



GEMEENTE TWENTERAND

*PH Hammerstraat 8,
Noorderweg 29*

Januari 2018

Vastgesteld



Bestemmingsplan

"PH Hammerstraat 8, Noorderweg 29"

Plan: "PH Hammerstraat 8, Noorderweg 29"
IMRO:-idn: NL.IMRO.1700.201613BPVPH-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	HUIDIG BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE EN PLANBESCHRIJVING	9
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS	9
2.2	HET PLANGEBIED EN OMGEVING	9
2.3	PLANBESCHRIJVING	12
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	14
3.1	RIJKSBELEID	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	26
4.1	GELUID	26
4.2	BODEM	27
4.3	LUCHTKWALITEIT	28
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	29
4.5	MILIEUZONERING	31
4.6	ECOLOGIE	33
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	34
4.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	35
HOOFDSTUK 5	WATERPARAGRAAF	37
5.1	VIGEREND BELEID	37
5.2	WATERPARAGRAAF	38
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	39
6.1	INLEIDING	39
6.2	OPZET VAN DE REGELS	39
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	40
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	46
8.1	VOOROVERLEG	46
8.2	INSPRAAK	46
8.3	ZIENSWIJZEN	46
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING		47
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK	48
BIJLAGE 2	WATERTOETSRESULTAAT	49

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Noorderweg 29 aan de rand van de kern Vroomshoop is schildersbedrijf Oelen (verf-, glas en behangspeciaalzaak) gevestigd. De eigenaar is voornemens zijn schildersbedrijf te verplaatsen naar het pand aan de Hammerstraat 8 in het centrum van Vroomshoop. Daarbij is hij voornemens op de verdieping van het pand twee wooneenheden te realiseren.

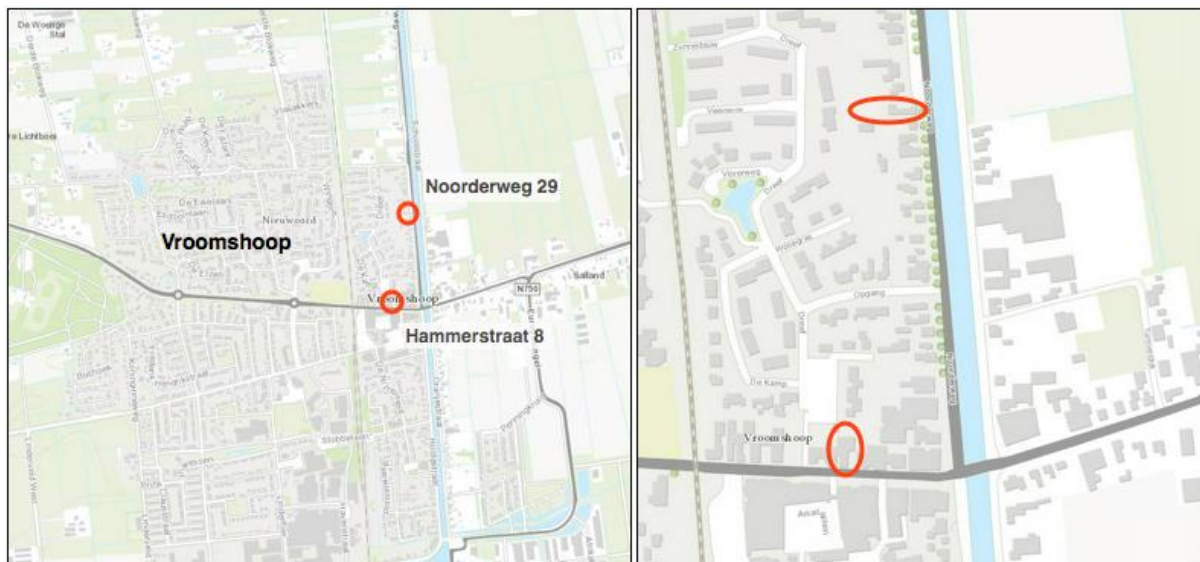
Het pand aan de Hammerstraat 8 staat al jaren leeg en met voorliggend initiatief wordt een passende invulling aan deze locatie gegeven en een einde gemaakt aan de jarenlange leegstand van het pand aan deze belangrijke winkelstraat in het centrum van Vroomshoop. Het vestigen van het bedrijf ter plaatse is in overeenstemming met de geldende bestemming 'Detailhandel'. Op basis van het geldende bestemmingsplan is ter plaatse een bedrijfswoning toegestaan overeenkomstig de bestaande situatie. In de huidige situatie zijn er ter plaatse geen woningen aanwezig, het voornemen om twee wooneenheden te realiseren is daarmee niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

