

Bestemmingsplan
Actualisatie Vroomshoop
Woongebied PH
Hammerweg 13

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan Actualisatie Vroomshoop Woongebied PH Hammerweg 13

Plannaam: Actualisatie Vroomshoop Woongebied PH Hammerweg 13
IMRO-nummer: NL.IMRO.1700.BPVHPHHammerweg13-vas1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: December 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45|44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	11
3.1	AANLEIDING	11
3.2	PLANBESCHRIJVING	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 5	MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN	26
5.1	GELUID	26
5.2	BODEM	28
5.3	LUCHTKWALITEIT	28
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	29
5.5	MILIEUZONERING	31
5.6	ECOLOGIE	33
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	36
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	38
6.1	VIGEREND BELEID	38
6.2	WATERPARAGRAAF	39
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	40
7.1	INLEIDING	40
7.2	OPZET VAN DE REGELS	40
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	41
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	44
9.1	VOOROVERLEG	44
9.2	INSPRAAK	44
9.3	ZIENSWIJZEN	44
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	45	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK	46
BIJLAGE 2	ASBESTINVENTARISATIE ONDERZOEK	47
BIJLAGE 3	QUICKSCAN ECOLOGIE	48

BIJLAGE 4 WATERTOETS..... 49

BIJLAGE 5 VLEERMUIZENONDERZOEK..... 50

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Hammerweg 13 in Vroomshoop (hierna: plangebied) bevindt zich een detailhandelsperceel waar Hilberink mode is gevestigd. De detailhandelsfunctie ter plaatse komt te vervallen, waardoor een vervolgfunctie wenselijk is. Eigenaar (hierna: initiatiefnemer) van het perceel is voornemens om de bestaande bebouwing te transformeren naar een woning met de daarbij behorende bebouwing. Hierbij is het gewenst om de detailhandelsbestemming te wijziging in een passende woonbestemming.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt een deel van de bestaande bebouwing gesloopt en wordt een deel nieuw gebouwd. Met name de bebouwing aan de Hammerweg blijft behouden en wordt getransformeerd ten behoeve van de woonfunctie.

Doordat het plangebied in de huidige situatie is voorzien van de bestemming 'Detailhandel', is het niet toegestaan om de bebouwing in gebruik te nemen ten behoeve van wonen. Om het voornemen mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader door de detailhandelsbestemming te wijzigen naar een passende woonbestemming. De gemeente Twenterand is in principe bereid medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling, mits het perceel met de bestaande bebouwing ruimtelijk geüpgraded wordt en de gevel gezien vanaf het Hammerweg ook een ruimtelijk betere uitstraling krijgt.

In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de wijziging van de bestemming vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie G, nummer 3669. De ligging van het plangebied in Vroomshoop en ten opzichte van de directe omgeving wordt weergegeven in afbeelding 1.1. Het plangebied is hierop aangeduid met respectievelijk een rode ster en een rode omlijning.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Actualisatie Vroomshoop Woongebied PH Hammerweg 13' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.BPVPHHammerweg13-vas1) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

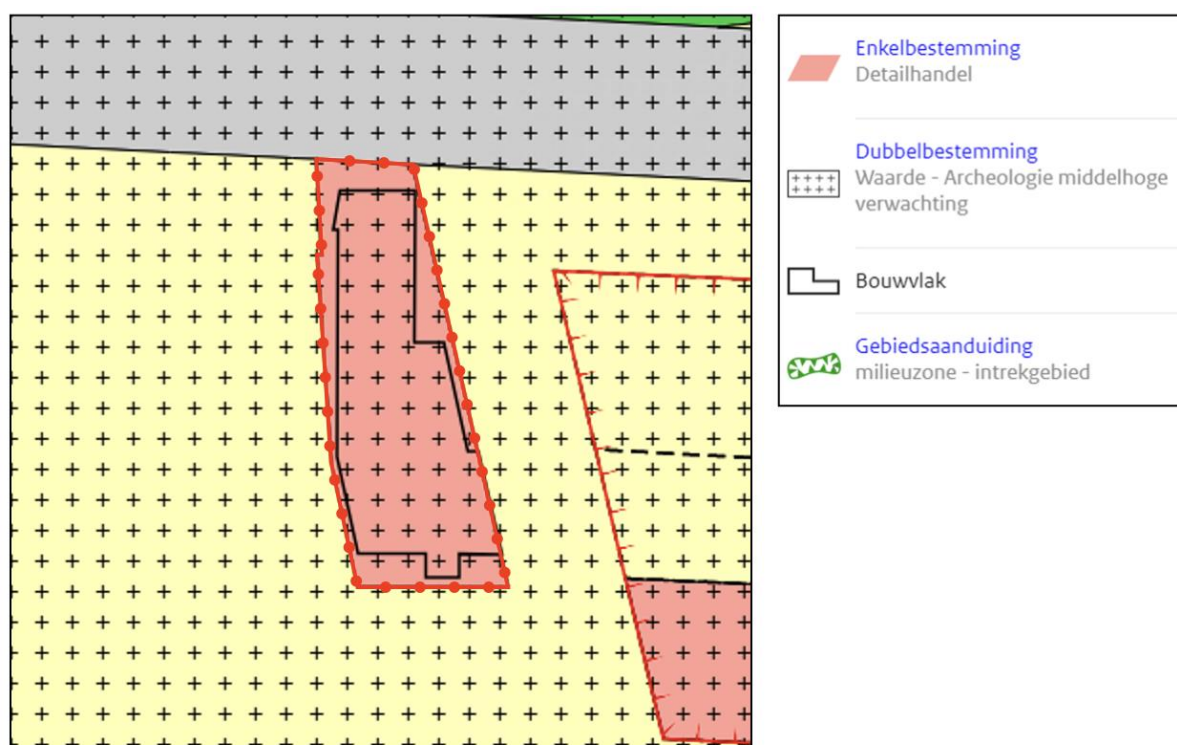
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld met een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Actualisatie Vroomshoop Woongebied". Dit bestemmingsplan is op 18 december 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Twenterand.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van dit bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode omlijning.



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

1.4.2 Beschrijving bestemming

Op basis van het geldend bestemmingsplan "Actualisatie Vroomshoop Woongebied" zijn de gronden ter plaatse van het plangebied voorzien van de bestemming 'Detailhandel' met een bijbehorend bouwvlak. Tevens geldt ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – intrekgebied'. Hierna wordt nader op het geldende bestemmingsplan ingegaan.

Bestemming 'Detailhandel'

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor detailhandel, verkeer en verblijf in de vorm van ontsluitings- en parkeervoorzieningen, verblijfsgebied en bestaande bedrijfswoningen.

