



GEMEENTE TWENTERAND

Bestemmingsplan Vroomshoop woongebied, partiële herziening II, De Bunte Vroomshoop

Bestemmingsplan Vroomshoop woongebied, partiële herziening II, De Bunte Vroomshoop

Plannaam: Vroomshoop woongebied, partiële herziening II, De Bunte Vroomshoop
IMRO-nummer: NL.IMRO.1700.BPVH2012PH0013-vas1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

T: 0546 - 45 44 66
E: info@biz.nu
I: www.biz.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	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS VROOMSHOOP	8
2.2	HET PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	PLANONTWERP VROOMSHOOP, DE BUNTE	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	21
5.1	GELUID	21
5.2	BODEMKWALITEIT	21
5.3	LUCHTKWALITEIT	22
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	23
5.5	MILIEUZONERING	25
5.6	FLORA & FAUNA	26
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	27
5.8	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	29
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	30
6.1	VIGEREND BELEID	30
6.2	WATERPARAGRAAF	31
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	32
7.1	INLEIDING	32
7.2	OPZET VAN DE REGELS	32
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	33
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK EN VOOROVERLEG	36
9.1	VOOROVERLEG	36
9.2	INSPRAAK	36
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	37	
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	38
BIJLAGE 2	NADER BODEMONDERZOEK	39
BIJLAGE 3	STANDAARD WATERPARAGRAAF	40

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 15 maart 2011 is het bestemmingsplan 'Vroomshoop Woongebied, partiële herziening De Bunte Vroomshoop' vastgesteld door de gemeenteraad van Twenterand. Dit bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders voor het oprichten van 2 appartementengebouwen (elk bestaand uit 6 wooneenheden) en 6 grondgebonden woningen aan De Bunte in Vroomshoop. Inmiddels is één appartementengebouw gerealiseerd.

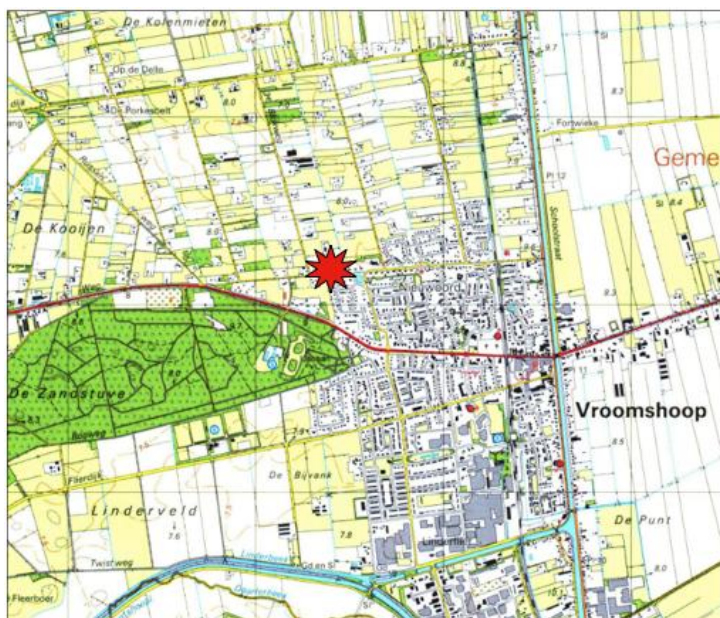
Door gewijzigde inzichten is het planontwerp echter gewijzigd waardoor deze niet meer in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan. Het nieuwe planontwerp voorziet, naast het al gerealiseerde appartementengebouw, in de realisatie van 9 grondgebonden woningen. Naast het feit dat het geldende bestemmingsplan slechts 6 grondgebonden woningen toestaat, kent het nieuwe ontwerp ook een grotere bouwhoogte en wordt geen tweede appartementengebouw meer gerealiseerd.

Omdat het nieuwe planontwerp niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In deze planherziening zal het al gerealiseerde appartementengebouw ook worden meegenomen, hierbij wordt de huidige planologische situatie in principe opnieuw vastgelegd.

In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan De Bunte in het noordwesten van de kern Vroomshoop. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Den Ham, sectie L, nummer 182. Afbeelding 1.1 geeft de ligging van het plangebied in de kern Vroomshoop weer.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied

1.3 De bij het plan behorende stukken

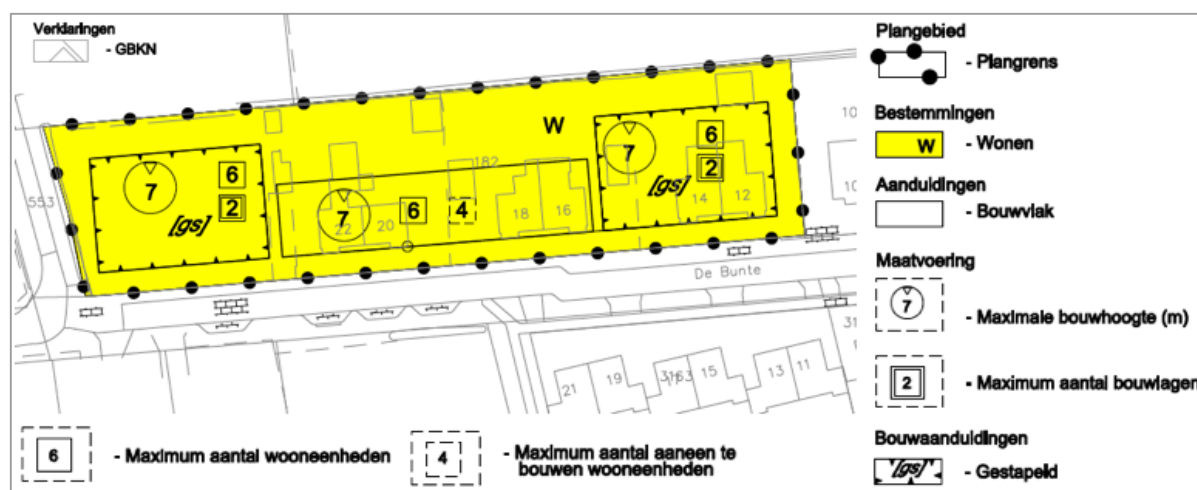
Het bestemmingsplan "Vroomshoop woongebied, partiële herziening II, De Bunte Vroomshoop" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.BPVH2012PH0013-vas1) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidige planologische regiem

