

Bestemmingsplan

PH Hammerweg 30 Vriezenveen

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Juli 2022

Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Bestemmingsplan
"PH Hammerweg 30 Vriezenveen"

Plannaam: Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Hammerweg 30
IMRO-code: NL.IMRO.1700.BPVZPHHammerweg30-vas1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Juli 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	10
2.1	VRIEZENVEEN.....	10
2.2	HET PLANGEBIED	11
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	13
3.2	VERKEER EN PARKEREN	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	25
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	32
5.1	GELUID	32
5.2	BODEMKWALITEIT	33
5.3	LUCHTKWALITEIT	34
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	35
5.5	MILIEUZONERING	36
5.6	ECOLOGIE.....	39
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	47
7.1	INLEIDING.....	47
7.2	OPZET VAN DE REGELS	47
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	48
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	54
9.1	VOOROVERLEG	54
9.2	INSPRAAK.....	54
9.3	ZIENSWIJZEN.....	54
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	55	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI	56
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	57
BIJLAGE 3	AERIUS BEREKENING	58

BIJLAGE 4	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	59
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	60

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van het plangebied een vrijstaande woning met bijgebouw te realiseren. Om de ontwikkeling mogelijk te maken worden de bestaande opstallen van de detailhandelsvestiging gesloopt.

1.2 Ligging van het plangebied

In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Vriezenveen en opzichte van de directe omgeving weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in de kern Vriezenveen en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "PH Hammerweg 30 Vriezenveen" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.BPVZPHHammerweg30-vas1) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidige planologisch regime

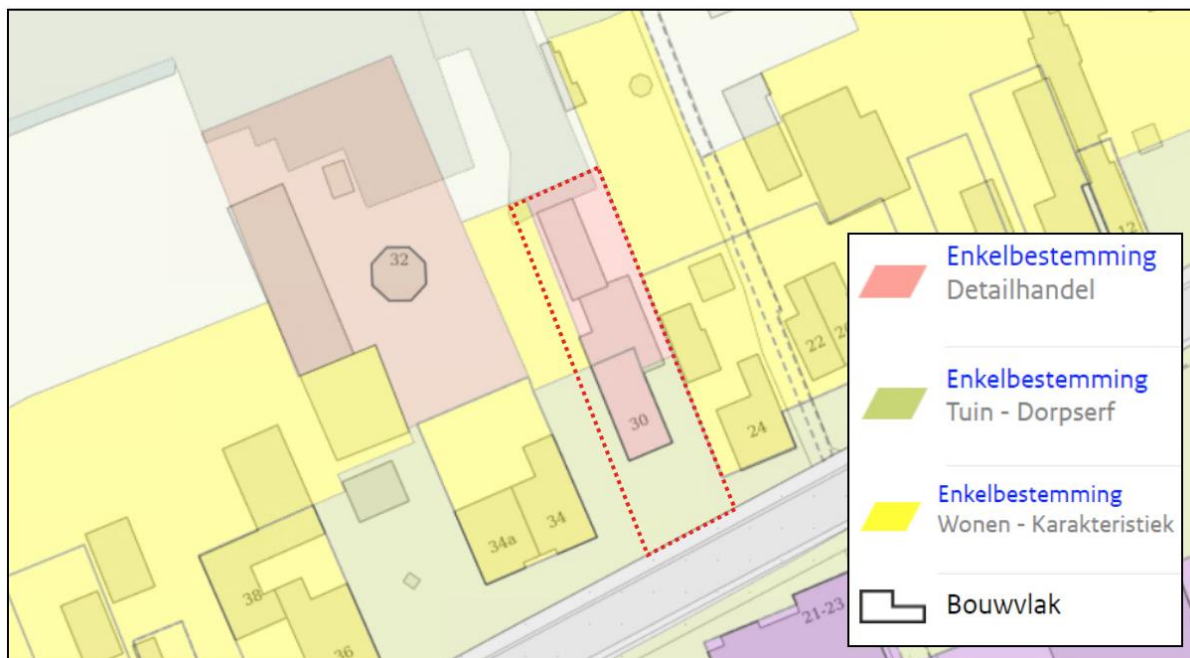
1.4.1 Algemeen

Ter plaatse van het plangebied gelden momenteel de bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied (vastgesteld 7 februari 2012);
- Vriezenveen lintbebouwing en Centrumgebied, facetplan intrekgebied (vastgesteld 2 februari 2016);
- Facetplan Parkeren Twenterand (vastgesteld 15 mei 2018);
- Facetplan inwoning en harmonisatie woonbegrippen (vastgesteld 16 januari 2019).

In dit kader is met name het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied' relevant. Op de andere plannen wordt enkel daar waar relevant ingegaan.

Onderstaande afbeelding omvat een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied'. De begrenzing van het plangebied is hierin indicatief aangegeven met de rode stippellijn.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

In het bestemmingsplan is het plangebied grotendeels voorzien van de enkelbestemming 'Detailhandel' met een bouwvlak. Voor het overige deel gelden de enkelbestemmingen 'Tuin – Dorpserf' en 'Wonen – karakteristiek', beiden zonder bouwvlak.

Detailhandel

De voor 'detailhandel' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. een bedrijfswoning, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie;
- c. verkeer en verblijf in de vorm van ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en verblijfsgebied;
- d. groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. ontsluitingspaden, ter plaatse van de aanduiding 'pad';
- g. kunstwerken;
- h. standplaats voor ambulante handel.

Tuin- Dorpserf

De voor 'Tuin – Dorpserf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en dorpserf;
- b. voetpaden;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat geen gebouwen zijn toegestaan, met uitzondering van de bestaande gebouwen.

Wonen – Karakteristiek

De voor 'Wonen – Karakteristiek' aangewezen gronden zijn voornamelijk bestemd voor het wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen. Een woning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van het plangebied is geen bouwvlak aanwezig.

Tevens geldt op basis van het bestemmingsplan 'Vriezenveen lintbebouwing en Centrumgebied, facetplan intrekgebied' de bestemming 'milieuzone – intrekgebied'. Gronden met deze bestemming zijn aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Het is verboden deze gronden op een zodanige wijze te gebruiken dat de kwaliteit van de bodem en de kwaliteit van het (grond)water in gevaar komen.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van een reguliere woning is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan, aangezien binnen het plangebied uitsluitend een bedrijfswoning ter plaatse van de enkelbestemming 'Detailhandel' overeenkomstig de bestaande situatie is toegestaan. Daarom dient het bestemmingsplan partieel worden herzien. 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 ingegaan op Vriezenveen en wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf.

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

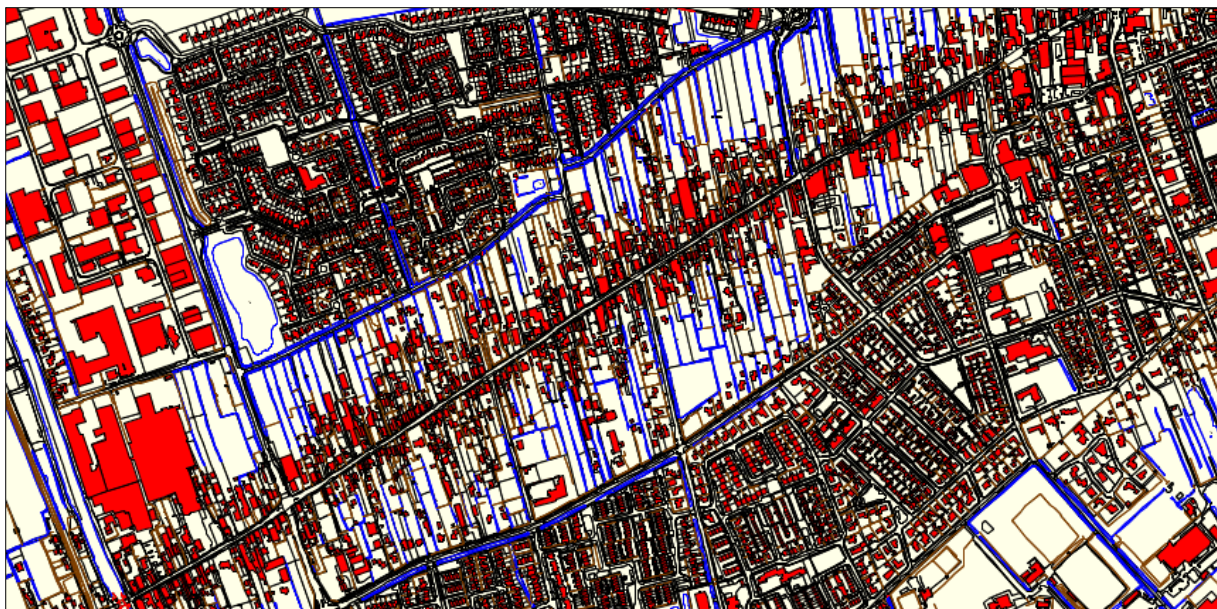
Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in de kern Vriezenveen, in de gemeente Twenterand. Dit hoofdstuk bevat eerst een beschrijving van de kern Vriezenveen en vervolgens een beschrijving van de huidige situatie binnen het plangebied.

2.1 Vriezenveen

Vriezenveen is een langgerekt veenontginningsdorp. Belangrijk voor de ruimtelijke karakteristiek van het lint, is de geleding in de opbouw van de bebouwing, de zogenaamde "brinken". Deze binnenerven met zijdelingse beplanting geven het lint een groen karakter. De groenstructuur wordt in grote mate door deze brinken bepaald. De erven, die via de oppaden worden ontsloten, worden gekenmerkt door hun grote diepte. In veel gevallen lopen de erven vanaf het Westeinde tot aan de zogenaamde "opvangwegen", aan de achterzijde. Vrijwel alle woningen binnen de kenmerkende lintbebouwing zijn georiënteerd op het Westeinde (c.q. Dorpsstraat). De woningen die later zijn toegevoegd zijn veelal georiënteerd aan de opvangwegen. De beplanting op de erfgrenzen zorgt door de lineaire structuur. In afbeelding 2.1 is de bebouwingsstructuur van (een deel van) Vriezenveen weergegeven.



