden van de tuin onaanvaardbaar worden aangetast. Voor de volledige notitie wordt verwezen naar bijlage 10 bij deze toelichting.

In dit bestemmingsplan is daarnaast ook een maatwerkregel toegevoegd aan de planregels om te waarborgen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwbouw op de locatie van het voormalige ‘Hotel

Zandwijk’ pas kan worden verleend wanneer uit het bouwplan blijkt dat de cultuurhistorisch waardevolle elementen van dit huidige gemeentelijke monument op hoofdlijnen terugkomen in de nieuwbouw.

In de bij dit bestemmingsplan bijgevoegde zienswijzennota wordt iedere zienswijze afzonderlijk beantwoord. Hier wordt dan ook naar verwezen. Uiteindelijk hebben deze zienswijzen geleidt tot een gewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 2 Onderbouwing afwijking gemeentelijk geluidbeleid

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek noordzijde plangebied

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek zuidzijde plangebied

Bijlage 5 AERIUS berekening

Bijlage 6 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 7 Nader ecologisch onderzoek

Bijlage 8 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 9 Watertoetsresultaat

Bijlage 10 Bezonningsstudie