In de bouwregels is bepaald dat gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. Voor het overige zijn maatvoeringseisen voor de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'

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

Gebiedsaanduiding 'milieuzone – intrekgebied'

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de bodem- en de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

1.4.3 Strijdigheid

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het plangebied de bestaande bebouwing (deels) te verbouwen/slopen ten behoeve van een woning. Het (regulier) bewonen van bebouwing met de detailhandelsbestemming is niet toegestaan. Gelet op het vorenstaande is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

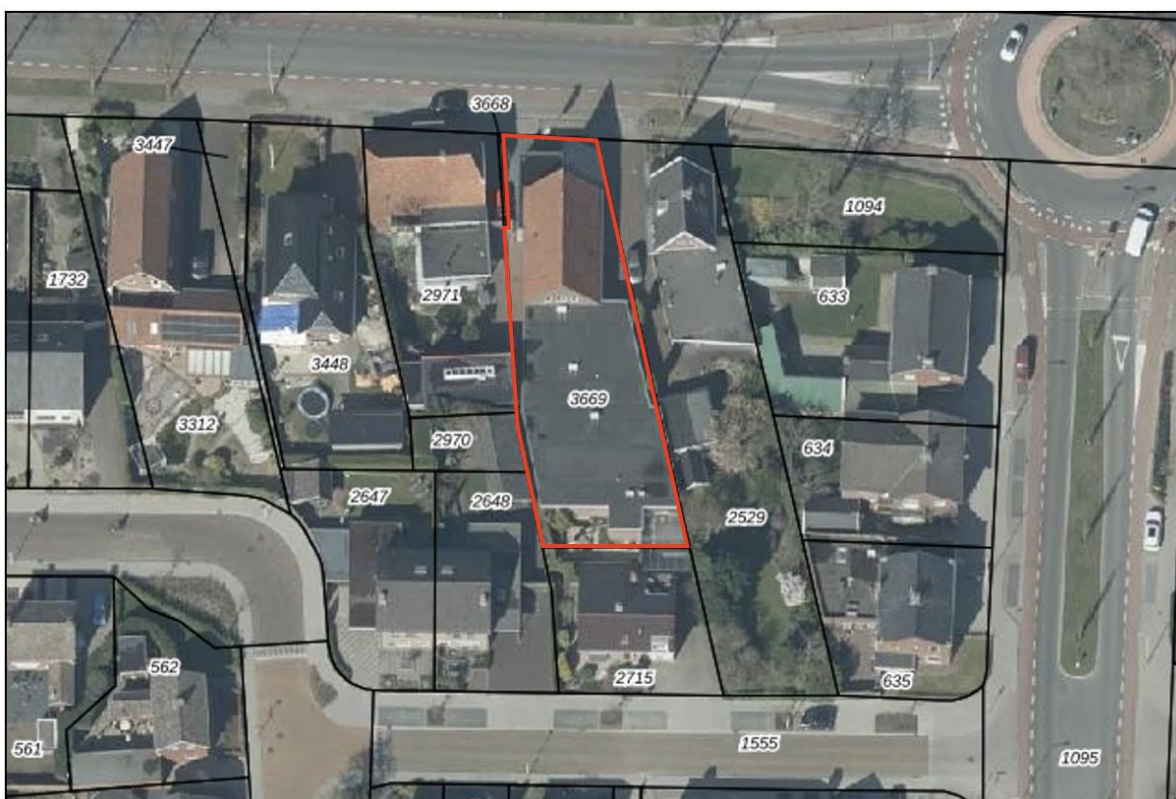
Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 ingegaan op respectievelijk de huidige en de gewenste situatie in het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Twenterand beschreven. In hoofdstuk 5 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 de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Het plangebied omvat het perceel aan de Hammerweg 13 in Vroomshoop. Het plangebied ligt in een overwegend woongebied, waarbij de geldende detailhandelsbestemming binnen het plangebied een uitzondering is. Het plangebied wordt dan ook aan nagenoeg alle zijden begrensd door woonpercelen. Aan de noordzijde vormt de Hammerweg de begrenzing.

Het plangebied zelf is nagenoeg volledig bebouwd danwel verhard met erfverharding. De voorgevel aan de Hammerweg heeft een opvallende stijl. De kap van de bebouwing begint als lessenaarsdak, met deel een platte afdekking. Enkele meters dieper op het perceel heeft de bebouwing een reguliere kap. Het zuidelijke deel van de bebouwing bestaat uit bebouwing met één bouwlaag met een plat dak.

In afbeeldingen 2.1 en 2.2 is met een luchtfoto en een straatbeeldfoto de huidige situatie van het plangebied in beeld gebracht.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld plangebied (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Aanleiding

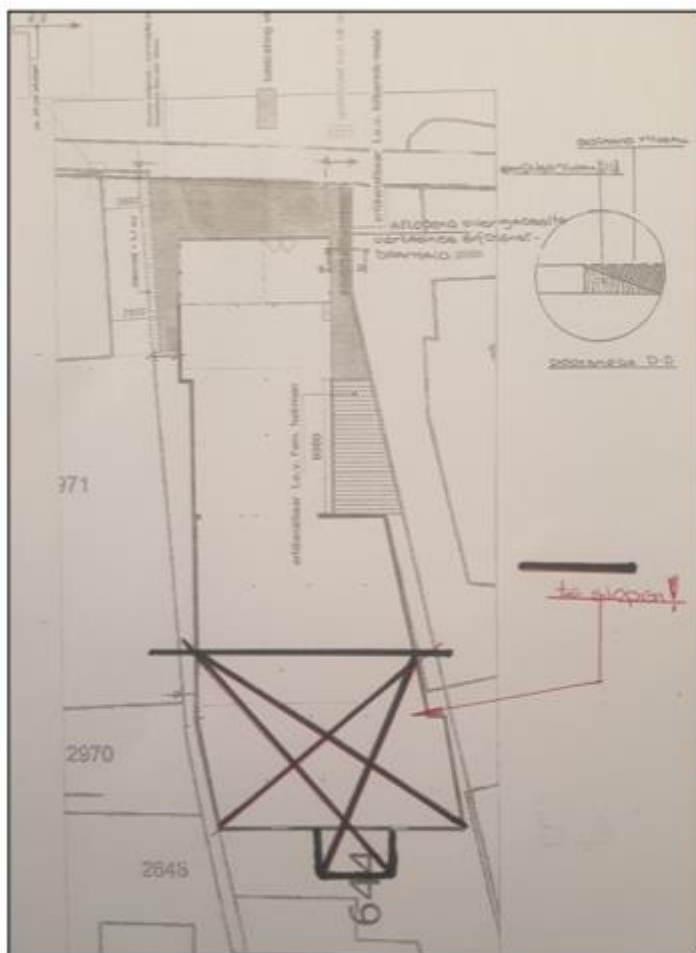
Doordat ter plaatse van het plangebied de detailhandelsfunctie komt te vervallen, is initiatiefnemer voornemens het perceel een passende vervolgfunctie te geven. Gelet op de overheersende woonfunctie rondom het plangebied, is het omvormen van het perceel naar een woonperceel een passende vervolgfunctie.