Afbeelding 2.1 Fragment bebouwingsstructuur Vriezenveen (Bron: Gemeente Twenterand)

De ruimtelijke structuur van Vriezenveen heeft grote gelijkenis met de ruimtelijke structuur van Staphorst. De Vriezenveense vorm van verkaveling stamt van oorsprong uit de 14^e eeuw. De heer van Almelo had vrije Friezen toegelaten om het veen te koloniseren. Er was oorspronkelijk sprake van veertig boerderijen op de niet ontgonnen gronden. Elke boerderij had een breedte van zestien akker, dus van 16 x 7 is 112 meter.

De nederzetting groeide; in het midden van de 15^e eeuw was het dorp al zo veranderd, dat de verschillende boerderijen niet meer zestien akker breed waren maar gereduceerd waren tot tien of zelfs acht akker breed. Vanwege ruimtegebrek zijn de percelen nadien verder versmald en zijn woningen uit pure noodzaak achter elkaar gebouwd.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van de ruimtelijke structuur van Vriezenveen opgenomen.



Afbeelding 2.2 Ruimtelijke structuur van Vriezenveen (Bron: Gemeente Twenterand)

2.2 Het plangebied

Het plangebied ligt in het karakteristieke bebouwingslint van de kern Vriezenveen, nabij het rijksmonument de Leemansmolen. In de omgeving van het plangebied bestaat de lintbebouwing hoofdzakelijk uit woningen. Daarnaast is in de omgeving sprake van bedrijvigheid, maatschappelijke functies en agrarische bedrijvigheid.

Binnen het plangebied bevindt zich een detailhandelsvestiging. De bebouwing bestaat uit een winkelpand en een aangebouwde schuur. Rondom de winkel en schuur is een gazon en deels verharding van klinkers aanwezig.

In afbeelding 2.3 is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen. Het plangebied is met een rode stippellijn aangegeven. In afbeelding 2.4 is een straatbeeld vanaf de Hammerweg opgenomen.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto van het plangebied (Bron: Google Maps)



Afbeelding 2.4 Straatbeeld vanaf de Hammerweg (Bron: Google Streetview 2018)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

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

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Het voornemen bestaat uit de realisatie van een woning met bijgebouw binnen het plangebied. De bestaande op het perceel aanwezige opstallen zullen daartoe gesloopt worden. Hiermee wordt leegstand en verloedering voorkomen. Het betreft in de huidige situatie reeds verouderde bebouwing welke voor een deel is voorzien van een asbest dak. Ook bevindt de parkeergelegenheid bij de detailhandelsvestiging zich op het perceel aan de Hammerweg 34 (huidige woonperceel exploitant), waardoor nieuwe parkeerruimte gezocht zal moeten worden. Een vervolgfunctie in de detailhandel is daarom niet reëel en rendabel.

De voorgevel van de gewenste woning zal een aantal meter ten zuiden van de huidige voorgevel van de winkel komen te liggen, waardoor de woning in lijn met de omliggende woningen komt te liggen. Ook wordt voor de goot- en bouwhoogte aangesloten bij de omliggende woningen. De gewenste woning heeft een buitenmaat van circa 8 meter breed en 13 meter diep en wordt uitgevoerd in een stijl welke passend is bij de achterliggende molen, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van natuurlijk ogende materialen. Een plattegrond en een aantal eerste impressiebeelden van de gewenste woning zijn in onderstaande afbeeldingen te zien.



Afbeelding 3.1 Plattegrond gewenste situatie (Bron: initiatiefnemer)



Afbeelding 3.2 Impressiebeelden gewenste woning (Bron: initiatiefnemer)

3.2 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder.

In voorliggend geval wordt een detailhandelsbestemming omgezet in een woonbestemming om zodoende de bouw van één vrijstaande woning mogelijk te maken. Parkeren ten behoeve van deze woning vindt plaats op eigen terrein. Op basis van de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' geldt ter plaatse een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen. Gezien de omvang van het perceel wordt gesteld dat hieraan kan worden voldaan. Voor de ontsluiting zal gebruik worden gemaakt van een nieuw te realiseren in- en uitrit op de Hammerweg, aan de oostzijde van het plangebied. Van een onevenredige toename van verkeersbewegingen op de Hammerweg is ten gevolge van deze ontwikkeling geen sprake. Doordat de detailhandelsvestiging op het perceel komt te vervallen, is per saldo geen sprake van een toename in verkeersbewegingen.

Gelet op hetgeen hiervoor beschreven is, wordt geconcludeerd dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij 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'.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS, 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van een enkele woning. Toetsing aan de ladder is daarom niet noodzakelijk.

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

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 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 zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

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

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

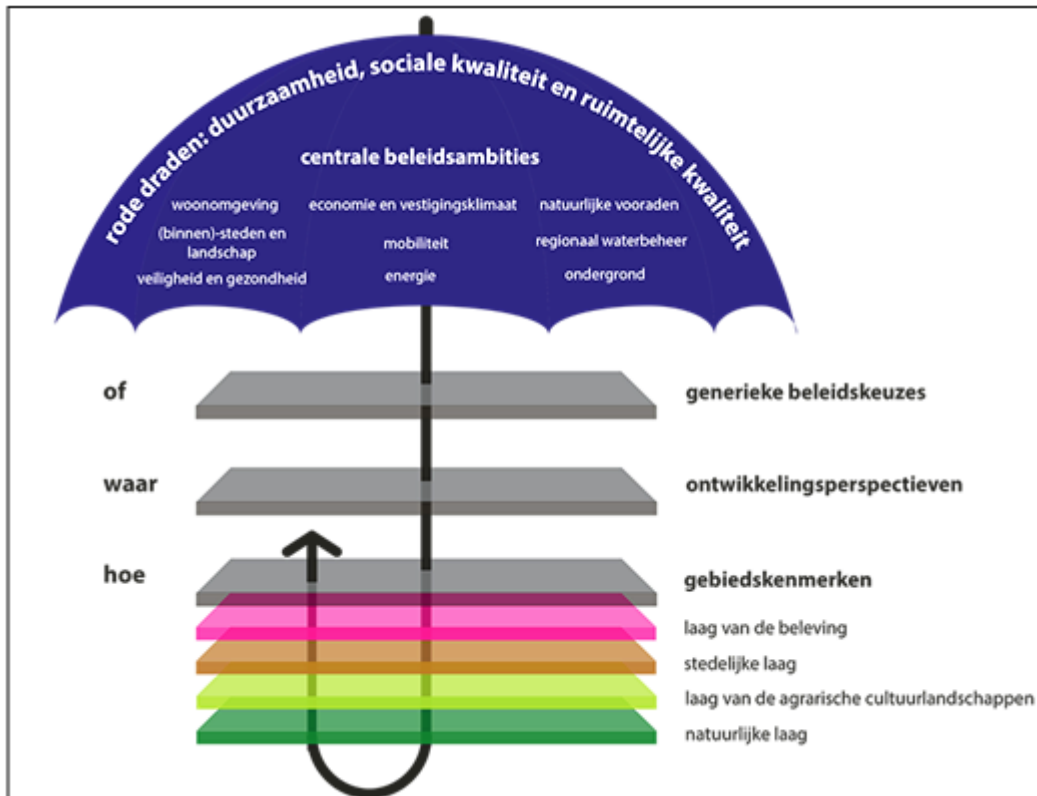
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 afweging in de eerste fase ‘Of – generieke beleidskeuzes’ zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen), artikel 2.13.3 (Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden) en artikel 2.13.4 (Niet risicovolle functies en intrekgebieden) van de omgevingsverordening van belang. Hierna wordt nader ingegaan op deze artikelen.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden 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 van de Omgevingsvisie Overijssel

De woningbouwontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling. Er is daarbij per saldo geen sprake van extra ruimtebeslag op de omgeving. Er is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (lid 1)

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.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2

Met het voorliggende geval wordt een vrijstaande woning gerealiseerd op een transformatielocatie in het lint van Vriezenveen op de locatie Hammerweg 30. Het initiatief komt voort uit een lokale behoefte, de toekomstige bewoners zijn ook reeds bekend. Daarmee is sprake van een concrete vraag voor het realiseren van een woning. Het toevoegen van de woning is daarnaast in overeenstemming met de Visie op Wonen 2015-2025 en de woonafspraken in het Regionaal Woonplan Twente 2019 (zie paragraaf 4.3.1). Gelet hierop is voorliggend initiatief in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

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

Artikel 2.13.4 Niet risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3 en 2.13.4

Het plangebied ligt in een intrekgebied. De voorgenomen bestemming (wonen) betreft een harmoniërende functie voor de drinkwatervoorziening. Nieuwe niet-risicovolle functies zijn toegestaan, mits wordt voldaan het stand-stillprincipe (beginsel dat gericht is om verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging te voorkomen).