Het geldende bestemmingsplan in het plangebied is het bestemmingsplan 'Vroomshoop Woongebied, partiële herziening De Bunte Vroomshoop'. Dit bestemmingsplan is op 15 maart 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Twenterand. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Wonen'. Dit bestemmingsplan voorziet in de kaders voor het oprichten van 2 appartementengebouwen, elk bestaande uit 6 wooneenheden, in maximaal 2 bouwlagen en met een bouwhoogte van maximaal 7 meter. Daarnaast is het op basis van dit bestemmingsplan mogelijk om maximaal 6 grondgebonden woningen op te richten. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter en mogen maximaal 4 woningen aangegebouwd worden. Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldende bestemmingsplan (Bron: Gemeente Twenterand)

Het nieuwe planontwerp voorziet, naast het al gerealiseerde appartementengebouw op de hoek De Bunte/ Derde Blokweg, in de realisatie van 9 grondgebonden woningen. Het planontwerp is qua aantal, bouwhoogte en type woning niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. In voorliggend bestemmingsplan zal de gewenste ontwikkeling juridisch-planologisch geregeld worden. Hierbij zal ook de bestaande planologische situatie van het al gerealiseerde appartementengebouw opnieuw worden vastgelegd.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van Vroomshoop en de huidige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 van deze toelichting bevat een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Twenterand beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 6 gaat

in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 9 zal tot slot ingaan op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt het de ruimtelijke en functionele structuur van Vroomshoop beschreven. Ook zal nader ingegaan worden op het plangebied.

2.1 Ontstaansgeschiedenis Vroomshoop

Vroomshoop is gesticht in ongeveer 1850. Vroomshoop is gelegen aan het Overijsselse kanaal, op de plek waar de tak Zwolle - Vroomshoop eindigt in de tak Kanaal Almelo - de Haandrik. Dit kanaal is opengesteld op 5 september 1856.

Vroomshoop is gesticht in verband met de vervening en heeft dan ook een veenkoloniaal karakter. Na de vervening zijn de gronden in gebruik genomen voor de landbouw. Groninger boeren hebben hier een belangrijke bijdrage aan geleverd. Aan de Tonnendijk (N341) zijn nog diverse Groninger boerderijen te vinden. De verkavelingsstructuur staat haaks op deze Tonnendijk. In de kern zelf is van het veenkoloniale karakter weinig terug te vinden.

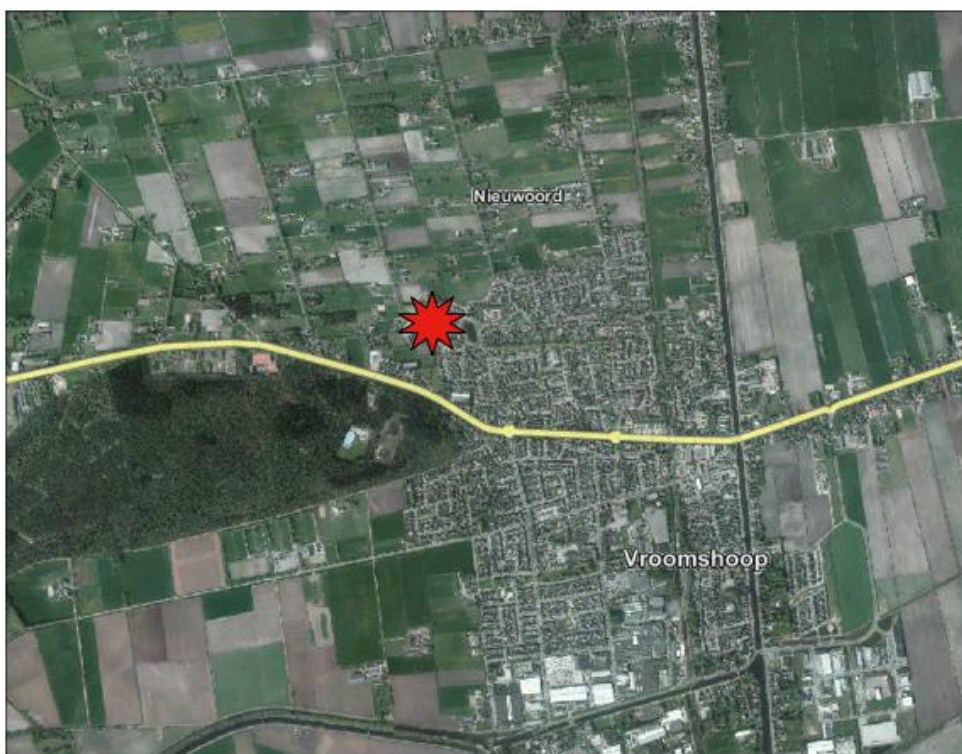
De kern Vroomshoop ligt aan het Overijssels kanaal met een eigen station aan de spoorlijn Marienberg-Almelo. Vroomshoop is vanouds op industriële bedrijvigheid gericht. Dit vinden we ook terug in de bebouwingsstructuur, met veel voorzieningen voor bedrijvigheid. Vroomshoop kent veel industrie. Het dorp heeft voor haar omvang een ruim winkelaanbod. Vroomshoop wordt voor het overige gekarakteriseerd door veel woningen uit de jaren "50 en "60. In afbeelding 2.1 is de ruimtelijke structuur van Vroomshoop weergegeven.