De gemeente is in principe bereid medewerking te verlenen en stelt daaraan – onder andere – de voorwaarde dat de bedrijfsfunctie op de huidige locatie van het schildersbedrijf, aan de Noorderweg 29, wordt geschrapt en in de toekomst op het perceel uitsluitend nog mag worden gewoond. Om die reden maakt ook deze locatie onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan.

Om voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader voor beide locaties. Daarbij zal worden aangetoond dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat twee locaties in de kern Vroomshoop, te weten Noorderweg 29 en Hammerstraat 8. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Vroomshoop aangegeven. Voor de 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 "PH Hammerstraat 8, Noorderweg 29" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201613BPVPH-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

Voorliggend plangebied heeft betrekking op twee locaties. Beide plandelen zijn gelegen binnen de begrenzing van twee verschillende bestemmingsplannen. Hierna wordt de huidige planologische situatie voor beide locaties afzonderlijk beschreven.

1.4.2 Hammerstraat 8

De locatie Hammerstraat 8 is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Centrum Vroomshoop" van de gemeente Twenterand. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 2 oktober 2012. Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van dit bestemmingsplan waarin het plandeel Hammerstraat 8 is aangegeven middels het rode kader.

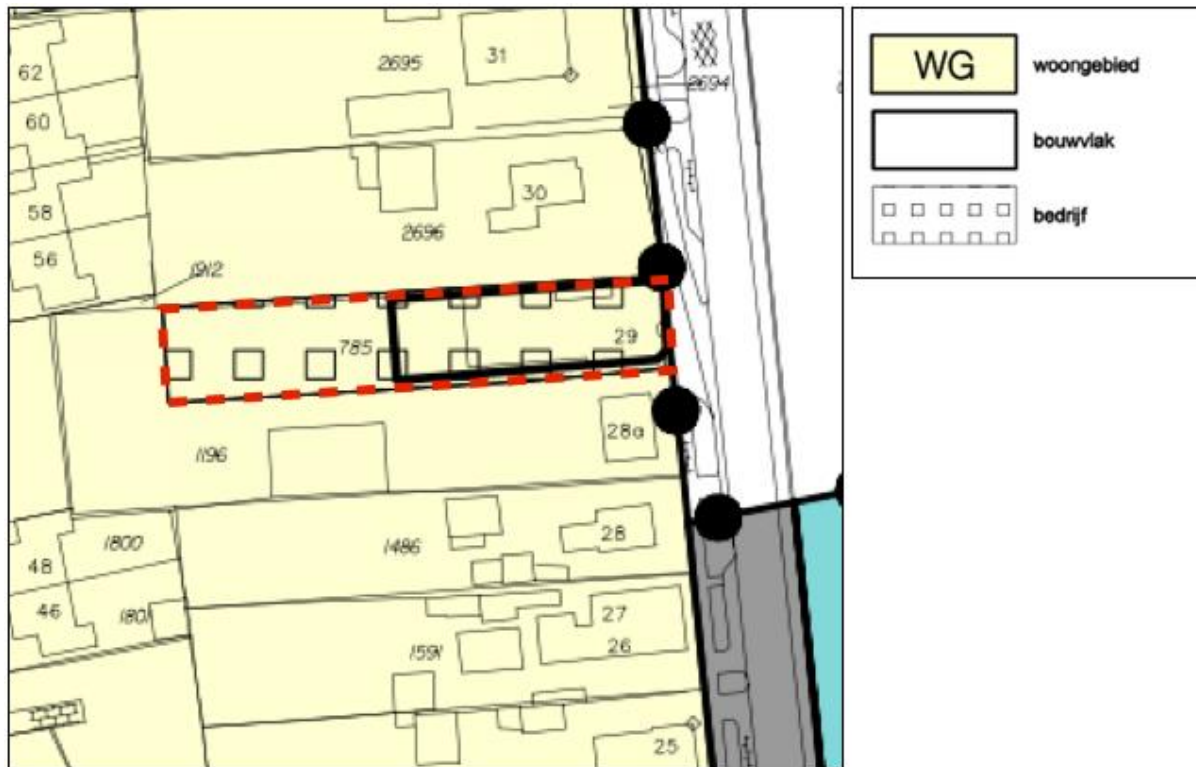


Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Centrum Vroomshoop" (Bron: gemeente Twenterand)

Het plandeel Hammerstraat 8 heeft de bestemming 'Detailhandel'. Ter plaatse van deze bestemming zijn gronden hoofdzakelijk bestemd voor detailhandel, bedrijfswoning (uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie), kunstwerken, groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

1.4.3 Noorderweg 29

De locatie Noorderweg 29 is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Vroomshoop Woongebied" van de gemeente Twenterand. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 juni 2007. Afbeelding 1.3 bevat een uitsnede van dit bestemmingsplan waarin het plandeel Noorderweg 29 globaal is weergegeven met het rode kader.



Afbeelding 1.3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Vroomshoop Woongebied" (Bron: gemeente Twenterand)