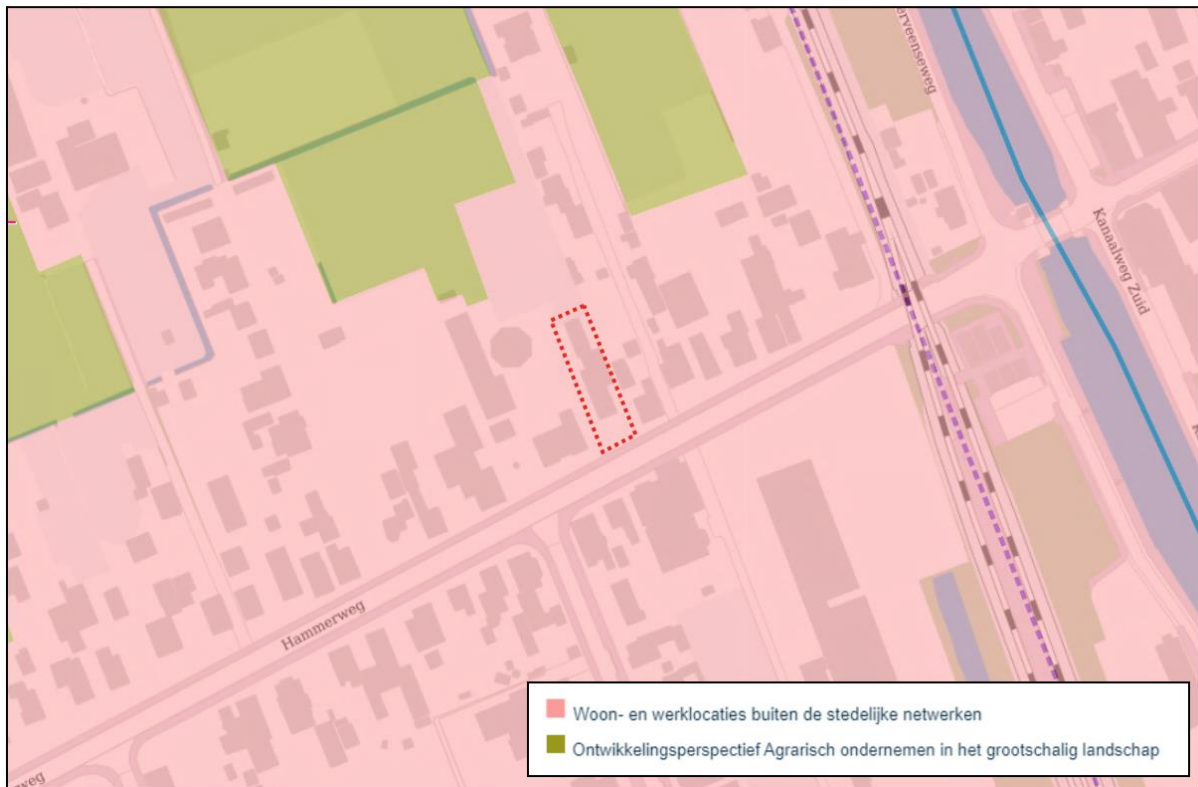
Er is sprake van een nieuwe niet-risicovolle functie waarbij, gezien de aard van de ontwikkeling, wordt voldaan aan het stand-stillprincipe. Het realiseren van de woning ter plaatse en het woongebruik binnen het plangebied leidt namelijk niet tot verslechtering van de grondwaterkwaliteit.

In de regels van het bestemmingsplan is ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater binnen het intrekgebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone - intrekgebied', conform geldend bestemmingsplan, opgenomen. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.13.3 en 2.13.4 uit de Omgevingsverordening.

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

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied met de rode belijning is weergegeven.



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

'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'

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

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval bestaat de gewenste ontwikkeling uit het realiseren van een woning ter plekke van een voormalige detailhandelsvestiging. Een dergelijke ontwikkeling is gelet op de omgeving waarin de locatie ligt passend en voorziet in een lokale vraag naar woonruimte. Ook wordt bijgedragen aan het streven om door herstructurering en transformatie de leefomgeving aantrekkelijk en vitaal te houden. Tevens wordt door de woning gasloos te bouwen bijgedragen aan de energietransitie. De woning past daarnaast goed binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma (zie hoofdstuk 4.3.1).

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

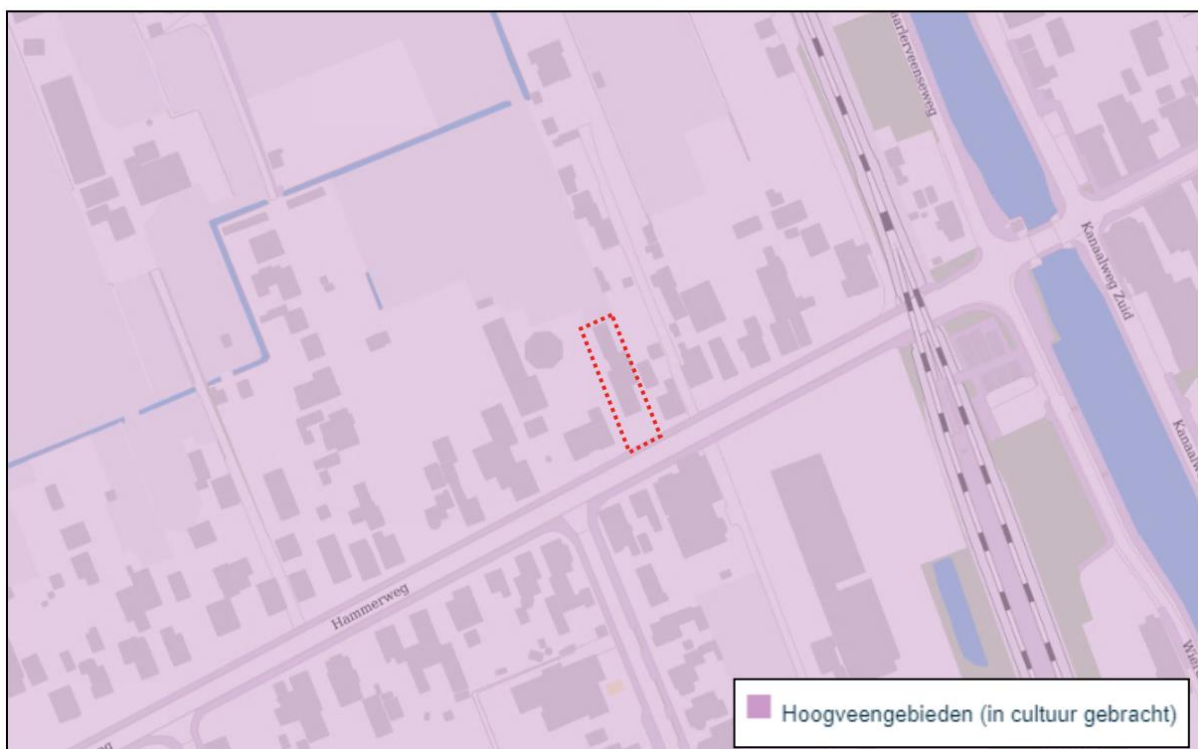
ruimtelijke ontwikkelingen. Vanwege het ontbreken van bijzondere eigenschappen binnen de 'laag van de beleving', wordt deze laag buiten beschouwing gelaten.

Hieronder wordt ingegaan op de gebiedskenmerken. Vervolgens vindt een toetsing van het initiatief in relatie tot deze gebiedskenmerken plaats.

1. De 'Natuurlijke laag'

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotisch (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet.

Het plangebied valt onder het gebiedstype 'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'. In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Natuurlijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van "levend hoogveen" (veenaangroei).

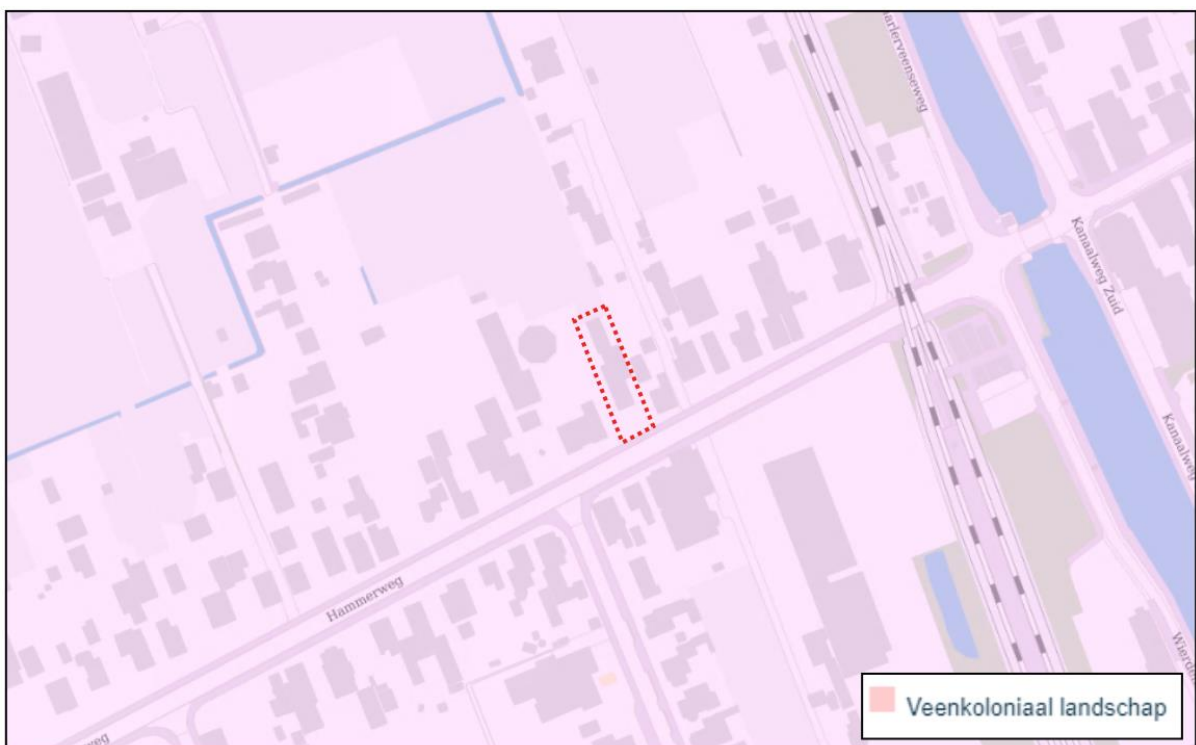
De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. Het open natte karakter is hierbij een belangrijke kwaliteit. De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veenlandschap. Zo ontstaat een samenhangend en leesbaar landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schaalgraslanden eromheen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Vriezenveen, een stedelijke omgeving. Het van oorsprong aanwezige hoogveen is ter plaatse van het plangebied niet meer aanwezig. Daarnaast is sprake van een kleinschalige ontwikkeling op een reeds bebouwde kavel tussen bestaande bebouwing. Dit brengt met zich mee dat van een verdere aantasting van het natuurlijke landschap geen sprake is.