3.2 Planbeschrijving

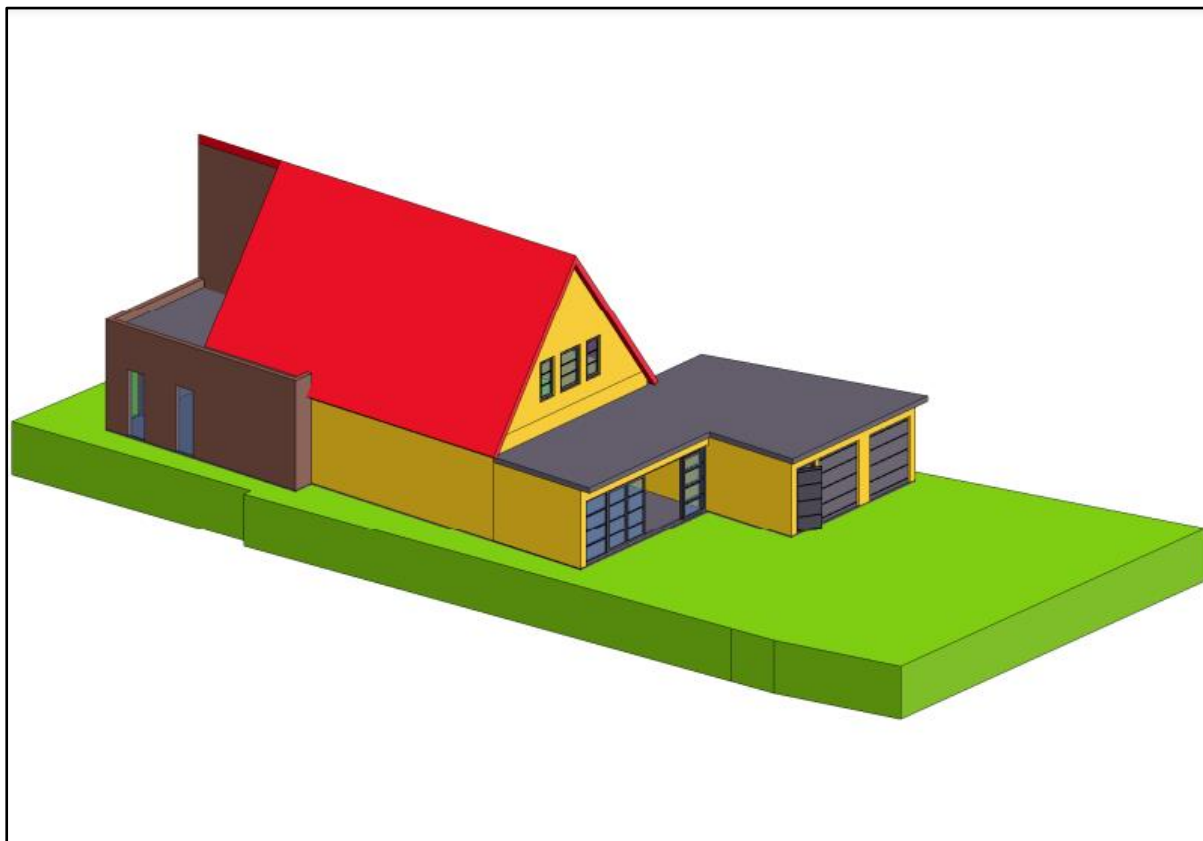
Vanwege het vervallen van de detailhandelsfunctie ter plaatse van het plangebied, is het wenselijk om de ter plaatse geldende detailhandelsbestemming te wijzigen naar een passende woonbestemming.

Naast de functiewijziging, wordt ter plaatse van het plangebied tevens een deel van de bestaande bebouwing gesloopt en wordt een nieuwe aanbouw en serre gerealiseerd. Voor het overige wordt het plangebied ingericht als erf/tuin.

In afbeelding 3.1 is de te slopen bebouwing weergegeven. In afbeelding 3.2 is de gewenste situatie ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 3.1 Te slopen bebouwing (Bron: initiatiefnemer)



Afbeelding 3.2 Situatietekening gewenste situatie (Bron: initiatiefnemer)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de publicatie 'Toekomstig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Deze cijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De cijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Opgemerkt wordt dat de gemeentelijke parkeernormennota aansluit op de normen die in de CROW-publicatie worden aangehouden. In voorliggend geval wordt daarom uitsluitend ingegaan op de normen afkomstig uit de CROW.

Bij het berekenen van de parkeerbehoefte alsmede de verkeersgeneratie zijn verstedelijkingsgraad, stedelijke zone en functie van belang. In voorliggend geval worden de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk - gemeente Twenterand (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- Functie: Koop, huis, vrijstaand.

3.3.2 Verkeer

Op basis van de uitgangspunten als genoemd in de vorige paragraaf, is in voorliggend geval (één vrijstaande woning) sprake van een verkeersgeneratie van gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Deze geringe verkeersgeneratie is niet of nauwelijks waarneembaar en kan op eenvoudige wijze worden afgewikkeld via de Hammerweg.

Het vorenstaande kan zondermeer gesteld worden, aangezien ter plaatse van het plangebied een detailhandelsfunctie, met bijbehorende verkeersgeneratie komt te vervallen.

3.3.3 Parkeren

Op basis van de uitgangspunten benoemd in paragraaf 3.3.1, is ter plaatse van het plangebied sprake van een parkeerbehoefte van 2,3 (afgerond 3) parkeerplaatsen. Doordat ter plaatse van het plangebied een detailhandelsfunctie komt te vervallen, is op voorhand met zekerheid te stellen dat de parkeerbehoefte in en om het plangebied afneemt.

Aan de voorzijde (aan de Hammerweg) is ruimte voor het parkeren van ten minste twee auto's langs de weg. Ook op het eigen terrein is ruimte voor één of twee parkeerplaatsen aan de noordzijde en oostzijde van het hoofdgebouw. Hiermee wordt het parkeren deels op eigen terrein opgelost en deels ter plaatse van de bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De parkeerplaatsen in de openbare ruimte betreffen parkeerplaatsen die primair zijn/waren bedoeld voor de binnen het plangebied aanwezige detailhandelsfunctie. Doordat de detailhandelsfunctie wordt opgeheven komen de betreffende parkeerplaatsen vrij voor de toekomstige woning.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.4 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

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 zetten we 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 toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval betreft een project 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. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

In de voorloper van de NOVI, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Om de ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In het 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).

4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

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 van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 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).

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van één woning. Hiermee is geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het initiatief is in overeenstemming met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei 2017 zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden en sindsdien een aantal keer geactualiseerd.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

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. 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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

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 zgn. 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), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

