

Ruimtelijke onderbouwing **Kanaalweg Zuid 7, Vriezenveen**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Februari 2024

Definitief

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
KANAALWEG ZUID 7, VRIEZENVEEN

Projectnummer: 2023-506
Datum: Februari 2024
Status: Definitief
Versie: 1



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED	3
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIME	4
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR VRIEZENVEEN	7
2.2	HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED EN OMGEVING.....	7
HOOFDSTUK 3	HET INITIATIEF	9
3.1	GEWENSTE SITUATIE.....	9
3.2	STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	9
3.2	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	21
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	GELUID	25
5.2	BODEM.....	26
5.3	LUCHTKWALITEIT	27
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	28
5.5	MILIEUZONERING	29
5.6	ECOLOGIE.....	32
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	33
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	35
5.9	WATERASPECTEN.....	36
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	40
7.1	VOOROVERLEG	40
7.2	PARTICIPATIE	40
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	41	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	41
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK KARAKTERISTIEKE GELUIDWERING	42
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	43
BIJLAGE 4	ASBESTINVENTARISATIE ONDERZOEK	44
BIJLAGE 5	STIKSTOFBEREKENING	45
BIJLAGE 6	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	46
BIJLAGE 7	NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN	47
BIJLAGE 8	NADER ONDERZOEK HUISMUS	48
BIJLAGE 9	NADER ONDERZOEK GIERZWALUW	49
BIJLAGE 10	RESULTAAT WATERTOETS	50

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

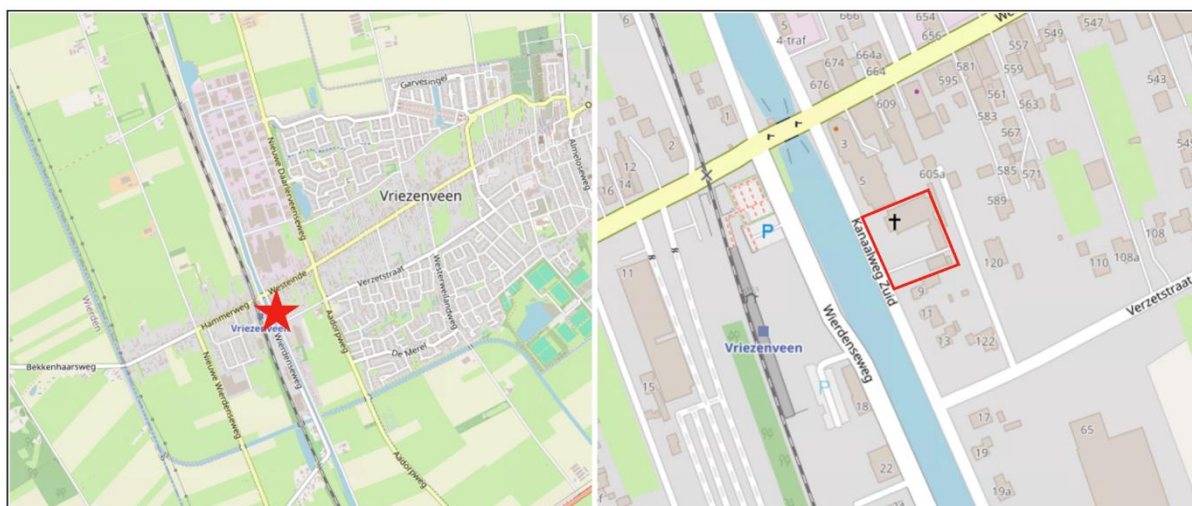
1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel aan de Kanaalweg Zuid 7 in Vriezenveen, gemeente Twenterand (hierna: projectgebied). Binnen het plangebied staan momenteel diverse gebouwen behorende bij de Westerkerk. Doordat de kerkfunctie komt te vervallen is de initiatiefnemer voornemens om het perceel te herontwikkelen tot een woongebied met in totaal 7 woningen. Binnen de Westerkerk worden 5 appartementen gerealiseerd, in het naastgelegen parochiegebouw wordt 1 appartement gerealiseerd. Ten slotte wordt een nieuwe vrijstaande woning gebouwd op het terrein en wordt het geheel opnieuw in een groene setting ingericht.

In voorliggend geval kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking worden verleend middels een omgevingsvergunning conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging van het projectgebied

In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven. Het projectgebied is hierin aangegeven met respectievelijk de rode ster en rode contour.



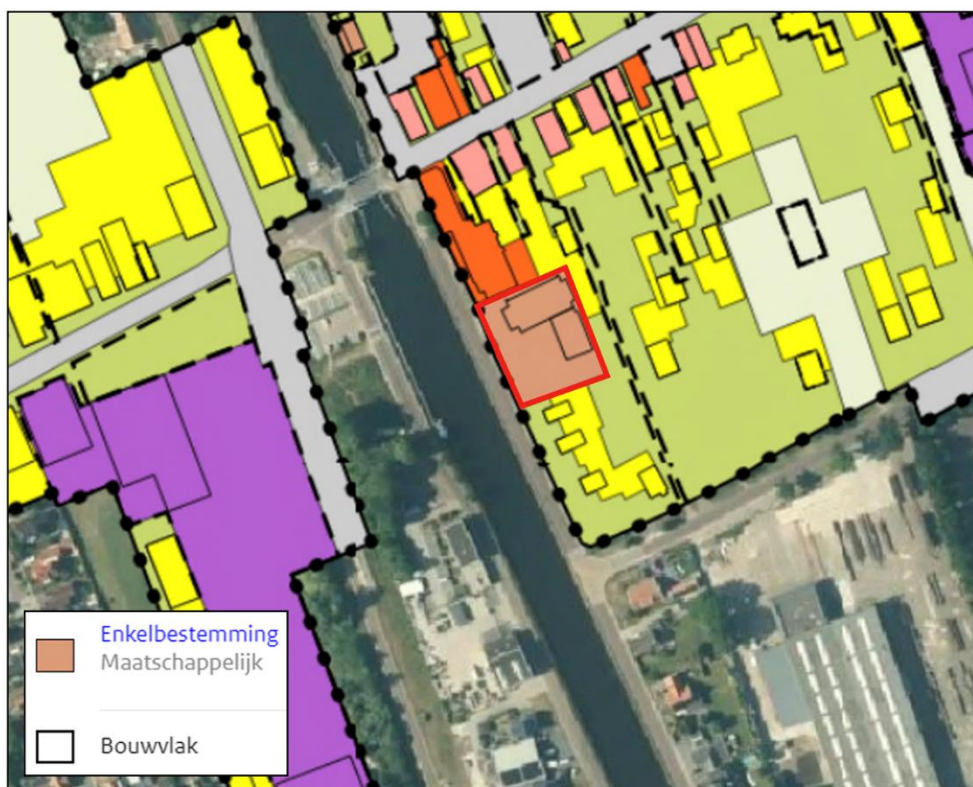
Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied (Bron: Openstreetmap.org)

1.3 Huidig planologische regime

1.3.1 Algemeen

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

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied" weergegeven, het projectgebied is hierin met een rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingplan ter plekke van het projectgebied (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Geldende bestemmingen

Op basis van de geldende bestemmingsplannen zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Maatschappelijk' met enkele bouwvlakken. Deze gronden zijn bestemd voor een breed scala aan functies zoals:

- Religieuze, medische, sociale, culturele instellingen en onderwijsinstellingen;
- Overheidsinstellingen;
- Bedrijfswoning, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie;
- Sport en speelvoorzieningen;
- Verkeer en verblijf;
- Groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- Openbare nutsvoorzieningen
- Kunstwerken;
- Voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- Standplaats voor ambulante handel.