Het plandeel Noorderweg 29 heeft de bestemming 'Woongebied' met de aanduiding 'bedrijf'. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen, verkeer en verblijf, openbare groenvoorzieningen en water. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' is tevens toegestaan lichte industrie, groothandel, ambachtelijke bedrijven, nijverheids-, reparatie- en verhuurbedrijven en overige dienstverlenende en verzorgende bedrijven, mits deze bedrijven wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen en bestaande bedrijven.

1.4.4 Strijdigheid

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de verplaatsing van een schildersbedrijf naar het perceel Hammerstraat 8 en realisatie van twee wooneenheden op de verdieping. Het vestigen van het schildersbedrijf op de nieuwe locatie is in overeenstemming met de bestemming 'Detailhandel' van het geldende bestemmingsplan. Op basis van het geldende bestemmingsplan is ter plaatse uitsluitend een bedrijfswoning toegestaan overeenkomstig de bestaande situatie. In de huidige situatie zijn er ter plaatse geen woningen aanwezig, hiermee is het voornemen om op de verdieping twee wooneenheden te realiseren niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

Voorliggend plan voorziet in de benodigde herziening van het geldende planologisch regiem om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Opgemerkt wordt dat de gemeente uitsluitend medewerking wil verlenen aan

de ontwikkeling indien de planologische mogelijkheid tot het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten aan de Noorderweg 29 komen te vervallen. In dat kader is het betreffende perceel meegenomen in dit bestemmingsplan, waarbij de aanduiding ‘bedrijf’ wordt verwijderd en op het perceel in de toekomst uitsluitend nog gewoon mag worden.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 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 en vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE EN PLANBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het kanaaldorp Vroomshoop is in 1859 ontstaan op het zogenaamde Hammer Bovenveen. Het dorp ontleent de naam aan een hoger gelegen stuk grond, de Vroomshoopsbelt. Deze verhoging is een uitloper van de Zandstuve. Bij de start van de grootschalige ontginning vestigden zich hier de eerste veenarbeiders aan het kanaal van Almelo naar De Haandrik. De ontwikkeling van de kern Vroomshoop is op historische kaarten uit de jaren 1848, 1908 en 1965 in afbeelding 2.1 weergegeven.



