

Bestemmingsplan

Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Almeloseweg 3-5

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Mei 2023

Status: Ontwerp

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

BESTEMMINGSPLAN

“VRIEZENVEEN LINTBEBOUWING EN CENTRUMGEBIED PH ALMELOSEWEG 3-5”

Plan: Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Almelseweg 3-5
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-nummer: NL.IMRO.1700.BPVZPHAImelseweg3-ont1
Status: Ontwerp



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

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

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR VRIEZENVEEN	8
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	11
3.2	VERKEER & PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	28
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	32
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	32
5.2	BODEMKWALITEIT	33
5.3	LUCHTKWALITEIT	35
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	36
5.5	MILIEUZONERING	38
5.6	ECOLOGIE	40
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	42
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	43
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	45
6.1	VIGEREND BELEID	45
6.2	WATERPARAGRAAF	46
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	48
7.1	INLEIDING	48
7.2	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	48
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	49
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	52
9.1	VOOROVERLEG	52
9.3	INSpraak EN OMGEVINGSPARTICIPATIE	52
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	53	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	54
BIJLAGE 2	ONDERBOUWING AFWIJKEN GEMEENTELIJK GELUIDBELEID	55
BIJLAGE 3	VERKENNEND EN NADER BODEMONDERZOEK ALMELOSEWEG 3 EN 5	56
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK BEGHERSTRAAT 1	57

BIJLAGE 5	AERIUS BEREKENING	58
BIJLAGE 6	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	59
BIJLAGE 7	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	60
BIJLAGE 8	WATERTOETSRESULTAAT	61

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen aan de Almeloseweg 3 en 5 en Begherstraat 1 te Vriezenveen (hierna: plangebied).

Binnen het plangebied staan momenteel diverse gebouwen waaronder een winkel-/bedrijfspan, een vrijstaande woning en een voormalige joodse synagoge.

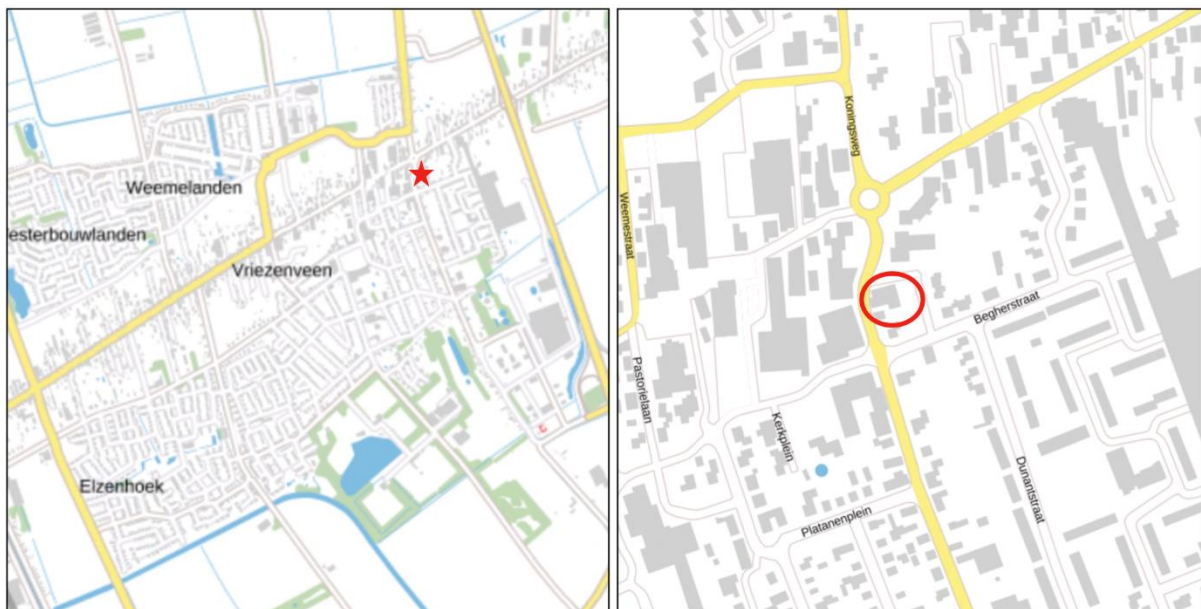
De bebouwing is veelal gedateerd waarbij wordt opgemerkt dat de voormalige joodse synagoge aan de Almeloseweg 5 aangemerkt is als gemeentelijk monument. De staat van de bebouwing en de huidige inrichting van de percelen maken dat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie ondermaats is.

Initiatiefnemer is voornemens het plangebied te herontwikkelen met woningbouw. Concreet gaat het om de sloop van het winkel-/bedrijfspan en de vrijstaande woning, en de realisatie van een nieuw appartementengebouw dat ruimte biedt aan maximaal twaalf appartementen. Belangrijk onderdeel van het plan is het behoud en de restauratie van de voormalige joodse synagoge.

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

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Almeloseweg 3 en 5 en de Begherstraat 1, in het oostelijke deel van de kern Vriezenveen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Vriezenveen en ten opzichte van de directe omgeving indicatief weergegeven met respectievelijk de rode ster en de rode omlijning.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Almloseweg 3-5' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.1700.BPVZPHAalmloseweg3-ont1) en een renvooi;
- regels.

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

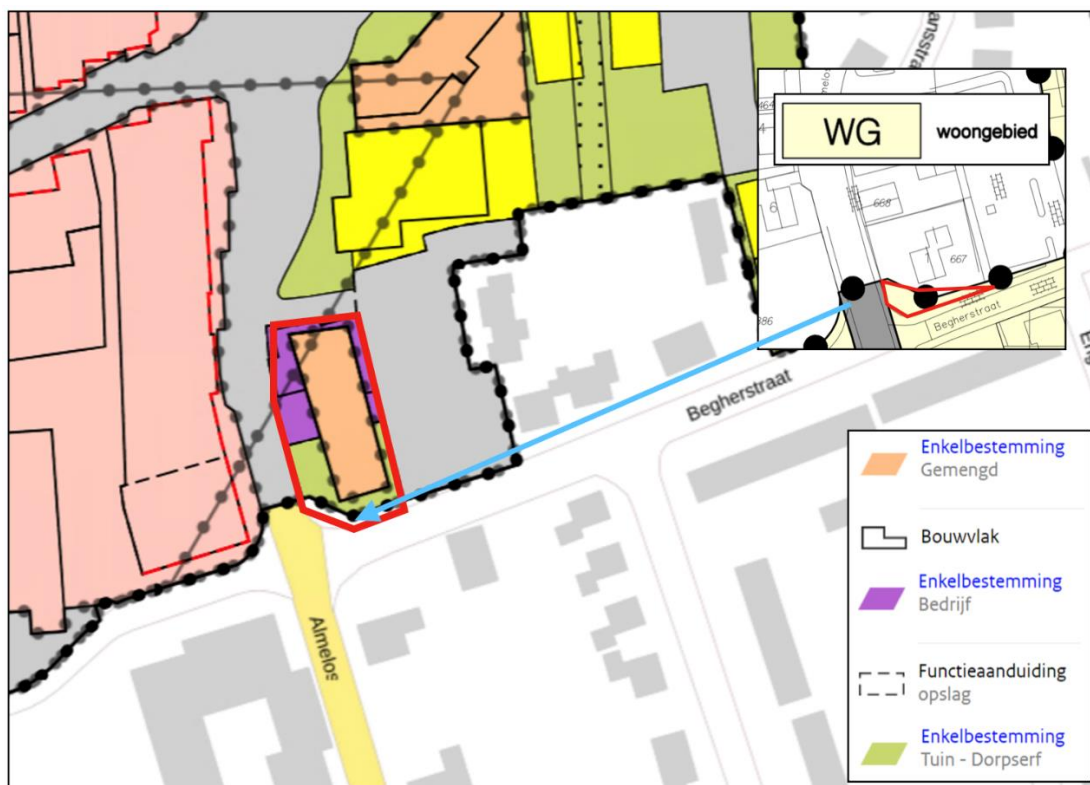
1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt grotendeels binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied', welke op 7 februari 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Verder gelden voor het plangebied tevens de facetplannen 'Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied, facetplan intrekgebied' (vastgesteld 2 februari 2016), 'Facetplan Parkeren Twenterand' (vastgesteld 15 augustus 2018) en het 'Facetplan inwoning en harmonisatie woonbegrippen' (vastgesteld 16 januari 2019).

Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt een klein deel van het plangebied zich binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Vriezenveen Woongebied en Bedrijven' (24-6-2008).

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. Het plangebied is daarbij indicatief aangegeven met een rode omlijning. Hierin is tevens de geldende bestemming behorend bij het plandeel aan de zuidzijde van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



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

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van de geldende bestemmingsplannen zijn de gronden in het plangebied bestemd als ‘Gemengd’, ‘Bedrijf’, ‘Tuin – Dorpserv’ en ‘Woongebied’. Binnen de bestemming ‘Bedrijf’ geldt tevens een specifieke aanduiding voor de functie ‘opslag’. Daarnaast is binnen het plangebied een bouwvlak aanwezig.

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

- dienstverlening;
- kantoren;
- woningen;
- appartementen, ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’;
- productiegebonden detailhandel;
- opslag van materialen, ter plaatse van de aanduiding ‘opslag’;
- tuinen en dorpserven.

Daar waar een bouwvlak aanwezig is dient het hoofdgebouw te worden gebouwd binnen het bouwvlak.

1.4.3 Strijdigheid

Op grond van het geldende bestemmingsplan is het niet toegestaan om de gronden binnen het plangebied te bebouwen en gebruiken ten behoeve van appartementen. Hiervoor ontbreekt de benodigde functieaanduiding ‘gestapeld’. Daarnaast past het beoogde bouwplan niet binnen de geldende bouwregels. Door middel van voorliggende bestemmingsplanherziening wordt de bestemming van de gronden gewijzigd naar een woonbestemming voor appartementen. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de gewenste situatie.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

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

2.1 Ruimtelijke structuur Vriezenveen

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

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

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

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

2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied ligt in het oostelijke deel van de kern Vriezenveen. De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers in de directe omgeving zijn het Westeinde en het Oosteinde. De omgeving van het plangebied wordt voornamelijk gekenmerkt door centrumfuncties langs het Westeinde (ten westen van het plangebied), en voornamelijk woonfuncties ten oosten langs het Oosteinde en ten zuiden langs de Almeloseweg.

De bestaande bebouwing binnen het plangebied bestaat uit een winkel-/bedrijfspan en een vrijstaande woning. Het betreft maximaal twee-laags bebouwing. Daarnaast staat middenin het plangebied aan de Almeloseweg nog een voormalige joodse synagoge. Dit gebouw is gebouwd in 1877-1878. De Synagoge heeft maar enkele decennia dienst gedaan, heeft lang leeg gestaan en is tenslotte in 1923 verkocht. Het werd een timmermanswerkplaats en later een opslagruimte. In 1996 kwam het gebouwtje op de gemeentelijke monumentenlijst. Er wordt al langere tijd gezocht naar een passende vervolgfunctie voor dit gebouwtje.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie van het plangebied. De rode contour betreft een indicatieve weergave van het plangebied. In afbeeldingen 2.2, 2.3 en 2.4 zijn met straatbeelden de huidige situatie ter plaatse van het plangebied weergegeven.



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



Afbeelding 2.2 Straatbeeld winkel-/bedrijfspannd Almeloseweg 3 (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld voormalige joodse synagoge Almloseweg 5 (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.4 Straatbeeld bestaande woning Begherstraat 1 (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

Zoals reeds in de aanleiding beschreven is initiatiefnemer voornemens om het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Concreet gaat het om de realisatie van een appartementengebouw dat ruimte biedt aan maximaal twaalf appartementen.

Hierna wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige opzet van het plan.

3.1 Stedenbouwkundige opzet

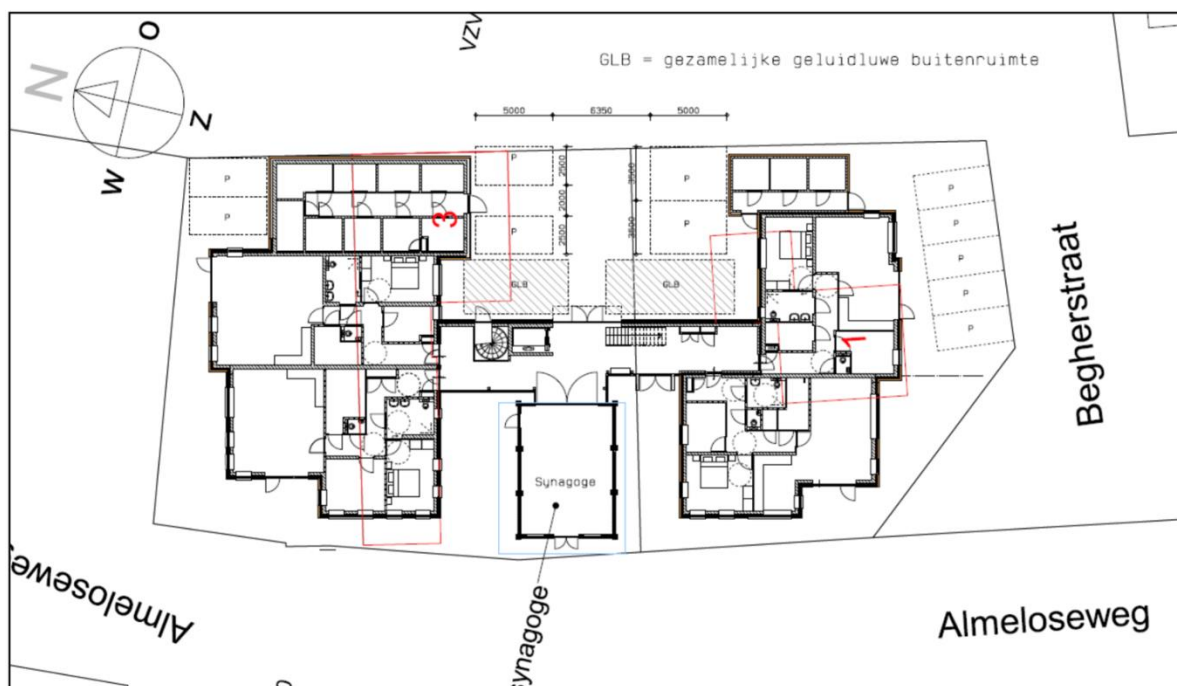
3.1.1 Algemeen

In 1999 is de Stichting Behoud Synagoge Vriezenveen opgericht. Sindsdien zijn er meerdere restauratieplannen gemaakt waarbij er werd gestreefd naar restauratie van het gebouwtje en het vinden van een passende vervolgfunctie en bestemming voor dit gebouw. Dit is dan ook een belangrijk onderdeel van voorliggende ontwikkeling.