Daarnaast staat het bestemmingsplan enkel nieuwe bebouwing toe binnen het bestaande bouwvlak.

1.3.3 Strijdigheid met het bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan vanwege de volgende redenen:

- Op gronden bestemd als 'Maatschappelijk' zijn geen reguliere burgerwoningen toegestaan. Met voorliggend initiatief zal de bestaande bebouwing permanent in gebruik worden genomen als burgerwoning.
- De huidige bouw- en gebruiksregels binnen de bestemming 'Maatschappelijk' bieden enkel de mogelijkheid om nieuwe bebouwing te bouwen binnen het bestaande bouwvlak. Voorliggend initiatief bestaat uit het toevoegen van één nieuw te bouwen woning op gronden waar geen bouwvlak aanwezig is. Tevens worden zeven bergingen gerealiseerd buiten het bouwvlak.

In voorliggend geval kan van het bestemmingsplan worden afgeweken ten behoeve van het uitvoeren van bovengenoemde punten en medewerking worden verleend middels een omgevingsvergunning conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het (Bor) verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder is verwoord waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.9;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 7;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken. Het ontwerpbesluit wordt daarom voor eenieder ter inzage gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 6.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hiernavolgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; Verwezen wordt naar paragraaf 5.8.
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan relevante aspecten;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 4 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in paragraaf 5.3.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 ingegaan op de huidige en gewenste situatie in het projectgebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 staat in het teken van de uitvoerbaarheid. Tot slot gaat hoofdstuk 7 in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur Vriezenveen

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

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

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

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

2.2 Huidige situatie projectgebied en omgeving

Het plangebied ligt in het westelijke deel van de kern Vriezenveen. De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers in de directe omgeving zijn de Kanaalweg Zuid en het kanaal Almelo-De Haandrik. De omgeving van het plangebied wordt voornamelijk gekenmerkt door woonbebouwing langs het bebouwingslint, met afwisselend centrumfuncties en enkele grotere bedrijven. Het perceel staat kadastraal bekend als sectie L, nummer 1465.

De bebouwing binnen het projectgebied bestaat uit een kerk en parochiegebouw. Verder zijn de gronden ingericht met een parkeerplaats en kleinschalige beplanting. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen, afbeelding 2.2 brengt met een straatbeeldfoto de huidige situatie in beeld.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie projectgebied (Bron: PDOK, bewerkt)



Afbeelding 2.2 Straatbeeldfoto's huidige situatie (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 HET INITIATIEF

Zoals reeds in de aanleiding beschreven is de initiatiefnemer van voorliggend project voornemens om het projectgebied te herontwikkelen ten behoeve van reguliere bewoning en de nieuwbouw van een woning. Concreet gaat het om de realisatie van 7 woningen, verdeeld over 6 appartementen en een vrijstaande woning. De woning in het parochiegebouw wordt een levensloopbestendige woning. Hierna wordt ingegaan op de stedenbouwkundige opzet van het plan, waarbij tevens wordt ingegaan op het type woningen per woongebouw.

3.1 Gewenste situatie

De bebouwing in het projectgebied heeft dienst gedaan als kerk en parochiegebouw. Nu de kerkfunctie ten einde komt wenst de initiatiefnemer de bestaande bebouwing binnen het projectgebied onderdeel te laten maken van een woningbouwontwikkeling. Met onderhavige ontwikkeling worden de bestaande gebouwen een duurzame vervolgfunctie gegeven en wordt een bijdrage geleverd aan de lokale woningbehoefte. Tevens wordt een vrijstaande woning gebouwd om een mogelijkheid voor doorstromers te bieden. Het parochiegebouw wordt verbouwd tot levensloopbestendige woning. Het in ontwikkeling brengen van projectgebied komt ten goede aan het behoud van bebouwing die lange tijd een belangrijke functie heeft vervuld in Vriezenveen. Ook vormt de ontwikkeling een kwalitatieve verbetering van het perceel doordat verharding wordt verwijderd en het geheel groen wordt ingepast.

In de bestaande bebouwing worden enkel binnenpandse en kleinschalige aanpassingen aan de gevel gemaakt. De appartementen zijn bedoeld voor zowel jongeren, starters als spoedzoekers. De appartementen in de bestaande bebouwing worden als constructie binnen in het pand gerealiseerd, zodat het dak van de kerk en het parochiegebouw niet worden beroerd. Dit is nodig zodat het leefgebied van enkele diersoorten niet wordt aangetast. De vrijstaande woning is een nieuwe toevoeging aan het projectgebied. Daarnaast worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd en 7 bergingen gebouwd.

De werkzaamheden in de bestaande bebouwing zullen niet plaatsvinden aan het pannendak zolang er geen nader onderzoek naar de vleermuis en de gierzwaluw heeft plaatsgevonden. In paragraaf 5.6.3 is een verklaring van een ecooloog opgenomen waarin verklaard wordt dat de overige werkzaamheden aan de bestaande bebouwing plaats kunnen vinden.

3.2 Stedenbouwkundige opzet

3.2.1 Algemeen

In de bestaande bebouwing van de kerk en het parochiehuis worden enkel kleinschalige aanpassingen aan de gevel gemaakt. De overige werkzaamheden zullen binnenpands plaatsvinden. Werkzaamheden zullen niet plaatsvinden aan het pannendak tot met een nader onderzoek naar de vleermuis en de gierzwaluw duidelijk is of de werkzaamheden het leefgebied van deze soorten negatief beïnvloed. De appartementen worden als constructie binnen in het pand gerealiseerd zodat het dak van de kerk en het parochiegebouw niet worden beroerd. Dit is nodig omdat een nader onderzoek uitgevoerd dient te worden naar de functie van de pannendaken voor de vleermuis en de gierzwaluw en uitgesloten kan worden dat met de werkzaamheden het leefgebied van deze soorten niet wordt aangetast.