Afbeelding 2.1 Historische ontwikkeling van Vroomshoop. Historische kaarten uit 1848, 1908 en 1965 (Bron: Watwaswaar.nl)

De ruimtelijke ontwikkeling van Vroomshoop tussen 1850 en 1960 kan in een viertal fasen worden verdeeld. In de eerste fase ontwikkelt de nederzetting zich door middel van lintbebouwing dichtbij De Punt van Separatie aan weerszijden van het water. In de tweede fase worden de linten verdicht met bebouwing. De 'Groninger boeren' die zich in 1890 in de veenkolonie vestigen, bouwen hun boerderijen langs de Tonnendijk. Een eerste niet-lineaire uitleg, door de in 1916 opgerichte woningbouwvereniging 'Beter Wonen', vormt de derde fase. In de laatste fase worden er kleinschalige buurten achter de linten gebouwd.

2.2 Het plangebied en omgeving

Vroomshoop ligt centraal in de gemeente Twenterand op een kruispunt van wegen. Het hoofdwinkelcentrum wordt gevormd door Het Julianaplein, Amaliaplein, de Passage en de Hammerstraat. Het winkelgebied ligt enigszins decentraal in de kern, maar is goed bereikbaar door de ligging nabij de hoofdontsluitingswegen. Vroomshoop beschikt over een relatief uitgebreid dagelijks boodschappenaanbod en een divers aanbod aan versspecialzaken en drogisterij-aanbod in het centrum. Het niet-dagelijkse aanbod is eveneens zeer uitgebreid gelet op het niveau van het inwonertal van Vroomshoop.

Het plandeel Hammerstraat 8 is gelegen in het hoofdwinkelcentrum van Vroomshoop. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit detailhandel en centrumfuncties met een enkele kantoorfunctie en een nutsvoorziening. Aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door de Hammerstraat, aan de oost- en westzijde door de naastgelegen detailhandel en nutsvoorziening en aan de noordzijde door de achtergelegen woonwijk. Het plandeel Noorderweg 29 grenst aan de oostzijde aan de Noorderweg en is verder geheel omgeven door woningen.

Ter plaatse van beide plandelen is sprake van bestaande bebouwing. De huidige situatie op beide locaties is op luchtfoto's weergegeven in afbeelding 2.2 en 2.4. Het straatbeeld van beide locaties is weergegeven in afbeelding 2.3 en 2.5.



Afbeelding 2.2 Ligging van het plandeel Hammerstraat 8 op een luchtfoto (Bron: ArcGIS)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld plandeel Hammerstraat 8 vanaf de Hammerstraat (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.4 Ligging van het plandeel Noorderweg 29 op een luchtfoto (Bron: ArcGIS)



Afbeelding 2.5 Straatbeeld plandeel Noorderweg 29 vanaf de Noorderweg (Bron: Google Streetview)

2.3 Planbeschrijving

2.3.1 Gewenste ontwikkeling

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de verplaatsing van het schildersbedrijf (verf-, glas en behangspeciaalzaak) van de Noorderweg 29 naar het pand aan de Hammerstraat 8 in het centrum van Vroomshoop. Tevens is initiatiefnemer voornemens op de verdieping van het pand aan de Hammerstraat 8 twee wooneenheden te realiseren.

Het pand aan de Hammerstraat 8 staat al jaren leeg en voorliggende ontwikkeling voorziet in een passende invulling voor deze locatie waarmee een einde wordt gemaakt aan de jarenlange leegstand van het pand in een belangrijke winkelstraat in het centrum van Vroomshoop. Opgemerkt dat er geen sprake is van uitbreiding van de bebouwing. Het pand zal inpandig worden verbouwd. Als gevolg van voorliggende ontwikkeling is dan ook geen sprake van aanpassing van bebouwingsstructuren of bouwmassa's en geen aantasting van het straatbeeld.

Functioneel is de bedrijfsfunctie passend en sluit deze aan op de detailhandel en centrumfuncties in de omgeving. Op de huidige locatie aan de Noorderweg 29 wordt het bedrijf geheel omgeven door woningen. Na verplaatsing van het bedrijf is het niet wenselijk dat zich op deze locatie opnieuw een bedrijf zal vestigen. Om die reden zal de aanduiding voor de bedrijfsfunctie ter plaatse van de Noorderweg 29 worden verwijderd, waardoor in de toekomst op deze locatie uitsluitend nog gewoond zal mogen worden.