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

In de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart in het 'Veenkoloniaal landschap'. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

'Veenkoloniaal landschap'

Kenmerkend voor het veenkoloniaal landschap zijn de grootschalige open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur die zijn ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drenthe. Het is gevormd door ontginners en boeren uit met name het noorden. Typische Groningse boerderijen staan hier doorgaans naast de Overijsselse boerderijen.

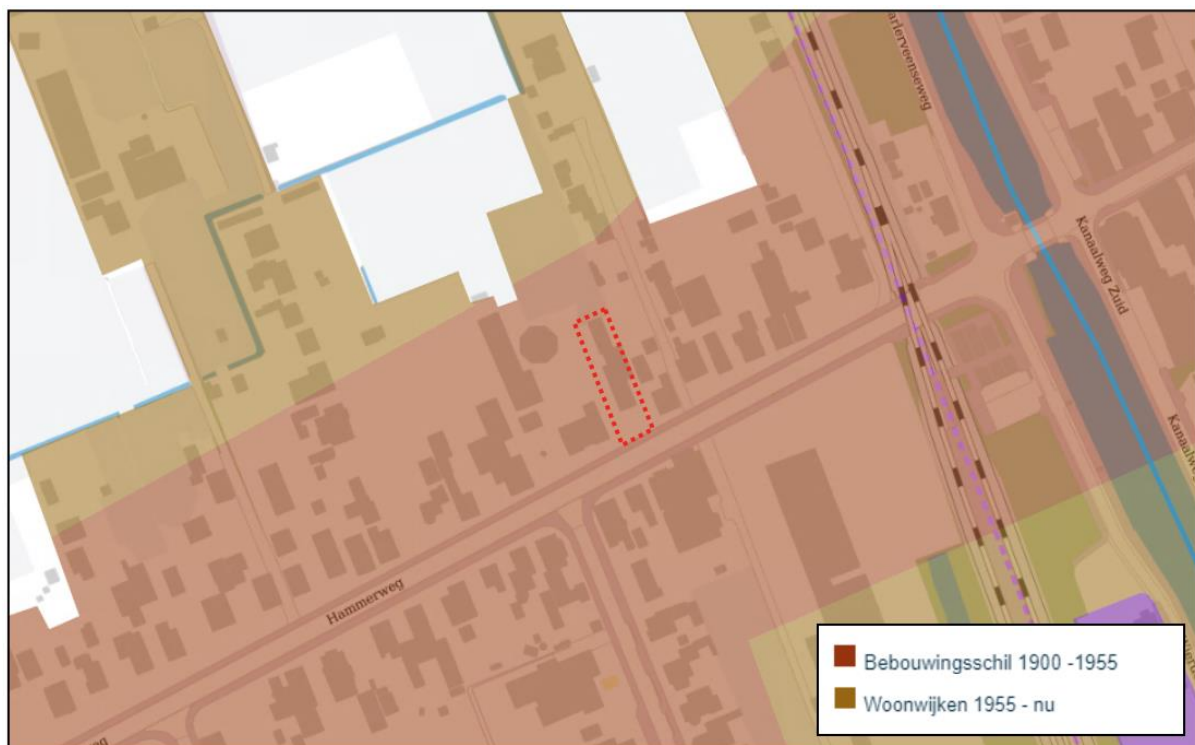
De ambitie is gericht op de versterking van de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en de kwaliteit van dit landschap. Het gaat dan met name om de grote maat en de vergezichten. De norm is een beschermende bestemmingsregeling gericht op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het veenkoloniaal landschap dan dragen deze bij aan het behoud en de versterking van bijzondere architectuur, de linten in het landschap en de open ruimtes.

Toetsing van het initiatief aan de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap'

In dit geval wordt op zorgvuldige wijze een vrijstaande woning ingepast in het bebouwingslint van Vriezenveen. Het betreft een locatie waar in de huidige situatie reeds bebouwing aanwezig is. Met de bouwregels en de plaatsing van het bouwvlak wordt geborgd dat de woning qua verschijningsvorm en positionering aansluit bij de karakteristieke bouwstijl van het deel van de kern Vriezenveen waarin de locatie ligt.

3. De 'Stedelijke laag'

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart in het 'bebouwingsschil 1900 – 1955'. In afbeelding 4.5 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.5 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Stedelijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

'Bebouwingsschil 1900-1955'

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 ‘Stedelijke laag’

Met het realiseren van de nieuwe woning wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Wat betreft de bouw mogelijkheden wordt er aangesloten bij het geldende bestemmingsplan. De bouwkenmerken worden afgestemd op de omgeving zodat de woning en de mogelijke ondergeschikte gebouwen qua bouwmassa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. De invulling van het plangebied met één woning is in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat het in dit voorliggende bestemmingsplan besloten initiatief 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.

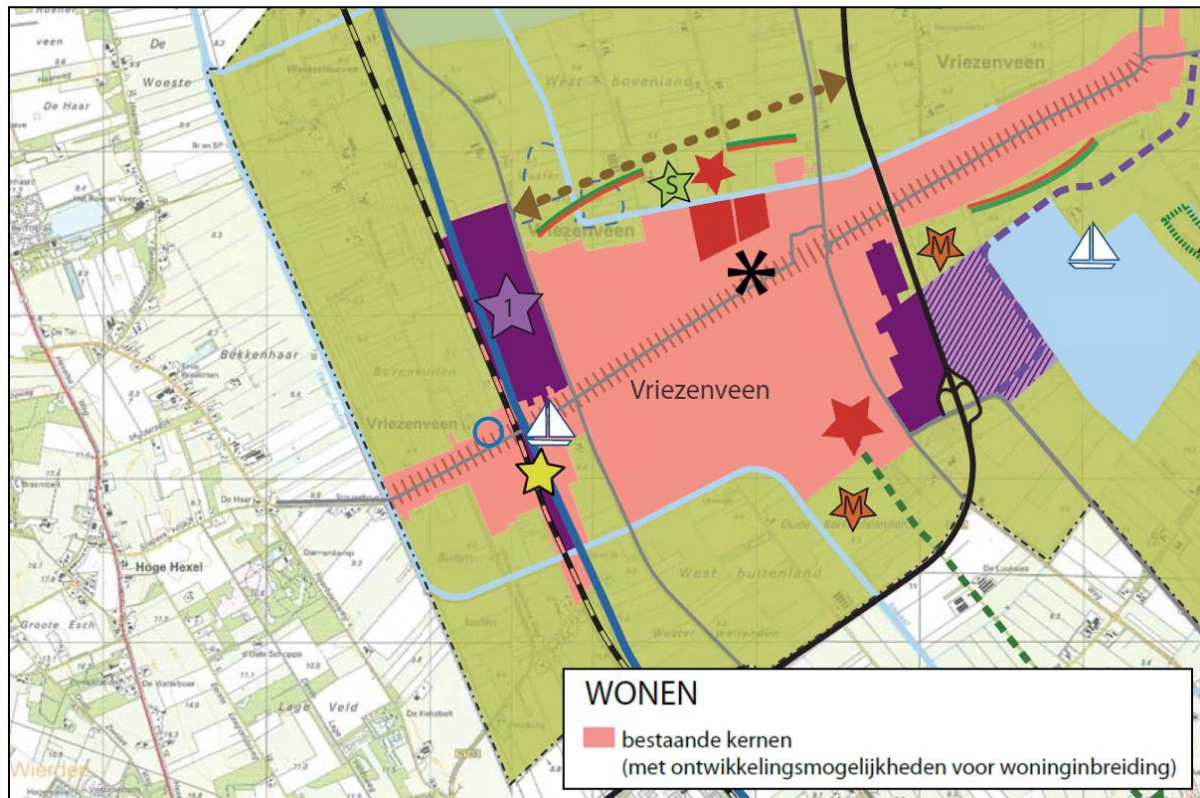
4.3.1.2 Visie op Twenterand

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

De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Onderstaande afbeelding omvat een uitsnede van de structuurvisiekaart. Het plangebied is aangegeven met de blauwe cirkel. In dit geval is met name de visie op wonen belangrijk. Onder de afbeelding wordt daarop ingegaan.



Afbeelding 4.6 Uitsnede woonvisie Twenterand (Bron: Gemeente Twenterand)

4.3.1.3 Visie op 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. Dit is ook in afbeelding 4.4 aangegeven. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het meest recente woonbeleid van de gemeente Twenterand.

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 transformatielocatie 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' en 'Regionaal Woonplan Twente 2019'

4.3.2.1 Inleiding

De 'Visie op wonen 2015-2025' is in het kader van gemeentelijk beleid het meest van belang. De 'Visie op Wonen 2015 - 2025' is op 2 februari 2016 vastgesteld. De gemeente heeft de visie op wonen opgesteld zodat zij de regie kan voeren op het terrein van de huisvesting. In de 'Visie op wonen Twenterand 2015-2025' wordt het perspectief geschetst hoe Twenterand aantrekkelijk kan worden gehouden om in te wonen. Daarmee wordt de basis gelegd voor strategische afwegingen op de korte en middellange termijn. Het bevat ambities, opgaven, acties en maatregelen om naar toe te werken.

Op 1 september 2019 zijn de laatste woonafspraken voor de gemeente Twenterand vastgelegd in het Regionaal Woonplan Twente 2019.

4.3.2.2 Uitgangspunten woningbouwprogramma Vriezenveen

Programma per kern

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. In het Regionaal Woonplan Twente zijn lagere aantallen vastgesteld en is de woningbehoefte geraamd op 510 tot 610 woningen. Op basis van het Regionaal Woonplan Twente heeft de gemeente Twenterand het volgende 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

Tabel 1: 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 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;

Ruimte voor 'gewenste (kleinschalige) wooninitiatieven'

De gemeente wordt steeds vaker geconfronteerd met verzoeken tot het wijzigen van de bestemming naar een woonbestemming in de bebouwde gebieden. Het betreft gebouwen die leeg staan of leeg komen te staan en die op het moment van aanvragen geen woonbestemming hebben. De wens is dan om in het betreffende pand een woning toe te voegen. De gemeente onderstreept het belang van dergelijke initiatieven. Hiermee kan voorkomen worden dat de panden leeg komen te staan en er verpaupering optreedt. Aan kleinschalige verzoeken (maximaal twee woningen) zal de gemeente in principe, en onder voorwaarden, meewerken.