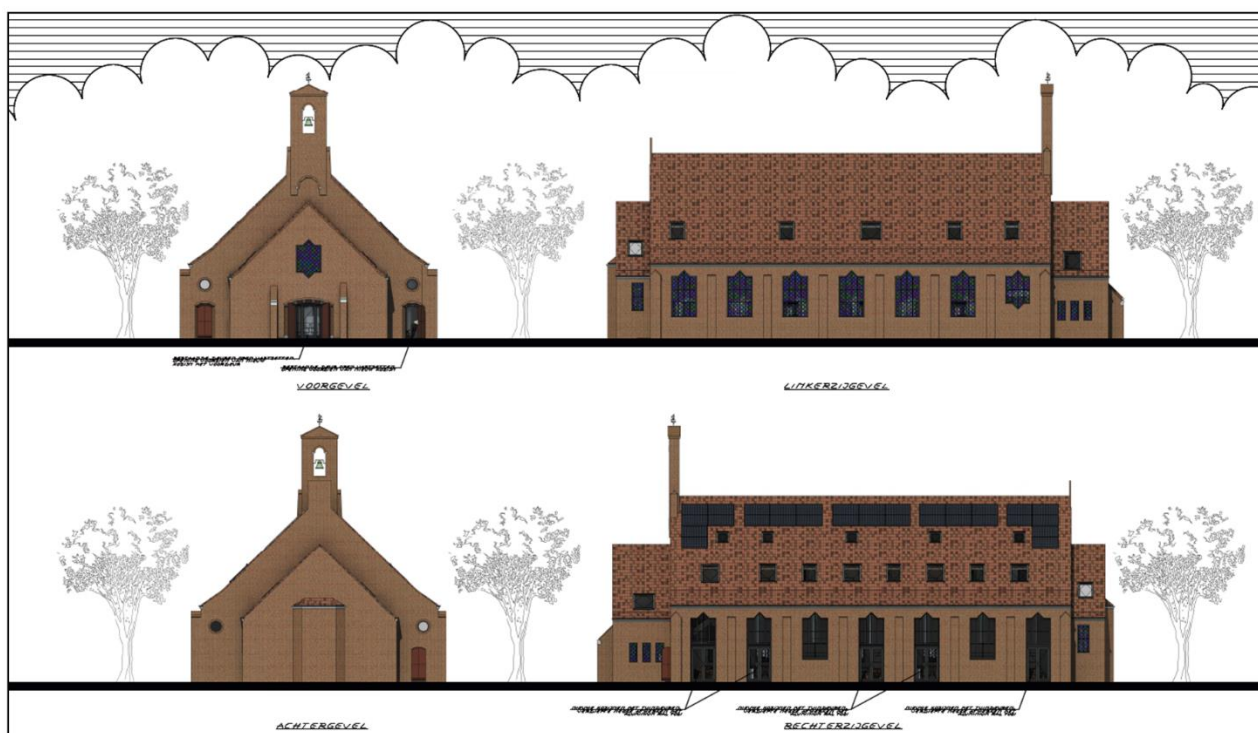
De vrijstaande woning is een nieuwe toevoeging aan het projectgebied. Bij de situering van de woning binnen het projectgebied is aandacht besteed aan de zichtlijnen van de naastgelegen woning ten zuiden van het plangebied (rechts op afbeelding 3.1) zodat het uitzicht aan de zijkant van de woning zo min mogelijk wordt belemmerd. De nieuw te bouwen woning past wat betreft materiaalgebruik en kleur bij de bestaande panden van het projectgebied. Zo wordt een uniforme uitstraling bereikt.

De voorgenomen herontwikkeling voorziet in een attractieve invulling van de locatie door het verwijderen van veel verharding die het projectgebied momenteel heeft en het groen inpassen van het projectgebied. Met de renovatiewerkzaamheden en de nieuwe erfinpassing vormt daarom een significante ruimtelijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de gewenste situatie. Afbeelding 3.1 geeft een impressie van de bedrijfswoning met praktijkruimte weer. Afbeelding 3.2 toont een plattegrond van de bedrijfswoning met praktijkruimte. In afbeelding 3.3 worden enkele gevelbeelden weergegeven van de vrijstaande woning.



Afbeelding 3.1 Impressie nieuwe indeling projectgebied (Bron: Weghorst Architectuur)



Afbeelding 3.2 Gevelbeelden nieuwe situatie bestaande bebouwing (Bron: Weghorst Architectuur)



Afbeelding 3.3 Impressiebeelden vrijstaande woning (Bron: Weghorst Architectuur)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

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

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

3.2.2 Uitgangspunten

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

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

3.2.3 Parkeerbehoefte

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

- vijf appartementen;
- twee vrijstaande woningen.

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

Type woning	aantal	parkeerbehoefte	Totale parkeerbehoefte
Koop, appartement, midden	5	1,5	7,5
Koop, huis vrijstaand	2	2	4

Totale parkeerbehoefte 7 woningen	11,5
--	-------------

Bovenstaande tabel weergeeft een parkeerbehoefte van afgerond 12 parkeerplaatsen. Afbeelding 3.1 toont aan dat er in totaal 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het projectgebied. Hiermee kan geconcludeerd worden dat met het realiseren van de parkeerplaatsen in de parkeerbehoefte van de woningen wordt voldaan.

Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate in de parkeerbehoefte wordt voorzien, en dat de parkeerplaatsen op een acceptabele wijze inpasbaar zijn in het plan.

3.2.4 Verkeersgeneratie

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

Type	Aantal woningen	Verkeersgeneratie per weekdagemaal	Totale Verkeersgeneratie
Koop, huis, tussen/hoek	5	7,2	36
Koop, huis, vrijstaand	2	7,9	15,8
Totale verkeersgeneratie			51,8

De totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt circa 52 voertuigbewegingen per weekdagemaal. Dit betreft voor een groot deel een nieuwe verkeersgeneratie omdat de verkeersgeneratie van de kerkfunctie zeer beperkt was en op specifieke weekdagen plaatsvond. De Kanaalweg Zuid is van voldoende capaciteit om deze nieuwe verkeersgeneratie eenvoudig en verkeersveilig af te kunnen wikkelen.

3.2.5 Conclusie

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het beleidskader. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

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

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

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

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

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

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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 van het rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van 7 woningen. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad ligt bij de gemeenten en provincies. De nieuwe woningen voorzien in een actuele behoefte. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

Wat de "Ladder voor duurzame verstedelijking" betreft is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving.

Ten aanzien van woningbouw heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat bij het realiseren van een dergelijk aantal woningen, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). De in deze omgevingsvergunning besloten ontwikkeling voorziet in het toevoegen van een totaal van 7 woningen. Gelet op vorenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of- generieke beleidskeuzes

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

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

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

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

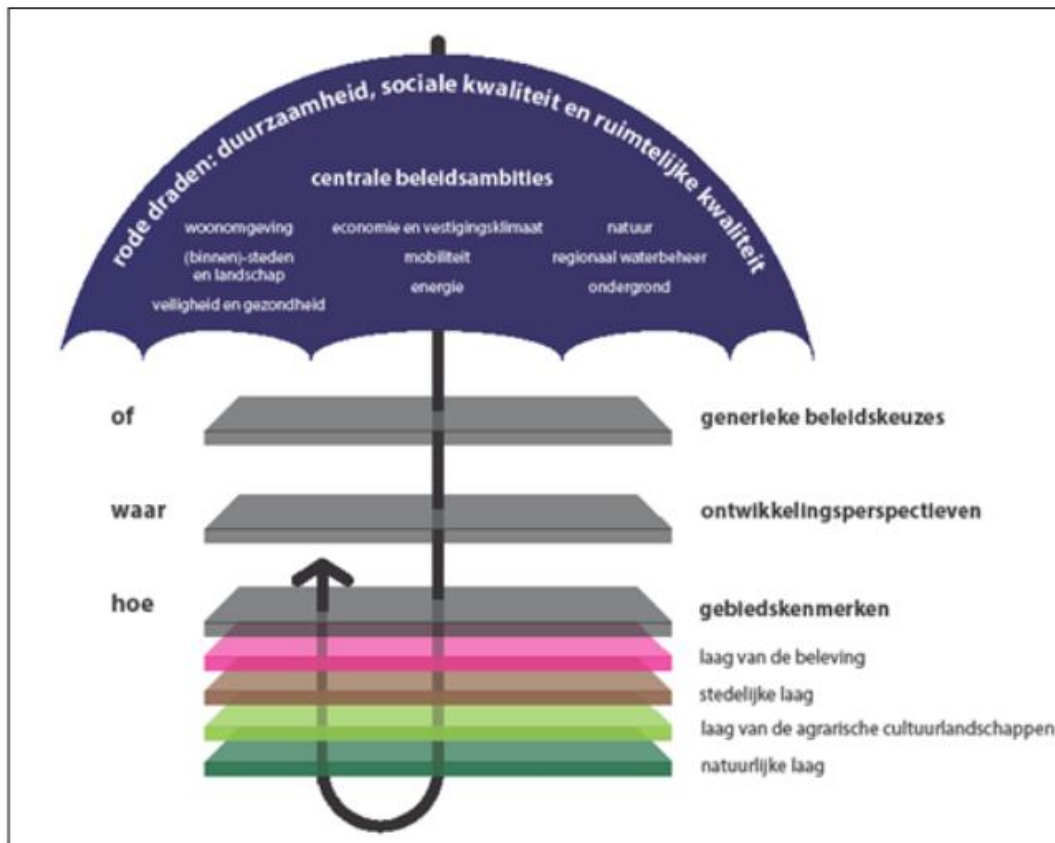
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken.

