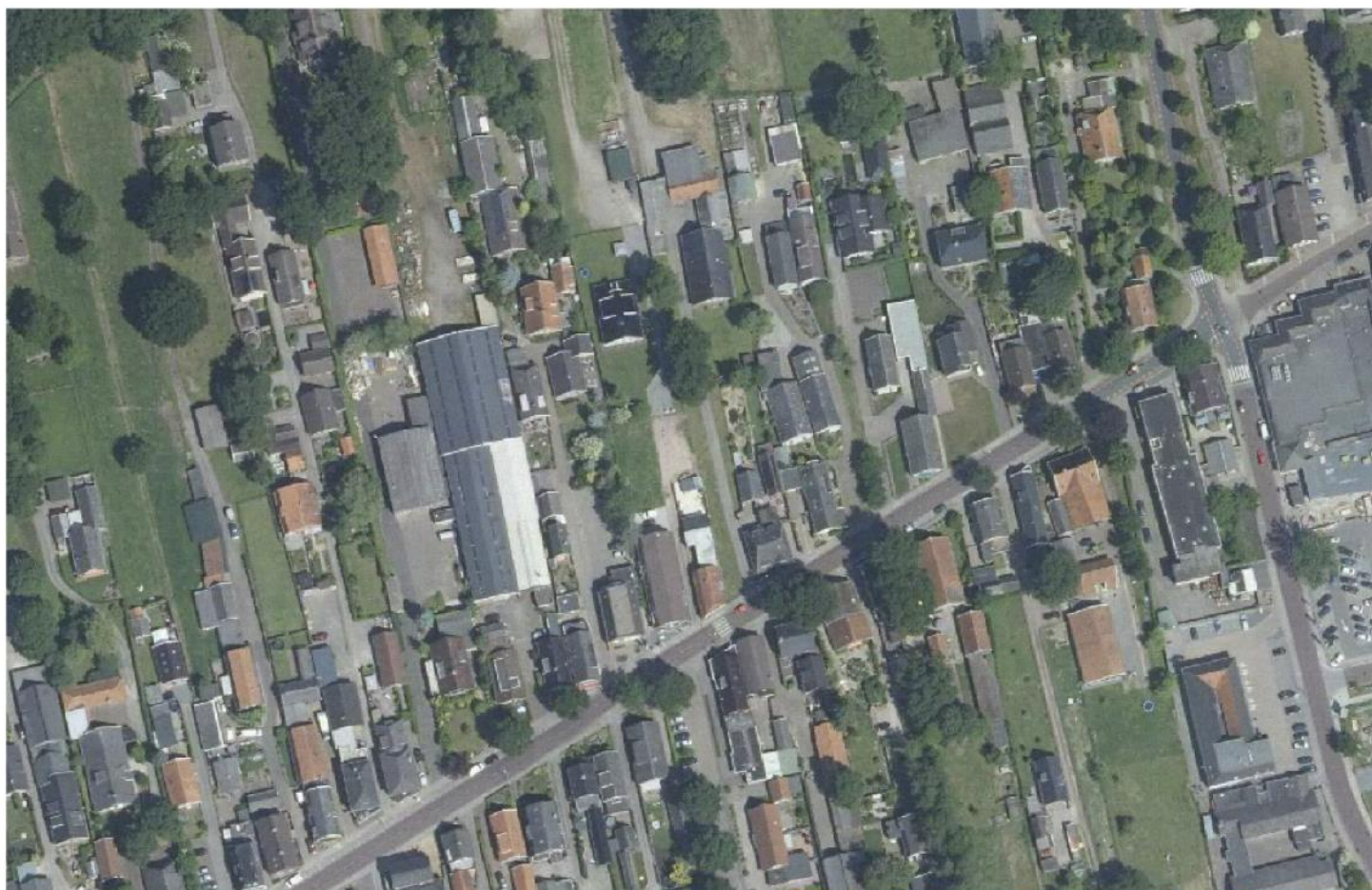




GEMEENTE TWENTERAND

Bestemmingsplan Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Westeinde 268-270

September 2017

Vastgesteld

Bestemmingsplan

Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Westeinde 268-270

Plan: Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Westeinde 268-270
IMRO:-idn: NL.IMRO.1700.201603BPVZPH-vas1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUDIG BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	8
2.1	VRIEZENVEEN	8
2.2	HET PLANGEBIED EN OMGEVING	9
2.3	GEWENSTE SITUATIE	10
2.4	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	14
3.1	RIJKSBELEID	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	22
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1	GELUID	25
4.2	BODEMKWALITEIT	26
4.3	LUCHTKWALITEIT	26
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	27
4.5	MILIEUZONERING	29
4.6	ECOLOGIE	31
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	32
4.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	34
HOOFDSTUK 5	WATERPARAGRAAF	36
5.1	VIGEREND BELEID	36
5.2	WATERPARAGRAAF	37
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	38
6.1	INLEIDING	38
6.2	OPZET VAN DE REGELS	38
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	39
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	44
8.1	VOOROVERLEG	44
8.2	INSpraak	44
8.3	ZIENSWIJZEN	44
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING	45	
BIJLAGE 1	GELUIDSBEREKENING	45
BIJLAGE 2	WATERTOETSRESULTAAT	45
BIJLAGE 3	NOTA INSpraakREACTIE	45

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend plan voorziet in nieuwe juridisch-planologische kaders voor de percelen Westeinde 268 en Westeinde 270, gelegen in de bebouwde kom van Vriezenveen.

Op het perceel aan het Westeinde 268 te Vriezenveen is een detailhandelsvestiging (visspecialzaak) aanwezig met op de verdieping een bovenwoning. De initiatiefnemer is voornemens om, naast de bovenwoning aan de voorkant van het gebouw, aan de achterzijde twee appartementen (reguliere woningen) toe te voegen. De bestaande bovenwoning heeft een oppervlakte van circa 100 m² en de twee toe te voegen appartementen zullen elk een oppervlakte van circa 50 m² krijgen. In het geldende bestemmingsplan “Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied” heeft de betreffende pand de bestemming ‘Detailhandel’ waarbinnen onder meer detailhandel en een bestaande bedrijfswoning is toegestaan. Het toevoegen van twee appartementen is daarmee niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

Op het perceel aan het Westeinde 270 te Vriezenveen is een vrijstaande woning aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens om aan de achterzijde een vrijstaand bijgebouw te realiseren. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn onvoldoende planologische mogelijkheden om een vrijstaand bijgebouw te realiseren op een wenselijke situatie, waardoor het bijgebouw buiten de geldende woonbestemming geprojecteerd is. Het realiseren van een vrijstaand bijgebouw is daarmee niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om de appartementen aan het Westeinde 268 en het vrijstaand bijgebouw aan het Westeinde 270 te realiseren. In deze toelichting zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het betreffende plangebied is gelegen aan het Westeinde 268 en 270 te Vriezenveen. De locaties zijn kadastraal bekend als gemeente Vriezenveen, sectie G, nummer 747 en 1270. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied aangegeven in de kern Vriezenveen en de directe omgeving. Voor een exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Westeinde 268-270” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201603BPVZPH-vas1) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidig bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het “Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied”. Dit bestemmingsplan is (gewijzigd) vastgesteld op 7 februari 2012 door de gemeenteraad. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. De begrenzing van het plangebied is hierin aangegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding ‘Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied’ (Bron: gemeente Twenterand)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en strijdigheid

Westeinde 268: In het geldende bestemmingsplan heeft het betreffende pand de bestemming ‘Detailhandel’ waarbinnen onder meer detailhandel en een bestaande bedrijfswoning is toegestaan. Het toevoegen van de twee appartementen, naast de bedrijfswoning, past niet in het geldend bestemmingsplan.

Westeinde 270: In het geldende bestemmingsplan heeft de gewenste locatie voor het vrijstaand bijgebouw gedeeltelijk de bestemming ‘Tuin-Dorpserf’ en gedeeltelijk de bestemming ‘Agrarisch’. De gronden met de bestemming ‘Tuin-Dorpserf’ zijn hoofdzakelijk bestemd voor tuinen en dorpserf en de gronden met de

bestemming ‘Agrarisch’ zijn hoofdzakelijk bestemd voor grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden ten behoeve van agrarische doeleinden en semi-agrarische doeleinden. Het realiseren van een vrijstaand bijgebouw ten behoeve van het wonen op de gewenste locatie past niet in het geldende bestemmingsplan.

Voorliggend plan voorziet in de benodigde herziening van het geldende bestemmingsplan om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historie en ruimtelijk-functionele structuur van Vriezenveen en een beschrijving van de huidige en gewenste situatie in het plangebied gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Twenterand beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten.