Afbeelding 2.1: Ruimtelijke structuur Vroomshoop (Bron: Google Earth)

2.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordwesten van de kern Vroomshoop en vormt als het ware de laatste bebouwingstrook van de kern. Aan de noord- en westzijde van het plangebied bevindt zich het buitengebied en aan de zuid en oostzijde wordt het plangebied omringd door woningbouw. Afbeelding 2.2. bevat een luchtfoto met daarin weergegeven de ligging van het plangebied in de kern Vroomshoop.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto Vroomshoop met daarin weergegeven het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

De gronden in het plangebied zijn momenteel, met uitzondering van het al gerealiseerde appartementencomplex en een nog te slopen twee-onder-één kapwoning, onbebouwd. In afbeelding 2.2 wordt de huidige situatie (de woning naast het appartementengebouw wordt nog gesloopt) weergegeven evenals de globale begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 2.2: Huidige situatie in het plangebied (Bron: Bing Maps)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Planontwerp Vroomshoop, De Bunte

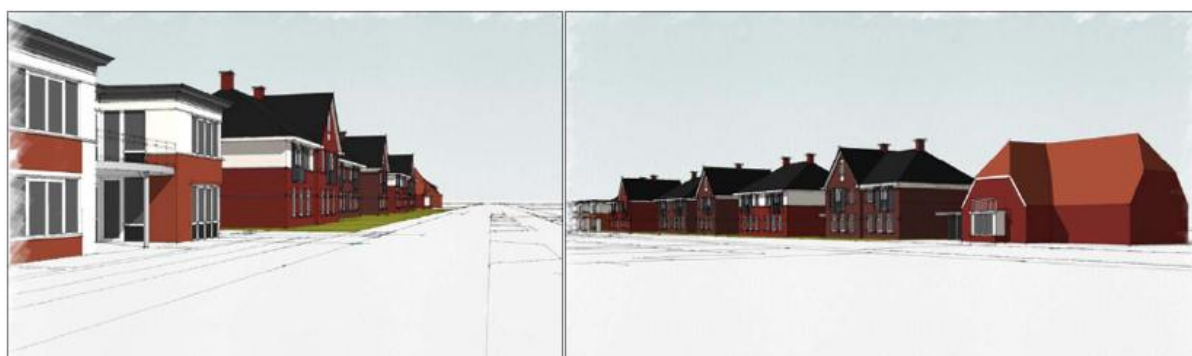
Op basis van het geldende plan is het mogelijk in totaal 18 woningen te realiseren. Hiervan zijn al 6 woningen gerealiseerd in de vorm van een appartementencomplex. Het nieuwe planontwerp voorziet in de realisatie van in totaal 9 nieuwe grondgebonden woningen. Vooralsnog is het voornemen om in totaal 8 twee-onder-één kapwoningen en één vrijstaande woning te realiseren. In de regels van dit bestemmingsplan is echter geen onderscheid aangebracht voor wat betreft het woningtypen.

Door één appartementengebouw te schrappen en enkel grondgebonden woningen te realiseren wordt beter aangesloten op de naastgelegen bestaande woonbebouwing en ontstaat een beter stedenbouwkundig beeld langs De Bunte.

De beoogde planopzet en situering van deze woningen is weergegeven in afbeelding 3.1. Een sfeerbeeld van de woningbouw langs De Bunte is opgenomen in afbeelding 3.2.



Afbeelding 3.1: Beoogde planopzet (Bron: Groothuis projecten/ MAS Architectuur)



Afbeelding 3.2: Sfeerbeeld woningbouw langs De Bunte (Bron: Groothuis projecten/ MAS Architectuur)

Bij de woningen wordt een variatie qua rooilijn aangebracht zodat een meer levendig en aantrekkelijk straatbeeld ontstaat. De oppervlakte van de bouwkvavels varieert tussen de 360 m² en 470 m². Qua vormgeving en architectuur zullen de woningen zich voegen in het grotere geheel van woningbouw in de omgeving.

Hierna zijn enkele impressies/ sfeerbeelden opgenomen van de nieuw te bouwen woningen. Benadrukt wordt dat het impressies en sfeerbeelden betreffen en dat de daadwerkelijke invulling hiervan kan afwijken.



Afbeelding 3.3: Impressie nieuw te realiseren woningen (Bron: Groothuis projecten/ MAS Architectuur)



Afbeelding 3.4: Impressie nieuw te realiseren woningen (Bron: Groothuis projecten/ MAS Architectuur)



Afbeelding 3.5: Impressie nieuw te realiseren woningen (Bron: Groothuis projecten/ MAS Architectuur)

Daarnaast wordt bij het bestaande appartementencomplex het gele metselwerk wit geschilderd of gekeimd. De boei wordt grijs geschilderd. Op deze wijze sluit dit appartementencomplex beter aan bij de nieuwe te realiseren woningen. In afbeelding 3.6 wordt weergegeven op welke wijze het bestaande appartementencomplex zal worden gewijzigd.