Zulke initiatieven leiden doorgaans tot het toevoegen van extra woningen in het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma kan niet onbeperkt opgehoogd worden omdat er anders een ongewenst overaanbod in het nieuwbouwprogramma ontstaat. Omdat waarde wordt gehecht aan dit soort plannen worden hiervoor 8 plannen per jaar in het woningbouwprogramma gereserveerd. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

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

Uitgangspunten woningbouwprogramma Vriezenveen:

Bij de woningbouwprogrammering werkt de gemeente aan maatwerk en een passend aanbod in elke kern. In alle kernen is behoefte aan nieuwe woningen en zijn er verschillende nieuwbouwlocaties. Als rekening wordt gehouden met alle reeds bekende plannen (zowel de harde als zachte bouwplannen) zijn er ruim voldoende plannen beschikbaar in de kernen Den Ham, Vroomshoop en Westerhaar-Vriezenveensewijk. In Vriezenveen zijn nog onvoldoende plannen..

4.3.2.3 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. In deze kern is er nog ruimte voor voldoende woningen tot 2025. In de kern 'Vriezenveen' wil de gemeente woningbouw op inbreidingslocaties. Hier wordt met dit plan op ingespeeld. In de woonvisie is tevens specifiek aangegeven dat de gemeente onder voorwaarden mee kan werken aan kleinschalige wooninitiatieven in transformatielocaties, om zo verpaupering tegen te gaan. Hiervoor zijn 8 woningen per jaar in het programma geraamd. Hiervoor gelden drie voorwaarden waar aan voldaan wordt:

1. Het plan voorziet in één woning, dit past binnen de behoefte (maximaal 8 woningen per jaar voor dit soort initiatieven) alsmede de totale behoefte in de kern Vriezenveen (ruimte voor 90 woningen tot 2025);
2. Het herbestemmen voorkomt leegstand en daarmee eventuele verpaupering van een detailhandelsvestiging;
3. Er is geen sprake van overschrijding totale behoefte, er is dus geen noodzaak tot een aanvullende tegenprestatie. Wel is sprake van een tegenprestatie. Doordat een detailhandelslocatie buiten een detailhandel concentratiegebied wordt opgeheven, wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van de detailhandel in concentratiegebieden (het centrum).

Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met de woonvisie 'Visie op wonen 2015-2025'.

4.3.3 Detailhandelsstructuurvisie 2017-2022

4.3.3.1 Algemeen

Op 18 juli 2017 heeft de gemeenteraad van Twenterand de Detailhandelsstructuurvisie Twenterand 2017-2022 vastgesteld. Om de ontwikkelingen in de detailhandelssector te verbinden aan de lokale mogelijkheden, is deze toekomstgerichte visie geformuleerd.

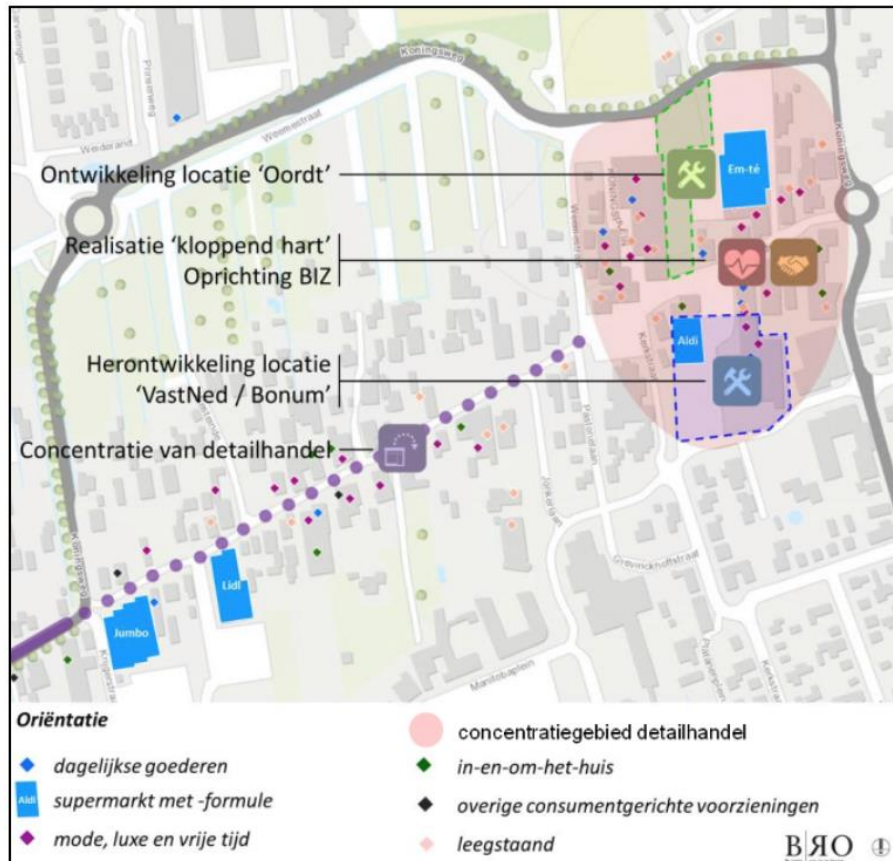
Uitgangspunten van de visie zijn:

- Een visie met grote betrokkenheid van ondernemers, zowel bij het opstellen als het uitvoeren van de visie. Hiertoe is uitgebreid interactie geweest met de ondernemers.
- De rol van het gemeentebestuur is veranderd; het zijn niet langer de blauwdrukken en eindvoorstellen die de toekomst schetsen. De gemeente geeft kaders aan, waarbinnen de detailhandel zich ontwikkelt. De markt (ondernemers en eigenaren) neemt steeds meer een rol in de

uitvoering van de visie. Onderdeel van de visie is daarom een actieprogramma gericht op de uitvoer, waarbij de verantwoordelijkheid is aangegeven.

- Intensivering van de samenwerking. Dit betreft zowel samenwerking van de marktpartijen als van de marktpartijen met de gemeente. De visie bevat concrete handreikingen om de samenwerking verder te versterken.

In de detailhandelsstructuurvisie wordt per kern een visie gegeven. Voor Vriezenveen is het concentreren van detailhandel en voorzieningen in het centrum het uitgangspunt. Uit onderzoek volgt dat in Vriezenveen de leegstand nu nog beperkt is, maar dat een afname van het aantal winkels wordt verwacht. Zonder ingrijpen zal deze afname zowel binnen als buiten het 'hart van het centrum' plaatsvinden, waardoor de structuur verwaterd. In afbeelding 4.7 is een uitsnede opgenomen van de kansenkaart voor Vriezenveen, waarin het concentratiegebied is te zien.



Afbeelding 4.7 Kansenkaart Vriezenveen centrum (Bron: gemeente Twenterand)

4.2.3.2 Toetsing van het initiatief aan de Detailhandelsstructuurvisie 2017-2022

Het plangebied betreft een detailhandelsvestiging buiten het concentratiegebied. Als gevolg van voorliggend initiatief wordt deze detailhandelsvestiging opgeheven. Door het opheffen van deze detailhandelsvestiging wordt een bijdrage geleverd aan het uitgangspunt van de detailhandelsstructuurvisie om detailhandel in het centrum te concentreren. Tevens wordt leegstand en verloedering van de locatie voorkomen. Geconcludeerd wordt dan ook dat het voornemen naadloos aansluit op de detailhandelsstructuurvisie.

4.3.4 Welstandsnota 2012

4.3.4.1 Algemeen

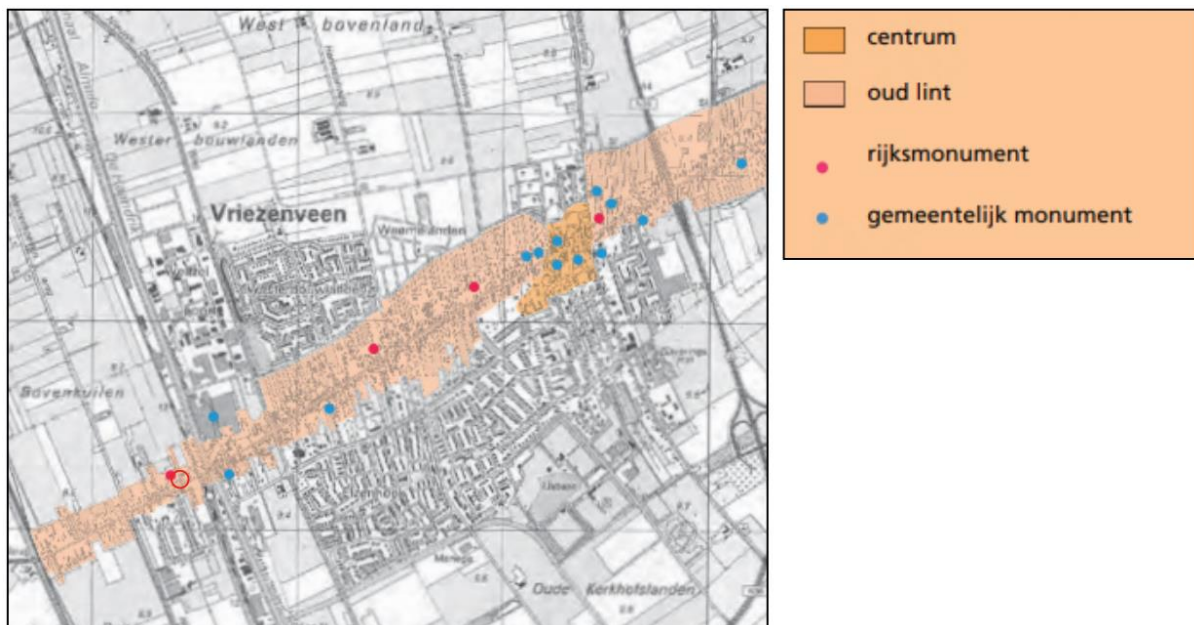
In de welstandsnota, vastgesteld op 2 oktober 2012, worden de criteria voor de welstandstoets geformuleerd en toegelicht. Deze criteria worden door de welstands- en monumentencommissie gehanteerd bij de beoordeling van de diverse bouwaanvragen. Het vastleggen van de criteria maakt het welstandsbeleid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

In voorliggend geval is hetgeen opgenomen ten aanzien van de kern Vriezenveen van belang.