2.3.2 Verkeer en parkeren

2.3.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die daardoor ontstaat. In dit geval wordt voor wat betreft de parkeerbehoefte aangesloten bij de uitgangspunten uit de 'Nota parkeernormen gemeente Twenterand'. Deze parkeernormen zijn geënt op de meest recente landelijke parkeercijfers op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij CROW-publicatie.

2.3.2.2 Uitgangspunten

Voorliggend bestemmingsplan voorziet ter plaatse van het plandeel Hammerstraat 8 in toevoeging van twee wooneenheden. Hiervoor worden de volgende uitgangspunten gehanteerd.

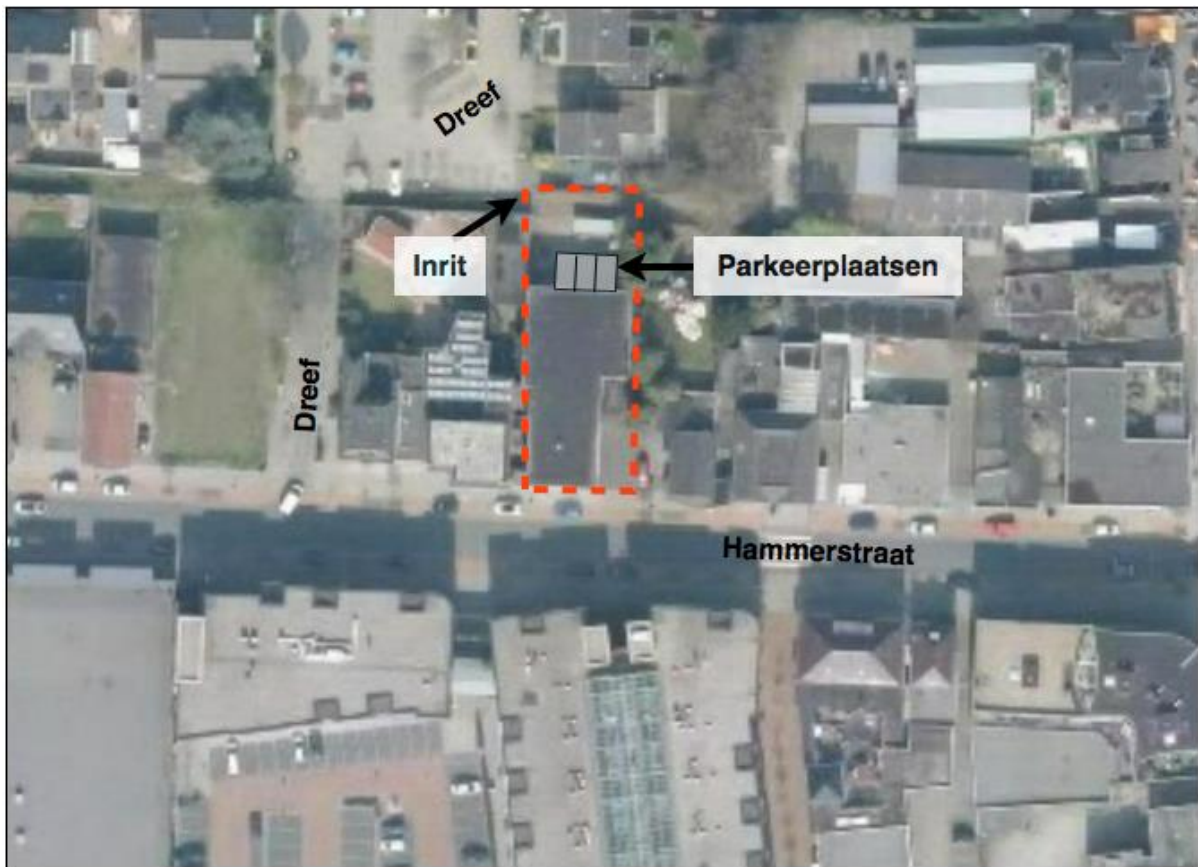
- Functie: Koop etage midden
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (bron: gemeente Twenterand)
- Stedelijke zone: centrum
- Parkeernorm (per woning): minimaal 1,0 en maximaal 1,8 parkeerplaats
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 5,4 en maximaal 6,2 per dag