Afbeelding 3.6: Wijziging bestaande appartementencomplex (Bron: Groothuis projecten/ MAS Architectuur)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

De ontsluiting van de woningen zal plaatsvinden op De Bunte. Indien wordt uitgegaan van de maximale geldende planologische situatie zal er sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen aangezien er minder wooneenheden gerealiseerd worden. Overigens levert de ontsluiting van deze woningen op De Bunte vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen op. De Bunte betreft een buurtontsluitingsweg met een relatief beperkte verkeersintensiteit.

3.2.2 Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de grondgebonden woningen zal plaats vinden op het eigen perceel. De percelen bieden voldoende ruimte om te kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

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. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald in de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige woningbouwontwikkelingen. De herstructurering van het plangebied aan De Bunte raakt geen rijksbelangen. Derhalve wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel 2009.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel 2009

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 2009. 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 2009

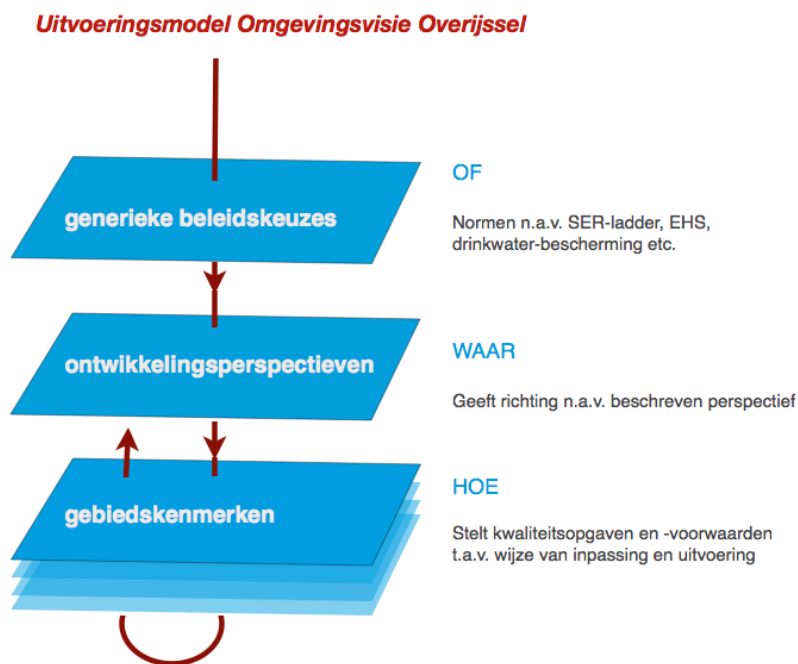
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

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

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 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten de Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

4.2.4.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.

4.2.4.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling. Hierdoor is met name artikel 2.1.3 van de Omgevingverordening Overijssel 2009 van belang.

2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

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 2009 is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009

De woningbouwontwikkeling aan De Bunte betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Zoals hierna zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de "Stedelijke laag" is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de invulling van het plangebied met woningbouw vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

4.2.4.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Woonwijk'. Afbeelding 4.2. bevat een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

Het ontwikkelingsperspectief 'Woonwijk' verzet zich niet tegen de gewijzigde invulling van het plangebied met in totaal 9 grondgebonden woningen.

4.2.4.1.3 Gebiedskenmerken

Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven omdat deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

1. De "Stedelijke laag"

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Stedelijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Woonwijken 1955-nu". In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3: Gebiedskenmerkenkaart van de "Stedelijke laag" (Bron: Provincie Overijssel)

"Woonwijken 1955-nu"

De woonwijken van 1955 tot nu zijn plan matig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan het de "Stedelijke laag"

In dit geval is er sprake van een gewijzigd planontwerp voor wat betreft de invulling van deze woningbouwlocatie aan De Bunte. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het mogelijk om twee appartementengebouwen en 6 grondgebonden woningen op te richten. Het nieuwe planontwerp voorziet in de ontwikkeling van 9 grondgebonden woningen. Daarnaast maakt het al gerealiseerde appartementencomplex tevens onderdeel uit van het plangebied.

Het nieuwe planontwerp sluit beter aan bij de naastgelegen bestaande woonbebouwing langs De Bunte. Hierdoor ontstaat een beter stedenbouwkundig beeld. Geconcludeerd wordt dat het gewijzigde planontwerp uitstekend past binnen het gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

2. De "Lust- en leisurelaag"

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve feitelijk buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De voorgenomen woningbouwontwikkeling past uitstekend binnen het provinciaal beleid. De woningbouwontwikkeling gaat niet ten koste van woningbouwcontingenten aangezien minder wooneenheden worden gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in het plangebied in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 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 het voorliggende bestemmingsplan zijn de “Woonvisie 2009+” en de ontwerp “Structuurvisie Twenterand” de belangrijkste plannen.

4.3.1 Woonvisie 2009+

4.3.1.1 Inleiding

De raad van de gemeente Twenterand heeft in 2003 de Woonvisie 2003-2007 vastgesteld. Mede op grond van die visie heeft de gemeente richting kunnen geven aan het woonbeleid in brede zin. Zowel de gemeente als de woningcorporaties hebben de laatste tijd ondervonden dat de woningmarkt in Twenterand verandert. Zo hebben sommige kernen te maken met een stagnatie van de verkoop van bestaande woningen en ook sommige nieuwbouwcomplexen verkopen minder snel dan gedacht. Naast de conjunctuurgevoeligheid, spelen hier kwalitatieve fricties tussen woonwensen en werkelijkheid een rol.

4.3.1.2 Het perspectief van Twenterand

Hoewel er op basis van de natuurlijke groei sprake is van een jaarlijkse toename van zo’n 180 mensen, is deze groei deels teniet gedaan door het aantal vertrekkers dat met name in 2005 (-245) en 2007 (-203) fors was.