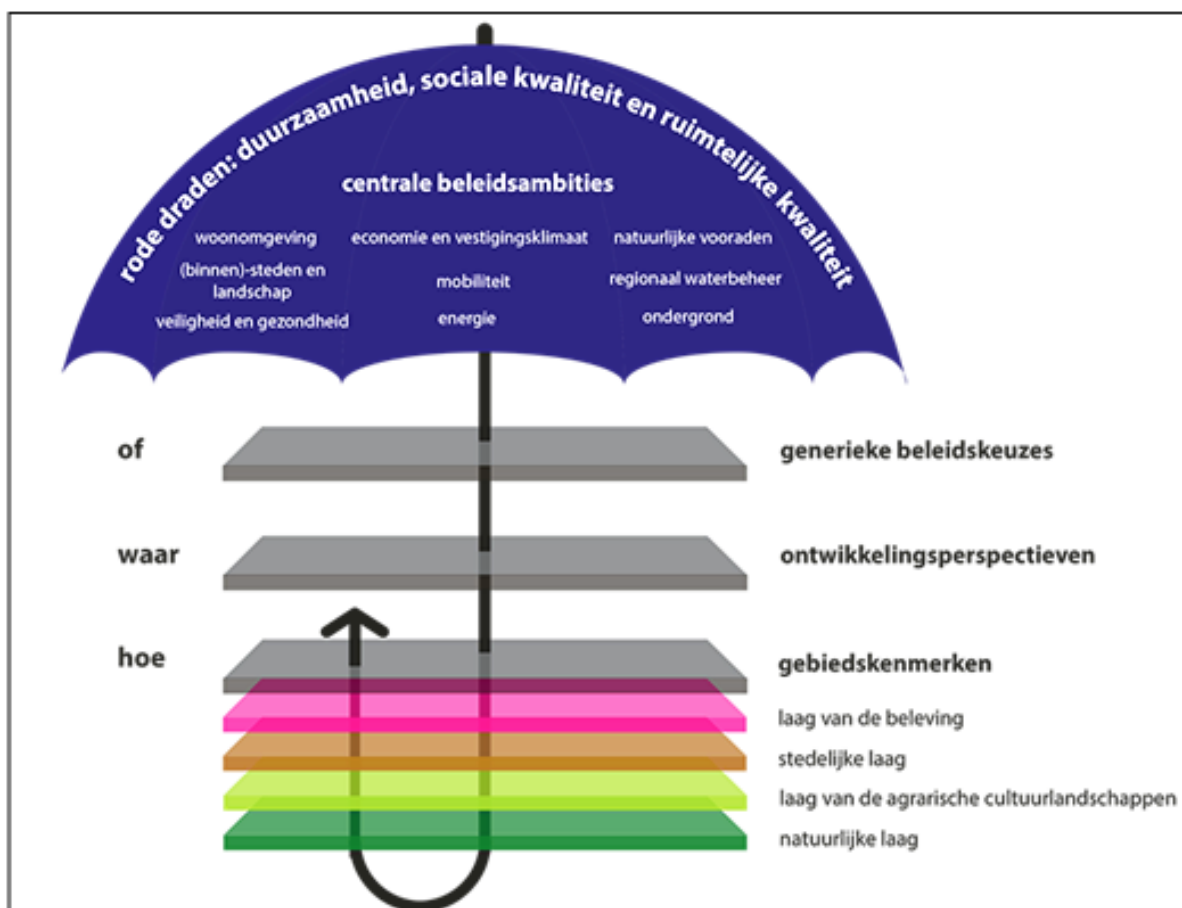
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Toetsing van voorliggend initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel geeft globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.2 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Daarnaast is gebleken dat het plangebied is gelegen in intrekgebied ‘Hoge Hexel’ waardoor artikel 2.13.3 (Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden) en artikel 2.13.5 (Niet-risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden) ook van toepassing zijn. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 2.1.2 Principe van concentratie

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met voorliggende woningbouwontwikkeling wordt voorzien in de lokale behoefte. Initiatiefnemer is voornemens zelf in de woning te gaan wonen.

Geconcludeerd wordt dat er voldoende rekening is gehouden met het principe van concentratie en dat dit geen belemmering voor dit bestemmingsplan vormt.

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. *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.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is sprake van een functiewijziging ten behoeve van één woning. Zoals in paragraaf 4.3.2 wordt geconcludeerd is er sprake van een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte naar de beoogde woningen.

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

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-stillprincipe.

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.13.3 en 2.13.5 zijn hierna opgenomen:

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

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.13.3 en 2.13.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval gaat het om de realisatie van één woning binnen de bebouwde kom van Vroomshoop. Een woning is niet aan te merken als een functie die mogelijk een risico vormt voor de grondwaterbescherming. Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet strijdig is met de beleidsuitgangspunten ten aanzien van het intrekgebied 'Hoge Hexel'.

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

4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving gaat het - kort door de bocht - om het optimaal in verbinding laten zijn van de stedelijke netwerken met elkaar (connectiviteit) en ervoor zorgen dat de stedelijke netwerken elkaar onderling versterken en aanvullen (complementariteit). Het gaat daarnaast om het behouden/vergroten van de kwaliteit van

woonomgevingen en werklocaties. Het plangebied is op de Ontwikkelingsperspectievenkaart aangemerkt als 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.

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 planologisch wijzigen van de detailhandelsbestemming naar een woonbestemming is passend binnen het ontwikkelperspectief. Het voorgenomen initiatief levert geen belemmeringen voor omliggende functies en voorziet niet in een verandering van de historische structuur. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het volgende hoofdstuk, waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten.

Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De "Laag van de beleving" wordt buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied of de directe omgeving van toepassing zijn.

Vanuit de natuurlijke laag geldt het gebiedskenmerk 'hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'. Voor laag van het agrarisch cultuurlandschap' betreft dit gebiedskenmerk 'hoogveenontginningen'. Voor de stedelijke laag geldt het gebiedskenmerk 'bebouwingsschil 1900-1955'. De ontwikkeling heeft betrekking op bestaande bebouwing op een bestaand bebouwd perceel. Het voornemen zorgt niet voor aantasting van de natuurlijke waarden, het landschap of de stedelijke structuur. Nadere toetsing aan de gebiedskenmerken is in voorliggend geval om die redenen niet noodzakelijk.

4.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

De 'Structuurvisie Twenterand' 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

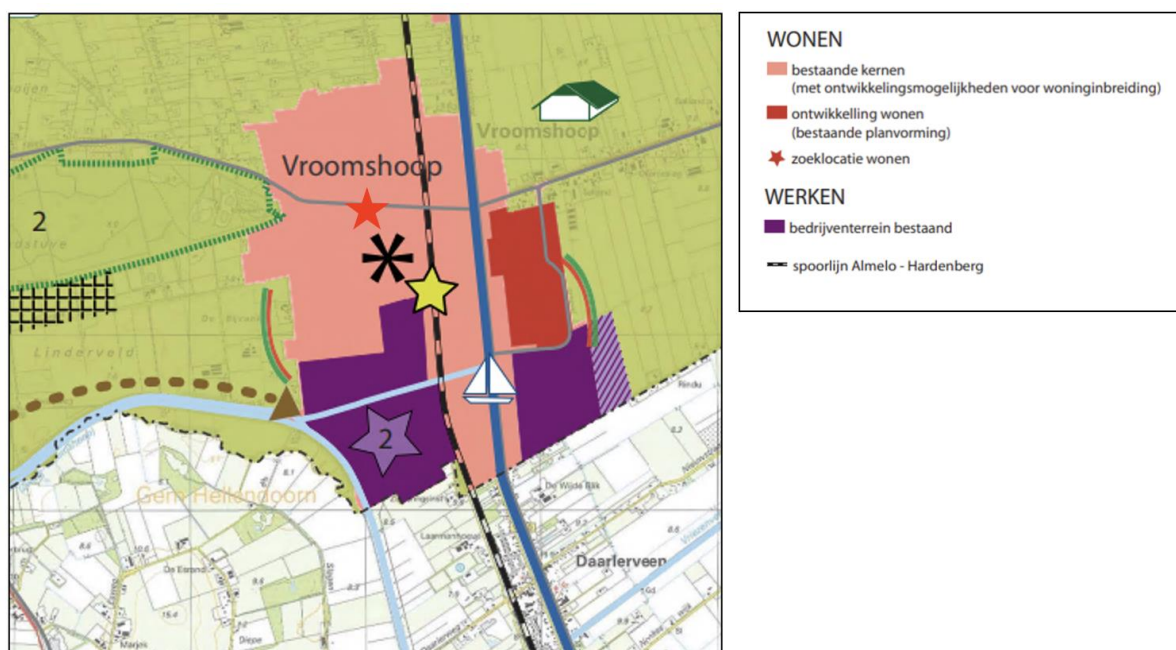
De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreed, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande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

De gemeente Twenterand zet in op afronding boven uitbreiding en geeft daarmee beeldkwaliteit extra aandacht. Bij elke fysieke ingreep wordt gestreefd naar een win-win situatie waarbij het resultaat een fraaie afronding wordt die past bij de locatie. De oorspronkelijke eigenheid bepaalt de uitstraling van bebouwing en landschap. Tevens streeft de gemeente Twenterand er naar om aan te sluiten bij de vraag voor kwaliteit en omvang van wonen, werken en voorzieningen vanuit de bedrijven en inwoners. 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 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

De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Onderstaande afbeelding omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart. Het plangebied is aangegeven met de rode ster.