Ter plaatse van het plandeel Noorderweg 29 wordt de bedrijfsfunctie geschrapt en, in overeenstemming met de huidige planologische situatie, de woonbestemming behouden.

2.3.2.3 Parkeren

Ter plaatse van het plandeel Hammerstraat 8 wordt voorzien in vestiging van het schildersbedrijf en toevoeging van twee wooneenheden. Gelet op de huidige bestemming (Detailhandel) van het pand zal er door de vestiging van het schildersbedrijf geen sprake zijn van een toename van de parkeerbehoefte. Voor wat betreft de toevoeging van twee wooneenheden en uitgaande van een gemiddelde parkeerbehoefte van 1,4 parkeerplaats per woning brengt dit een parkeerbehoefte van $(1,4 * 2 = 2,8)$ afgerond 3 parkeerplaatsen met zich mee. Op het eigen terrein (aan de achterzijde) kan worden voorzien in deze parkeerbehoefte, afbeelding

2.6 laat zien dat er voldoende ruimte aanwezig is voor 3 parkeerplaatsen. Het achterterrein is te bereiken via de Dreef.



Afbeelding 2.6 Situering parkeerplaatsen Hammerstraat 8 (Bron: ArcGIS)

Ter plaatse van het plandeel Noorderweg 29 neemt de parkeerbehoefte aanzienlijk af, omdat de planologische mogelijkheid om ter plaatse een bedrijf te vestigen komt te vervallen. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de parkeergelegenheid van de bestaande te handhaven woning.

2.3.2.4 Verkeer

Gelet op de huidige bestemming 'Detailhandel' ter plaatse is er voor wat betreft het vestigen van het schildersbedrijf geen sprake van een toename van de verkeersgeneratie. De toevoeging van twee wooneenheden op de locatie Hammerstraat 8 in het centrum van Vroomshoop brengt een gemiddelde verkeersgeneratie met zich mee van circa $(5,8 * 2 = 11,6)$ afgerond 12 verkeersbewegingen per etmaal. Deze beperkte toename van verkeersintensiteit doet geen onevenredige afbreuk aan de verkeerssituatie, daarbij is de locatie goed bereikbaar en ontsloten op de Hammerstraat (N341).

Als gevolg van het verplaatsen van het schildersbedrijf neemt de verkeersintensiteit ter plaatse van het perceel Noorderweg 29 aanzienlijk af.

Gelet op vorenstaande wordt gesteld dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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

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.