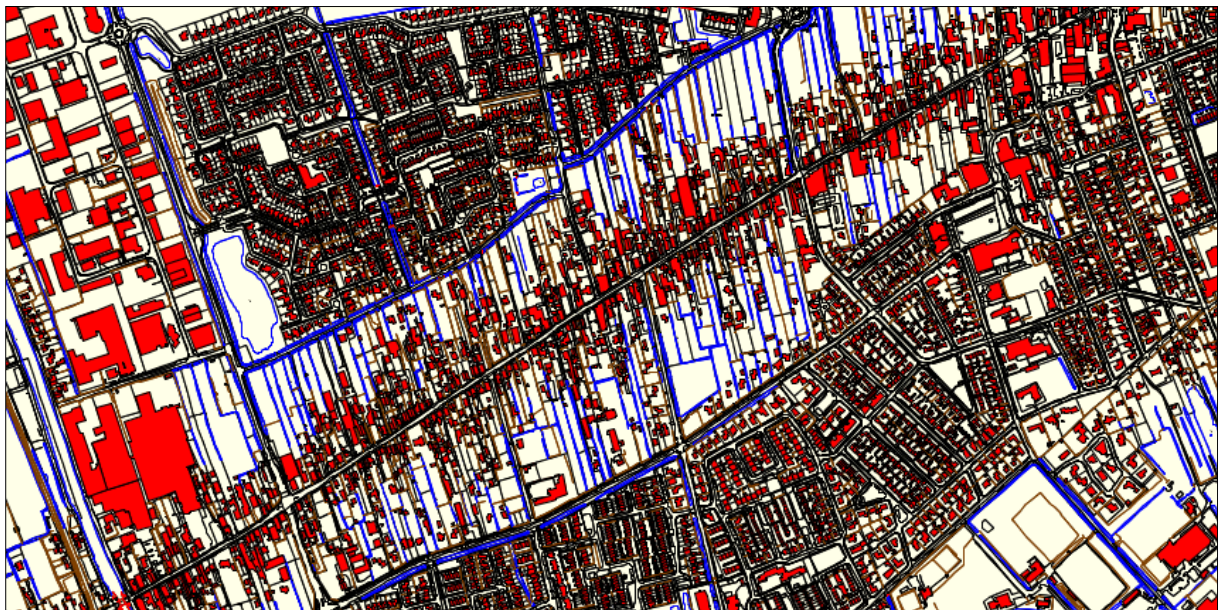
In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 8 gaat in op inspraak, vooroverleg en zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Vriezenveen

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



Afbeelding 2.1: Fragment bebouwingsstructuur Vriezenveen (Bron: Gemeente Twenterand)

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

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

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



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

2.2 Het plangebied en omgeving

Het plangebied bevindt zich in het bebouwingslint direct langs het Westeinde. De locatie ligt op circa 200 meter van het centrumgebied van Vriezenveen. Het plangebied bestaat uit twee plandelen. Hieronder wordt de huidige situatie van beide plandelen achtereenvolgend behandeld.

2.2.1 Westeinde 268

Het plandeel aan Westeinde 268 bestaat uitsluitend uit het pand. Het pand grenst aan de zuidzijde direct aan het Westeinde. Aan de oostzijde van het pand is een oppad aanwezig ter ontsluiting van het achtererf en het achterliggende woonperceel (Westeinde 270). De westzijde van het pand is een strook van enkele meters tuin aanwezig. Aan de noordzijde is het bij het pand behorende achtererf aanwezig. In het pand is de huidige situatie een visspeciaalzaak gevestigd op de begane grond. Op de verdieping is een bovenwoning aanwezig. De huidige situatie van het plangebied is op de luchtfoto weergegeven in afbeelding 2.3.

2.2.2 Westeinde 270

Het plandeel aan Westeinde 270 bestaat uit een woonperceel met een vrijstaande woning, een deel tuin (dorpserf) met gedeeltelijk erfverharding en een deel semi-agrarisch grasland. Het plandeel is gelegen aan noordzijde van het perceel Westeinde 268. Zowel aan de oost- en westzijde van het plandeel zijn naastgelegen woonpercelen aanwezig.

Aan de noordzijde is het bijbehorende semi-agrarisch grasland aanwezig. Voor wat betreft bebouwing is een vrijstaande woning met aangebouwde overkapping aanwezig. De ontsluiting van het perceel vindt plaats via een oppad aan het Westeinde. De huidige situatie van het plangebied is op de luchtfoto weergegeven in afbeelding 2.3.



Afbeelding 2.3: Ligging van het plangebied op een luchtfoto (Bron: ArcGIS)

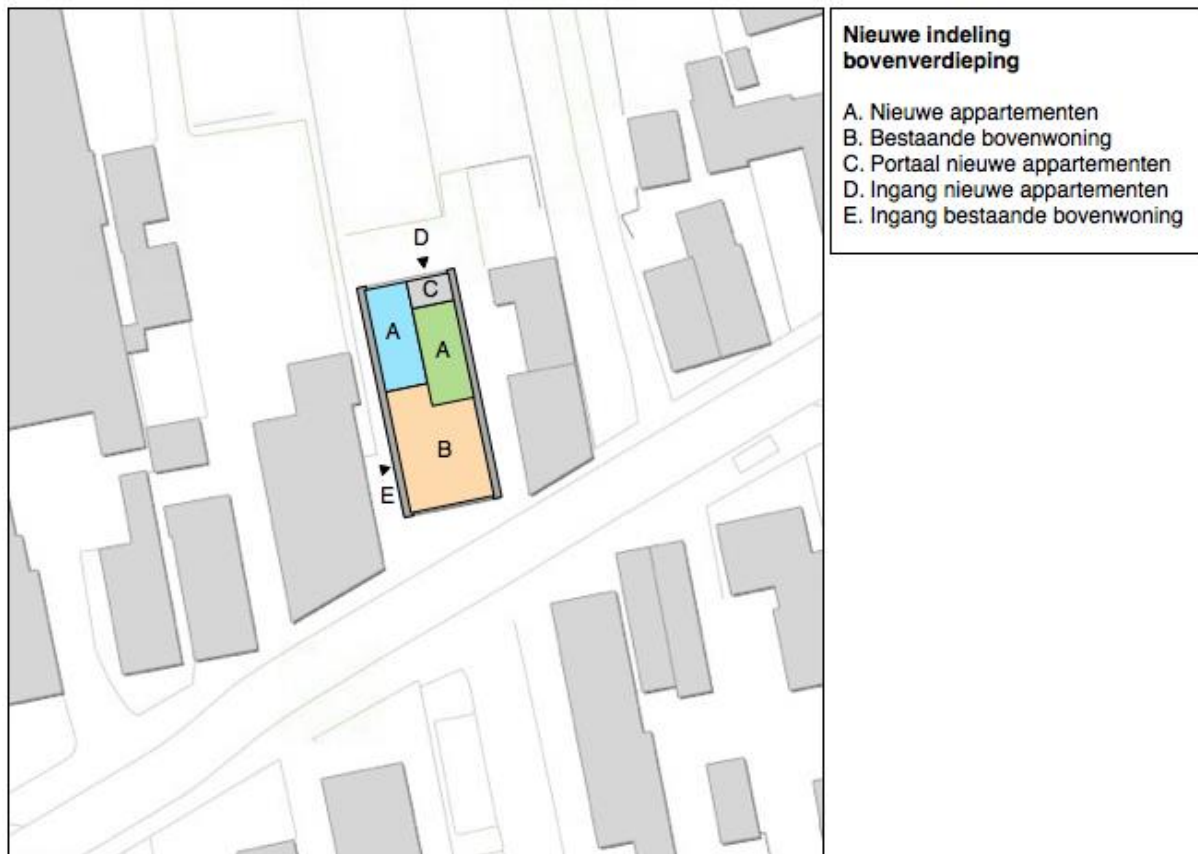
2.3 Gewenste situatie

Het plangebied bestaat uit twee plandelen. Hieronder wordt de huidige situatie van beide plandelen achtereenvolgend behandeld.

2.3.1 Westeinde 268

Aan de straatzijde, aan de voorzijde van het pand, is een bovenwoning aanwezig. Het plan betreft om aan de achterzijde van het pand twee appartementen (reguliere woningen) op de verdieping toe te voegen. De bestaande bovenwoning heeft een oppervlakte van circa 100 m² en de twee toe te voegen appartementen zullen elk een oppervlakte van circa 50 m² krijgen. In de nieuwe situatie is sprake van een detailhandelsvestiging op de begane grond en drie reguliere woningen op de verdieping.