Als gekeken wordt naar de vertrekkers in leeftijdsklassen zijn het met name jongeren die Twenterand verlaten, hoofdzakelijk in verband met studie of voorzieningen elders. De laatste jaren trekken opvallend veel mensen in de fase van gezinsvorming (25-49 jaar) weg. Terwijl het aantal 65-plussers gemeente Twenterand juist (weer) opzoekt.

Voor een deel is dit vertrek toe te schrijven aan autonome factoren, zoals het vertrek van jongeren naar de grotere (studenten)steden. Anderzijds zijn er in Twenterand in de afgelopen jaren onvoldoende woningen gebouwd om te voorzien in de eigen woningbehoefte, en is er sprake geweest van een aanzienlijk vertrek naar Almelo en Enschede.

4.3.1.3 Bouwprogramma

De gemeente streeft ernaar een aantrekkelijke woongemeente te zijn voor alle doelgroepen die om economische of maatschappelijke redenen aan de gemeente zijn gebonden. Het nieuwbouwbeleid is erop gericht strategische aanvullingen op de woningmarkt te doen.

In het bouwprogramma voor de periode 2008-2015 wordt rekening gehouden met het realiseren van circa 950 woningen in de gehele gemeente Twenterand, waaronder ruim 100 woningen als vervanging van te slopen woningen. Netto komt dit neer op een uitbreiding van de woningvoorraad met circa 850 woningen, hetgeen aansluit op de gemeentelijke taakstelling om te voorzien in de eigen woningbehoefte (gemiddeld circa 100 woningen per jaar).

Voor Vroomshoop is de eigen behoefte voor de periode 2008-2015 op 250 woningen berekend. De planvoorraad voor de periode 2008-2019 omvat 335 woningen en dit zou niet voldoende zijn om in de woningbehoefte te voorzien. Aanvullend zijn er nog plannen / ideeën die aangemerkt kunnen worden als zachte plancapaciteit voor mogelijk 100 woningen. Als deze zachte plannen tot ontwikkeling gebracht kunnen worden, is de plancapaciteit toereikend.

4.3.1.4 Conclusie

In voorliggend geval is er sprake van de realisatie van minder woningen dan het geldende bestemmingsplan op dit moment toestaat. Het geldende bestemmingsplan staat in totaal 18 woningen toe. Hiervan zijn er al 6 gerealiseerd in de vorm van een appartementencomplex. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders voor in totaal 9 nieuwe woningen. Daarnaast bevinden zich in het bestaande appartementencomplex al 6 woningen. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan betreft dit een afname met in totaal 3 (18 – 9 + 6) woningen. Gesteld wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming met de “Woonvisie 2009+” en de daarin verwoorde uitgangspunten.

4.3.2 Structuurvisie Twenterand

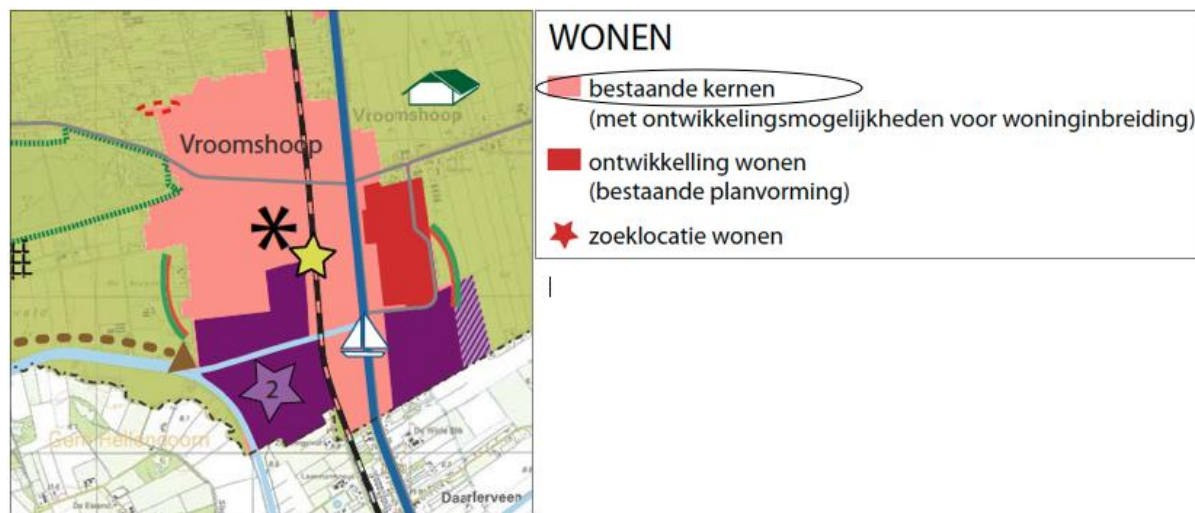
4.3.2.1 Algemeen

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

4.3.2.2 Visie op Twenterand

De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. Geconcludeerd is dat er nog behoefte is aan beperkte extra woningbouw en bedrijventerreinen. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreed, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande kwaliteiten van zowel landschap als bebouwing. Ontwikkelingsruimte wordt in eerste instantie binnen de bestaande kernen of in de randen gezocht. Daarbij gaat het dan om ontwikkelingen in kleine eenheden, passend bij de schaal van het onderliggende gebied die bovendien als overzichtelijke en afgeronde gehelen kunnen worden gerealiseerd. Hoog gewaardeerde groene plekken worden niet opgeofferd voor de gevraagde behoefte. De groene plekken in de kernen die voor bebouwing in aanmerking komen zijn opgenomen in de beleidsnotitie “Bouwen op open groene plekken”. Vermeden moet ook worden dat ongebreideld wordt voortgeborduurd op de in gang gezette woonbuurten. Afronding met respect voor het aangrenzend landschap zal prioriteit zijn. Wel dient nagegaan te worden of bepaalde functies en gebouwen die mogelijk zijn afgeschreven, verouderd of niet meer functioneel zijn, ruimte bieden voor noodzakelijke woningbouw.