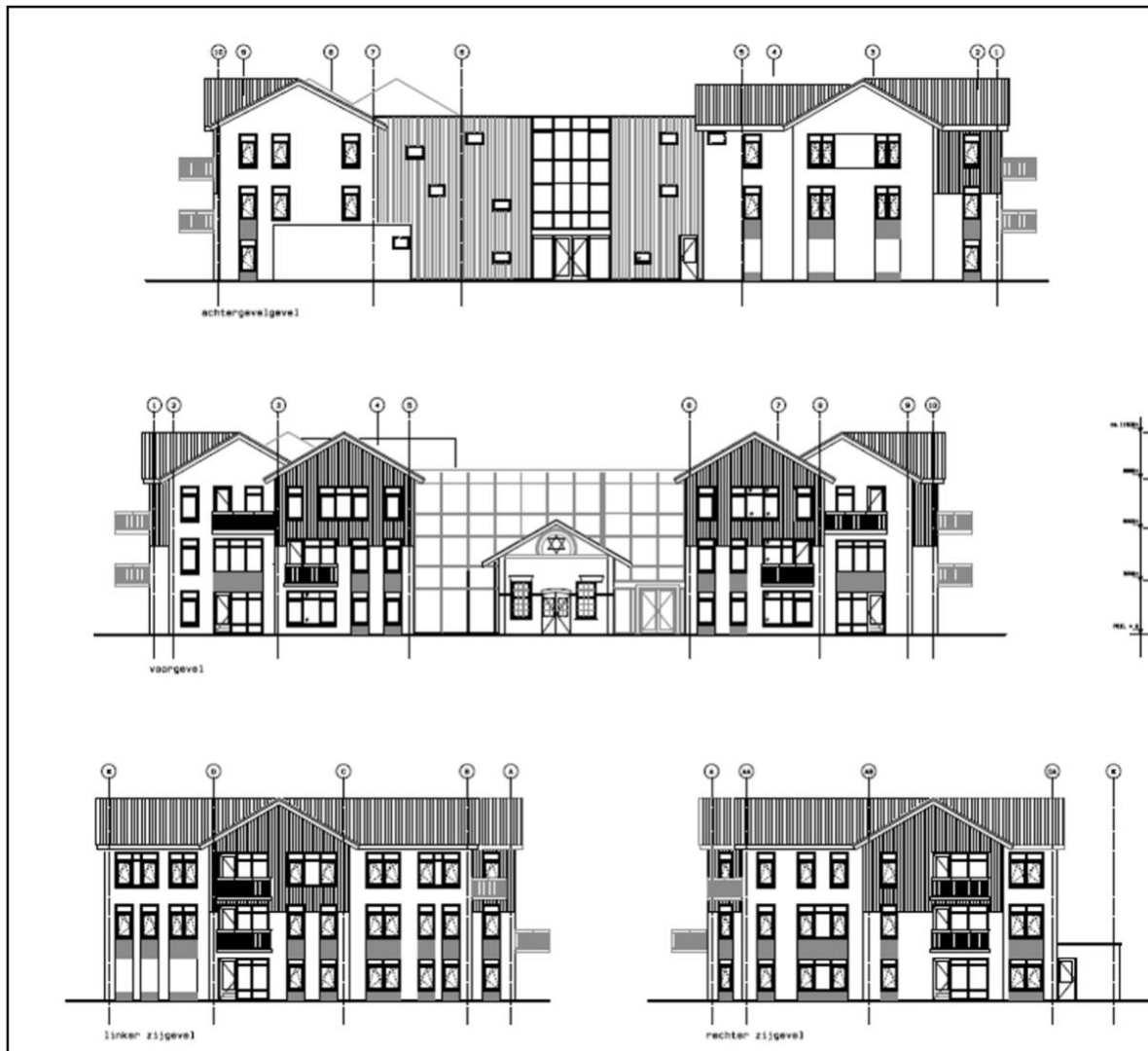
De ontwikkeling gaat uit van de sloop van het bestaande winkel-/bedrijfspan en vrijstaande woning. Vervolgens wordt er een nieuw appartementengebouw gerealiseerd dat ruimte biedt aan maximaal twaalf appartementen voor de doelgroep senioren. Belangrijk onderdeel van het ontwerpplan was de inpassing van de te behouden en te restaureren voormalige synagoge. In het uiteindelijke ontwerp is er voor gekozen om dit gebouwtje een prominente plaats te geven door het appartementengebouw rondom dit gebouw te situeren. De voormalige synagoge vormt hiermee het centrum van het plan en zal hoofdzakelijk dienst gaan doen als gezamenlijke ontmoetingsplaats voor de bewoners. Voor het ontwerp van het appartementengebouw is gezocht naar een invulling die qua bouwhoogte en architectuur past binnen de bebouwingskenmerken in de directe omgeving.

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

In afbeelding 3.1 is het plan weergegeven middels een situatietekening. Afbeelding 3.2 toont enkele gevelaanzichten van de nieuwbouw.



Afbeelding 3.1 Situatietekening gewenste indeling plangebied (Bron: VAB Architecten & Adviseurs)



Afbeelding 3.2 Gevelbeelden appartementengebouw (Bron: VAB Architecten & Adviseurs)

3.2 Verkeer & parkeren

3.2.1 Algemeen

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

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

3.2.2 Uitgangspunten

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

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

3.2.3 Parkeerbehoefte

Zoals in paragraaf 3.3.1 reeds aangegeven bestaat het plangebied in de nieuwe situatie uit maximaal twaalf appartementen.

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

Almeloseweg 3-5, Begherstraat 1			
Type	Aantal woningen	Gem. aantal parkeerplaatsen per woning	Parkeerbehoefte
Koop, etage, midden	12	1,4	16,8
Totaal	12		17

Op basis van de parkeerberekening wordt geconcludeerd dat er afgerond 17 parkeerplaatsen benodigd zijn ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Afbeelding 3.1 toont aan dat er in totaal elf parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het plangebied. Hiermee is er sprake van een tekort van zes parkeerplaatsen op eigen terrein.

In dit geval is specifiek gekozen voor een lager aantal parkeerplaatsen op eigen terrein vanwege de inpassing van een gezamenlijke geluidsluwe buitenruimte aan de achterzijde van het plangebied (zie afbeelding 3.1). Deze voorziening is gewenst vanwege de relatief hoge geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai afkomstig van onder andere de Almeloseweg (zie paragraaf 5.1 en bijlage 1 bij deze plantoelichting). Hiermee wordt de toekomstige bewoners de mogelijkheid geboden om een buitenruimte op te zoeken aan de minst geluidsbelaste zijde binnen het plan.

Deze bewuste invulling van het plangebied wordt ook in relatie tot de parkeerbehoefte acceptabel geacht. Uit vooronderzoek is gebleken dat er in de directe omgeving van het plangebied sprake is van een overcapaciteit aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Het gaat dan om het parkeerterrein direct ten oosten van het plangebied. Op basis van luchtfoto's van de periode 2014 tot en met 2020 wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van dit parkeerterrein, waar maximaal 30 auto's kunnen worden geparkeerd, sprake is van een zodanige overcapaciteit dat het tekort van zes parkeerplaatsen hier kan worden opgevangen. Daarnaast zijn er nog enkele andere uitwijkmogelijkheden in de directe omgeving. Voor de functie 'wonen' wordt op basis van het gemeentelijke beleid een loopafstand van 200 meter acceptabel geacht. Deze afstand wordt in alle gevallen ruimschoots gehaald. In afbeelding 3.3 is het bedoelde parkeerterrein met de rode omlijning indicatief weergegeven.



Afbeelding 3.3 Weergave parkeerterrein achter het plangebied (Bron: PDOK)

Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate in de parkeerbehoefte wordt voorzien, en dat parkeren geen belemmering vormt voor dit plan.

Tot slot wordt nog opgemerkt dat de bestaande (toegestane) functies binnen het plangebied ook een parkeerbehoeftevraag met zich meebrengen. Doordat in de bestaande situatie al sprake was van een tekort aan ruimte om de volledige parkeervraag op eigen terrein op te vangen werd er al afgewenteld op de openbare parkeerplaatsen in de omgeving. Met deze nieuwe ontwikkeling wordt er voor parkeren per saldo niet meer afgewenteld op de parkeerplaatsen in het openbaar gebied dan waar in de huidige situatie al sprake van was.

3.2.4 Verkeersgeneratie

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

Zandwijklocatie			
Type	Aantal woningen	Verkeersgeneratie per woning	Verkeersgeneratie
Koop appartement, midden	12	5,8	69,6
Totaal	12		70

De totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt circa 70 voertuigbewegingen per weekdagemaal. Opgemerkt wordt dat het een herontwikkeling van een bestaande locatie betreft, waarbij in de huidige

planologische situatie reeds sprake is van de mogelijkheid tot exploitatie van verschillende soorten centrumfuncties. Deze functies kennen in vergelijking met woonfuncties een relatief hoge verkeersgeneratie. Per saldo zal de verkeersgeneratie na herontwikkeling niet toenemen en zal naar verwachting zelfs lager liggen.

De locatie wordt via twee zijden veilig ontsloten via een ontsluitingsroute die de woningen ontsluit op de Almeloseweg, waar vanuit eenvoudig het Oosteinde en Westeinde kan worden bereikt. De reeds aanwezige wegenstructuur rondom het plangebied kan de bij deze ontwikkeling behorende verkeersgeneratie eenvoudig en verkeersveilig afwikkelen.

3.2.5 Conclusie

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

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

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

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

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

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

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

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

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

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

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

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.3.1 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een ‘stedelijke ontwikkeling’ is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang (toename van bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt

dat voor het realiseren van woningen geldt, dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Hieronder worden deze uitspraken weergegeven:

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

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

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwlocatie waar per saldo elf (twaalf appartementen – één bestaande woning) woningen worden toegevoegd. Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling is er dan ook geen sprake van een ladderplichtige ontwikkeling. Een nadere toetsing aan de ladder is dan ook niet noodzakelijk. In paragraaf 4.3.2. wordt de ontwikkeling nader getoetst aan het gemeentelijke woonbeleid.