Om de toevoeging van de twee appartementen in het pand mogelijk te maken is een interne verbouwing op de verdieping noodzakelijk. De toegang van de twee extra appartementen zal aan de achterzijde van het gebouw worden gerealiseerd, middels een reeds bestaand inpandig portaal. Van verbouwing van buitengevels of uitbreiding van bebouwing is geen sprake. In afbeelding 2.4 is een overzicht van de nieuwe indeling van de bovenverdieping weergegeven.



Afbeelding 2.4: Gewenste indeling nieuwe situatie

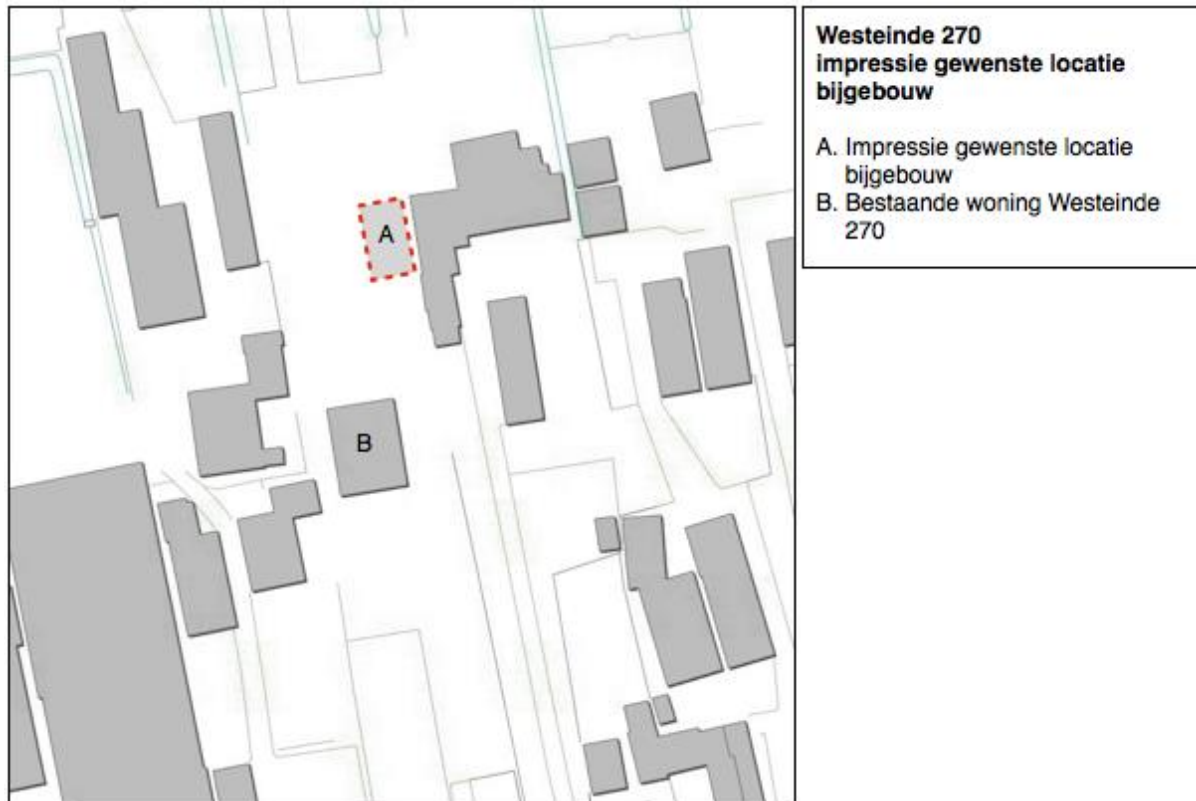
Direct ten noorden van het pand is parkeerruimte aanwezig en wordt een gedeelte ingericht als buitenruimte voor de nieuwe appartementen. De nieuwe appartementen worden verhuurd, waarbij de doelgroep bestaat uit jongeren/starters op de woningmarkt.

2.3.2 Gewenste situatie Westeinde 270

De initiatiefnemer is voornemens een bijgebouw te realiseren op het achtererf dat dienst zal doen als garage/berging/ paardenstalling/ carport bij de woning. In de huidige situatie is het zicht op de beoogde bouwlocatie voor het bijbehorende bouwwerk vanaf het Westeinde zeer beperkt. De karakteristieke openheid van de zogenaamde “brink” wordt niet significant aangetast, omdat het zicht vanaf de straat reeds grotendeels ontnomen is door enkele volwassen bomen en door bebouwing die direct aan de Westeinde is gesitueerd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn er op het perceel uitsluitend mogelijkheden om binnen de woonbestemming een bijgebouw op te richten. De gronden met bouw mogelijkheden beslaan een beperkte oppervlakte en bevinden zich direct achter de woning. Het is ongewenst om op deze locatie het bijbehorende bouwwerk te realiseren, omdat dit het zicht vanaf de woning en tuin met terras naar het achterliggende bijbehorende grasland wegneemt. De situering van het bijgebouw nabij de oostelijke perceelgrens is het meest gewenst vanwege de aanwezige in- en uitrit (oppad), die aan de oostzijde van de woning aanwezig is. De situering van het bijgebouw sluit op deze wijze aan bij de situatie op het naastliggend perceel, waar een herontwikkeling plaats heeft gevonden (sanering van agrarische bedrijfsbebouwing en herbouw van dubbel woonhuis met bijgebouwen).

Hier is tevens sprake van een goede afscherming door middel van de bomenrij. Door het bijgebouw aan deze zijde te situeren ontstaat de meest praktische indeling van het erf. In figuur 2.5 is een impressie van de gewenste locatie van het bijgebouw weergegeven.



Afbeelding 2.5: Impressie gewenste locatie van het nieuwe bijgebouw

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid voor een bijgebouw (ondergeschikt gebouw) van maximaal 100 m², met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter. De dakhelling mag niet minder dan 40° en niet meer dan 60° bedragen.

2.4 Verkeer en parkeren

2.4.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. In dit geval wordt voor wat betreft de parkeerbehoefte aangesloten bij de uitgangspunten uit de 'Nota parkeernormen gemeente Twenterand'. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op de meest recente landelijke parkeerkcijfers op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij deze CROW-publicatie.

2.4.2 Situatie Westeinde 268

Uitgangspunten:

- Functie: wonen, huur, etage, goedkoop
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Twenterand (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom
- Parkeernorm (per woning): minimaal 0,8 en maximaal 1,6
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 3,7 en maximaal 4,5 per dag

Uitgaande van de gemiddelde parkeerbehoefte dienen voor de toe te voegen twee appartementen 2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden aan de noordzijde, direct achter het

pand gesitueerd. Met het aanleggen van deze parkeerplaatsen wordt voldaan aan de gemiddelde parkeernorm.

Uitgaande van de gemiddelde verkeersgeneratie betreft de verkeersgeneratie van de twee appartementen circa 8 à 9 verkeersbewegingen per etmaal. Het perceel zal worden ontsloten op het Westeinde, via het bestaande oppad aan de oostkant van het pand. Gelet op de zeer beperkte toename van verkeersintensiteiten wordt gesteld dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de toevoeging van de twee appartementen.

2.4.3 Situatie Westeinde 270

De parkeerbehoefte en verkeersgeneratie wijzigt niet door vergroting van de woonbestemming voor het realiseren van een vrijstaand bijgebouw bij de woning op het perceel Westeinde 270. In de nieuwe situatie blijft voldoende parkeergelegenheid aanwezig op het erf voor de woonfunctie. De ontsluiting van het perceel, via het bestaande oppad, blijft ongewijzigd. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit plan besloten ontwikkeling ter plaatse van het perceel Westeinde 270.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

3.1.1.1 Algemeen

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

3.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

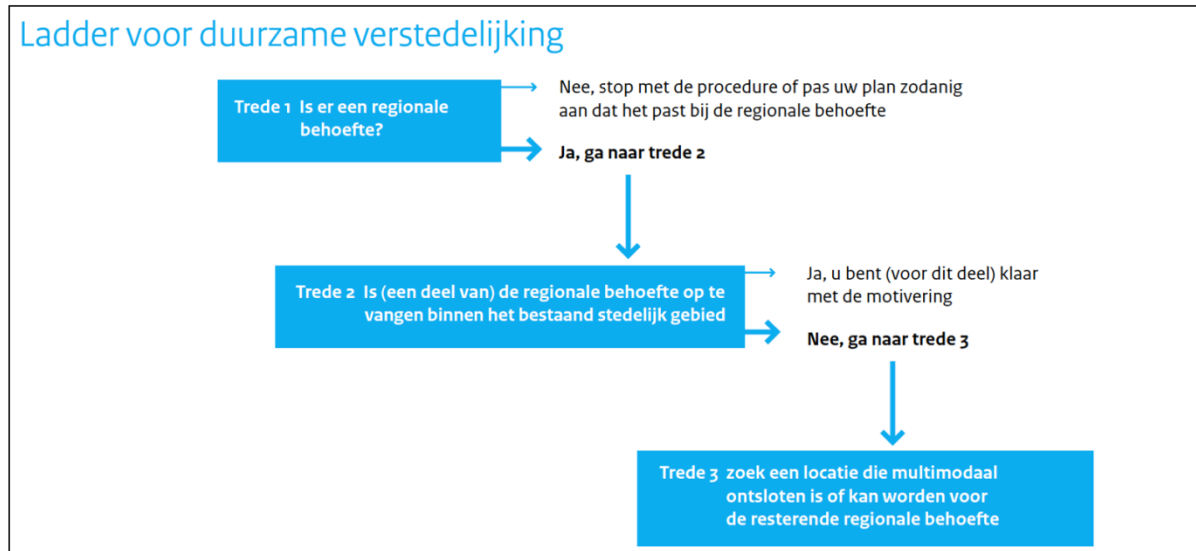
3.1.1.3 Toetsing van het initiatief aan de SVIR