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 ‘Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’

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

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

In paragraaf 4.3.2 vindt een toetsing plaats aan de woningbehoefte binnen de regio Twente en de gemeente Twenterand plaats. Het initiatief wordt hiermee getoetst aan de gemeentelijke Visie op wonen. Onder deze paragraaf wordt geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling bijdraagt aan de gemeentelijke Visie op wonen en bijdraagt aan de actuele kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwbehoefte. In verband hiermee is voorliggende omgevingsvergunning in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Titel 2.13 Drinkwatervoorziening

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

artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

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

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

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

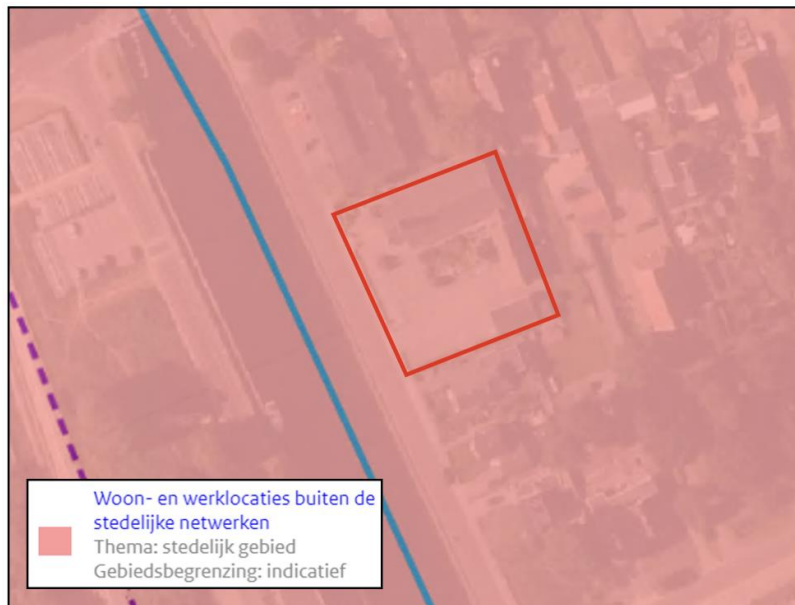
Toetsing van het initiatief aan de artikelen 2.13.3 en 2.13.5 'Drinkwatervoorziening'

In dit geval is sprake van een woningbouwontwikkeling in een intrekgebied. Herontwikkeling ten behoeve van woningbouw betreft een niet-risicovolle functie waarbij sprake is van het stand still-principe. In relatie tot de functies die in de bestaande situatie zijn toegestaan is immers geen sprake van een vergroting van de risico's op verontreiniging van het grondwater en/of een verslechtering van de grondwaterkwaliteit. In verband hiermee is het voorliggende ruimtelijke onderbouwing in overeenstemming met de Omgevingsverordening Overijssel.

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

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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



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

"Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken"

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

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

Het plan gaat uit van de herontwikkeling van het projectgebied ten behoeve van woningbouw. Hierbij worden 7 woningen gebouwd voor de lokale behoefte. In paragraaf 4.3.2. is reeds aangetoond dat er sprake van een actuele regionale en lokale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte. Deze ontwikkeling past goed in het geldende ontwikkelingsperspectief.

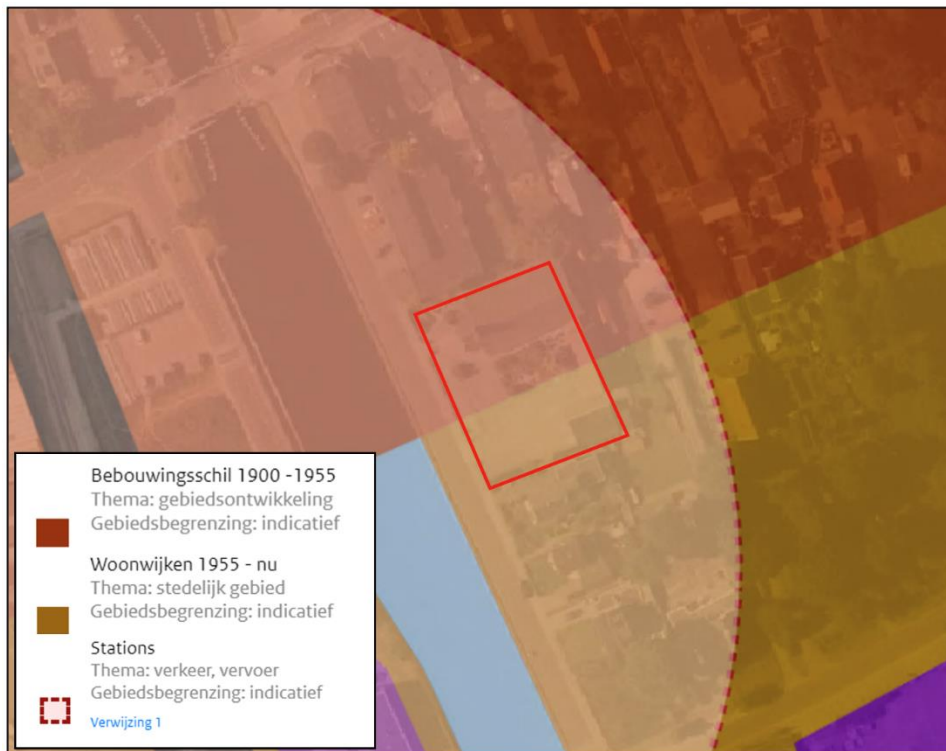
4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

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

Stedelijke laag

Vanuit de stedelijke laag zijn de gebiedskenmerken 'Bebouwingsschil 1900 – 1955' en 'Woonwijken 1955 – nu' en 'Stations' van toepassing op het plangebied. Dit is hieronder weergegeven in afbeelding 4.3.



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

Bebouwingsverschil 1900 - 1955

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken 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.

Woonwijken 1955 – nu

De woonwijken van 1955 tot nu zijn plan matig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen en kunst in de openbare ruimte. De wederopbouwijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte en aandacht voor details zoals deuromlijstingen pergola's boven de entrees, siermetselwerk e.d.

Kerkgebouwen verdwijnen. De bijgebouwen hebben vaak een centrale identiteitsbepalende plek in de wijk, maar dreigen door functieverlies te verdwijnen. Herstructurering en verdichting van deze naoorlogse wijken is daarom gewenst en een belangrijke stap naar het behouden van de vitaliteit en het behoud van het eigen karakter. De kwaliteit van de buitenruimte en de parkeeroplossingen vereisen bijzondere aandacht.

Stations

Ontwikkelingen die plaatsvinden in de buurt van stations dienen bij te dragen aan de versterking van de 'brandpuntwerking' van stations. Hierbij kan gedacht worden aan het verbeteren van bereikbaarheid, vergroting van de kwaliteit van publieke ruimtes en benutting van erfgoed en architectonische waarden.