4.3.4.2 Vriezenveen

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 afbeelding 4.8 zijn de twee gebieden, het oude lint en het centrumgebied, weergegeven. Het plangebied is indicatief met rood omcirkeld.



Afbeelding 4.8 Welstandsgebieden Vriezenveen (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie "Welstandsnota 2012"

Zoals uit afbeelding 4.8 blijkt is het plangebied gelegen in het oude lint. Hiervoor gelden de volgende welstandscriteria:

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

Wat betreft de erfinrichting worden de volgende twee eisen gesteld:

- Behoud groene karakter van brinken;
- Beplanting op de erfgronden.

Bij aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning zal het bouwplan worden getoetst aan de hierboven beschreven welstandscriteria.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

De beoogde woning wordt op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

5.1.2.1 Weg- en railverkeerslawaai

Om de geluidsbelasting als gevolg van weg- en railverkeerslawaai op de gevels van de gewenste woning te bepalen, is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek richt zich op de Hammerweg en de spoorlijn Mariëenberg – Almelo. Het gehele onderzoek is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Spoorlijn Mariëenberg - Almelo

De geluidsbelasting ter plaatse van de te realiseren woning als gevolg van de spoorlijn bedraagt hoogstens 36 dB. Hiermee wordt ter plaatse van alle gevels voldaan aan de voorkeurswaarde van 55 dB en de ambitiewaarde van 48 dB.

Hammerweg

De geluidsbelasting ter plaatse van de te realiseren woning als gevolg van de Hammerweg voldoet ter plaatse van de voorgevel, westelijke en oostelijke zijgevel niet aan de voorkeurswaarde en ambitiewaarde van 48 dB. Wel wordt ter plaatse van alle gevels aan de bovengrenswaarde van 58 dB voldaan.

Een ontheffing van de ambitiewaarde als gevolg van deze weg is dan ook noodzakelijk. 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 van maximaal 30 dB kan in de benodigde gevelwering worden voorzien om een binnenwaarde van 33 dB te garanderen.

Bij het inrichten van de woning wordt getracht om deze zodanig in te richten dat sprake is van minimaal drie verblijfsruimten aan de geluidsluwe gevel. Indien een balkon wordt gerealiseerd dan zal deze afsluitbaar zijn. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde van het bouwbesluit (zoals reeds vermeld 33 dB). De buitenruimtes kunnen aan de geluidsluwe zijde worden gerealiseerd.

Gelet op het vorenstaande is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de gewenste woning voor wat betreft de aspecten weg- en railverkeerslawaaï.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.3 Conclusie

Met het verlenen van een hogere waarde voor de geluidsbelasting vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht. In dit geval is door Kruse B.V. een verkennend bodem- en asbestbodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

5.2.2.1 Resultaten veldwerk

Van de totaal 6 monsterpunten zijn 4 inspectiegaten gegraven en 2 grondboringen met een betonboor van Ø 120 mm uitgevoerd. Van één inspectiegat is tot 3.20 meter diepte geboord. Deze boring is afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem globaal bestaat uit matig grof tot matig fijn zand. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen op of in de bodem waargenomen. Het freatische grondwater is in peilbuis 1 aangetroffen op 1.90 meter min maaiveld.

5.2.2.2 Onderzoeksresultaten

In de bovengrond en in het grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het bodemonderzoek. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

In het mengmonster van de fijne fractie MM FF - 01 is geen asbest aangetoond.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en geplande nieuwbouw, aangezien de vastgestelde verontreiniging geen risico voor de volksgezondheid oplevert. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

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

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

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

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

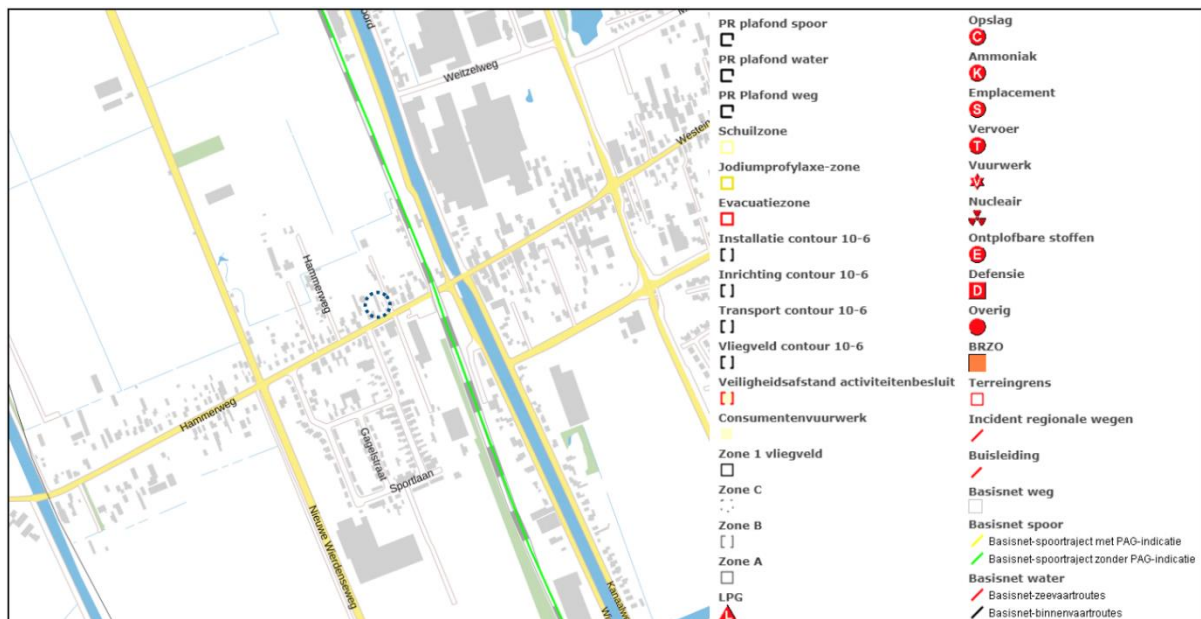
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 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 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe cirkel) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Basisnet Spoor zonder PAG-indicatie

De spoorlijn ten oosten van het plangebied maakt deel uit van het basisnet spoor voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de spoorlijn mogen de stofcategorie C3 worden vervoerd. De stofcategorie C3 betreft de zeer brandbare vloeistof.¹ Per stofcategorie is een maximale effectafstand voor de omgeving opgenomen. Het maximale effect in meters voor de omgeving is 35 meter voor de stofcategorie C3.

De afstand tussen het plangebied en de spoorlijn betreft ongeveer 110 meter. Gezien de afstand van het plangebied ten opzichte van de spoorlijn wordt het risico minimaal geacht en wordt daarom verder buiten beschouwing gelaten.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding

¹ RIVM, Handleiding Risicoberekeningen Bevt, versie 1.2, 11 januari 2017

bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

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

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het plangebied is gelegen in het lint van Vriezenveen, waar sprake is van een matige tot sterke menging van functies. In de omgeving van het plangebied komen verschillende functies (wonen, bedrijvigheid, maatschappelijk en agrarisch) op korte afstand van elkaar voor. In dit geval wordt daarom uitgegaan van 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. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en 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 ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving en is daarom niet opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied wordt een milieugevoelige functie (wonen) opgericht.

In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de nieuwe woning en het bouwvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Functie	Categorie	Richtafstand gemengd gebied	Daadwerkelijke afstand (circa)
Groothandel bouwmaterialen Hammerweg 11	3.1	30 meter	19 meter
Parkeerterrein groothandel Hammerweg 11	2	10 meter	23 meter
Basisschool Molenstraat 2	2	10 meter	77 meter

Leemansmolen (maatschappelijke bestemming) Hammerweg 32	2	10 meter	15 meter
Grondgebonden agrarisch bedrijf Hammerweg 68	3.2	50 meter	160 meter

Uit de tabel blijkt enkel niet voldaan wordt aan de richtafstand voor het bedrijf aan de Hammerweg 11. Dit betreft een groothandel in bouwmaterialen. In voorliggend geval betreft het dichtstbijzijnde onderdeel van dit bedrijf een showroom (circa 19 meter afstand), hiervan wordt aangenomen dat de milieubelasting beperkt is. De showroom wordt immers met name gebruikt voor een kantoorfunctie en het ontvangen van klanten (detailhandel). Hoewel een showroom niet als zodanig is opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering', valt deze functie te vergelijken met functies uit milieucategorie 1 (bijvoorbeeld handelsbemiddeling (kantoren) of detailhandel) waarvoor op basis van een gemengd gebied een maximale richtafstand geldt van 0 meter. De bedrijfswerkzaamheden, waar de geluidbelasting ontstaat, concentreren zich op het achterterrein, op een afstand van meer dan 70 meter van het plangebied. Tevens bevinden zich op kortere afstand van de showroom reeds woonpercelen, waardoor het niet te verwachten is dat indeling van het terrein zal wijzigen. Dit zou namelijk milieubelasting kunnen opleveren voor de naastgelegen woningen. Bovendien is een andere indeling van het terrein niet logisch en niet te verwachten, aangezien ter plaatse van de showroom een bouwvlak ligt. De gebouwen kunnen daarom niet zondermeer verplaatst worden. Naar verwachting zal dan ook sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de gewenste woning. Omgekeerd wordt het bedrijf niet beperkt in hun bedrijfsvoering, aangezien er al woningen op een kortere afstand gelegen zijn.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Ecologie

5.7.1 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 Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). 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.