Afbeelding 4.2 Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de “Structuurvisie Twenterand”

Zoals aangegeven in afbeelding 4.2 is het plangebied gelegen in een gebied aangemerkt als ‘Bestaande kernen (met ontwikkelingsmogelijkheden voor woninginbreiding)’. De voorgenoemde ontwikkeling sluit goed aan bij het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie.

Geconcludeerd kan worden dat de Structuurvisie Twenterand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3.2 Woonvisie Twenterand 2022 - 2026

4.3.2.1 Inleiding

In de Woonvisie 2022-2026 beschrijft de gemeente de opgaven en ambities voor de komende 5 jaar. Hiermee valt de gemeente ruim binnen de Primos prognose tot en met 2031 en zorgt de gemeente voor een visie waar initiatiefnemers op kunnen bouwen.

De vorige Visie op wonen van de gemeente Twenterand is opgesteld in 2015 en heeft een looptijd tot en met 2025. In de afgelopen periode is er veel veranderd op de woningmarkt. Deze veranderingen hebben ook hun uitwerking gehad op regionale woonafspraken welke ondertussen zijn vernieuwd. Om goed aan te sluiten op de huidige woningmarkt, aan te sluiten bij regionale afspraken en vooral om de beste kansen te creëren voor het wonen in Twenterand is de Woonvisie geactualiseerd.

4.3.2.2 Woningbehoefte gemeente Twenterand

Twenterand is een landelijke gemeente met grotere kernen, buurtschappen en een buitengebied. De gemeente huisvest ongeveer 13.245 huishoudens.

De komende 10 jaar neemt het aantal huishoudens naar de verwachting in de gehele gemeente met ongeveer 550 toe.

In de 10 jaren hierna groeit het aantal huishoudens met ongeveer 225, tot in totaal 14.020 huishoudens. Voor deze lokale behoefte wil de gemeente in de juiste kwaliteit woningen voorzien.

4.3.2.2.1 Kwalitatieve woningbehoefte

Op de eerste plaats wil Twenterand voorzien in de lokale vraag naar woningen. De gemeente ziet dat er tot 2031 volgens de meest recente prognose een toename is 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.

Wanneer de huishoudsamenstelling opgesplitst wordt naar doelgroepen dan is te zien dat de grootste groep huishoudens gezinnen betreft. 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. De komende tien jaar komen er ongeveer 600 oudere huishoudens bij. En tussen 2031 en 2041 is het de verwachting dat er dan nog eens 500 oudere huishoudens bijkomen. Dit zijn voornamelijk huishoudens die al in Twenterand wonen en hier ouder worden.

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. Op de korte termijn wil de gemeente deze doelgroep helpen door betaalbare huur en koop woningen toe te voegen. Het behoud en aantrekken van jongeren, jonge stellen en gezinnen is belangrijk voor de vitaliteit van de gemeente en jongeren en jonge stellen zijn de gezinnen van de toekomst waar een groot deel van de huidige woningvoorraad op is gericht.

4.3.2.2.2 Kwantitatieve woningbehoefte

De huishoudontwikkeling en kwantitatieve lokale woonbehoefte zijn van invloed op welke woningen we in Twenterand in de toekomst nodig zijn, de kwalitatieve woningbehoefte. In Twenterand staan ongeveer 13.600 woningen. 85% van de woningvoorraad in de gemeente bestaat uit grondgebonden woningen, waarvan meer dan de helft twee-onder-een-kap of vrijstaande woningen zijn. De overige woningen zijn grondgebonden hoek- of rijwoningen en 15% van de woningen zijn appartementen.

De kwalitatieve lokale woonbehoefte in de gemeente Twenterand, op basis waarvan onze ambities zijn geformuleerd, is in kaart gebracht met het Stec-doorstroommodel. De belangrijkste conclusie zijn:

- 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 de huidige woningvoorraad zijn er meer reguliere grondgebonden sociale huurwoningen dan nodig indien er in andere segmenten voldoende woningen zouden zijn. In theorie is er dus meer aanbod reguliere grondgebonden sociale huurwoningen dan vraag. In de praktijk is er geen sprake van leegstand. Het theoretische overschot is enerzijds te verklaren door de behoefte aan nultredenwoningen in de sociale huur. Huurders die vanwege hun leeftijd of zorgbehoefte voorkeur hebben voor een nultredenwoning. Anderzijds kan scheefwonen leiden tot een extra druk op de voorraad¹. Dit betekent dat huishoudens met een midden of hoog inkomen in een sociale huurwoningen wonen (bijvoorbeeld omdat hun inkomen is gestegen sinds zij hier wonen). Als huishoudens niet doorstromen naar de gewenste/passende woning, komen hun woningen ook niet vrij voor lagere inkomens. Hierdoor kan het overschot in mindere mate (of pas later) optreden.
- 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

¹ In Twenterand woont gemiddeld 13% van de huishoudens goedkoop scheef. Dit is meer dan in de regio Twente (9%) en provincie Overijssel (10%). Bron: Lokale Monitor Wonen.

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).

4.3.2.2.3 Woningbouwprogramma

Het huidige planaanbod in de gemeente kan voor een groot deel voorzien in de resterende kwantitatieve behoefte binnen Twenterand. De ongeveer 210 geprogrammeerde woningen dragen bij aan de resterende vraag van zo'n 550 woningen tussen nu en 2031. Maar het betekent ook dat er de komende jaren nog zachte plancapaciteit moet worden toegevoegd en zachte plannen hard gemaakt moeten worden. Wanneer ingezoomd wordt op de kwalitatieve behoefte dan zijn er (nog) geen duidelijke overschotten in bepaalde type woningen. Wanneer de harde planvoorraad (2020) afzetten tegen de woningbehoefte constateert de gemeente dat:

- Er behoefte is aan zo'n 45 grondgebonden koopwoningen (gezinswoningen, niet levensloopbestendig), waarvan circa 140 in harde plannen.
- Er behoefte is aan zo'n 315 koop-nultredenwoningen, waarvan circa 45 in harde plannen.
- Er behoefte is aan zo'n 195 vrijesectorhuur-nultredenwoningen, waarvan circa 10 in harde plannen.