Toetsing van het initiatief aan de gebiedskenmerken

Zoals in hoofdstuk 3 reeds is beschreven worden de nieuwe woonfuncties ingepast in de opzet van de bestaande wijk/bebouwingsschil. De behoudenswaardige bebouwing van de kerk en het parochiegebouw blijft behouden en wordt gerenoveerd. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met het laten terugkeren van bestaande cultuurhistorische elementen in gebouwen die niet behoudenswaardig zijn gebleken. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de gebiedskenmerken. Tevens past de ontwikkeling goed bij de uitgangspunten uit het streefbeeld uit 'Woonwijken 1955 – nu' waarin een nieuwe functie wordt gegeven aan kerkgebouwen en er verdichting plaatsvindt.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Twenterand 1.0

4.3.1.1 Algemeen

Op 14 december 2021 is de omgevingsvisie Twenterand vastgesteld. In de omgevingsvisie worden de historie, identiteit en huidige situatie van de gemeente beschreven. Ook zijn de belangrijkste opgaves voor de komende tijd gegeven:

- verduurzaming;
- ontgroening/vergrijzing;
- aantrekkelijk houden van de gemeente voor jongeren en het tegengaan van krimp;
- balans natuur en landbouw;
- komst van de Nedersaksenlijn;
- Gebiedsontwikkeling De Stamper Vriezenveen;
- Bedrijvigheid (kansen om te groeien, voldoende ruimte).

Specifiek voor wonen zet de gemeente Twenterand zich in voor woningen met een hoge kwaliteit en die duurzaam zijn. Verder zullen er voor iedere doelgroep voldoende passende woningen beschikbaar moeten zijn. De woningen worden gerealiseerd in een veilige en gezonde leefomgeving met voldoende voorzieningen. Ook een goed mobiliteitsnetwerk wordt als belangrijke pijler genoemd om zo een goede bereikbaarheid van en voor iedereen te realiseren.

4.3.1.2 Goed wonen

In Twenterand is het goed wonen. De woningen zijn van hoge kwaliteit en duurzaam. Voor iedere doelgroep is er een passende woning, ook voor het toenemend aantal ouderen en starters op de woningmarkt. Voor goed wonen is een huis alleen niet voldoende. Daarom heeft Twenterand een veilige, gezonde woonomgeving met voldoende voorzieningen. Naast de groeiende vraag naar woningen is er sprake van een demografische transitie. In Twenterand is sprake van vergrijzing en er komen meer eenpersoonshuishoudens. Enerzijds is het van belang snel voldoende en betaalbare woningen te bouwen voor de groei van het aantal huishoudens en het aantal starters en senioren. Anderzijds is er een grote kwalitatieve opgave.

4.3.1.3 Toetsing van de ontwikkeling aan de Omgevingsvisie Twenterand 1.0

De beoogde ontwikkeling sluit voornamelijk aan bij het thema 'Goed wonen'. Met onderhavige ontwikkeling worden 7 woningen toegevoegd in bestaande bebouwing. De woningen zijn zowel geschikt voor jongeren/starters, doorstromers en senioren, wat de vraag vanuit de woningmarkt ten goede komt. Daarnaast worden woningen toegevoegd op een inbreidingslocatie. Het projectgebied gaat er tevens kwalitatief op vooruit omdat de mate van groenbeplanting toeneemt in vergelijking met de huidige situatie. Hiermee voorziet de ontwikkeling in een duurzame vervolgfunctie voor de kerkgebouwen met een bijzondere architectuur.

Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Omgevingsvisie Twenterand 1.0'.

4.3.2 Woonvisie Twenterand 2022 - 2026

4.3.2.1 Inleiding

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

4.3.2.2 Kwalitatieve woonbehoefte

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

4.3.2.3 Kwantitatieve woonbehoefte

Tot 2025 zijn 100 reguliere grondgebonden woningen (gezinswoningen, niet levensloopbestendig) nodig, maar dit slaat rond 2025 om in een overschot. Per saldo is er tot aan 2031 een behoefte aan circa 45 reguliere

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

4.3.2.4 Ambities Vriezenveen

In Vriezenveen wordt de huishoudensgroei tussen 2021 en 2031 op 160 huishoudens geschat. Tot 2041 komen daar nog eens 90 huishoudens bij. Daarnaast zijn in Vriezenveen sinds 2010 nauwelijks nieuwe woningen gebouwd. De woningvoorraad bestaat in Vriezenveen voornamelijk uit duurdere woningen in het koopsegment, het aanbod van huurwoningen en betaalbare woningen in de kern is beperkt. Om deze redenen stelt de gemeente voor Vriezenveen dan ook de ambities om te willen voldoen in de lokale woonbehoefte en nieuwe woningbouwprojecten voor de lokale en bovenlokale vraag zijn welkom. Deze behoefte bestaat voornamelijk uit betaalbare woningen voor starters, (jonge) gezinnen en (grondgebonden) levensloopbestendige en nultredenwoningen voor senioren. Woningkwaliteit is een belangrijke factor bij nieuwbouw in Vriezenveen. Nieuwe woningen dienen van de juiste kwaliteit te zijn die de beoogde doelgroep nodig heeft.

4.3.2.5 Toetsing van de ontwikkeling aan de woonvisie Twenterand 2022 - 2026

Voorliggende herontwikkeling van een inbreidingslocatie in de kern Vriezenveen draagt bij aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte door de realisatie van zeven woningen van uiteenlopende woningtypen. Kwalitatief gezien wordt er hiermee voor diverse doelgroepen gebouwd, zowel voor jongeren en senioren als doorstromers. Dit bevordert de invulling van de woonvraag in Vriezenveen van onder andere jongere en oudere huishoudens. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming met de woonvisie Twenterand 2022 – 2026.

4.3.3 Welstandsnota 2012

4.3.3.1 Algemeen

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

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

4.3.3.2 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 4.4 zijn een uitsnede van de kaart voor de kern Vriezenveen weergegeven. Het projectgebied is met zwart omcirkeld.



Afbeelding 4.4 Welstandsgebieden Vriezenveen (Bron: Welstandsnota)

4.3.3.3 Kenmerken Oude Lint

Het projectgebied wordt in delen van het oude lint van Vriezenveen gerealiseerd. Nieuwe bebouwing binnen dit gebied dient bij te dragen aan het historische karakter. Nagenoeg alle panden in dit gebied hebben een zadeldak of een mansarde kap. Nieuwe panden moeten deze opstelling volgen. De gevels van nieuwe panden dienen een passende detaillering te hebben aan de kopgevels.

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota 2012

Voorliggend initiatief ligt volgens de welstandsnota gedeeltelijk in het oude lint. De omgeving van het projectgebied is welstandsarm. De Westerkerk wordt in de nota aangeduid als een gemeentelijk monument, echter dit is niet langer het geval.

Met voorliggend plan worden de meeste woningen in de bestaande bebouwing gerealiseerd. Het uiterlijk van de kerk en het parochiegebouw blijft hiermee grotendeels behouden. Aan de gevel worden nieuwe toegangsdeuren toegevoegd. De nieuwe vrijstaande woning wordt gebouwd op gepaste afstand van de woning op het naastgelegen erf. Tevens is bij de positionering van de nieuwe woning rekening gehouden met de zichtlijnen van de naastgelegen woning naar het noordoosten. De nieuwe woning heeft een zadeldak en de gevels zijn gedetailleerd met verschillende steenkleuren en kwalitatief hoge windveren. De bebouwing binnen het gehele projectgebied past daarmee bij elkaar wat betreft het materiaal- en kleurgebruik. Met de groene inrichting van het gehele projectgebied vindt een toename van de hoeveelheid groen en daarmee ook een verbetering van de kwaliteit plaats ten opzichte van de huidige situatie van het projectgebied. Het initiatief is sluit hiermee aan bij de uitgangspunten van het welstandsbeleid.