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

5.6.2.2 Natura 2000-gebieden

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

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

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen heeft BJZ.nu een AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de bouwfase (tijdelijk karakter) en de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling. Hierna wordt de belangrijkste conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

De stikstofemissie leidt niet tot een meetbare depositie NO_x en NH₃ op het Natura 2000-gebied 'Wierdense Veld' of andere Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

5.6.2.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) bevindt zich op circa 2,4 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN (er is bijvoorbeeld geen sprake van areaalvermindering en het doorsnijden van structuren).

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 Situatie plangebied

In dit geval is door Jansen & Jansen Groenadviesbureau een Quickscan flora en fauna uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 4. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Flora

Er zijn geen beschermde soorten aanwezig. Negatieve effecten zijn niet te verwachten.

Amfibieën, vissen en reptielen

Binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ingreep zijn geen beschermde amfibieën, vissen en reptielen te verwachten. Wel kan het plangebied (voornamelijk de tuin) gebruikt worden door algemene amfibiesoorten zoals de bruine kikker en de gewone pad. Voor de te verwachten soort geldt op basis van provinciaal soortenbeleid een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Deze vrijstelling geldt echter niet van een algemene zorgplicht. Om invulling te geven aan deze zorgplicht dienen eventuele werkzaamheden op een amfibievriendelijke wijze te worden uitgevoerd.

Vogels

Jaarrond beschermde verblijfplaatsen

De aanwezigheid van actuele jaarrond beschermde verblijfplaatsen in het plangebied kan redelijkerwijs worden uitgesloten. Wel broeden er huismussen direct naast het plangebied. Werkzaamheden mogen niet worden uitgevoerd in de periode van 1 maart tot 15 augustus.

Tijdelijk beschermde verblijfplaatsen

Werkzaamheden mogen niet worden uitgevoerd tijdens de piek van het broedseizoen globaal tussen 1 maart en 15 augustus. Echter zijn actieve nesten ook buiten de piek van het broedseizoen beschermd. Als er een actief nest wordt aangetroffen, dan moeten de werkzaamheden worden gestaakt.

Zoogdieren

Vleermuizen

Er zijn redelijkerwijs geen verblijfplaatsen te verwachten. Negatieve effecten kunnen redelijkerwijs worden uitgesloten.

Kleine marterachtigen en egels

Beschermde functies zijn niet te verwachten, overtreding van de Wet natuurbescherming kan redelijkerwijs worden uitgesloten.

Overige soorten

Het is mogelijk dat algemene grondgebonden zoogdiersoorten, waaronder algemene muizensoorten en konijnen gebruik maken van het plangebied. Voor de te verwachten soorten geldt op basis van provinciaal soortenbeleid geen ontheffing bij ruimtelijke ontwikkeling. Wel geldt een algemene zorgplicht richting deze soorten. Aan deze zorgplicht kan invulling worden gegeven door, wanneer er gewerkt wordt, handmatig te werken en door te werken buiten de kwetsbare periode van voortplanting en winterrust; de periode van 15 augustus tot 1 december is ideaal.

Libellen, dagvlinders en overige ongewervelden

Er zijn geen beschermde soorten aanwezig. Negatieve effecten zijn niet te verwachten.

5.6.4 Conclusie

Met in acht neming van de voorwaarden zoals genoemd in de quickscan flora en fauna vormt het aspect 'ecologie' geen belemmering voor deze ontwikkeling.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

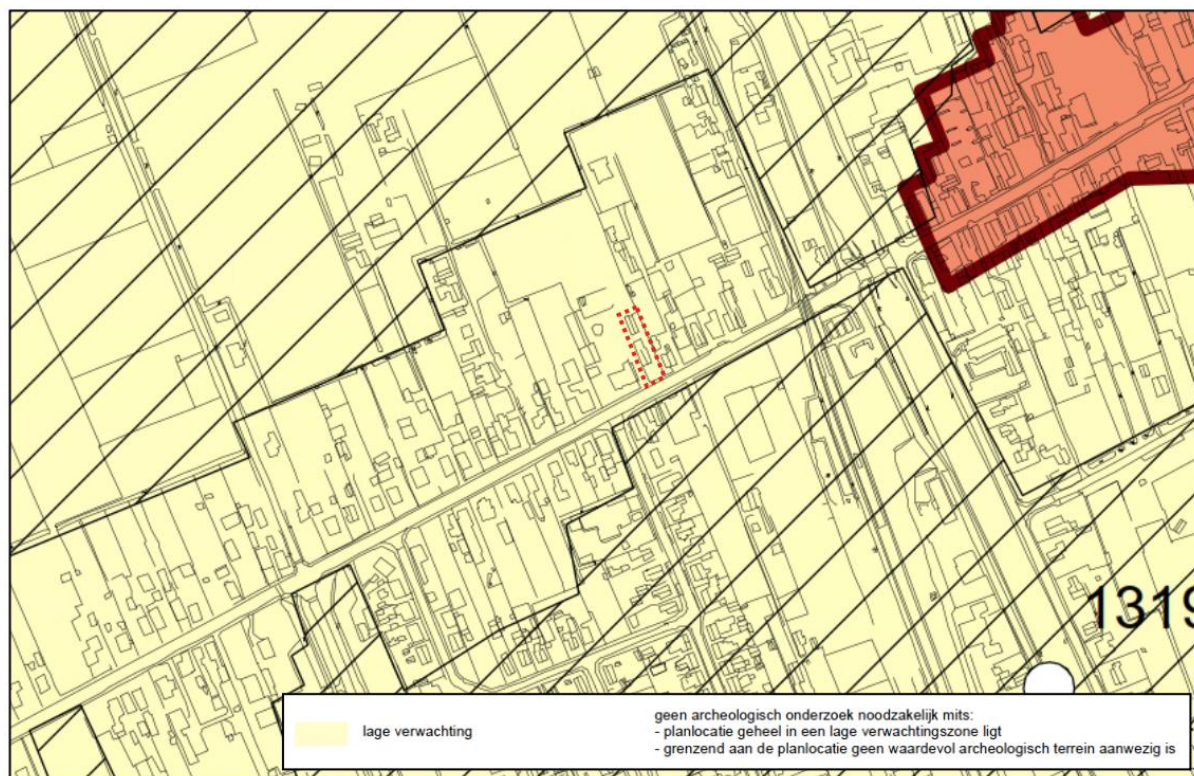
5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

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

5.7.1.2 Situatie plangebied

Het voornemen is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 5.2.



Afbeelding 5.2 Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: gemeente Twenterand)

Het plangebied is geheel gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als 'lage verwachting'. Binnen dit gebied is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk mits de planlocatie geheel in een lage verwachtingszone ligt en grenzend aan de planlocatie geen waardevol archeologisch terrein aanwezig is. Gelet op het feit dat aan beide eisen wordt voldaan wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan of wijzigingsplan *"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

In het plangebied bevindt zich geen rijks- dan wel gemeentelijk monument. Wel ligt het plangebied nabij het rijksmonument Leemansmolen (rijksmonumentnummer 38149). Met voorliggend initiatief wordt geen afbreuk gedaan aan dit monument. De nieuwe woning wordt grotendeels binnen de footprint van de bestaande bebouwing gebouwd, waardoor geen sprake is van een significant negatief effect op het zicht op de molen vanaf de Hammerweg. Daarnaast blijft de molen bereikbaar via het bestaande pad naar de molen.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat in het kader van dit plan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

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

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

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de

activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Verantwoording vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 4,5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Wierdense veld'. Om aan te tonen of het voornemen resulteert in significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Uit het stikstofonderzoek blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie met significante negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In dit geval is sprake van de transformatie van een detailhandelsvestiging naar een woonerf met één vrijstaande woning in het lint van Vriezenveen. De aard en omvang van dit project is beperkt. Daarnaast wordt het project gerealiseerd in een omgeving die zich kenmerkt door woonbebouwing. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op de aard en omvang van de dit plan wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 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 geleid tot de 'korte procedure'. De standaardwaterparagraaf behorende bij de korte procedure is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

Afvalwater afkomstig uit de woning wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het hemelwater wordt niet aangesloten op de gemeentelijke riolering, maar zal ter plaatse worden geïnfiltreerd. Het waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, 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 (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen: eisen die burgemeester en wethouder kunnen stellen in het kader van een goede ruimtelijke ordening;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: regels waarin vormen van geboden gebruik zijn opgenomen;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 6)
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan. Tevens is in dit artikel een parkeerregeling opgenomen.
- Algemene aanduidingsregels (Artikel 7)
Het plangebied is gelegen in een intrekgebied. Dit betekent dat de gronden behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor de bescherming van de bodem- en de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van de drinkwatervoorziening.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)
In deze regels staat beschreven onder welke voorwaarden burgemeester en wethouder het plan op ondergeschikte punten kunnen wijzigen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemmingen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de plansystematiek voor woonwijken in Twenterand. Op enkele onderdelen is maatwerk geleverd in de juridische regeling. Deze systematiek is

opgesteld met oog op een goede ruimtelijke kwaliteit, levensloopbestendig wonen, praktijkgerichtheid, rechtszekere en juridisch houdbare regels en handhaafbare regels. Deze uitgangspunten zijn in het bestemmingsplan vertaald. Daarnaast zijn de facetbestemmingsplannen (parkeren, woonbegrippen en intrekgebied) waar nodig doorvertaald.

'Tuin – Dorpserf'

Functie

De voor 'Tuin - Dorpserf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een dorpserv, onbebouwde voor- en zijerven met cultuurhistorische waarde, parkeervoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Bouwregels

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Het realiseren van bouwwerken, geen gebouw zijnde is toegestaan, mits de bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedraagt. Voor erfafscheidingen geldt een maximale hoogte van 1 meter.

Gronden bestemd als 'Tuin - Dorpserf' dienen niet te worden beschouwd als 'erf' in de zin van artikel 1 van bijlage II Bor, omdat het ruimtelijk niet wenselijk is hier bebouwing zonder vergunning toe te staan. Het beleid in de historische lintbebouwing is gericht op het behoud van de historisch gegroeide, ruimtelijke karakteristiek. De bestemmingsomschrijving van een dorpserv luidt; onbebouwde voor- en zijerven met cultuurhistorische waarde. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het ongewenst om vergunningsvrij te bouwen binnen de historische lintbebouwing waar de bestemming 'Tuin – Dorpserf' op rust.