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de hoofddoelen zoals verwoord in de structuurvisie.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 3.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

3.1.2.2 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat de drie treden van toepassing zijn bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In dit geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien ter plaatse van Westeinde 268 sprake is van een toevoeging van twee nieuwe woningen in een op zichzelf staand project en ter plaatse van Westeinde 270 sprake is van een vergroting van de woonbestemming, waarbij zeer beperkt extra bebouwingsmogelijkheden zijn toegestaan. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie

en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

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

3.2.2 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.

3.2.3 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. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 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 behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. ‘SER-ladder’ gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

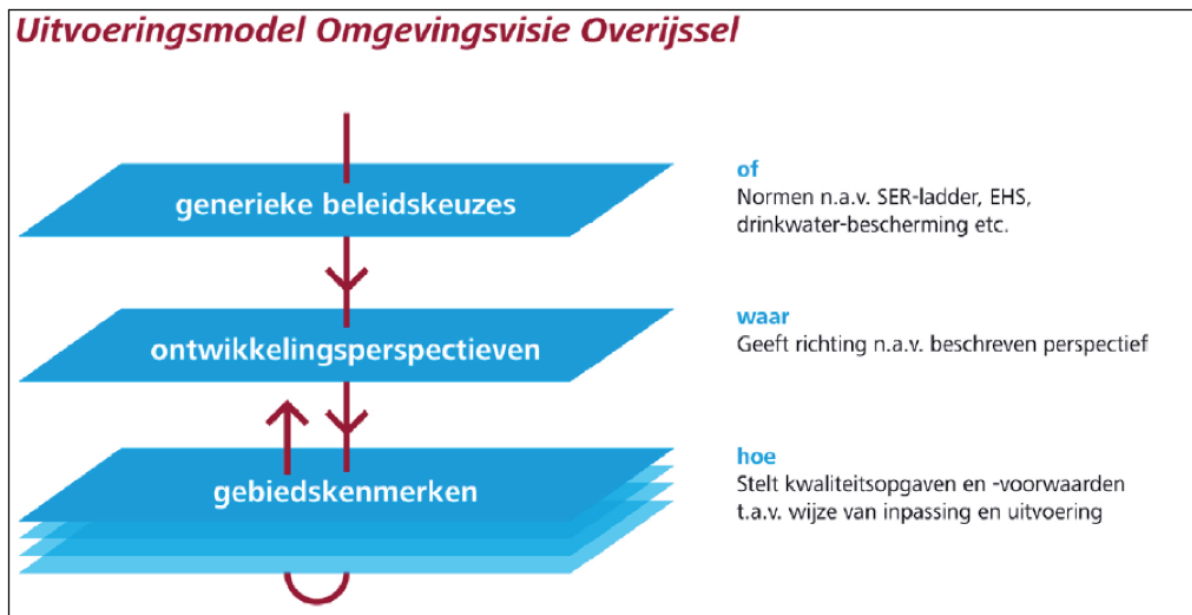
3.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven.

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 ontwikkelingsperspectieven 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 ontwikkelingsperspectieven 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.

3.2.3.3 Gebiedskenmerken.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) 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 3.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

3.2.4.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ zijn artikelen 2.1.3 (SER-ladder), 2.2.2 (Nieuwe woningbouwlocaties) en 2.13 (intrekgebieden) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

SER-ladder voor de Stedelijke omgeving (Artikel 2.1.3)

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.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In dit geval worden twee woningen toegevoegd in de bebouwde kom van Vriezenveen, waarbij de woningen in bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Tevens wordt de mogelijkheid geboden een vrijstaande bijgebouw op te richten, waarbij een beperkt oppervlakte met de bestemmingen 'Tuin-Dorpserf' en 'Agrarisch' naar een woonbestemming wordt gewijzigd. In de geldend plan zijn onvoldoende planologische mogelijkheden om een vrijstaande bijgebouw te realiseren op een wenselijke situatie. De afweging daarvoor vindt plaats in paragraaf 2.4.

Hiermee vindt geen onnodig ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Nieuwe woningbouwlocaties (Artikel 2.2.2)

1. *Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.*
2. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmings-/wijzigingsplannen enkel voorzien in nieuwe woningbouwlocaties indien de nieuwe woningbouwlocatie in overeenstemming is met een gemeentelijke woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

In de 'Bestuursovereenkomst woonafspraken Twente 2016-2020' is voor wat betreft Twenterand (onderdeel uitmakend van subregio Twente Noord) als volgt opgenomen.

Tabel 1: woningvraag en aanbod in de periode 2015-2025 per gemeente

Gemeente/ regio	Netto woning- vraag 2015- 2025	Totale harde plancapaciteit	Waarvan vervanging	Netto harde uitbreidings- capaciteit	Resterende woning behoefte 2015-2025	Harde plancapaciteit t.o.v. woningvraag 2015-2025	Woningen in uit te werken BP's	Aandeel inclusief uit te werken BP's
Twente	12945	10605	1575	9030	3915	70%	3370	96%
Netwerkstad	7.295	6.660	1.475	5.185	2.110	71%	2.210	101%
Almelo	2.155	1.905	350	1.555	600	72%	830	111%
Borne	765	790	0	790	-25	103%	970	230%
Enschede	1.800	1.485	535	950	850	53%	75	57%
Hengelo	1.565	1.970	590	1.380	185	88%	315	108%
Oldenzaal	1.010	510	0	510	500	50%	20	52%
Twente Noord	2555	1765	0	1765	790	69%	425	86%
Dinkelland	620	295	0	295	325	48%		48%
Losser	665	525	0	525	140	79%	85	92%
Tubbergen	495	270	0	270	225	55%	85	72%
Twenterand	775	675	0	675	100	87%	255	120%
Twente Zuid	3095	2180	100	2080	1015	67%	735	91%
Haaksbergen	670	265	0	265	405	40%	0	40%
Hellendoorn	430	360	0	360	70	84%	510	202%
Hof van Twente	695	340	0	340	355	49%	75	60%
Wierden	510	735	100	635	-125	125%	105	145%
Rijssen-Holten	790	480	0	480	310	61%	45	66%

Bron: ABF-Research, Primos2013, opgave gemeenten. Harde plancapaciteit gedefinieerd als plan met onherroepelijke status waarop een directe bouwtitel ligt plus plannen met een uitwerkingsplicht. Afgerond op vijftallen. *o.b.v. door ABF ondersteunde verwachting.