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

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

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

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

4.2.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

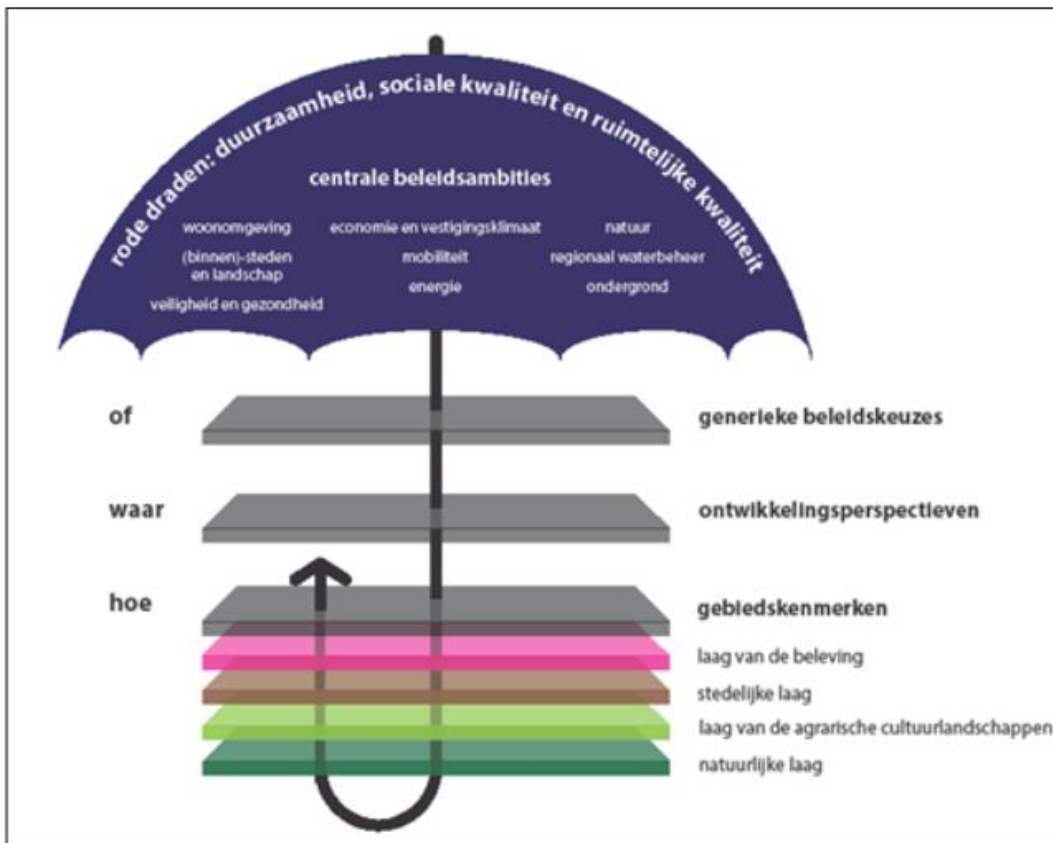
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.3.3 *Hoe - gebiedskenmerken.*

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Daarnaast zijn ook enkele artikelen uit titel 2.13 ‘Drinkwatervoorziening’ relevant in verband met het feit dat het plangebied deels in een intrekgebied ligt. Op deze artikelen wordt hierna ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende*

bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

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

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

- Nieuwe woningen: te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven
- Actueel onderzoek woningbouw: door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.
- Regionale behoefte woningbouw: door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- Woonafspraken: bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.
- Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

Hierna wordt nader ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte in relatie tot voorliggend plan.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Algemeen

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

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

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

Kwantitatieve behoefte

Algemeen

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

1. de beschikbare woningbehoefteprognoses¹ tot 2030;
 2. het naar voren halen van de woningbehoefte die ontstaat na 2030, en;
 3. een extra impuls om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Nederland.
- Op basis van deze drie elementen vult de regio Twente circa 1/3 deel van de ambitie om 60.000 woningen in Overijssel toe te voegen, de regio West-Overijssel circa 2/3 deel. De druk op West-Overijssel is immers groter door een toenemende trek vanuit de Randstad en andere landsdelen en voornamelijk de aantrekkingskracht van de regio Zwolle (en in mindere mate ook Deventer).

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

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

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

De noodzakelijk acties bestaan hiermee uit:

- Realiseren harde plannen tot 2025;

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

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

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

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

Afbeelding 4.2 Woningbouwopgave regio Twente (Bron: Regionale Woonagenda Twente)

Het bovenstaande aantal van 14.130 vormt een voorstelling van het mogelijke aanbod op basis van de harde en zachte plannen per 1-1-2020. De uiteindelijke vraag en behoefte van 15.782 dient echter ingevuld te worden op basis van de wens om te sturen op kwaliteit. Het aantal van 5.000-7.000 betreft de extra ambitie/opgave, waarbij ook hier het samen sturen op kwaliteit leidend is. De juiste woning op de juiste plek, inspeland op de kwalitatieve woningbehoefte en een goede bijdrage leverend aan de leefbaarheid en kwaliteit van wijken/buurtten in de steden, de dorpen en het platteland.

Opgave 2021-2025

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

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

Opgave tot 2030

Zoals blijkt uit de tabel in afbeelding 4.2 is de bestaande harde plancapaciteit circa 8.300 woningen. Voor het realiseren van de woningbouwambitie van circa 20.000 - 22.000 woningen tot 2030 is een uitbreiding van de harde plancapaciteit met minimaal 11.700 woningen nodig. Deze uitbreiding is voor een deel in te vullen door de bestaande zachte plancapaciteit (circa 5.800 woningen) om te zetten in harde plancapaciteit (mits passend binnen de kwalitatieve kaders). Aanvullend daarop moet 'ruimte' gemaakt worden voor nog eens zo'n 6.000 woningen.

Twenterand

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

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

Toetsing van het initiatief

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

Kwalitatieve behoefte

Algemeen

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

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

bestaande woningvoorraad toegankelijker te maken, onder andere door de doorstroming binnen de woningvoorraad te bevorderen.

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

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

Twenterand

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

Toetsing van het initiatief

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van de realisatie van twaalf appartementen voor senioren. Hiermee wordt voorzien in een aanbod dat past binnen de kwalitatieve woningbouwbehoefte. De woningen zijn immers bedoeld voor een specifieke doelgroep met een aantoonbare woningvraag, en dragen hiermee tevens bij aan de doorstroming op de woningmarkt.

In paragraaf 4.3.2 vindt een verdere toetsing plaats aan de gemeentelijke Visie op wonen. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling bijdraagt aan de actuele kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Titel 2.13 Drinkwatervoorziening

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

artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan de artikelen 2.13.3 en 2.13.5

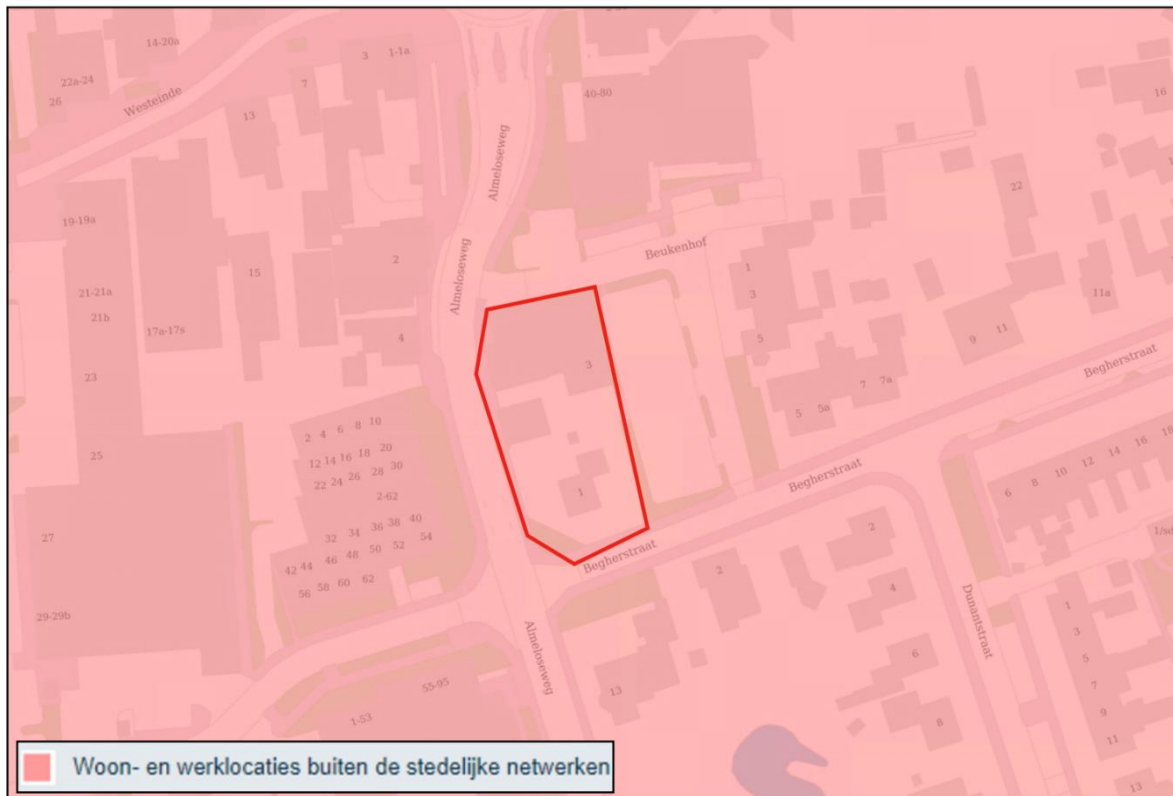
In dit geval is sprake van een woningbouwontwikkeling deels gelegen in een intrekgebied. In de planregels van dit bestemmingsplan is in dit kader de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – intrekgebied’ opgenomen. Middels deze aanduiding wordt gewaarborgd dat ter plaatse enkel functies worden toegestaan die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