Dit betekent dat het aantal grondgebonden koopwoningen (gezinswoningen, niet levensloopbestendig) in harde plannen groter is dan de lokale behoefte. Door met grondgebonden koopwoningen bij te dragen aan de regionale woonbehoefte kan de gemeente meer diversiteit in nieuwe uitleggebieden realiseren. Het aantal koop-nultredenwoningen en vrijesectorhuur-nultredenwoningen in harde plannen is lager dan de lokale behoefte. Bij het toevoegen van nieuwbouwwoningen zullen er meer woningen in deze segmenten aan harde plannen moeten worden toegevoegd om de lokale woonbehoefte te bedienen.

Kwalitatief stimuleringskader

Middels een kwalitatief stimuleringskader wil de gemeente initiatiefnemers stimuleren optimale plannen te ontwikkelen. Het kwalitatieve stimuleringskader stimuleert plannen die complementair zijn aan de bestaande (plan)voorraad, bijvoorbeeld levensloopgeschikte woningen of middeldure huurwoningen en dragen bij aan de woonbehoefte van doelgroepen die minder kansrijk zijn op de huidige woningmarkt en doelgroepen die in de nabije toekomst in aantal zullen toenemen.

De gemeente zet in op het hard maken van de zachte plannen in de planvoorraad. Met deze zachte plannen en nieuwe plannen wil de gemeente bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt en structuurversterking van de kernen. Het stimuleert ook plannen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en de omgeving, aan duurzaamheid, of die op een andere manier meer van toegevoegde waarde zijn dan een plan met enkel regulier grondgebonden woningen. Om inbreidingslocaties exploitabel te krijgen kan het noodzakelijk zijn diversiteit in woningtypologie toe te voegen. Ook de ligging en woningaanbod in de omgeving is van invloed op de gewenste kwaliteit van het plan. Daarom kijkt de gemeente bij de beoordeling naar het totale plan en de omgeving.

4.3.2.2.4 Indicatief nieuwbouwprogramma

In de periode tot aan 2031 zal het aantal huishoudens in de gemeente voor de lokale behoefte met 550 toenemen. Kijkend naar de beschikbare voorraad en de woonbehoefte ziet de gemeente een grote behoefte aan betaalbare woningen voor doelgroepen die meer krapte ervaren op de woningmarkt. Daarom stelt de gemeente een indicatief nieuwbouwprogramma op om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen in verschillende segmenten.

Indicatief nieuwbouwprogramma

Woningtype	Primaire doelgroepen	Percentage
Sociale huur (ggb/mgw) met focus op nultredenwoningen	Starters en ouderen	25%
Middenhuur €700 – €900,-	Starters en ouderen	15%
Goedkope koop < €200.000,-	Starters	15%
Lage middeldure koop €200.000,- - €250.000,-	Starters, ouderen	15%
Hoge middeldure koop tot aan de NHG grens ¹²	Starters, ouderen en gezinnen	15%
Koop vanaf de NHG grens	Gezinnen	15%

4.3.2.3 Woningbehoefte Vroomshoop

De verwachte groei van het aantal huishoudens in Vroomshoop tussen 2021-2031 bedraagt ongeveer 170 huishoudens en circa 50 tussen 2031-2041 (Primos 2020).

In Vroomshoop zijn tussen 2010 en 2019 in absolute aantallen de meeste woningen toegevoegd. En in 2020 is Vroomshoop-Oost 2e fase B uitgevoerd met grondgebonden koopwoningen. Fase 2C is in voorbereiding en fase 3 & 4 is aangemerkt als regionaal sleutelgebied om de bouw op deze locatie te versnellen en tevens bij te dragen aan de regionale vraag.

In Vroomshoop is t/m 2031 en de komende tien jaar daarna een sterke stijging van het aantal 75-plussers te zien. In elk decennium is er een voorspelde groei van 120 huishoudens.

Het aantal alleenstaanden en gezinnen tussen de 35 en 55 neemt de komende tot 2031 toe met 70 en tot 2041 met 50 huishoudens.

Vroomshoop is een kern met een goed voorzieningenniveau en is via de trein en auto goed bereikbaar. Hiermee wordt invulling gegeven aan de voorwaarden voor het invullen van de regionale woonvraag langs radialen.

Door naast de lokale vraag ook de regionale vraag naar wonen in te vullen streeft de gemeente naar meer differentiatie in woningaanbod op uitleglocaties.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Woonbeleid 'Woonvisie Twenterand 2022-2026'

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het transformeren van een bestaande winkel naar een woning. Hiermee is sprake van het toevoegen van één woning. Hiermee wordt een beperkte bijdrage geleverd aan de (beperkte) behoefte naar grondgebonden koopwoningen.

Bovendien biedt het 'Kwalitatief stimuleringskader' ruimte om dergelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. In voorliggend geval gaat het om een locatie waar de winkelfunctie is/zal beëindigen. Om leegstand te voorkomen/tegen te gaan is het de wens om de bebouwing binnen het plangebied te transformeren naar een woning. Daarbij komt dat een deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Hiermee draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan het behouden/verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Daarnaast ligt het plangebied volledig tussen woonpercelen van derden, het transformeren van de betreffende locatie naar een woonperceel is daarom dan ook het meest passend.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met de woonvisie 'Woonvisie Twenterand 2022 - 2026'.

HOOFDSTUK 5 MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt de bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woonbestemming.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De voorgenomen ontwikkeling maakt een nieuw geluidsgevoelig object binnen de wettelijke geluidszone van de Hammerweg mogelijk. Gelet op het vorenstaande is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai door BJZ.nu uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

De geluidbelasting als gevolg van de Hammerweg bedraagt hoogstens 59 dB (inclusief reductie) ter plaatse van de noordgevel van de woning. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder en ook niet aan de bovengrenswaarde van 58 dB uit het gemeentelijk geluidbeleid.

De geluidbelasting van de Koningin Beatrixlaan bedraagt hoogstens 38 dB (inclusief reductie). De geluidbelasting als gevolg van de Nieuwstraat bedraagt hoogstens 41 dB (inclusief reductie). Met deze waarden wordt ruim voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

Het plan voldoet aan de hoofdcriteria en locatie specifieke criteria uit het gemeentelijk beleid. Daarnaast wordt voldaan aan de aanvullende criteria die gesteld worden bij het aanvragen van een hogere waarde uit de

geluidsklassen 'onrustig', 'zeer onrustig' en 'lawaaig'. Bij het aanvragen van de bouwvergunning is nog wel een aanvullend bouw akoestisch onderzoek vereist.

De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige of financiële aard. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig. Met het nemen van gevelmaatregelen met een geluidwering van minimaal 31 dB wordt ter plaatse van de woning aan de maximale binnenwaarde van 33 dB voldaan.

Met het vaststellen van de benodigde hogere waarde LDEN van hoogstens 59 dB ten aanzien van de Hammerweg én het nemen van de gevelmaatregelen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich een spoorweg.

In artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder is aangegeven dat een spoorweg die is aangegeven op de geluidplafondkaart een zone heeft die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte naast de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. In onderstaande tabel staan de zones in meters aangegeven die horen bij het betreffende geluidproductieplafond (Gpp).