De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Onderstaande afbeelding omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart.



Afbeelding 4.4: Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: Gemeente Twenterand)

Met betrekking tot de woningbouwontwikkeling aan De Bunte in Vroomshoop is, zoals ook blijkt uit de uitsnede van de structuurvisieplankaart, met name het aspect ‘wonen’ van belang.

4.3.2.3 Wonen

In de Woonvisie 2009+ en de Toekomstvisie wordt nog uitgegaan van een toename van de bevolkingsomvang tot 2030. Recente prognoses zoals PRIMOS 2009 en Pearl laten zien dat de bevolkingsomvang vanaf 2011 niet

meer zal groeien, maar langzaam gaat krimpen. Het aantal (eenpersoons)huishoudens zal door vergrijzing en andere oorzaken wel blijven toenemen en hierdoor ook de vraag naar woningen. Op grond van dit uitgangspunt en de verwachtingen wordt een toename van de woningvoorraad met 1272 woningen voorzien tussen 2010 en 2030.

Voor de periode tot 2015 zijn met de provincie afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen. Er zullen maximaal 512 woningen worden toegevoegd aan de voorraad. Dit aantal wijkt af van het aantal toe te voegen woningen zoals genoemd in de Woonvisie 2009+.

Met de provincie is afgesproken dat louter gebouwd wordt voor de lokale woonbehoefte van ingezetenen of economisch gebonden en of wanneer er meer inwoners uit de gemeente vertrekken dan zich in de gemeente vestigen (negatief migratieoverschot).

Vanuit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is in de woningbouwafspraken vastgelegd dat maximaal 25% in uitbreidingslocaties zal komen, dat betekent dat 75% op inbreidingslocaties gerealiseerd zal worden. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie.

4.3.2.5 Conclusie

De ontwikkeling van 9 grondgebonden woningen aan De Bunte past goed binnen het gemeentelijk beleid zoals verwoordt in de structuurvisie. De Bunte betreft een inbreidingslocatie aan de rand van de kern Vroomshoop waar momenteel al woningbouw mogelijk is. Door het gewijzigde planontwerp is er echter sprake van een andere woningbouwinvulling van het gebied.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het gewijzigde planontwerp, en daarmee de gewijzigde woningbouwinvulling van het plangebied, in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoordt 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 milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. De functie 'wonen' wordt aangemerkt als een geluidsgevoelige functie.

Railverkeers- en industrielawaai zijn in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien deze niet voorkomen in de nabijheid van het plangebied. Op het aspect wegverkeerslawaaï zal hierna nader worden ingegaan.

5.1.2 Wegverkeerslawaaï

De Bunte is voor een groot deel 30 km/uur-zone welke is verhard met klinkers in keperverband. In 2005 zijn verkeerstellingen uitgevoerd in de nabijheid van de te ontwikkelen locatie. Uit deze tellingen is gebleken dat de werkdaggemiddelde verkeersbelasting 402 mvt/etmaal bedraagt, waarvan ca. 7% vrachtwagen (32). Er is sprake van een zeer lage verkeersbelasting bij een lage voertuigsnelheid.

Wettelijk gezien hoeft geen beoordeling in het kader van de Wgh plaats te vinden vanwege de ligging van het plangebied in een 30 km/uur-zone. Ook voor wat betreft geluidwerende maatregelen zijn er geen bijzondere voorzieningen noodzakelijk om binnen de woning een aanvaardbare geluidbelasting te houden. Rekenkundig zal een geluidbelasting zijn te genereren doch het is twijfelachtig of een gemiddelde uurbelasting van minder dan 30 motorvoertuigen tot een rekenkundig te verdedigen lijnbron leidt. Gezien de zeer lage verkeersbelasting en het feit dat het een 30 km/uur zone betreft is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Door Hunneman Milieu Advies Raalte B.V. uit Raalte is door middel van een verkennend bodemonderzoek de bodem in het plangebied onderzocht. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 1 van deze toelichting. De

resultaten voortkomend uit dit verkennende bodemonderzoek waren aanleiding om aan nader bodemonderzoek uit te voeren. Dit nader bodemonderzoek is opgenomen in Bijlage 2 van deze toelichting. De resultaten en conclusies van dit nadere bodemonderzoek zijn opgenomen in de navolgende subparagraaf. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het desbetreffende onderzoeksrapport.

5.2.2 Onderzoeksresultaten nader bodemonderzoek

Zintuigelijk zijn met name in de bovengrond lokaal zwakke bijmengingen aan puin- en/of glasdeeltjes waargenomen. Stortgaten zijn niet aangetroffen. Zintuigelijk zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen op of in de bodem.

Op de percelen De Bunte 12, 14, 16 en 18 zijn matig tot sterk verhoogde gehalten aan lood en/of zink aangetoond in de bovengrond. De maximaal aangetoonde gehalten aan zink overschrijden de interventiewaarde. Op het perceel aan De Bunte 18 is in de geroerde grond 69 mg/kg d.s. aan asbest aangetoond. Tevens zijn in de bovengrond op de onderzochte percelen geen tot licht verhoogde gehalten zware metalen, PAK, PCB's en/of minerale olie aangetoond.