4.3.4 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid.

Voorliggend initiatief is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid en de welstandsnota zoals omschreven in voorgaande paragrafen.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning 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.

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 Besluit milieueffectrapportage. Tevens dienen de thema's verkeer & parkeren en water te worden meegenomen. In voorliggend geval wordt het aspect 'geur' buiten beschouwing gelaten, dit aangezien zich in de omgeving van het projectgebied geen agrarische bedrijven bevinden.

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 industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

5.1.2 Situatie projectgebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai en spoorweglawaai

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Hammerweg, het Oosteinde, de Verzetstraat en de Wierdenseweg. Dit betreffen wegen waar een snelheidsregime geldt van 30 km/u en 50 km/uur.

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

In het kader van voorliggend plan heeft BIZ.nu een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai. Daaropvolgend is door Geluid Plus adviseurs een rapportage gevelwering opgesteld. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten en -conclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportages wordt verwezen naar bijlagen 1 en 2 bij deze onderbouwing.

Onderzoeksresultaten en -conclusies

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer van de Hammerweg, het Oosteinde, de Verzetstraat en de Wierdenseweg, inclusief 5 dB reductie, respectievelijk hoogstens 45 dB, 32 dB, 38 dB en 47 dB bedragen. Met deze waarden wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer van de Kanaalweg Zuid bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 55 dB. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. In voorliggend geval bedraagt de cumulatieve geluidsbelasting 55 dB. Er is dan ook een geluidswering benodigd van minstens 61-33= 28 dB voor de gevels.

De rapportage naar gevelwering concludeert vervolgens dat indien de aanvullende maatregelen die in de rapportage worden opgesomd in de verschillende leefruimten van de woningen (of maatregelen die hier

gelijkwaardig aan zijn), worden toegepast hiermee wordt voldaan aan de vereiste karakteristieke geluidwering conform het Bouwbesluit en voldaan kan worden aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB.

Gelet op vorenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaai.

5.1.2.2 Spoorweglawaai

Op ca. 90 meter afstand van het projectgebied is een spoorweg gelegen. In artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder is aangegeven dat een spoorweg die is aangegeven op de geluidplafondkaart een zone heeft die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte naast de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. In onderstaande tabel staan de zones in meters aangegeven die horen bij het betreffende geluidproductieplafond (Gpp). De maximale plafondwaarde die van het spoor uitgaat is 50. Onderstaande tabel geeft voor waarden kleiner dan 56 dB een afstand van 100 meter aan.

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

Aan de hand van het Geluidregisterspoor is een inventarisatie gedaan naar de Gpp ter plaatse van het spoor aan de overzijde van het kanaal Almelo – De Haandrik. Uit de inventarisatie blijkt dat het Gpp langs het spoor in de nabijheid van de toekomstige bebouwing maximaal 52 dB bedraagt. Hiervoor geldt een zone van 100 meter. In voorliggend geval liggen de appartementen in de kerk op een afstand vanaf 100 meter van het spoor. Ook de nieuw te bouwen vrijstaande woning ligt op een afstand van 100 meter van de as van de buitenste spoorstaaf en valt hiermee buiten de wettelijke geluidszone van de spoorweg. De woning in het parochiegebouw zal eveneens buiten de wettelijke geluidszone van het spoor liggen met een afstand van 120 m.

5.1.2.3 Industrielawaai

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

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie projectgebied

Door Kruse Milieu B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 3. Aanvullend op het verkennend bodemonderzoek is door Kruse Milieu B.V. een asbestinventarisatie onderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste conclusies ingegaan.

Verkennend bodemonderzoek

In de bovengrond- en ondergrond en in het grondwater zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen gemeten. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden is wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Hiermee zijn er vanuit bodemkundig perspectief geen bezwaren te noemen om de locatie te herontwikkelen en het wonen mogelijk te maken.

Asbestinventarisatie onderzoek

Het asbestinventarisatie onderzoek is gericht op het dakbeschot van de kerk en het bijbehorende parochiehuys. Het onderzoek concludeert dat er geen vermoeden bestaat tot verborgen asbesthoudende materialen in de constructie van de onderzochte gebouwen. Hiermee wordt een destructief onderzoek niet noodzakelijk geacht. Kruse Milieu B.V. adviseert om de te benaderen asbestverwijderingsbedrijven de locatie te laten bekijken om een goede indruk van de situatie ter plaatse te krijgen.

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de voorgenomen 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 onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging 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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 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

Het besluit gevoelige bestemmingen 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 projectgebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals hierboven beschreven kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tot slot wordt opgemerkt dat de functie in het projectgebied niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor voorliggend initiatief.

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.

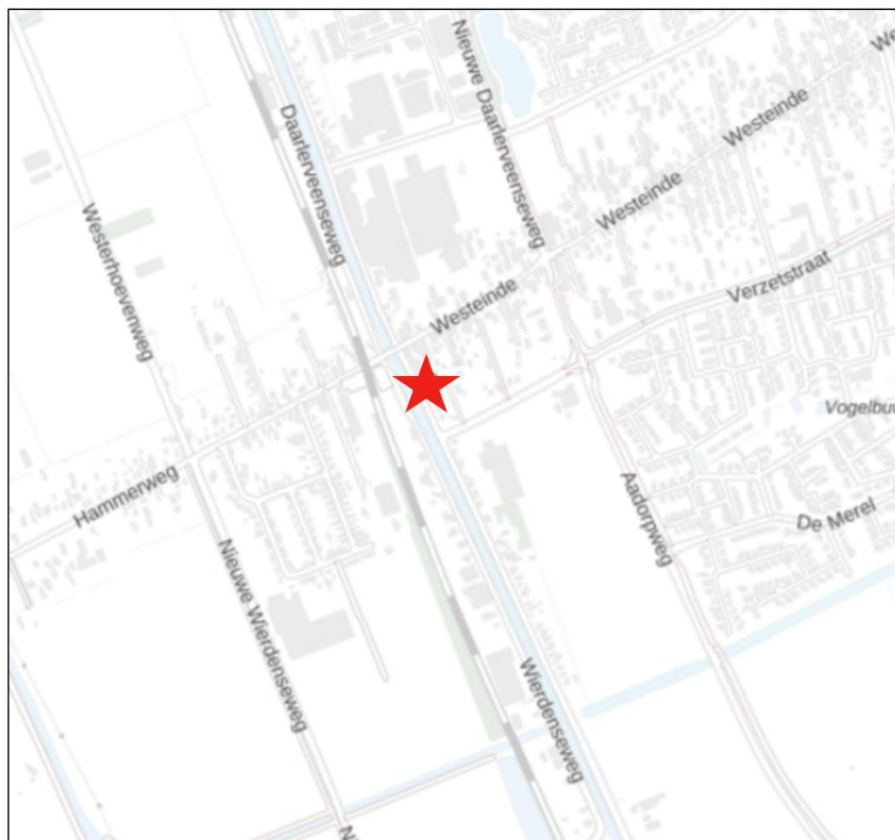
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in en bij het projectgebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. 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 signaleringskaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het projectgebied (rode ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

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

Spoortracé Almelo - Mariëenberg

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

5.4.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt dan ook geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De VNG-uitgave gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan

van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

In de omgeving van het projectgebied zijn met name woonbestemmingen aanwezig met afwisseling van enkele detailhandelsfuncties, en horeca functie en bedrijven. Het projectgebied wordt om deze reden aangemerkt als omgevingstype 'rustige woonwijk'. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden behorende bij zowel het omgevingstype rustige woonwijk als het gemengd gebied weergegeven.