Hoogte geluidproductieplafond	Breedte zone (in meters)
Kleiner dan 56 dB	100
Gelijk aan of groter dan 56 dB en kleiner dan 61 dB	200
Gelijk aan of groter dan 61 dB en kleiner dan 66 dB	300
Gelijk aan of groter dan 66 dB en kleiner dan 71 dB	600
Gelijk aan of groter dan 71 dB en kleiner dan 74 dB	900
Gelijk aan of groter dan 74 dB	1200

In voorliggend geval ligt de beoogde woning op minimaal 270 meter van de as van de buitenste spoorstaaf van de dichtstbijzijnde spoorweg. Aan de hand van het Geluidregisterspoor is een inventarisatie gedaan naar de Gpp ter plaatste van het spoor. Hierbij is gekeken naar de punten in de nabijheid van de beoogde woning. Uit de inventarisatie blijkt dat het Gpp langs het spoor ter plaatse van het dichtstbijzijnde punt ten opzichte van de nieuwe woning kleiner dan 56 dB bedraagt. Hiervoor geldt een zone van 100 meter, waardoor een nadere verantwoording niet noodzakelijk is.

5.1.2.3 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 woning wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt in het kader van het voorliggend initiatief.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Bij het opstellen, wijzigen of afwijken van een bestemmingsplan moet worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Dit gebeurt aan de hand van een actueel bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN 5725 en NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het transformeren van een bestaand winkelgebouw naar een woning. Een deel van het bestaande gebouw wordt gesloopt, waarbij een klein gedeelte van de slooplocatie wordt gebruikt voor het realiseren van een uitbouw en bijgebouw bij de beoogde woning. De ter plaatse geldende detailhandelsbestemming wordt gewijzigd naar een passende woonbestemming. De woonfunctie is niet meer of minder milieugevoelig ten aanzien van het aspect bodem in vergelijking met de detailhandelsfunctie. Aangenomen kan worden dat de gronden bij de realisatie van de winkel geschikt waren of zijn gemaakt voor het beoogde gebruik. Daarbij kan redelijkerwijs aangenomen worden dat er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, immers gaat het om 'reguliere' detailhandel. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de bodem geschikt is voor het bestaande en beoogde gebruik (wonen met tuin). Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Gelet hierop worden het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekende mate is. Het begrip "niet in betekende 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 betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m 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. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor NO₂ en PM₁₀.

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

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

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

5.3.3 Conclusie

Op basis van het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid 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).

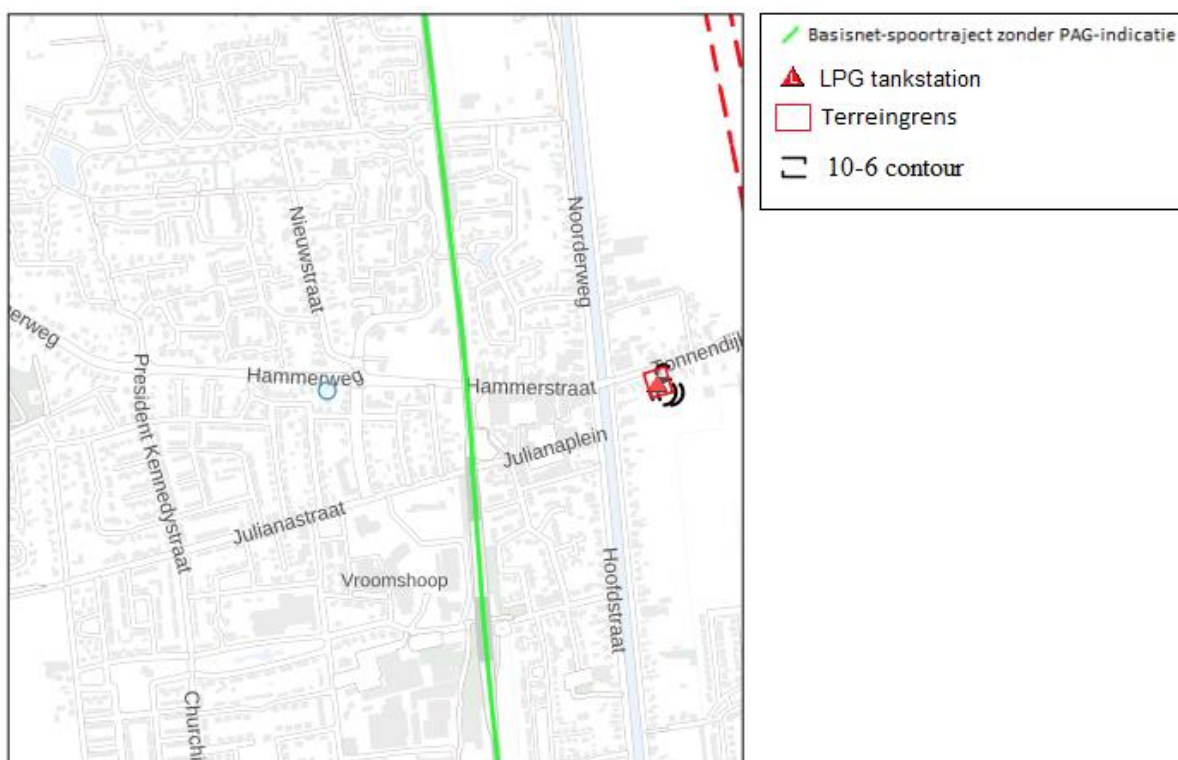
Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is 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 plangebied

5.4.2.1 Algemeen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van de risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met een blauwe cirkel.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

Opgemerkt wordt dat op een afstand van circa 270 meter ten oosten van het plangebied een spoorlijn is gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit spoor kent geen plasbrandaandachtsgebied. Bij dit spoor geldt een PR 10-8 contour van 16 meter.

Er worden meerdere typen gevaarlijke stoffen over dit spoor vervoerd. In dit geval is stopcategorie C3 maatgevend. In onderstaande tabel wordt het invloedgebied (1% - letaliteitsafstand) per stofcategorie en modaliteit weergegeven.

Stofcategorie		Invloedsgebied 1%-letaliteitsafstand (m)		
Weg, water	Spoor	Spoor	Weg	Water
LF1			45	35 ¹
LF2	C3	35	45	35
LT1	D3	375	730	600
LT2			880	880
LT3	D4	>4000	>4000	nvt ²
LT4			nvt ²	nvt ²
GF1			40	nvt ²
GF2			280 ³	65
GF3	A	460 ³	355 ³	90
GT2			245	nvt ²
GT3	B2	995	560	1070
GT4	B3	>4000	>4000	nvt ²
GT5	B3	>4000	>4000	nvt ²

1. LF1 transporten worden gemodelleerd als 1/13 LF2 transporten.
2. Deze stofcategorie wordt niet (of nauwelijks) in bulk getransporteerd op de (vaar)weg
3. Deze afstanden horen bij het scenario Instantaan vrijkomen, vertraagde ontsteking, explosief afbranden van de wolk bij weersklasse D5, overlijden van personen in een gebouw (binnen). In theorie wordt voor weersklasse D9 een grotere afstand bereikt. Omdat bevolkingsvlakken buiten 355 m het groepsrisico alleen beïnvloeden bij onrealistisch hoge personen aantallen is in de praktijk de genoemde afstand ruim voldoende.

Het invloedsgebied van stofcategorie C3 raakt het plangebied niet, waardoor een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is. Bovendien worden de toekomstige bewoners in beginsel aangemerkt als zelfredzame personen die zichzelf in geval van een calamiteit in veiligheid kunnen brengen. Er zijn voldoende vluchtmogelijkheden van de risicobron (spoor) af.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

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

In de direct omgeving van het plangebied bevinden zich hoofdzakelijk woonfuncties. De omgeving van het plangebied wordt daarom aangemerkt als 'rustige woonwijk'. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer voor de verschillende omgevingstypes.