Zoals weergegeven in de tabel betreft het aantal woningen als harde plancapaciteit 87% van de woningvraag een aanzienlijk aantal (100). In combinatie met uitwerkingsplannen overstijgt de plancapaciteit de woningvraag. In uitwerkingsplannen wordt het aantal woningen naar beneden bijgesteld. Voorliggend plan voorziet in een kwalitatief aanbod en draagt in beperkte mate bij aan het voorzien in de kwantitatieve woningvraag. Derhalve is de in dit plan besloten ontwikkeling in overeenstemming met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden (Artikel 2.13.3)

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

Niet-risicovolle functies in grondwaterbeschermingsgebieden (Artikel 2.13.5)

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

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

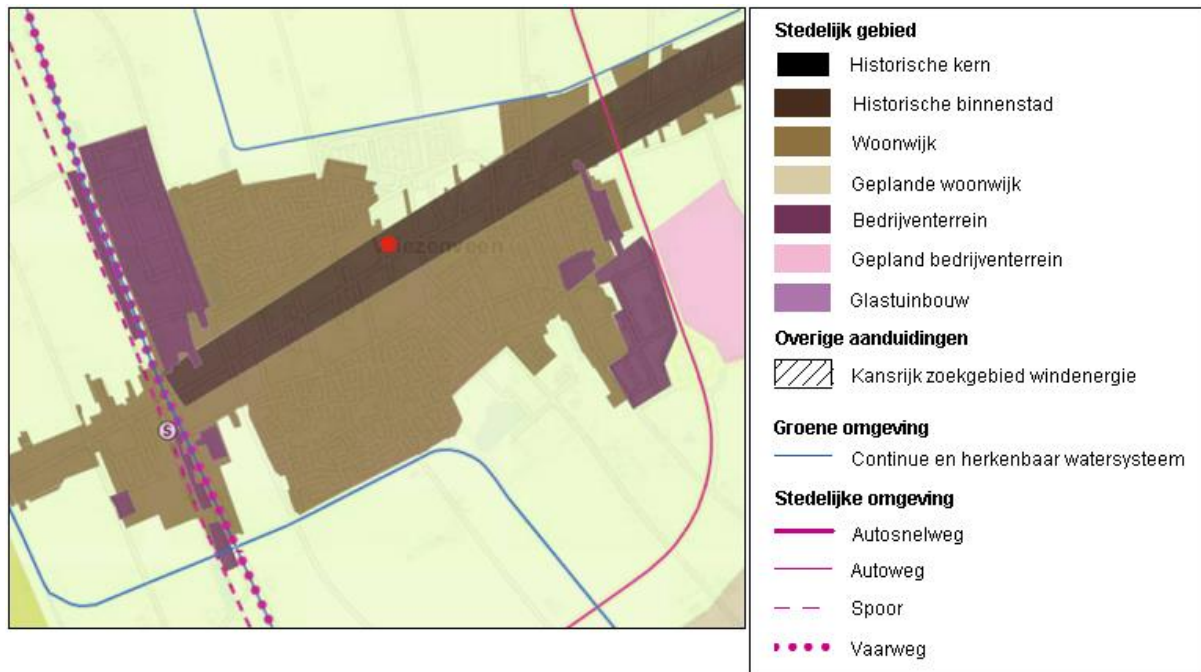
- niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.
- harmoniërende functies: functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning.
- grote en grootschalige risicovolle functies: functies die gelet op de risico's voor de grondwaterkwaliteit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

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

Het plan voorziet in de toevoegen van twee woningen in bestaande bebouwing en het vergroten van een woonbestemming. De woonfunctie is niet aan te merken als risicovol voor grondwaterverontreiniging en hierdoor is de voorgenomen ontwikkeling op de planlocatie toelaatbaar. Samenvattend wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.13.3 en 2.13.5 van de omgevingsverordening.

3.2.4.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Historische kern, binnenstad'. In afbeelding 3.3 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 3.3: De “Ontwikkelingsperspectieven” (Bron: Provincie Overijssel)

‘Historische kern, binnenstad’

Binnen het ontwikkelingsperspectief ‘Historische kern, binnenstad’ is er ruimte voor multifunctioneel milieu gebaseerd op voorzieningen (winkels, cultuur, OV etc.). Er wordt ingezet op versterking van de eigen identiteit gebaseerd op het historisch karakter, erfgoed en monumenten.

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

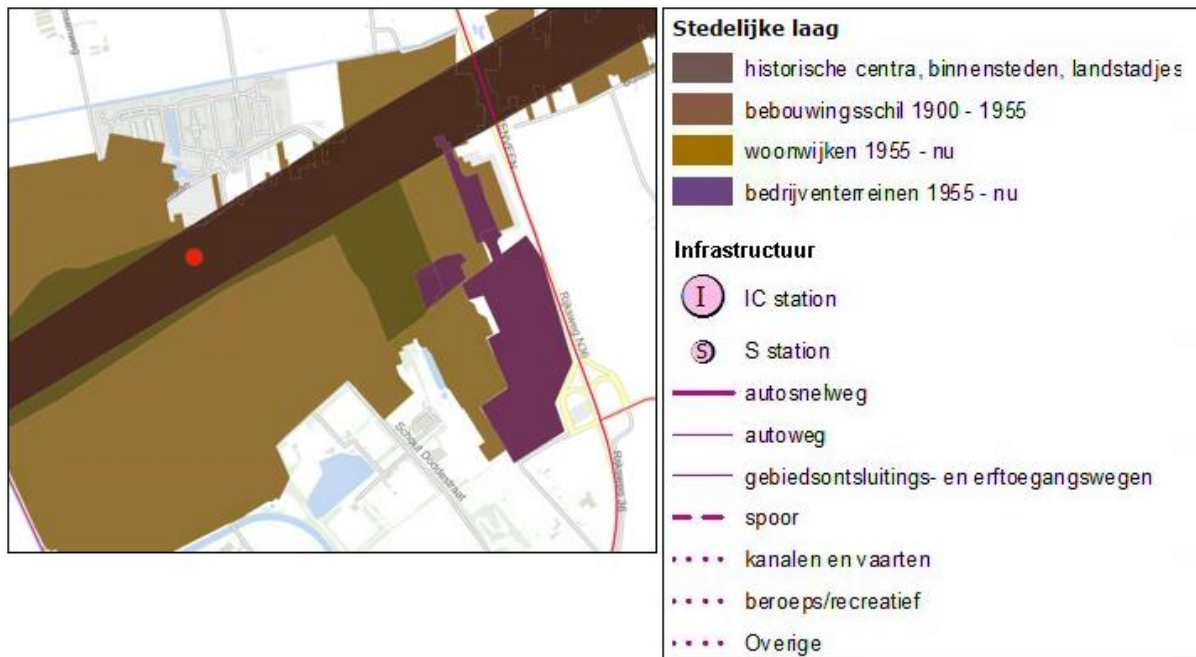
In dit geval is het plangebied gelegen in het ontwikkelingsperspectief ‘Historische kern, binnenstad’. Dit ontwikkelingsperspectief is gelieerd aan het Westeinde. In dit geval vindt transformatie van de bovenverdieping van een bestaand pand plaats (nr. 268). Hierdoor ontstaat een combinatie van detailhandel op de begane grond en wonen op de verdieping. De beperkte vergroting van de woonbestemming (nr. 270) past binnen het multifunctionele milieu. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

3.2.4.1.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de ‘natuurlijke laag’ en ‘de laag van het agrarisch cultuurlandschap’ buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied. Tevens wordt de ‘lust- en leisurelaag’ buiten beschouwing gelaten omdat er geen specifieke eigenschappen vanuit deze laag aanwezig zijn in of nabij het plangebied.

1. De “Stedelijke laag”

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Historische centra, binnensteden, landstadjes’. In afbeelding 3.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 3.4: “De “Stedelijke laag” (Bron: Provincie Overijssel)

‘Historische centra, binnensteden, landstadjes’

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. De ontwikkelingen in historische centra en binnensteden staan in het teken van een hoge dynamiek: functieveranderingen, verdichting en inbreiding. De ambitie is om vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld te creëren. Het eigen karakter van het centrum wordt opgezocht en versterkt.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

In het voorliggende geval is de locatie aangemerkt als ‘historische centra, binnensteden en landstadjes’. Met betrekking tot de transformatie aan Westeinde 268 wordt opgemerkt dat fysieke ingrepen aan de buitengevels of het vergroten van bouwvolume niet aan de orde is. Met betrekking tot het vergroten van de woonbestemming teneinde een bijgebouw te realiseren aan Westeinde 270 wordt opgemerkt dat de locatie aanvaardbaar is. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.4. Het oorspronkelijke karakter wordt niet onevenredig aangetast. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’.

3.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Twenterand

3.3.1.1 Algemeen

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

3.3.1.2 Visie op Twenterand

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

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

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

Gezien de ontwikkeling is vooral het thema ‘Wonen’ van belang.

3.3.1.3 Wonen

In de Structuurvisie wordt verwezen naar de Woonvisie 2009+ en de toekomstvisie waarbij nog uitgegaan van een toename van de bevolkingsomvang tot 2030. De Visie op Wonen 2015-2025 is vastgesteld bij raadsbesluit van 2 februari 2016. Deze visie vervangt de Woonvisie 2009+. In paragraaf 3.3.2 wordt nader ingegaan op de actuele woonvisie.

3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de ‘Structuurvisie Twenterand’

Het initiatief sluit goed aan bij de ‘Structuurvisie Twenterand’. Aan het Westeinde 268, wordt in bestaand bebouwd gebied, het gebruik van het bestaande pand geïntensiveerd. De ontwikkeling is met een toevoeging van twee woningen van beperkte omvang en past functioneel goed in de omgeving. Tevens is de vergroting van de woonbestemming aan Westeinde 270, teneinde een bijgebouw te realiseren, ruimtelijk en functioneel passend. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de Structuurvisie Twenterand. In de navolgende paragraaf wordt verder ingegaan op de gemeentelijk woonvisie.