grondwater en/of een verslechtering van de grondwaterkwaliteit. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met de Omgevingsverordening Overijssel.

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

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief met rood is omkaderd.



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

"Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken"

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

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

Het plan gaat uit van de herontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw. Hierbij worden twaalf appartementen gebouwd voor de lokale behoefte. In paragraaf 4.2.4.1. is reeds aangetoond dat er sprake van een actuele regionale en lokale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte. Deze ontwikkeling past goed in het geldende ontwikkelingsperspectief.

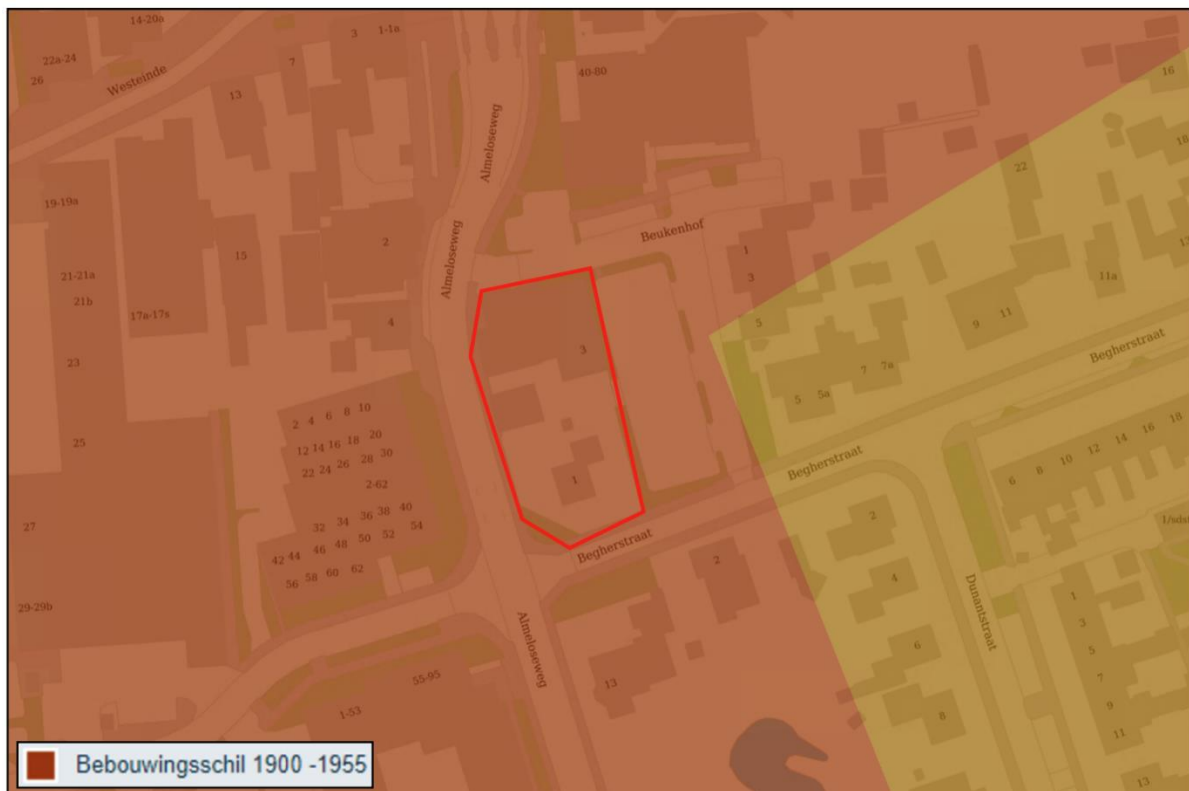
4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

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

Stedelijke laag

Vanuit de stedelijke laag is het gebiedskenmerk ‘Bebouwingsschil 1900 – 1955’ van toepassing op het plangebied. Dit is hieronder weergegeven in afbeelding 4.4.



Afbeelding 4.4 Uitsnede ‘stedelijke laag’ Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

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

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

Toetsing van het initiatief aan de gebiedskenmerken

Zoals in hoofdstuk 3 reeds is beschreven worden de nieuwe woonfuncties ingepast in de opzet van de bestaande wijk/bebouwingsschil. Behoudenswaardige bebouwing blijft behouden (voormalige joodse synagoge) en wordt gerenoveerd. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de gebiedskenmerken.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

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

4.3.1.2 Visie op Twenterand

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

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

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

4.3.1.3 Wonen

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

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de "Structuurvisie Twenterand"

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

4.3.2 Woonbeleid 'Visie op Wonen 2015-2025'

4.3.2.1 Inleiding

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

Op 2 februari 2016 is de geactualiseerde woonvisie 'Visie op Wonen 2015-2025' vastgesteld. In deze 'Visie op Wonen 2015-2025' wordt het perspectief geschetst hoe Twenterand aantrekkelijk kan worden gehouden om in te wonen. Daarmee wordt de basis gelegd voor onze strategische afwegingen op de korte en middellange termijn. Het bevat ambities, opgaven, acties en maatregelen om daar naar toe te werken.

Op 17 maart 2021 zijn de laatste woonafspraken voor de gemeente Twenterand vastgelegd in de 'Regionale Woonagenda Twente' (zie ook paragraaf 4.2.4.1)

4.3.2.2 Uitgangspunten woningbouwprogramma Vriezenveen

In de Visie op Wonen 2015-2025 heeft de gemeente Twenterand aan dat er de komende jaren gebouwd wordt voor de opvang van de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0. In de Visie op Wonen is de woningbehoefte voor de planperiode (2015- 2025) aangegeven en ingeschat op 774 woningen. De gemeente Twenterand heeft het volgend woningbouwprogramma voorgesteld:

Twenterand RWP 2019 periode 2017-2026 woningbehoefte 510-610 per 01-09-2020			
Woningbehoefte per kern			
Kern	Hard	zacht	Totaal (Hard & Zacht)
Vriezenveen	101	231	332
Vroomshoop	79	124	203
Den Ham	102	32	134
Westerhaar	75	38	113
Totaal	357	425	782

Afbeelding 4.4 Woningbehoefte en woningbouwprogramma Twenterand (Bron: Gemeente Twenterand)

De kern Vriezenveen groeide in de afgelopen tien jaar opvallend snel. Hier is een inhaalslag gemaakt. Het aantal huishoudens is de afgelopen vijf jaar met gemiddeld 46 woningen per jaar gegroeid. De andere drie grotere kernen groeiden gestaag met tussen de 11 en 19 woningen per jaar.

Voor de periode 2017-2026 voorziet het woningbouwprogramma in harde plannen en zachte plannen op inbreidingslocaties in de bouw van ruim 332 woningen in Vriezenveen. In Vriezenveen is er dan nog onvoldoende harde plancapaciteit om te voorzien in de woningbehoefte.

De algemene gemeentelijke visie op nieuwe bouwplannen is dat inbreidingslocaties prioriteit hebben boven uitbreidingslocaties. Ter stimulering van inbreidingslocaties, zet de gemeente zich in om drempels (procedureel en/of financieel) weg te nemen.