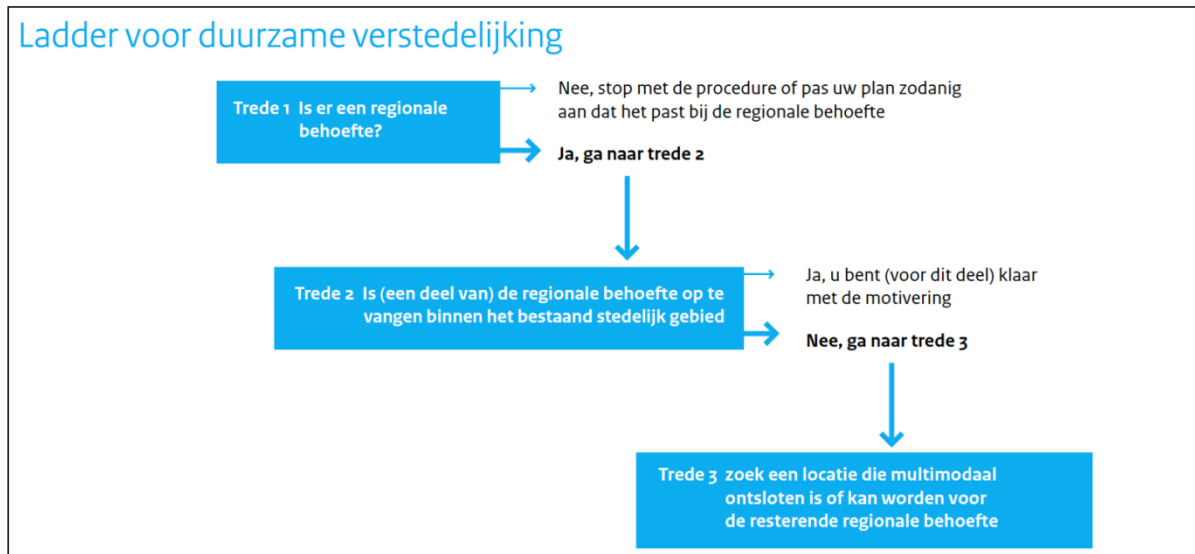
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- 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 Rijn (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvedelta (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 hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in

stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. In afbeelding 3.1 worden deze treden schematisch weergegeven.



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

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 3.1 genoemde begrippen 'regionale behoefte', 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkelingen'.

Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als 'regionale behoefte' zoals bedoeld in artikel 3.1. 6 lid 2 Bro.

Bestaand stedelijk gebied

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied. In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor 'bestaand stedelijk gebied'. De definitie luidt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Stedelijke ontwikkeling

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

3.1.2.2 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Voorliggende planologische wijziging voorziet in de toevoeging van twee wooneenheden. 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 over deze begripsdefinitie.

Omtrent 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 voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van twee wooneenheden. Wat betreft het schildersbedrijf is er sprake van een verplaatsing, waarbij deze functie op de nieuwe locatie reeds is toegestaan en daarom is op dit aspect de ladder eveneens niet van toepassing. 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 daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.1 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.

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), landbouwontwikkelingsgebieden 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.

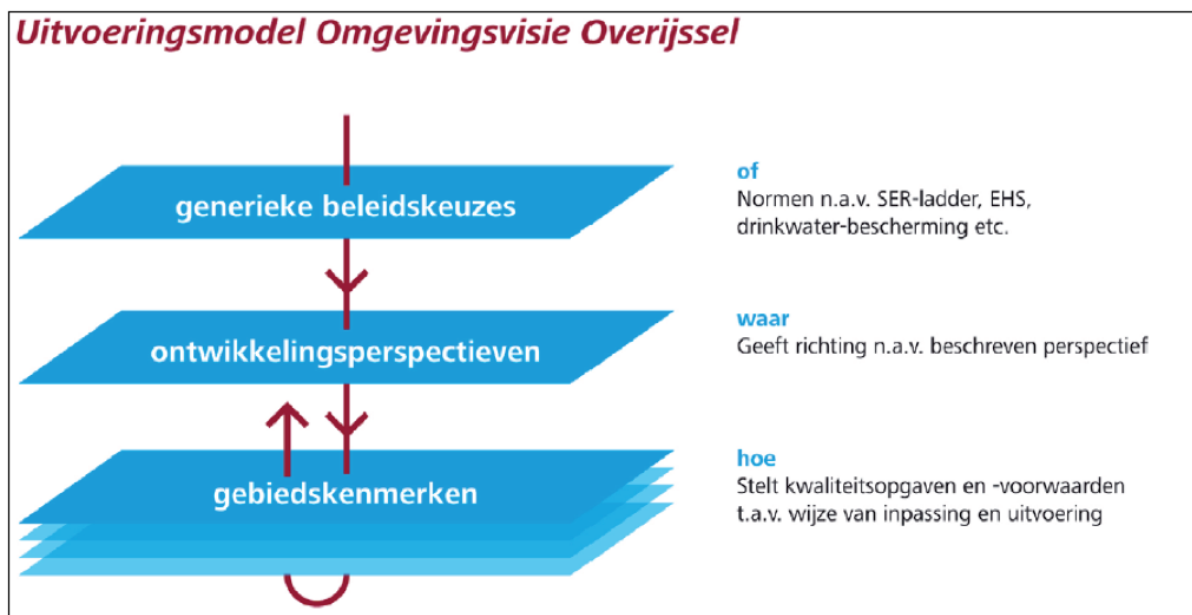
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' is voornamelijk artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