3.3.2 Visie op wonen Twenterand 2015-2025

3.3.3.1 Inleiding

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

De gemeente heeft hiertoe een actuele visie op wonen opgesteld zodat de gemeente de regie kan voeren op het terrein van de huisvesting. In deze ‘Visie op wonen Twenterand 2015-2025’ wordt het perspectief geschetst hoe Twenterand aantrekkelijk kan worden gehouden om in te wonen. Daarmee wordt de basis gelegd voor onze strategische afwegingen op de korte en middellange termijn. Het bevat ambities, opgaven, acties en maatregelen om daar naar toe te werken.

3.3.2.2 Visie en ambitie

Programma per kern

Onderstaande tabel laat de programmering van de 774 woningen in Twenterand zien zoals die verdeeld is over de kernen in de periode 2015-2025. De verdeling van het programma over de kernen is evenredig aan het aantal inwoners per kern. Daarmee kiezen we ervoor om alle kernen in gelijke mate te laten groeien.

Woningbouwprogramma per kern			
	2015-2020	2020-2025	TOTAAL 2015-2025
Den Ham	81	48	129
Vriezenveen	198	116	314
Vroomshoop	139	81	220
Westerhaar- Vriezenveensewijk	70	41	111
Twenterand	488	286	774

Vriezenveen

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

Voor de periode 2015-2025 voorziet het woningbouwprogramma in harde plannen en zachte plannen op inbreidingslocaties in de bouw van ruim 220 woningen in Vriezenveen. In Vriezenveen is er daardoor onvoldoende plancapaciteit om te voorzien in het aantal van 314; er is tot 2025 nog ruimte voor ruim 90 extra woningen. In het centrum van Vriezenveen is ruimte voor het toevoegen van woningbouw bij de verdere invulling en vernieuwing van het centrumgebied.

Onze visie op het woningbouwprogramma in Vriezenveen:

- In Vriezenveen inzetten voor woningbouw op inbreidingslocaties.
- Conform de Structuurvisie 2011 handhaven we Vriezenveen-Noord als zoekgebied voor wonen.
- Hierbij de mogelijkheid en/of onmogelijkheden van de ontwikkeling van Vriezenveen-Noord als woningbouwlocatie te onderzoeken, al dan niet in een andere omvang. Hiermee houden we de mogelijkheden voor een uitbreidinglocatie bij Vriezenveen open.
- Het bestemmingsplan Vriezenveen-lint wordt aangepast zodanig dat deze aansluit bij de plannen in de andere drie grotere kernen in Twenterand. Overcapaciteit wordt hiermee voorkomen.

Inbreiding gaat voor uitbreiding

Inbreidingslocaties en herontwikkelingslocaties gaan in beginsel voor uitbreidingsplannen. Dit principe van zorgvuldig ruimtegebruik is vastgelegd in de zogenaamde Ladder van duurzame verstedelijking. Inbreiden is goed voor Twenterand, de geschiedenis leert dat het organisch groeien, investeren en veranderen van de kernen leidt tot een duurzaam en aantrekkelijk geheel. Herontwikkeling biedt de mogelijkheid om incidentele ‘rotte kiezels’ te verwijderen en tegelijkertijd er een ruimtelijke kwaliteitsimpuls aan te geven. Vaak gaat het om plekken die beeldbepalend zijn.

Ruimte voor ‘gewenste (kleinschalige) wooninitiatieven’

De gemeente wordt steeds vaker geconfronteerd met verzoeken tot het wijzigen van de bestemming naar een woonbestemming in de bebouwde gebieden. Het betreft gebouwen die leeg staan of leeg komen te staan en die op het moment van aanvragen geen woonbestemming hebben, maar bijvoorbeeld bestemmingen als detailhandel of maatschappelijk. De wens is dan om de bestemming te wijzigen en ter plekke met herontwikkeling (een) extra woning(en), mogelijk te maken. Dit gebeurt veelal binnen de bestaande bebouwing. Wij onderschrijven het belang van dergelijke initiatieven. Daarmee kan worden voorkomen dat de panden leeg komen te staan en er verpaupering optreedt in het bewuste pand en de directe omgeving ervan. Aan kleinschalige verzoeken, waarbij het gaat om het toevoegen van maximaal 2 wooneenheden, zullen we in principe, en onder voorwaarden, meewerken.

Zulke initiatieven leiden doorgaans tot het toevoegen van extra woningen in het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma kan niet onbeperkt opgehoogd worden omdat er anders een ongewenst overaanbod in het nieuwbouwprogramma ontstaat. Omdat waarde wordt gehecht aan dit soort plannen worden 8 woningen per jaar gereserveerd in het woningbouwprogramma. Er is beperkt ruimte voor nieuwe initiatieven in het woningbouwprogramma en daarom wordt een aantal voorwaarden gesteld aan het toevoegen van dit soort aanbod:

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

3.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Woonbeleid

Met het voorliggende plan wordt een (bescheiden) bijdrage geleverd aan het vervullen van het beoogde woningbouwprogramma ten aanzien van huurwoningen in Vriezenveen. De inbreiding van 2 appartementen in bestaande bebouwing (Westeinde 268) past binnen het woningbouwprogramma voor Vriezenveen. De ontwikkeling past binnen het huidige Woonbeleid. Gelet daarop kan medewerking worden verleend aan het plan.

3.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met het voorgenoemde gemeentelijke beleid dat op dit bestemmingsplan van toepassing is.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

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

4.1.2 Weg- en railverkeerslawaai

4.1.2.1 Situatie Westeinde 268

Wegverkeerslawaai

Het plandeel Westeinde 268 ligt binnen de wettelijke geluidszone van het Westeinde. De voorkeursgrenswaarde voor geluidgevoelige bestemmingen bedraagt 48 dB. Vanuit het gemeentelijk geluidbeleid geldt dat een hogere geluidbelasting kan worden toegestaan (tot en met 68 dB).

Buijvoets Bouw- en geluidsadvies heeft ter plaatse van het bestaande pand een geluidsbelasting berekend ten gevolge van wegverkeer. In bijlage 1 van deze toelichting is de plot en indelingstekening weergegeven.

Op basis daarvan is de geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Voor de nieuwe appartementen dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd. Voor de appartementen dient een hogere grenswaarde (incl. aftrek) te worden verkregen van 50 en 53 dB.

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet mogelijk op basis van civieltechnische, financiële en stedenbouwkundige bezwaren.

Aangezien op de gehele verdieping gewoond mag worden geldt voor deze appartementen het ‘rechtens verkregen niveau’, waardoor gevelmaatregelen tevens niet aan de orde zijn. Wanneer het pand niet ingrijpend wordt verbouwd, is het niet gebruikelijk geluidwerende maatregelen te eisen. Het pand is en blijft immers een geluidgevoelige bestemming.

Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai kan in dit geval buiten beschouwing worden gelaten aangezien de dichtstbijzijnde spoorweg op een afstand van ruim 1 kilometer is gelegen.

4.1.2.2 Situatie Westeinde 270

De vergroting van de woonbestemming (zonder bouwvlak) voorziet niet in toevoeging van een geluidsgevoelig object, waardoor de aspecten weg- en railverkeerslawaaï buiten beschouwing kunnen blijven.

4.1.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de voorgenomen ontwikkeling wordt verwezen naar paragraaf 4.5.

4.1.4 Conclusie

Het aspect ‘geluid’ vormt, met inachtneming van het verkrijgen van een hogere waarde voor wegverkeerslawaaï, op basis van de Wgh geen belemmeringen voor de uitvoering van het gewenste plan.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Situatie Westeinde 268

In dit geval gaat het om een in pandige verbouwing teneinde twee appartementen toe te voegen op de verdieping. In het gebouw wordt reeds langdurig verbleven. Er is geen bodemonderzoek vereist. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

4.2.3 Situatie Westeinde 270

In dit geval gaat het om uitbreiding van de woonbestemming ten behoeve van de realisatie van een bijgebouw. Het bijgebouw zal dienst doen als garage/ berging/ paardenstalling/ carport, waarin niet langdurig wordt verbleven. Er is geen bodemonderzoek vereist. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

4.2.4 Conclusie

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

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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

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

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

- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

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

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

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

- woningen: 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.

4.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

4.3.2 **Beoordeling**

Gelet op de aard en omvang van het project, is het aan te merken als een project welke ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan luchtverontreiniging. Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Daarnaast worden woningen met bijbehorende bijgebouwen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.3.3 **Conclusie**

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

4.4 **Externe veiligheid**

4.4.1 **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.