Kwalitatief gezien zet de visie in op:

- maatwerk in type nieuwbouw;
- flexibel bouwen gericht op de toekomst;
- een verhouding van 10% appartemeenten, 30% rij- en hoekwoningen, 30% twee-onder-een-kapwoningen en 30% vrijstaand;
- voldoende aanbod voor starters door nieuwbouw voor deze doelgroep of het bevorderen van doorstroming in bestaande starterswoningen;

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

Demografische cijfers laten zien dat Vriezenveen ook de komende jaren in bevolkingsaantal nog zal groeien. Het is daarom van groot belang om zowel kwalitatief als kwantitatief over een passend woningaanbod voor de lokale behoefte te beschikken. Voorliggende herontwikkeling van een inbreidingslocatie in de kern Vriezenveen draagt bij aan deze behoefte door de realisatie van twaalf seniorenappartementen. Kwalitatief gezien wordt er hiermee voor een specifieke doelgroep gebouwd met een aantoonbare woonvraag. Tegelijkertijd bevordert dit de doorstroming op de woningmarkt. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming met de Visie op wonen 2015-2025 en de regionale woonafspraken (zie paragraaf 4.1.2).

4.3.3 Welstandsnota 2012

4.3.3.1 Algemeen

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

In Vriezenveen worden vanuit welstand twee gebieden onderscheiden. Dat zijn het historische lint en het dorpscentrum. Het oude lint omvat De Hammerweg, het Oosteinde en het Westeinde. Het centrumgebied wordt begrensd door de Weemestraat, Koningsweg, Bouwmeesterstraat, Almeloseweg, Platanenplein, Kerkstraat, Krijgerstraat, Schout Doddestraat, Manitobaplein en Jonkerlaan. De overige delen van het dorp zijn welstandsarm. In een welstandsarm gebied is er alleen sprake van repressief welstandstoezicht. Dit regime is aanzienlijk minder zwaar dan bij gebieden die niet welstandsarm zijn. Daar is sprake van preventief én repressief welstandstoezicht.

Het plangebied maakt onderdeel uit van welstandsarm gebied. Voor monumenten gelden echter specifieke eisen en criteria. Werkzaamheden aan monumenten behoeven, ook in een welstandsarm gebied, vooraf toetsing door de welstands- en monumentencommissie van de gemeente.

4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan de welstandsnota

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

4.3.4 Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018

4.3.4.1 Algemeen

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

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

4.3.4.2 Toetsing van het initiatief aan de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018

Bij ontwikkeling van het plangebied zijn in beginsel de parkeernormen zoals vastgelegd in de Nota parkeernormen gehanteerd (zie ook paragraaf 3.2). Voor de invulling van de specifieke parkeeroplossing is aangesloten bij de uitgangspunten uit de nota in combinatie met de praktijksituatie in de omgeving. In de planregels van dit bestemmingsplan zijn in relatie tot parkeren specifieke parkeerregels opgenomen.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van meerdere wegen.

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

Onderzoeksresultaten en -conclusies

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Almeloseweg, Oosteinde, Koningsweg en de Bouwmeesterstraat. Dit betreft wegen waar een snelheidsregime geldt van 50 km/uur.

Daarnaast ligt het projectgebied in de directe nabijheid van meerdere 30 km/uur wegen, waaronder de Beukenhof en Begherstraat.

Binnen het onderzoek is de geluidsbelasting als gevolg van de Almeloseweg, Oosteinde, Koningsweg, Bouwmeesterstraat, Beukenhof en Begherstraat onderzocht.

Er wordt niet aan de wettelijke voorkeurswaarde en/of gemeentelijke ambitiewaarde voldaan wat betreft de Almeloseweg (60 dB) en de Beukenhof (50 dB). Voor de Almeloseweg (en tevens de gecumuleerde geluidsbelasting) wordt ook niet voldaan aan de gemeentelijke bovengrenswaarde van 58 dB. Een hogere waarde en ontheffing van de ambitie- en bovengrenswaarde is dan ook noodzakelijk voor de Almeloseweg. De Beukenhof betreft een 30 km/uur weg waarvoor geen hogere waarde kan worden verleend.

De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurs- en ambitiewaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Met het toepassen van gevelmaatregelen kan in de benodigde gevelwering worden voorzien om een binnenwaarde van 33 dB te garanderen. Daarnaast is gezocht naar een invulling van het bouwplan waarbij zoveel mogelijk wordt voldaan aan de gemeentelijke ontheffingsvoorwaarden voor de verlening van een hogere waarde.

Als een hogere geluidsbelasting wordt toegestaan dient het binnenniveau van 33 dB gewaarborgd te worden. Artikel 110 lid g van de Wgh bepaalt dat de aftrek bij het vaststellen van de noodzakelijk geluidwering 0 dB bedraagt. De gecumuleerde geluidsbelasting exclusief aftrek op de gevels als gevolg van wegverkeerslawaaï bedraagt hoogstens 65 dB. Om een binnenniveau van 33 dB te realiseren is een geluidwering van maximaal 32 dB benodigd.

Geconcludeerd wordt dat met het verlenen van een hogere waarde als gevolg van de Almelseweg, en het realiseren van gevelmaatregelen met een maximale gevelwering van 32 dB sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï.

Gemeentelijk geluidbeleid

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat niet volledig wordt voldaan aan de aanvullende voorwaarden voor het kunnen verlenen van een hogere waarde zoals opgenomen in het geldende gemeentelijke geluidbeleid. In dit kader wordt opgemerkt dat de gemeente vooruitlopend op de Omgevingswet werkt aan een wijziging van het geluidbeleid. Deze wijziging heeft betrekking op het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid in dit beleid. Op basis van deze afwijkingsbevoegdheid wordt het mogelijk om zowel in positieve als in negatieve zin te kunnen afwijken van het geluidbeleid. Concreet betekend dit bijvoorbeeld dat er specifieke situaties kunnen zijn waarbij de gemeente vanwege de specifieke feiten en omstandigheden van het geval wel medewerking verleend ondanks dan niet of niet volledig aan de beleidsregels wordt voldaan. In relatie tot dit bestemmingsplan is sprake van een dergelijke maatwerksituatie. Bijlage 2 bij deze toelichting bevat de onderbouwing op basis waarvan gebruikmaking van de bedoelde afwijkingsbevoegdheid in deze acceptabel wordt geacht. Tot slot wordt opgemerkt dat de bedoelde afwijkingsbevoegdheid voor vaststelling van dit bestemmingsplan in een herziening van het geluidbeleid zal zijn verwerkt.

5.1.2.2 Spoorweglawaaï

Het plangebied ligt niet binnen de wettelijke geluidszone van een spoorweg. Een nadere beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

5.1.2.3 Industrielawaaï

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

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling, mits er een hogere waarde wordt verleend voor de Almelseweg, en er gevelmaatregelen van maximaal 32 dB gevelwering worden meegenomen in de verdere planvorming. De bedoelde hogere waarde wordt gelijktijdig met dit bestemmingsplan vastgesteld.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

Door Ortageo is ter plaatse van het plangebied in twee fasen (Almelseweg 3 en 5, en Begherstraat) bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt kort ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten en -conclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportages wordt verwezen naar bijlagen 3 en 4 bij deze plantoelichting.

5.2.2.1 Verkennend en nader bodemonderzoek Almelseweg 3 en 5

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

- Visueel zijn over de locatie in zowel de boven- als ondergrond bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. Het gaat daarbij om bijmengingen met puin. De gradatie van der bijmengingen varieert van sporen tot sterk;
- In de bovengrond zijn bij één boring licht verhoogde gehalten aan zware metalen (lood en zink), PCB, PAK, en minerale olie aangetoond. Deze grond is in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit indicatief geclassificeerd als 'Niet toepasbaar > industrie'. De overige grond is geclassificeerd als 'Altijd toepasbaar'.
- Voor de ondergrond zijn in de monsters geen verhoogde gehalten aangetoond van de geanalyseerde componenten. De ondergrond is in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit indicatief geclassificeerd als 'Altijd toepasbaar'.
- Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties aan zware metalen (barium) en xylenen. Aangezien er geen directe relatie is tussen de licht verhoogde concentraties en het gebruik van de locatie en er voor zover bekend geen bron aanwezig is in de directe omgeving, zijn de verhoogde concentraties aan zware metalen waarschijnlijk van nature in het grondwater aanwezig. De zeer licht verhoogde concentraties aan xylenen zijn waarschijnlijk het gevolg van de jarenlange ligging in een bebouwde omgeving.
- Er is tijdens het verkennend bodemonderzoek visueel als analytisch asbest aangetroffen boven de halve interventiewaarde (50 mg/kg d.s.). Op basis hiervan is er een nader asbestonderzoek uitgevoerd. In het nader onderzoek asbest is geen gehalte aan asbest boven de interventiewaarde (> 100 mg/kg d.s. gewogen) aangetoond. Gezien de gevolgde onderzoeksstrategie en de aanvullingen daarop is in voldoende mate vastgesteld dat op de locatie geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. Dit houdt in dat er geen aanleiding is voor het uitvoeren van een nader onderzoek en/of sanerende maatregelen.
- Omdat geen parameters zijn aangetoond in gehalten/concentraties boven de tussenwaarde is er op basis van de Wet bodembescherming geen aanleiding voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek en/of sanerende maatregelen.
- De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de geplande ontwikkeling.