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 projectgebied

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. Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen 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

Bij externe werking 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' is niet milieubelastend voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat voor omwonenden is dan ook geenszins sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. De dichtstbijzijnde gronden waar een (grondgebonden) agrarisch bedrijf is toegestaan bevinden zich binnen de kern Vriezenveen, circa 70 meter ten noordoosten van het projectgebied (Verzetsstraat 108a). Binnen de agrarische bestemming op dit adres zijn de gronden bestemd voor functies als grasland, tuinbouw en akkerbouw. In de omgeving van het plangebied zijn daarnaast een aantal bedrijfs-, detailhandels- een maatschappelijke functies aanwezig.

In de onderstaande tabel worden de milieubelastende activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het projectgebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen het plangebied en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt. Hierbij wordt opgemerkt dat de detailhandelsfuncties in de directe omgeving relatief kleinschalige functies betreft waarvoor een maximale milieucategorie 1 geldt.

Functie	Categorie	Richtafstand rustige woonwijk	Daadwerkelijke afstand tot projectgebied (circa)
Slagerij Aalderink	1	10 meter	45 meter
Bedrijventerrein aan de Wierdenseweg <i>Meerdere adressen</i>	2	30 meter	60 meter
Agrarisch bedrijfsgebouw <i>Verzetsstraat 108a</i>	2	30	70
Metaalconstructiebedrijf <i>Verzetstraat 65</i>	3.2	100 meter	87 meter
Groothandel bouwmaterialen <i>Hammerweg 11</i>	2	30 meter	95 meter
Witte van Moort (metaalbewerkingsbedrijf) <i>Meerdere adressen (Weitselweg, Westeinde)</i>	3.2	100 meter	170 meter

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

Het metaalconstructiebedrijf aan de Verzetsstraat 65 is gelegen op een kleinere afstand dan de richtafstand. Opgemerkt kan worden dat tussen het metaalconstructiebedrijf en het projectgebied meerdere woningen liggen. Het metaalbedrijf wordt reeds in zijn bedrijvigheid beperkt door deze tussenliggende woningen. De woningen die worden toegevoegd in het projectgebied zullen daarmee het bedrijf niet verder hinderen dan nu reeds het geval is. Hiermee kan geconcludeerd worden dat omliggende bedrijven of functies niet worden belemmerd aangezien reeds bestaande milieugevoelige functies (woningen) in dit kader maatgevend zijn.

Met de slagerij aan de Westeinde 613 zijn in het kader van het recente bestemmingsplan 'Zandwijk e.o.' maatwerkafspraken gemaakt. In het kader van dit bestemmingsplan is overeengekomen dat de geluidsproducerende koelinstallatie van de slagerij met een ombouw wordt geïsoleerd om geluidsbelasting op de woning uit het bestemmingsplan 'Zandwijk e.o.' tegen te gaan. Tevens is overeengekomen dat geurhinder vanuit de slagerij wordt tegengegaan door een nieuw geurfilter te plaatsen. Deze aanpassingen zullen ook zorgen voor een verminderd effect van de werkzaamheden van de slagerij op het projectgebied.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

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

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Het projectgebied bevindt zich op circa 4,7 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Wierdense Veld'. Om de stikstofdepositie van het voornemen te bepalen is door BJZ.nu een stikstofonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5. Hieronder wordt op de belangrijkste conclusies ingegaan.

Stikstofonderzoek

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

5.6.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In 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 projectgebied ligt niet binnen de concreet begrensde NNN. Het dichtstbijzijnde NNN gebied ligt op circa 2,7 kilometer afstand. Er wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

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

In voorliggend geval is door Ecofact een quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd in september 2023. De resultaten zijn in bijlage 6 opgenomen. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste conclusies.

5.6.3.2 Resultaten Quickscan Natuurwaardenonderzoek

Vleermuizen

In het onderzoek dat is uitgevoerd tijdens de quickscan is vastgesteld dat in potentie holten aanwezig zijn die voor de vleermuis voldoende veiligheid bieden, een geschikt microklimaat hebben, en rust bieden. Schade aan

onmisbare vliegroutes en foerageergebieden en het beschadigen van verblijfplaatsen van vleermuizen kan bij de voorgenomen ontwikkeling ontstaan.

Het uitvoeren van een onderzoek naar het foerageergebied en vliegroutes is niet noodzakelijk. Een nader onderzoek naar gebouw bewonende vleermuizen wordt wel noodzakelijk geacht. Opgemerkt wordt dat het vervangen van de ramen van de bestaande bebouwing wel mogelijk is.

Vogels

Huismus

De te transformeren bestaande bebouwing binnen het projectgebied is voorzien van een pannendak en gemetselde gevels met toegankelijke spouwmuren. In de quickscan wordt vastgesteld dat de huismus zich kan vestigen onder de pannendaken. Dit maakt dat de bebouwing in het projectgebied een potentiële verblijf- en nestplaats van de huismus. Om de effecten op de huismus van voorliggende ontwikkeling te bepalen heeft een nader onderzoek naar de huismus plaatsgevonden.

In het nader onderzoek wordt geconcludeerd dat het uitvoeren van de geplande werkzaamheden geen sprake is van schadelijke handelingen in de zin van de Wet natuurbescherming. Bij het uitvoeren van de veldbezoeken zijn geen waarnemingen gedaan van nest- en verblijfplaatsen. Het projectgebied is functioneel niet in gebruik als foerageergebied. Het uitvoeren van verdere maatregelen is niet noodzakelijk. Het volledige nader onderzoek naar de huismus is toegevoegd aan deze onderbouwing als bijlage 8.

Gierzwaluw

Eveneens kan de gierzwaluw gebruik maken van menselijke bebouwing als nestplaats. Deze vogel broedt veelal onder dakpannen. Dergelijke geschikte plekken zijn ook aangetroffen in de bebouwing. Het is hiermee aannemelijk dat de gierzwaluw broedt in de bestaande bebouwing vanwege de aanwezigheid van invliegopeningen en/of holten. Een nader onderzoek naar de gierzwaluw wordt daarom noodzakelijk geacht.

Verklaring ecoloog

Werkzaamheden aan de binnenzijde van de opstal zullen geen verstoring veroorzaken dan wel eventuele verblijfplaatsen schaden of wegnemen / ontoegankelijk maken. Belangrijk daarbij is dat er geen werkzaamheden zullen worden uitgevoerd aan de gevel en het dak van de opstal. Eveneens is het onmogelijk de opstal in de stijgers te zetten voor het uitvoeren van werkzaamheden. Hierdoor zouden eventuele aanvliegroutes belemmerd kunnen worden.