In het grondwater op de percelen De Bunte 12 en 16 zijn matig tot sterk verhoogde gehalten aan koper en/of zink aangetoond. De aangetoonde gehalten aan zink overschrijden de interventiewaarde.

De verontreiniging met zware metalen en/of asbest in de bovengrond met gehalten >I-waarde bedraagt circa 100 m³ (4 spots). De verontreiniging met zware metalen in het grondwater met gehalten > I-waarde bedraagt circa 600 m³ (2 spots). Derhalve is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

De aangetoonde bodemverontreiniging met zware metalen is getoetst aan het nieuwe saneringscriterium "Sanscrit". Conform het "Sanscrit" is formeel gezien sprake van een niet-spoedeisend geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierbij is de locatie getoetst als zijnde *wonen met tuin*.

Voor de verwijdering van de aangetroffen verontreinigingen is een saneringsplan uitgewerkt. Voordat de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen wordt aangevraagd zal de grond gesaneerd worden conform het opgestelde saneringsplan.

5.2.3 Conclusie

De gronden in het plangebied zullen te zijner tijd gesaneerd worden. Na sanering zijn de gronden geschikt voor het gebruik als zijnde *wonen met tuin*.

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 het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) en de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Daarnaast is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van belang. Dit besluit is op 16 januari 2009 in werking getreden. Met dit besluit wordt het bestemmen van de genoemde functies in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt.

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 Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie - en depositie - van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethoden opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen.

5.3.1.3 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 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van in totaal 9 nieuwe woningen. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn meer wooneenheden op deze locatie toegestaan. Een project met een dergelijk kleinschalige omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

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

Tevens zijn de geplande woningen aan De Bunte niet aan te merken als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande is aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

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. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe

veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. 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 Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



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

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving terzake 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 richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

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

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied.

In het voorliggende geval is de omgeving van het plangebied aan te merken als een 'rustige woonwijk'.

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 Onderzoekresultaten milieuzonering

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de realisatie van 9 grondgebonden woningen. Onder andere woningen zijn milieugevoelige objecten. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

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

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

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. De functie 'wonen' in het plangebied wijzigt niet. Enkel het type woningen en het aantal (minder) wijzigt. Overigens bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen milieubelastende functies die invloed zijn op ontwikkeling.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Flora & fauna

5.6.1 Algemeen

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

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 Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

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

5.6.2.2 Natura 2000-gebieden en de EHS

Er is geen sprake van een Natura 2000-gebied ter plaatse of in de directe omgeving van het plangebied. Het plangebied ligt op een afstand van ruim 3,5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied'. De EHS ligt tevens op een afstand van ruim 3,5 kilometer van het plangebied.

Gezien de aard van de ontwikkeling, de grote afstand tot aan deze gebieden en het feit dat de functie in het plangebied niet wijzigt is er geen sprake van significante negatieve effecten op deze beschermde natuurgebieden.

5.6.3 Flora & fauna

Voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor het verstoren van soorten van tabel 1 van de Ff-wet geldt een algemene vrijstelling, idem voor soorten van tabel 2 mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Alle soorten van tabel 3 zijn strikt beschermd, evenals bezette vogelnesten en jaar rond beschermde nesten en nestlocaties.

De locatie betreft een binnenstedelijke locatie die geen of een zeer lage natuurwaarde heeft en niet van belang is voor beschermende planten- en diersoorten. Ook zijn de gronden gezien hun aard niet geschikt als verblijf- of foerageerplaats. Nader (veld)onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat het momenteel al mogelijk is de gronden te bebouwen met woningbouw.

5.6.4 Conclusie

Het uitvoeren van een quickscan flora & fauna is niet noodzakelijk. Ook is geen sprake van significant negatieve effecten op Natura-2000 gebieden of de EHS.

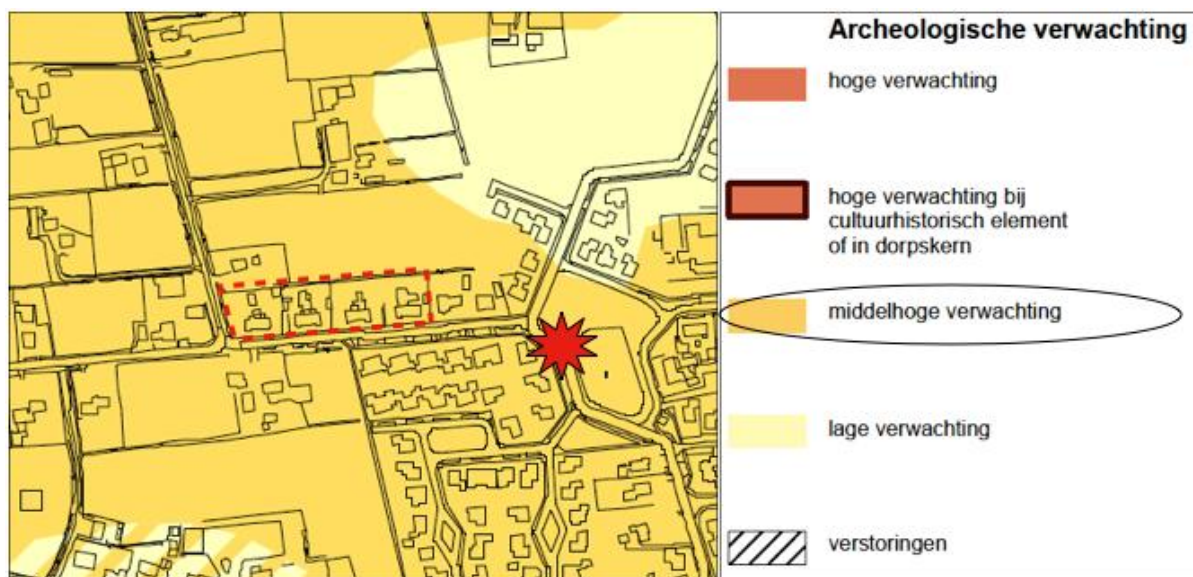
5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Bureau Baac heeft voor het grondgebied van de gemeente Twenterand een inventarisatie opgesteld van de archeologische verwachtingen. Het plangebied is getoetst aan archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 5.2.