'Wonen – Karakteristiek' (Artikel 4)

Functie

De voor 'Wonen - Karakteristiek' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw begrepen alsmede voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Daarnaast is het toegestaan om het hoofgebouw en aangebouwde ondergeschikte gebouwen te gebruiken voor bed & breakfast.

Bouwregels

In de regels is een onderscheid gemaakt in bouwregels voor hoofdgebouwen, ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij geldt dat binnen bouwvlak slechts één hoofdgebouw mag worden gebouwd. Voor zowel hoofdgebouwen als ondergeschikte gebouwen zijn nadere eisen gesteld aan de nokrichting. De nokrichting van hoofdgebouwen en ondergeschikte gebouwen dient evenwijdig te lopen met de kavelrichting. Hiertoe is er in 4.2.1 onder g en 4.2.2 onder k een bepaling opgenomen. Daarnaast zijn voor zowel hoofdgebouwen als ondergeschikte gebouwen maximale bouw- en goothoogten opgenomen.

Op het begrip ondergeschikt gebouw zal nader worden ingegaan.

Ondergeschikte gebouw

Het begrip 'ondergeschikt gebouw' is omschreven als:

"een gebouw of een onderdeel van een gebouw dat op een bouwperceel in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering als ondergeschikt aan het hoofdgebouw valt aan te merken. Hiervan is sprake indien het gebouw minimaal 1,5 m lager is dan het hoofdgebouw."

Dit begrip kan worden aangemerkt als een verzamelbegrip voor de voormalige begrippen aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en erkers. Er wordt uitgegaan van een puur ruimtelijke benadering. Er wordt bewust niet geëist dat er ook sprake moet zijn van functionele ondergeschiktheid. Uitgangspunt is dat er een objectieve maat wordt genoemd om onderscheid te kunnen maken tussen hoofdgebouw en ondergeschikt gebouw. Voor een minimale maat van 1,5 m is gekozen om de volgende redenen.

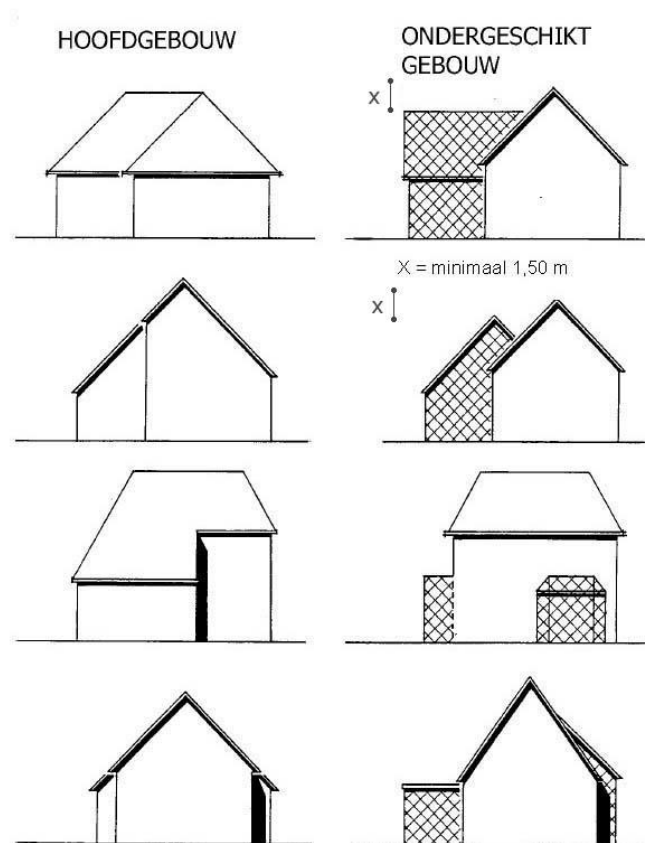
- het moet een objectieve maat zijn, die toepasbaar is voor alle denkbare woningtypen in het gebied;

- om discussie te voorkomen, moet er sprake zijn van een duidelijk meetbaar hoogteverschil tussen het hoofdgebouw en het ondergeschikte gebouw;
- het hanteren van een eenduidige maat schept duidelijkheid naar de burger en bevordert de rechtszekerheid;
- hoogbouwoningen en laagbouwwoningen worden met deze systematiek op een gelijke wijze behandeld;
- een percentage van de bouwhoogte of kaphoogte is niet toepasbaar bij alle woningtypen (denk aan een laagbouwwoning met een flauwe dakhelling);
- door de gekozen maat is er een duidelijk visueel onderscheid tussen de hoofdbouw en de ondergeschikte gebouwen. Deze maat sluit goed aan bij de vaste lijn die de bestuursrechter in het algemeen hanteert bij het onderscheid tussen hoofdbouw en aanbouw/bijgebouw.

Bij de beoordeling of sprake is van een ondergeschikt gebouw kunnen de volgende situaties worden onderscheiden.

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

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



Parkeerregeling

Parkeren

Keuze set planregels

In het bestemmingsplan zijn planregels opgenomen ten behoeve van het parkeren, het laden en het lossen. De eisen voor het parkeren/laden/lossen gelden niet alleen voor bouwen. Bij een gebruiksverandering moet er ook sprake zijn van voldoende parkeerruimte en laad- en losruimte.

Parkeren op eigen terrein

Elke initiatiefnemer van een plan is zelf verantwoordelijk voor het realiseren van zijn eigen parkeervoorzieningen. Een nieuw initiatief (uitbreiding, nieuwbouw of functiewijziging) mag geen onaanvaardbare problemen veroorzaken in de omgeving. Dit betekent dat in beginsel de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Aanvragers van een omgevingsvergunning zullen bij de aanvraag moeten aantonen hoeveel parkeerplaatsen er op eigen terrein worden gerealiseerd. Indien er op het eigen terrein onvoldoende parkeerruimte is en initiatiefnemer gebruik wil maken van de afwijkmogelijkheid, zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat sprake van bijzondere omstandigheden dan wel dat op een andere wijze in de parkeerruimte wordt voorzien.

Bepalen parkeerbehoefte

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte vormen de gemeentelijke parkeernormen de leidraad. Het betreffen de gemeentelijke parkeernormen die gelden op het moment van besluitvorming van een aanvraag om een omgevingsvergunning. Indien er geen omgevingsvergunning vereist is, dan zijn de gemeentelijke parkeernormen bepalend die gelden op het moment dat de gebruiksverandering feitelijk plaatsvindt.

Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt aan het eind van de berekening afgerond naar boven. Reden hiervoor is dat bij afronding naar beneden het aantal aan te leggen parkeerplaatsen niet overeenkomt met de totale parkeerbehoefte.

Afmetingen parkeerplaatsen

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen moet uit worden gegaan van standaardmaten. Zo geldt er een andere afmeting voor een haakse en gestoken parkeerplaats dan voor een parkeerplaats bestemd voor langs parkeren. De breedte van het parkeervak moet bij haaks en gestoken parkeren minimaal 2,50 meter zijn en bij langs parkeren minimaal 2,20 meter. De lengte (diepte) van het parkeervak moet bij haaks en gestoken parkeren minimaal 5,00 meter zijn en bij langs parkeren minimaal 6,50 meter.

Er dient sprake te zijn van bruikbare parkeerplaatsen. Dit betekent dat de ruimte om de parkeerplaats te kunnen bereiken wel reëel moet zijn en dat de afstanden tussen parkeerplaatsen onderling en tussen parkeerplaatsen en gebouwen voldoende moet zijn om daadwerkelijk gebruik te kunnen maken van de parkeerplaatsen. Bij publieke voorzieningen geldt dat voldoende parkeerplaatsen voor minder valide gebruikers moeten worden aangelegd. Het betreft hier de algemene gehandicaptenparkeerplaatsen.

Laden en Lossen

Het laden en lossen dient net zoals bij het parkeren in beginsel op eigen terrein plaats te vinden. Aanvragers van een omgevingsvergunning zullen bij de aanvraag moeten aantonen of er voldoende laad- en losruimte op eigen terrein wordt gerealiseerd. Indien er op het eigen terrein onvoldoende laad- en losruimte is en initiatiefnemer gebruik wil maken van de afwijkmogelijkheid, zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat er sprake van bijzondere omstandigheden dan wel dat op een andere wijze in de laad- en losruimte wordt voorzien. Het bepalen van de benodigde laad- en losruimte is zodanig casuïstisch dat hiervoor geen gemeentelijke normen zijn vastgesteld. Het betreft maatwerk.

Gebruiksverbod

In het kader van goede handhaafbare regels is een gebruiksverbod opgenomen voor wat betreft het parkeren, laden en lossen. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte vormen de gemeentelijke parkeernormen de leidraad. Het betreffen de gemeentelijke parkeernormen die gelden op het moment van besluitvorming van een aanvraag om een omgevingsvergunning. Indien er geen omgevingsvergunning vereist is, dan zijn de gemeentelijke parkeernormen bepalend die gelden op het moment dat de gebruiksverandering feitelijk plaatsvindt. Ten aanzien van het laden en lossen geldt als peildatum het moment van besluitvorming van een aanvraag om een omgevingsvergunning. Indien er geen omgevingsvergunning vereist is, dan is het moment dat de gebruiksverandering feitelijk plaatsvindt bepalend. Voor wat betreft het bestaande gebruik van grond en bouwwerken ten aanzien van het parkeren, laden en lossen geldt het gebruiksovergangsrecht.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. In de 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 INSpraak, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en er sprake is van een ontwikkeling die in overeenstemming is met het provinciaal beleid, wordt vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. Verwezen wordt naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 6.2.2 en bijlage 5 bij deze toelichting.

9.2 Inspraak

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

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 10 maart 2022 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder mondeling of schriftelijk een zienswijze naar voren brengen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 AERIUS berekening

Bijlage 4 Quickscan flora en fauna

Bijlage 5 Watertoetsresultaat