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

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.

In de omgeving van het plangebied komen (voor zover milieubelastend) uitsluitend milieucategorie 1 functies voor. Deze functie bevinden zich op meer dan 10 meter afstand van het plangebied, waardoor geen sprake is van overlap van richtafstanden.

Gelet op het vorenstaande wordt ter plaatse van de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht. Daarnaast vormt de voorgenomen ontwikkelingen geen belemmering voor omliggende functies.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. 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 Natuurbeschermingswet en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 4,9 kilometer afstand van het plangebied.

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 Natura 2000-gebieden.

In voorliggende geval is er geen sprake van grootschalige fysieke ingrepen. Het betreft hoofdzakelijk een functionele wijziging van de bestaande bebouwing, met geringe sloop-/ (ver)bouwwerkzaamheden.

Gelet op vorenstaande en de afstand tot Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat het voornemen geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.6.2.2 *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) 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.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 4,1 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand van de locatie tot het NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 *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. In voorliggend geval is er door BJZ.nu een Quicksan Flora & Fauna uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar Bijlage 3 bij deze toelichting.

5.6.2.2 *Situatie plangebied*

Quicksan ecologie

Er worden geen vogelsoorten verwacht binnen het plangebied. Echter, kan het voorkomen dat een vogel een nest bouwt binnen het plangebied. Als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen ingrepen tijdens de voortplantingsperiode wordt mogelijk een vogelnest beschadigd en/of verstoord/vernielt. Om overtreding van de verbodsbepalingen te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels te worden uitgevoerd (tussen oktober en februari).

Gebouwbewonende vleermuizen bezetten mogelijk een vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied. Er wordt niet verwacht dat de beoogde ingrepen negatief effect op vliegroutes of foerageergebied voor vleermuizen heeft. Nader onderzoek dient zich te richten op verblijfplaatsen in de daklijsten van de te slopen bebouwing.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren geldt dat ze niet (opzettelijk) gedood mogen worden. Er worden geen beschermde grondgebonden zoogdieren in het plangebied verwacht, het naleven van de zorgplicht wordt hierbij als voldoende geacht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Tot slot wordt benadrukt dat te allen tijde rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Nader onderzoek vleermuizen

Op basis van de hiervoor beschreven quickscan, is een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Het rapport behorende bij dit onderzoek is in bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

Op basis van het vleermuizenonderzoek wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de te slopen bebouwing in het plangebied geen sprake is van een vaste rust- en verblijfplaats van vleermuizen.

5.6.3 Conclusie

Omdat de functie van de te slopen bebouwing voor vleermuizen op basis van het uitgevoerde onderzoek niet vastgesteld kan worden, is aanvullend onderzoek conform de daarvoor geldende protocollen verplicht. De voorgenomen ontwikkeling leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het slopen van de bebouwing dient aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten conform de daarvoor geldende protocollen te zijn uitgevoerd, mogelijke mitigerende maatregelen zijn getroffen en mogelijke ontheffingen zijn verkregen.

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.

5.7.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Twenterand heeft de archeologische verwachtingswaarde van gronden vertaald in de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. De archeologische beleidsadvieskaart is doorvertaald in archeologische dubbelbestemmingen binnen geldende bestemmingsplan.

Het plangebied is voorzien van de archeologisch dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting'. Op basis van deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien er sprake is van bodemingrepen over een oppervlak van meer dan 2.500 m².

In voorliggend geval omvat het gebied waar bodemingrepen plaatsvinden minder dan 2.500 m². Hierdoor is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

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

Het plangebied zelf kent geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich eveneens geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.7.3 **Conclusie**

Geconcludeerd wordt er geen archeologisch onderzoek nodig is. Tevens is geen sprake van negatieve effecten op de 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 gevaldefinities (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.

5.8.2 **Beoordeling**

5.8.2.1 *Wet natuurbescherming*

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 4,9 kilometer afstand van het plangebied. In voorliggende geval is er geen sprake van grootschalige fysieke ingrepen. Het betreft hoofdzakelijk een functionele wijziging van de bestaande bebouwing.

Gelet op vorenstaande en de afstand tot Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat het voornemen geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van 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.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen, waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Met betrekking tot onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan de het voornemen het beste worden aangemerkt als: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

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

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende plan besloten ontwikkeling gaat uit een hoofdzakelijk functionele wijziging op een perceel waar reeds bebouwing aanwezig is ten behoeve van stedelijke functies. Het aantal verkeersbewegingen neemt daarnaast niet toe (zie paragraaf 3.3). Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies (zie paragraaf 5.5).

Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk dat de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Deze paragraaf kan in dit geval worden aangemerkt als een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.8.2 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn er 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. 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.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Met de vaststelling van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is het NWP 2016-2021 op enkele onderdelen gewijzigd. Tezamen geven beide documenten op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de 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 vier stroomgebieden: Maas, Rijn, Schelde en Eems. Binnen het stroomgebied Rijn zijn er drie deelstroomgebieden: Rijn-Noord, Rijn-Oost en Rijn-West. Het stroomgebied Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen en Drents Overijsselse Delta. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 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.

In het Waterbeheerprogramma en de Watervisie is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren wil uitvoeren. De drie belangrijkste opgaven voor waterschap Vechtstromen zijn de toenemende droogte en overlast als gevolg van klimaatverandering, de waterkwaliteit die onder druk staat en de transitie naar een duurzame ontwikkeling.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van de watertoets is toegepast. 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 Vechtstromen geeft een positief wateradvies. Voor het volledige watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

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 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;

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

In subparagraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor het plangebied voor deze bestemmingen 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 zijn de eisen ten aanzien van parkeren en laden en lossen opgenomen en wordt aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan.
- *Algemene aanduidingsregels (artikel 7)*
In dit artikel staan de regels ten aanzien van de milieuzone – intrekgebied.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
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 9)*
In dit artikel wordt ingegaan op wanneer en onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

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

Woongebied (Artikel 3)

Het gehele plangebied is voorzien van de bestemming 'Woongebied'. Deze bestemming is conform de standaard regels voor de kernen in de gemeente Twenterand opgesteld.

De bestemming 'Woongebied' is bedoeld voor wonen met daarbij behorend aan huis verbonden beroep (tot 30% van het oppervlak van het hoofdgebouw). Ondergeschikt zijn onder andere groenvoorzieningen, kunstwerken en voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat een hoofdbouw (woning) binnen een bouwvlak moet worden gebouwd. De voorgevel dient ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' (of tot maximaal 1 meter daarachter) te worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer dan één bedragen.

Waarde - Archeologie middelhoge verwachting (Artikel 4)

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

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op initiatiefnemer. Met initiatiefnemer wordt tevens een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 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

Gelet op de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling, wordt het voeren van vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht. Temeer omdat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het relevante provinciale beleid.

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 er toe geleid dat de 'korte procedure' van de watertoets is toegepast. 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 Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, is geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging, zijn er geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Asbestinventarisatie onderzoek

Bijlage 3 Quicksan ecologie

Bijlage 4 Watertoets

Bijlage 5 Vleermuizenonderzoek