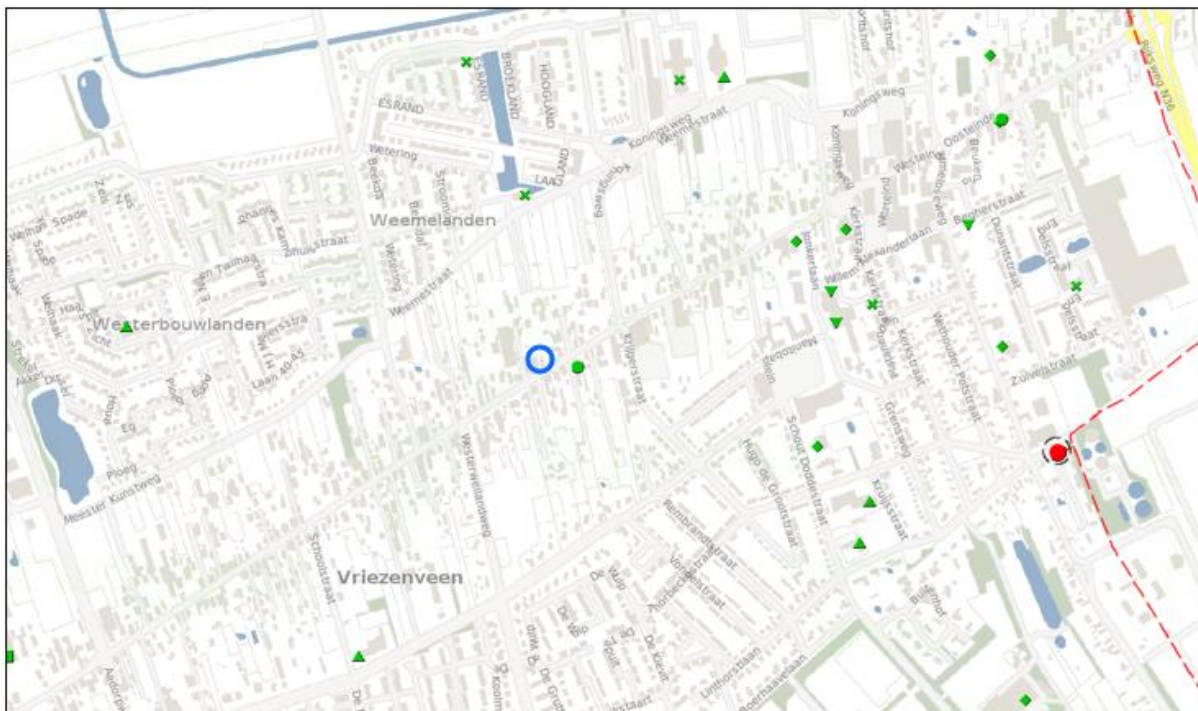
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

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.

4.4.2 Beoordeling

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

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

4.4.4 Conclusie

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

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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

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

4.5.1.1 Gebiedstypen

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zoals gesteld in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding, waarbij twee gebiedstypen te onderscheiden zijn, namelijk: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Het projectgebied is gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt door diverse centrumfuncties. Door deze functiemenging is het projectgebied aan te merken als omgevingstype 'gemengd gebied'.

Voor 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), kunnen de gebieden worden aangemerkt als 'functiemengingsgebied'. Bij 'functiemengingsgebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De 'Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging'

bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

Categorie A:

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze inpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B:

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C:

De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

4.5.2 Beoordeling

4.5.2.1 Algemeen

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin het gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

4.5.2.2 Externe werking

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

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving.

Westeinde 268

Omdat in dit geval sprake is van een ‘functiemengingsgebied’, vanwege de ligging van het plangebied in de historisch gegroeide lintbebouwing van Vriezenveen, wordt getoetst aan de ‘SvB - functiemenging’.

Op basis van deze lijst valt de detailhandelsvestiging, die op de begane grond is gevestigd, onder categorie A. Hiervoor geldt dat de activiteiten zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze inpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Overige milieubelastende functies in de omgeving, waaronder een kantoor en detailhandel vallen tevens in categorie A.

Het parkeerterrein ten westen van het plangebied is kleinschalig en kent geen intensief karakter. Gelet hierop wordt dit gebruik gelijkgesteld met een categorie B-functie. Hiervoor geldt dat dat bouwkundig moet zijn afgescheiden. Het pand is bouwkundig afgescheiden. Tevens wordt opgemerkt dat de ontsluiting van de parkeerplaats vindt plaats op het Westeinde via de zuidwestzijde van het pand Westeinde 272.

Op het perceel Westeinde 296 bevindt zich een bouwbedrijf. Gelet op de omvang van de werkplaats van het bedrijf, wordt het bedrijf gelijkgesteld met een categorie B-functie. Hiervoor geldt dat dat bouwkundig moet zijn afgescheiden. Het pand is bouwkundig afgescheiden en de nieuwe appartementen zijn gelegen op meer dan 25 meter afstand. Tevens wordt opgemerkt dat er milieugevoelige functies (woningen) aanwezig zijn tussen het bouwbedrijf en de nieuwe appartementen. Deze tussengelegen woningen zijn maatgevend, waardoor deze ontwikkeling in geen geval een belemmering vormt voor het bouwbedrijf.

Daarmee wordt voldaan aan het gestelde in de ‘SvB - functiemenging’. Voor de appartementen zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Westeinde 270

Milieubelastende activiteiten zijn op ruime afstand gelegen van het plangebied. Van hinder van omliggende bedrijven is dan ook geen sprake en ter plaatse van de te vergroten woonbestemming is in het kader van milieuzonering een goed woon- en leefklimaat te verwachten.

4.5.3 Conclusie milieuzonering

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.6 Ecologie

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

4.6.1 Gebiedsbescherming

4.6.1.1 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 Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen “Wierdense Veld” en “Vecht- en Beneden-Reggegebied” en zijn gelegen op respectievelijk circa 4,6 en 6,0 kilometer afstand.

Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

4.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS. Het dichtstbijzijnde onderdeel van natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur bevindt zich op circa 2 kilometer afstand. Gezien de aard en

omvang van de ontwikkeling is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

4.6.2 Soortenbescherming

4.6.2.1 Westeinde 268

Er is geen sprake van sloop van gebouwen, het dempen van een watergang of het rooien van dichtbegroeide beplantingen. Het plangebied bestaat uit het bestaande pand. Het pand wordt intern verbouwd teneinde twee appartementen toe te voegen. Fysieke maatregelen aan de gevel of het dak is niet aan de orde. Gelet hierop zijn negatieve effecten op de flora en fauna niet te verwachten en kan een quickscan flora en fauna achterwege blijven.

4.6.2.1 Westeinde 270

Er is geen sprake van sloop van gebouwen, het dempen van een watergang of het rooien van dichtbegroeide beplantingen. Het plangebied bestaat uit intensief beheert grasland en voor het overige deel terreinverharding. Gelet hierop zijn negatieve effecten op de flora en fauna niet te verwachten en kan een quickscan flora en fauna achterwege blijven.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Archeologie & cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.7.1.2 Situatie plangebied

Het voornemen is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 4.2.



Afbeelding 4.2: Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

De locatie is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. In gebieden met een dergelijke verwachting geldt dat bij ingrepen dieper dan 40 cm én met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 100 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Westeinde 268

In dit geval is er enkel sprake van interne verbouwing en zijn geen bodemingrepen nodig. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Westeinde 270

Op basis van dit bestemmingsplan wordt een vrijstaande bijgebouw van max. 100 m² toegestaan. De bouwdiepte buiten beschouwing latende wordt de oppervlakte voor de onderzoeksgrens niet overschreden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 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, tweede 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.

4.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Van aantasting van de cultuurhistorische waarden is dan ook geenszins sprake. Geconcludeerd wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.8 Besluit milieueffectrapportage

4.8.1 Kader

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

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

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

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

4.8.2 Situatie plangebied

4.8.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied zal, gelet op de aard en omvang van het plan geen sprake zijn. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.8.2.2 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de aard van het voornemen en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Nader onderzoek naar de stikstofdepositie is niet noodzakelijk.

4.8.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in een directe eindbestemming waardoor, 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, sprake kan zijn van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan. In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'

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

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Als het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer of een oppervlakte van 100 hectare of meer. 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.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2.000 of meer woningen of 100 hectare of meer) wordt vergeleken met de omvang van ontwikkeling (toevoeging van twee appartementen), wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de aan bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten in dit hoofdstuk en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

4.8.3 Conclusie Besluit m.e.r.

Dit plan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

HOOFDSTUK 5 WATERPARAGRAAF

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees- en rijksbeleid

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

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.1.2 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.