5.2.2.2 Verkennend bodemonderzoek Begherstraat 1

Op basis van het onderzoek is het een bepaald gehalte aan zink in de ondergrond aangetoond. Hoewel het gehalte aan zink in het veen in de ondergrond de tussenwaarde overschrijdt, wordt verwacht dat deze parameter van nature in het veen aanwezig en/of is gerelateerd aan het historische gebruik. Er zijn geen aanwijzingen dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Omdat verder alleen licht verhoogde gehalten/concentraties zijn aangetoond en geen asbest is aangetoond, is nader onderzoek niet zinvol.

Naar verwachting levert de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw. Het bevoegde gezag dient voor het verstrekken van de omgevingsvergunning hiermee in te stemmen.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

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

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

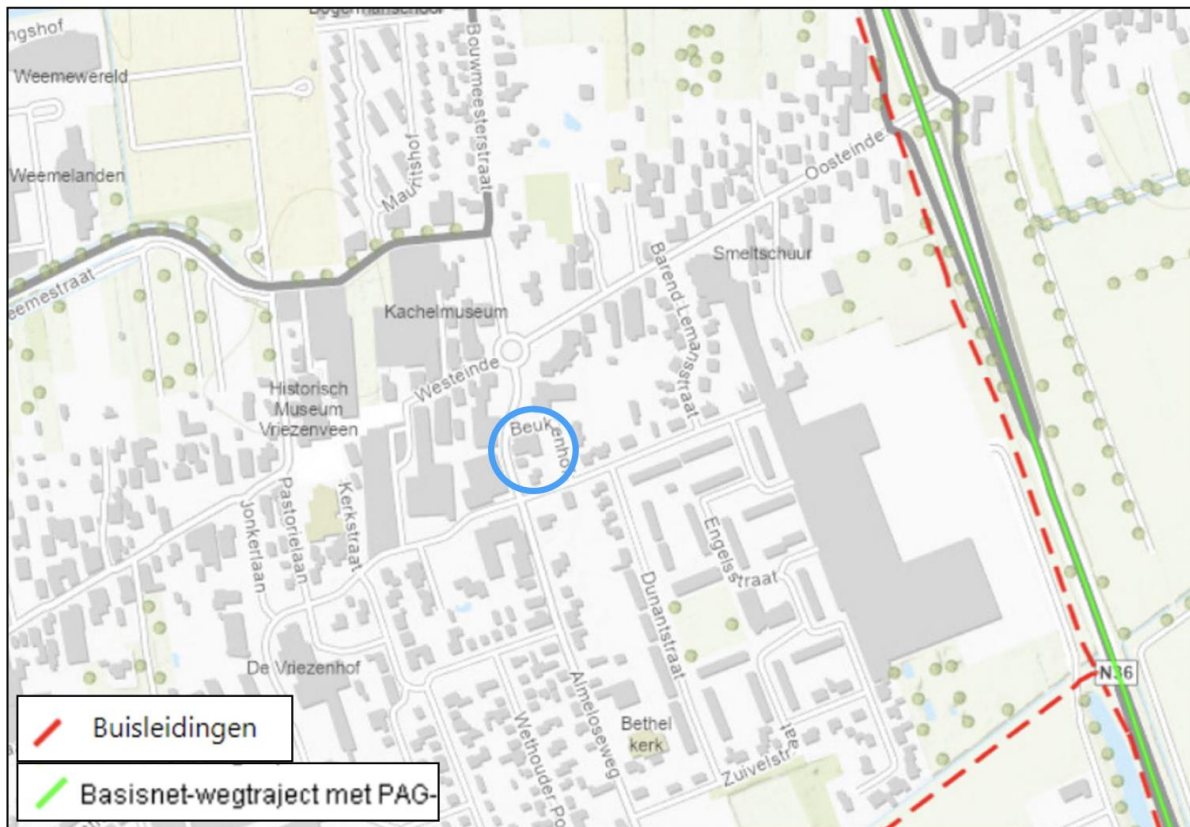
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



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

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie:

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

Zoals blijkt uit de kaartuitsnede bevinden zich ten oosten van het plangebied enkele risicovolle functies. Hier wordt hierna nader op ingegaan.

Op ruim 400 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich een ondergrondse aardgasleiding van de Gasunie. Het betreft aardgasleiding N-527-40 met een uitwendige diameter van 219 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. De bijbehorende 100% en 1% letaliteitsgrenzen bevinden zich op respectievelijk 50 en 100 meter vanuit de buisleiding. Het plangebied bevindt zich hiermee ruimschoots buiten de risicoafstanden. Een nadere beoordeling is hiermee niet noodzakelijk.

Op circa 450 meter ten oosten van het projectgebied bevindt zich de N36 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Daarnaast kent dit traject een plasbrandaandachtsgebied. Gezien de grote onderlinge afstand en de hoeveelheid tussenliggende bebouwing (barrièrewerking) wordt gesteld dat de risico's ter plaatse van het plangebied zeer beperkt zijn. Een nadere verantwoording wordt niet noodzakelijk geacht.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

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

Het plangebied is gelegen in het centrumgebied en nabij het historische lint van Vriezenveen. Rondom de planlocatie zijn diverse functies (detailhandel, bedrijvigheid) aanwezig. Het gebied kan daarom worden aangemerkt met het omgevingstype 'gemengd gebied'.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

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

5.5.3.3 Interne werking

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

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. De dichtstbijzijnde gronden waar een (grondgebonden) agrarisch bedrijf is toegestaan bevinden zich buiten de kern Vriezenveen, circa 800 meter ten noorden van het plangebied. In de omgeving van het plangebied zijn wel een aantal bedrijfs-, detailhandels- een maatschappelijke (centrum)functies aanwezig.

In de onderstaande tabel worden de milieubelastende activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Tevens is aangegeven welke maximale milieucategorie toegestaan is in relatie tot de activiteit of functie die planologisch mogelijk is, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen het plangebied en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt. Hierbij wordt opgemerkt dat de detailhandelsfuncties in de directe omgeving relatief kleinschalige functies betreffen waarvoor een maximale milieucategorie 1 geldt. In gemengd gebied kennen dergelijke functies geen richtafstand. Deze functies, en overige milieucategorie 1 functies, zijn dan ook niet meegenomen in onderstaande tabel.

Functie	Categorie	Richtafstand gemengd gebied	Daadwerkelijke afstand tot plangebied (circa)
Zorgwoningen (maatschappelijk) <i>Beukenhof 2 t/m 36</i>	2	10 meter	48 meter
Verschillende centrumfuncties direct ten westen en noordwesten van het plangebied <i>Meerdere adressen langs het Westeinde en de Almeloseweg</i>	2	10 meter	10 meter
Bedrijventerrein (Raab Karcher) <i>Oosteinde 36 en overige adressen</i>	3.1	30 meter	180 meter

Blijkens bovenstaande tabel wordt in alle gevallen voldaan aan de richtafstanden.

Andersom worden omliggende bedrijven/functies niet verder in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan waar in de huidige situatie reeds sprake van is. Dit aangezien reeds bestaande milieugevoelige functies (woningen) in dit kader maatgevend zijn.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

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

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Algemeen

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

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

5.6.2.2 Natura 2000 gebieden

Het plangebied bevindt zich op circa 4,2 kilometer afstand vanaf het Natura 2000-gebied ‘Engbertsdijkvenen’.

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

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen het Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen heeft BIZ.nu een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de bouwfase (tijdelijk karakter) en de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling.