5.6.4 Conclusie

Het nader onderzoek naar vleermuizen en de gierzwaluw wordt op het moment van schrijven uitgevoerd en wordt opgenomen in de voorwaarden voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Werkzaamheden aan het pannendak en de gevel van de bestaande bebouwing zullen niet plaatsvinden zolang er geen nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de vleermuis en de gierzwaluw. Opgemerkt dient te worden dat het wel mogelijk is om de ramen van de bestaande bebouwing te vervangen.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

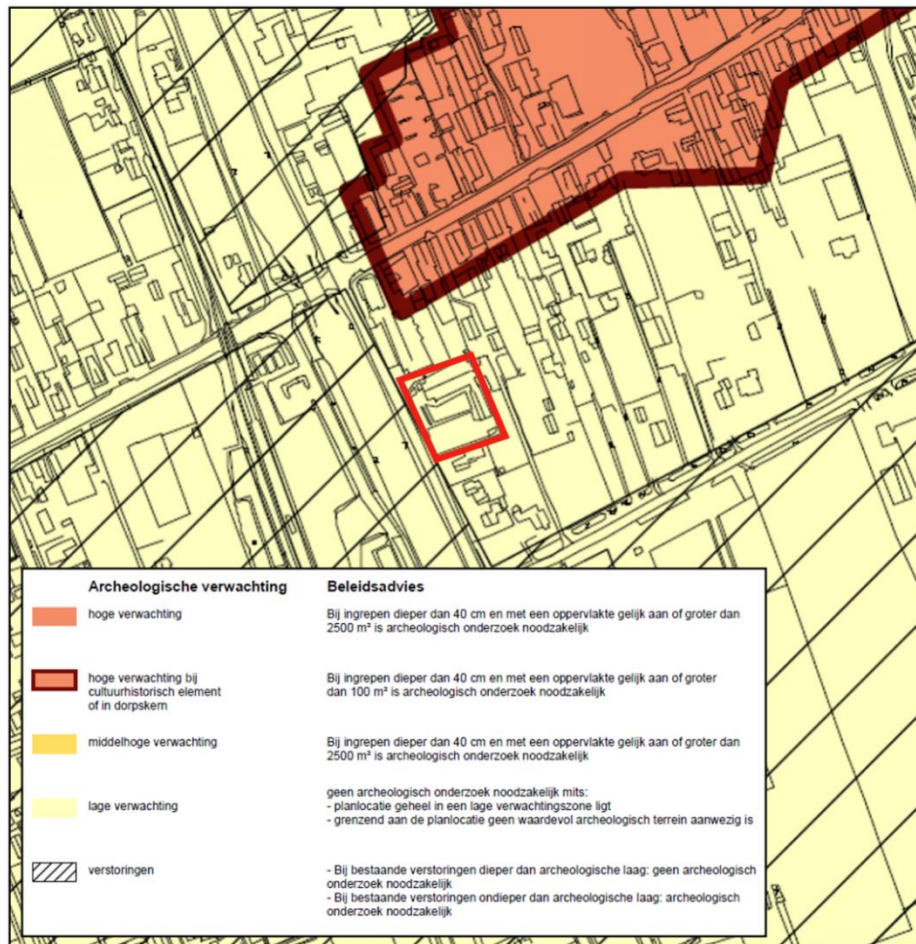
5.7 Archeologie & cultuurhistorie

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. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

De gemeente Twenterand beschikt over een eigen archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van deze verwachtingskaart met daarin aangeven het projectgebied opgenomen in afbeelding 5.2.



Afbeelding 5.2: Kaartuitsnede archeologische beleidskaart, het projectgebied is rood omlijnd (Bron: gemeente Twenterand)

5.7.1.2 Situatie projectgebied

Binnen het projectgebied is sprake van een lage archeologische verwachting. Ontwikkelingen die in een dergelijk gebied liggen behoeven geen archeologisch onderzoek wanneer het hele projectgebied een lage verwachtingswaarde heeft en wanneer het projectgebied niet grenst aan een archeologisch waardevol terrein. Bij voorliggende ontwikkeling is hier geen sprake van.

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

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.7.2.2 *Situatie projectgebied*

Binnen het projectgebied bevinden zich geen gemeentelijke monumenten en geen rijksmonumenten. Daarnaast wordt niet verwacht dat voorliggende ontwikkeling een negatief effect heeft op cultuurhistorische waarden in de directe omgeving van het projectgebied.

5.7.3 **Conclusie**

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 **Besluit milieueffectrapportage**

5.8.1 **Algemeen**

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument (Besluit milieueffectrapportage) met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Op 7 juli 2017 is het besluit voor het laatst gewijzigd. 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).

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 **Situatie projectgebied**

5.8.2.1 *Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming*

Zoals is aangegeven in paragraaf 5.6.2.1 het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden op ten minste 4,7 kilometer afstand. Gezien de aard en omvang van de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelen van een Natura-2000 gebied. Dit is bevestigd in het stikstofonderzoek (zie bijlage 5). 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.*

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het wijzigen van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden

aangemerkt als: *‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’*.

Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschreden:

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

Indien het project wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject en daarmee tevens geen m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling gaat om het realiseren van 6 appartementen binnen bestaande bebouwing en het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling binnen de kern Vriezenveen waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. 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 het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk dat de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.8.3 Conclusie

Het projectgebied is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor het voornemen in het desbetreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

5.9 Wateraspecten

5.9.1 Beleid

5.9.1.1 Europees beleid

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

5.9.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig

en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte.
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

5.9.1.3 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.

5.9.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld. Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld. Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

5.9.2 Waterparagraaf

In voorliggend geval is het waterschap Vechtstromen in december 2023 geïnformeerd over het project door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief advies over het initiatief mits onderstaande paragrafen worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. De resultaten van de online watertoets zijn bij de onderbouwing gevoegd als bijlage 10.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m². Het projectgebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via (de gekozen optie wordt hieronder bevestigd met ja): een gemengd stelsel een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfiltreerd. ja een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater. hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

5.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een omgevingsvergunning 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 er een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Vooroverleg

7.1.1 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 voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.1.2 Provincie Overijssel

In het kader van het wettelijke vooroverleg wordt voorliggend plan voorgelegd aan de provincie Overijssel.

7.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap heeft geen bezwaren kenbaar gemaakt tegen voorgenomen ontwikkeling. Het invullen van de online watertoets heeft er toe geleid dat de korte procedure van toepassing is op het project. Met deze toets heeft het waterschap een positief advies. Het waterschap behoudt het recht om met adviezen of maatregelen te komen.

7.2 Participatie

In de voorbereidingsfase van deze ruimtelijke onderbouwing hebben de bewoners van Kanaalweg 9 te weten gegeven te willen voorkomen dat het uitzicht vanuit de woning naar het noordoosten belemmerd wordt. De initiatiefnemer heeft hierop de situering van de vrijstaande woning aangepast en de woning enigszins naar achteren verplaatst, zodat de woning in lijn komt te staan met de woning op nummer 9. Tevens is in een overeenkomst met de bewoners opgenomen dat tijdens de bouw geen opslag van materieel zal plaatsvinden in de voortuin.

Met de bewoners van Westeinde 605 en 605A is middels een bezoek het initiatief voorgelegd. Hier heeft men aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling.

Verder overleg met de buurt heeft niet plaatsgevonden omdat het initiatief geen wijzigingen aan de noordzijde van de kerk als gevolg heeft en de ontsluiting van het projectgebied en de buitenruimten aan de zuidzijde plaatsvindt.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek karakteristieke geluidwering

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Asbestinventarisatie onderzoek

Bijlage 5 Stikstofberekening

Bijlage 6 Quickscan flora en fauna

Bijlage 7 Nader onderzoek vleermuizen

Bijlage 8 Nader onderzoek huismus

Bijlage 9 Nader onderzoek gierzwaluw

Bijlage 10 Resultaat watertoets