5.1.3 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 Drents Overijsselse Delta, Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld. In de vergadering van 7 oktober 2015 heeft het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

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

- Voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken in het beheergebied en de boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond;
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is dan schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving, de Kaderrichtlijn Water (KRW), maken onderdeel uit van het plan;
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. Het waterschap haalt niet alleen schadelijke stoffen uit het afvalwater, maar wil daarmee ook nuttige producten maken en probeert nieuwe toepassingen te zoeken.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

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

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

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat er geen waterschapsbelang aan de orde is. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is hiermee goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.1 Inleidende regels

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

- *Begrippen (artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (artikel 2)*

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

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de bestemmingen ‘Wonen’ die voorkomen in het plangebied. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

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

- Nadere eisen: omschrijving van de nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen.

6.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*
In dit artikel is aangegeven welke gebruik in elk geval strijdig is met de bestemmingen en zijn regels opgenomen omtrent parkeren en laden/lossen.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven, met betrekking tot de ligging in een intrekgebied.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Verantwoording van de regels

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

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

“Detailhandel” (Artikel 3)

Functie

De nieuwe situatie bestaat uit de functie detailhandel op de begane grond en de woonfunctie in de vorm van appartementen op de verdieping. De afmetingen van het bestemmingsvlak en bouwvlak zijn conform het geldend bestemmingsplan.

Bouwregels

Opgemerkt wordt dat het plandeel ter plaatse van Westeinde 268 in de huidige situatie is bebouwd met het bestaande pand.

In de regels is onderscheid gemaakt in bouwregels voor bedrijfsgebouwen, voor appartementen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogten van hoofdbouwen mag respectievelijk maximaal 6 meter en 9,5 meter bedragen. De nokrichting van gebouwen moet evenwijdig aan de kavelrichting lopen (zoals in de bestaande situatie). Het aantal appartementen mag, zoals vastgelegd op de verbeelding, ten hoogste 3 bedragen. Een appartement is gedefinieerd als: *“boven, dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen (niet zijnde halfvrijstaande woningen, dan wel woningen in gesloten bebouwing), waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, is gewaarborgd”*.

De bouwhoogtes van bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn afhankelijk van het type bouwwerk en de locatie van het bouwwerk (bijv. voor de voorgevel).

“Wonen- Karakteristiek” (Artikel 4)

Functie

De bestemming ‘Wonen – Karakteristiek’ is vergroot aan de noordoostkant. Binnen deze bestemming zijn gronden hoofdzakelijk bestemd voor het wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdbouw begrepen.

Bouwregels

In de regels is onderscheid gemaakt in bouwregels voor hoofdbouwen, ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op het begrip ondergeschikt gebouw zal hierna separaat worden ingegaan. Hierna wordt een aantal bouwregels van hoofdbouwen en ondergeschikte gebouwen beschreven.

De omvang van het bouwperceel (bestemmingsvlak ‘Wonen - Karakteristiek’) bedraagt 700 m². Vanaf een perceelsgrootte van 500 m² mag het maximaal bebouwd oppervlakte 240 m² bedragen, vermeerderd met 20% van de perceelsgrootte die de 500 m² te boven gaat, tot een maximum van 400 m². 20% van 200 m² bedraagt 40 m². 240 + 40 = 280 m² en blijft daarmee onder de 400 m². Derhalve mag het maximaal bebouwd oppervlakte (hoofdbouw en ondergeschikte gebouwen) maximaal 280 m² bedragen.

Het hoofdbouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd, met de voorgevel in de naar de weg gekeerde bouwgrans. Gelet op de begrip ‘voorgevel’ betreft de voorgevel; de naar het Westeinde gekeerde gevel. Ter plaatse van het bouwvlak is één woning toegestaan. De goot- en bouwhoogten van hoofdbouwen mag respectievelijk maximaal 7 en 10,5 meter bedragen. De dakhelling mag minimaal 40 en maximaal 60 graden bedragen.

De goot- en bouwhoogten van ondergeschikte gebouwen mag respectievelijk maximaal 3 en 7 meter bedragen. De dakhelling mag minimaal 40 en maximaal 60 graden bedragen. In afwijking daarop mag 15 m² plat worden afgedekt, waarbij de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen. De gezamenlijke oppervlakte van ondergeschikte gebouwen bij een woning mag niet meer dan 125 m² bedragen. De gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag niet meer dan 100 m² bedragen (met

inachtneming van het afwijkingsbeleid (Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheid gemeente Twenterand, vastgesteld d.d. 31 maart 2015).

De bouwwerken, geen gebouw zijnde voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdbouw mag niet meer dan 1 meter bedragen. Achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdbouw bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2,5 meter en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 5 meter.

Ondergeschikt gebouw

Het begrip ‘ondergeschikt gebouw’ is omschreven als: ‘een gebouw of een onderdeel van een gebouw dat op een bouwperceel in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering als ondergeschikt aan het hoofdbouw valt aan te merken. Hiervan is sprake indien het gebouw minimaal 1,5 m lager is dan het hoofdbouw’.

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

Voor een minimale maat van 1,5 m is gekozen om de volgende redenen:

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

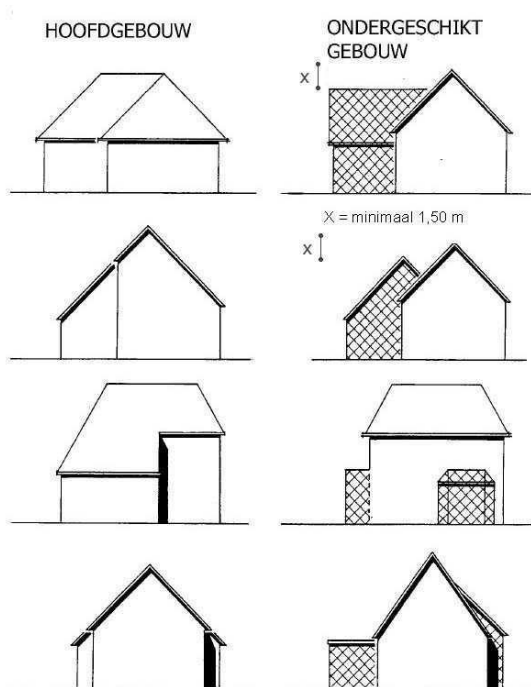
Bij de beoordeling of sprake is van een ondergeschikt gebouw kunnen de volgende situaties worden onderscheiden:

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

Op onderstaande afbeeldingen zijn voorbeelden gegeven van ondergeschikte onderdelen van het hoofdbouw. Deze voorbeelden zijn enkele voorbeelden van vele mogelijkheden (niet-limitatief).

Het voordeel van de invoering van dit begrip en de gekozen definiëring is de helderheid en de inzichtelijkheid. De hoeveelheid begrippen is significant afgenomen en de interpretatieruimte is sterk verminderd. Tevens is met de gekozen maat sprake van een objectivering en zijn de subjectieve elementen verdwenen. Het kwantificeren levert minder interpretatieproblemen op dan kwalitatieve criteria. Er is precies bekend wat wel en wat niet mogelijk is. De bekende discussie die regelmatig is terug te vinden in de jurisprudentie van wat nu

een aanbouw of een bijgebouw en wat nu een hoofdbouw is, is met de hier gekozen benaderingswijze bijna geheel uitgebannen aangezien er geen multi-interpretabel begrip meer is. De rechtszekerheid is hiermee gediend. Uit de eerste opgedane ervaringen met deze systematiek blijkt de werkbaarheid in de praktijk. Met deze regeling is een evenwicht gevonden tussen rechtszekerheid en ontwikkeling.



HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Voor dit project zijn twee belanghebbenden, betreffende de twee eigenaren van de twee plandelen. Er worden daarom twee anterieure overeenkomsten c.q. samenwerkingsovereenkomsten gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 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 dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Overijssel

Conform het provinciaal beleid (uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen / 27 juli 2016) kan vooroverleg voor woningbouwplannen c.q. projectbesluiten voor woningen met minder dan 7 woningen met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen in de lijn met de provincie gemaakte woonafspraken achterwege blijven.

8.2.3 Waterschap Vechtstromen

BJZ.nu B.V. heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl>. Het resultaat hiervan is dat er geen waterschapsbelang aan de orde is. Het waterschap kan instemmen met de voorgenomen ontwikkeling en geeft een positief wateradvies. Nader overleg is niet noodzakelijk.

8.2 Inspraak

Tijdens de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan kan een ieder zijn/haar inspraakreactie indienen. Het voorontwerp heeft vanaf vrijdag 3 februari 2017 voor 4 weken ter inzage gelegen. Er is één inspraakreactie ingediend. In de Nota Inspraakreactie is de inhoud van de inspraakreactie samengevat en behandeld. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 28 april 2017 voor 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Geluidsberekening
Bijlage 2	Watertoetsresultaat
Bijlage 3	Nota Inspraakreactie