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

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

5.6.2.3 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde grondgebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN bevindt zich op minimaal 3 kilometer afstand van het plangebied. Vanwege de lokale invloedssfeer en de ligging van het plangebied op grote afstand van het NNN, wordt gesteld dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

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

5.6.3.2 Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek

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

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

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocatie'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën mogen niet gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor beschermde dieren af, maar dit leidt niet tot wettelijke consequenties.

Voor het bouwrijp maken van het bouwterrein (rooien beplanting, verwijderen strooisel en bladeren en grondverzet) moet er strikt worden gewerkt volgens een goedgekeurde, passende, gedragscode Ruimtelijke ontwikkeling. Indien niet volgens een vastgestelde gedragscode wordt gewerkt gaat worden moet er een ontheffing van de provincie aangevraagd worden.

5.6.4 Conclusie

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

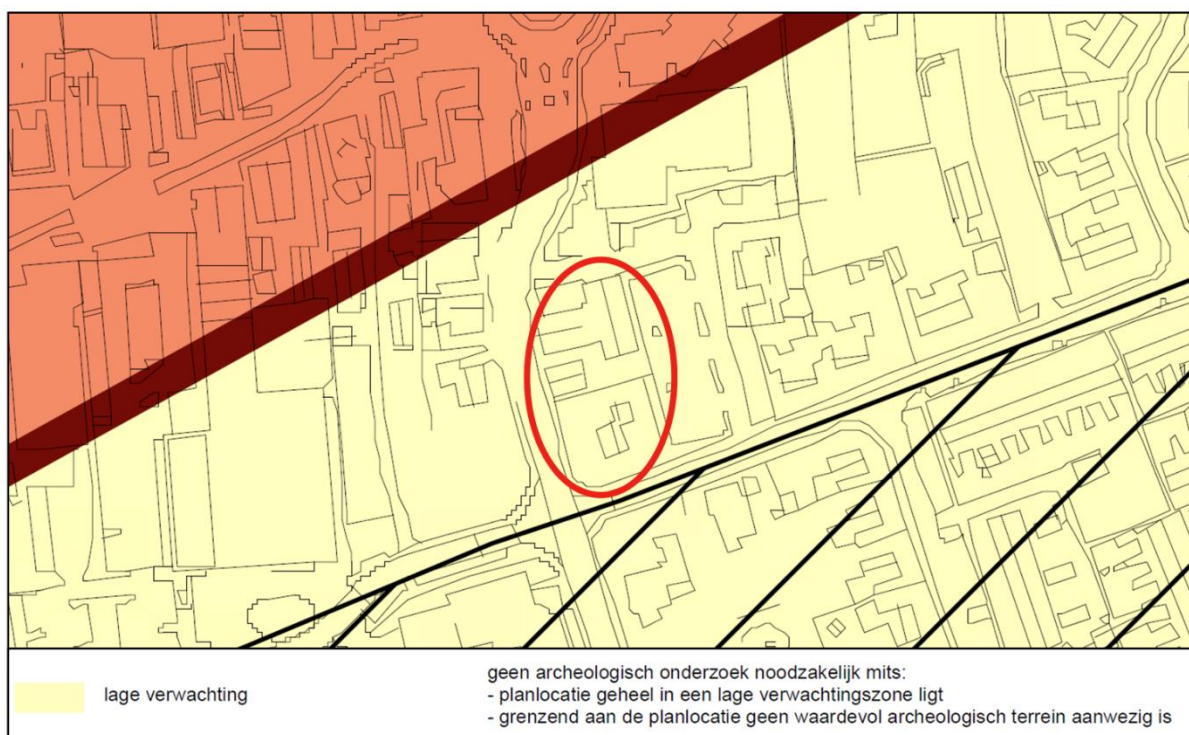
5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

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



Afbeelding 5.3 Kaartuitsnede archeologische beleidskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

5.7.1.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied is volledig sprake van een lage archeologische verwachting. Daarnaast ligt het plangebied niet grenzend aan een waardevol archeologisch terrein.

Op basis van het bovenstaande is geen archeologisch onderzoek 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

Binnen het plangebied bevindt zich een gemeentelijk monument. Het betreft de voormalige joodse synagoge. Zoals eerder al aangegeven in hoofdstuk 3 is bij de planontwikkeling nadrukkelijk rekening gehouden met de inpassing van dit monument in het plan. Dit gebouwtje wordt dan ook gerestaureerd en krijgt een prominente plaats te midden van het plan. Het gebouwtje zal hoofdzakelijk dienst gaan doen als ontmoetingsplaats voor de bewoners.

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

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

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

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

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

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

5.8.2 Situatie plangebied

Voor deze ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (bijlage 7). De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt. Over de aanmeldnotitie wordt een besluit genomen door het bevoegd gezag.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets van toepassing is. Het waterschap is daarom om een reactie gevraagd. Hieronder wordt eerst ingegaan op de relevante waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied. Vervolgens wordt ingegaan op de reactie van het waterschap op het plan. Het volledige watertoetsresultaat is opgenomen als bijlage 8 bij deze plantoelichting.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

6.2.3.1 Huidige en nieuwe situatie

In de bestaande situatie is het plangebied nagenoeg volledig verhard (zie ook afbeelding 2.1). Het betreft een verhard oppervlakte van circa 436 m². Ook in de nieuwe situatie is grotendeels sprake van verharding (gebouwen, erfverharding en parkeervoorzieningen). Op basis van het huidige ontwerpplan is er sprake van een verhard oppervlakte van circa 420 m². Hoewel de exacte invulling van het plangebied nog niet vaststaat, is per saldo naar alle waarschijnlijkheid sprake van een afname aan verharding.

6.2.3.2 Afvalwater

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

6.2.3.3 Hemelwater

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

6.2.3.4 Oppervlaktewater

In het plangebied is geen sprake van oppervlaktewater.

6.2.3.5 Aandachtspunten nieuwbouw

In relatie tot het vloerpeil van de nieuwbouw adviseert het waterschap voor het vloerpeil 30 cm hoger dan de as van de weg aan te houden. Dit om de kans op eventuele wateroverlast zoveel mogelijk te beperken.

6.2.4 Reactie waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is in het kader van vooroverleg gevraagd naar haar reactie ten aanzien van voorliggend plan. Op basis van dit vooroverleg is de inhoud van paragraaf 6.2.3 vormgegeven.

6.2.5 Conclusie

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

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Verantwoording van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

Begrippen (Artikel 1)

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

Wijze van meten (Artikel 2)

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

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

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

7.2.4 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van (bijvoorbeeld) een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene bouwregels (Artikel 5)

In dit artikel wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met bestaande afwijkende maatvoeringen.

Algemene gebruiksregels (Artikel 6)

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

Algemene aanduidingsregels (Artikel 7)

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

Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)

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

Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)

In dit artikel wordt aangegeven op welke punten en op welke wijze burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen.

Overige regels (Artikel 10)

Dit artikel gaat in op regels omtrent parkeren en laden/lossen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

Wonen (Artikel 3)

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen en aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van de hoofdbouw. Met daaraan ondergeschikt ruimte voor groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, verkeer en verblijf met bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen, nutsvoorzieningen, tuinen en erven.

Er mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Hierbij geldt dat maximaal één hoofdbouw is toegestaan. Het aantal woningen is conform het ontwerpplan gemaximeerd op twaalf woningen. Op de verbeelding zijn enkele maatvoeringsaanduidingen opgenomen. Hiermee is de maximale goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage bepaald zodat het ontwerpplan inpasbaar is.

Voor de bijgebouwen (aangebouwde/vrijstaande bergingen en de voormalige joodse synagoge) zijn in de planregels een goot- en bouwhoogte opgenomen. Specifiek voor de voormalige synagoge is geregeld dat deze op de huidige locatie voor de nieuwe voorgevel van het hoofdgebouw is toegestaan.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

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

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

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

9.3 Inspraak en omgevingsparticipatie

Initiatiefnemer heeft op 7 juli 2021 een informatieavond georganiseerd voor de buurt. Hierbij was ook de gemeente aanwezig. Tijdens deze informatieavond is het plan middels een presentatie gepresenteerd aan de belanghebbenden. Er is overwegend positief gereageerd op het plan.

Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan wordt er nogmaals een informatiemoment voor omwonenden georganiseerd.

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 Onderbouwing afwijken gemeentelijk geluidbeleid

Bijlage 3 Verkennend en nader bodemonderzoek Almeloseweg 3 en 5

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek Begherstraat 1

Bijlage 5 AERIUS berekening

Bijlage 6 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 7 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 8 Watertoetsresultaat