Afbeelding 5.2: Archeologische verwachtingskaart gemeente Twenterand (Bron: Gemeente Twenterand)

5.7.1.2 Onderzoekresultaten archeologie

Het plangebied kent een middelhoge verwachting voor archeologische bodemvondsten. Omdat er een middelhoge verwachting op het plangebied rust, is de regioarcheoloog om aanvullend advies gevraagd. Conclusie m.b.t. de archeologische verwachtingswaarde in het gebied is:

"De locatie ligt in een gebied dat op de geomorfologische kaart als een laagte staat aangeduid. Ook uit enkele historische kaarten is dit af te leiden. Het plangebied ligt namelijk in 'Het Zwarte Gat' en te zien is dat het om een nat gebied gaat (natte heide, vermoedelijk op veen). Gezien de van nature natte landschappelijke omstandigheden lijkt de kans op aanwezigheid van archeologische vindplaatsen erg klein. Het gaat verder om herstructurering van bestaande bebouwing. In dit geval is er sprake van minder bodemverstorening dan de gestelde 2500 m². Gelet op het feit dat er nauwelijks bodemingrepen plaatsvinden, is er geen aanvullend archeologisch onderzoek nodig."

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. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.7.2.2 Onderzoekresultaten cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Atlas Overijssel blijkt dat er in het plangebied geen cultuurhistorische waarden voorkomen. In de directe omgeving van het plangebied komen tevens geen cultuurhistorische waarden voor.

5.7.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan, hoeven er tevens geen archeologische waarden te worden aangeduid op de verbeelding en in de regels. Het plangebied en de omgeving van het plangebied kennen geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 Kader

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

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

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

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

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.8.2 Onderzoekresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

In het plangebied is sprake van *de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject*. De realisatie van maximaal 9 nieuwe grondgebonden woningen wordt in het algemeen niet gezien als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit omdat deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer. Daar komt bij dat het geldende bestemmingsplan, naast het al gerealiseerde appartementencomplex, voorziet in 12 woningen (waarvan 6 appartementen). Dit is een afname van in totaal 3 woningen.

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit is ook gebleken uit de in dit hoofdstuk aan bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten.

5.8.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving waardoor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in het betreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees- en rijksbeleid

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

Het rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

6.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de zogenaamde "korte procedure" van toepassing is. De bij deze 'korte procedure' behorende standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel heeft een positief wateradvies gegeven.

HOOFDSTUK 7

JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (Artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze 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 5)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 6)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)
Dit artikel heeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder andere de plaats en richting van bestemmings- en bebouwingsgrenzen te wijzigen met maximaal 10 meter.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

7.3.1 Algemeen

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

7.3.2 Wonen (Artikel 3)

De gronden waar de grondgebonden woningen zijn geprojecteerd zijn bestemd tot 'Wonen'. Deze bestemming is bedoeld voor het wonen. Tevens zijn hierbij aan huis verbonden beroepen (tot een bepaald maximum) toegestaan. Binnen deze bestemming zijn ook openbare nutsvoorzieningen, verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan.

Het maximaal aantal toegestane woningen binnen deze bestemming is vastgelegd in de regels en op de verbeelding en mag niet meer bedragen dan 9.

7.3.3 Wonen - Gestapeld (Artikel 4)

Het bestaande appartementengebouw in het plangebied is bestemd als 'Wonen – Gestapeld'. Deze bestemmingsbenaming wijkt enigszins af van het geldende bestemmingsplan. Voor deze bestemming is gekozen omdat deze qua plansystematiek beter aansluit bij de algemeen gehanteerde standaard in de gemeente Twenterand.

De bestemming 'Wonen – Gestapeld' kent nagenoeg de zelfde (on)mogelijkheden als het geldende bestemmingsplan. In de regels is vastgelegd dat het aantal appartementen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Het project betreft een initiatief van de woningcorporatie Mijande. Er is budget gereserveerd voor de uitvoering van het plan. Voor dit project zijn voor de gemeente Twenterand, behoudens de procedurekosten die via de legesheffing worden verhaald op initiatiefnemer, geen kosten verbonden zodat gesteld kan worden dat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 INSpraak EN VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Inspectie Leefomgeving en Transport

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid wordt geoordeeld dat dit bestemmingsplan geen rijksbelangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft plannen aangewezen waarvoor geen vooroverleg is vereist.

Voor plannen voor woondoeleinden met bijgehorende voorzieningen is geen vooroverleg vereist mits deze plannen in lijn zijn met de tussen de gemeente en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen. Het voorliggende plan is in lijn met de gemaakte en geldende prestatieafspraken. Derhalve is afgezien van het voeren van vooroverleg met de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

Het waterschap Regge en Dinkel heeft voor wat betreft voorliggende bestemmingsplan, in het kader van de digitale watertoets, een positief wateradvies gegeven.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1

Verkennd bodemonderzoek

Bijlage 2

Nader bodemonderzoek

Bijlage 3

Standaard waterparagraaf