Artikel 2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

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

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

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

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

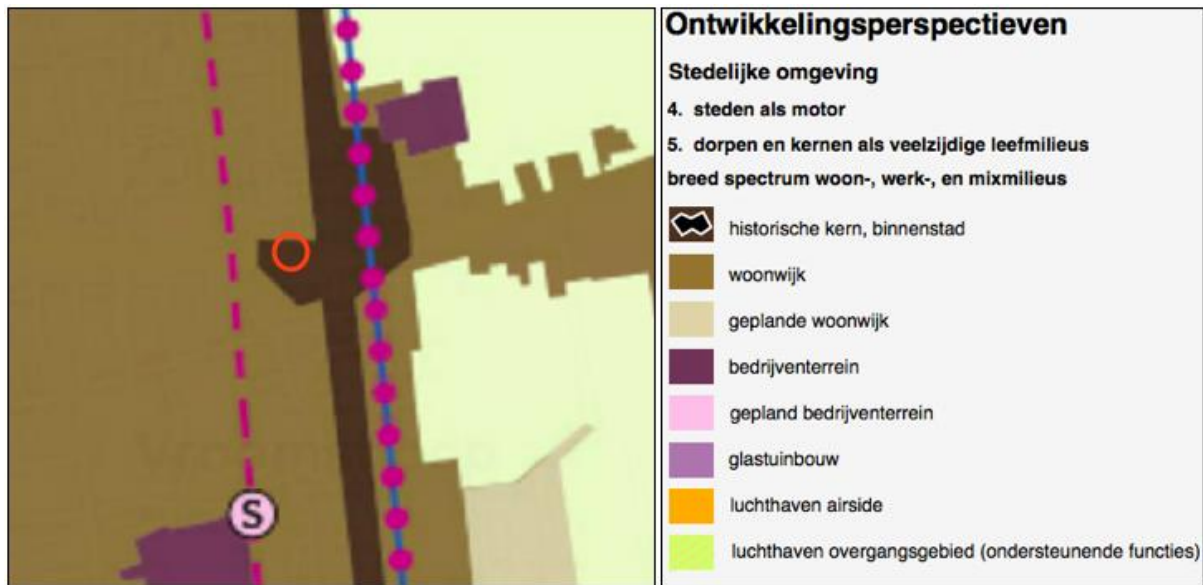
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plandeel waar de ontwikkeling plaatsvindt (Hammerstraat 8) is gelegen in het bestemmingsplan "Centrum Vroomshoop". Op basis van dit plan is ter plaatse al een stedelijke functie (detailhandel) toegestaan. Voorliggende planologische wijziging voorziet in de toevoeging van twee wooneenheden op de verdieping van het pand. Het gaat uitsluitend om een inpandige verbouwing, van ruimtebeslag op de groene omgeving is dan ook geen sprake. Wat betreft het plandeel Noorderweg 29 wordt opgemerkt dat er uitsluitend planologische wijzigingen worden doorgevoerd, ook hier is van een ruimtebeslag op de groene omgeving geen sprake. Gesteld wordt dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.4.2 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.

Ter plaatse van het plandeel Noorderweg 29 vindt uitsluitend een beperkte planologische wijziging plaats, deze wordt hier dan ook buiten beschouwing gelaten. Het plandeel waar de ontwikkeling plaatsvindt (Hammerstraat) 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 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: Provincie Overijssel)

'Historische kern, binnenstad'

Binnen het ontwikkelingsperspectief 'Historische kern, binnenstad' is er ruimte voor een 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'

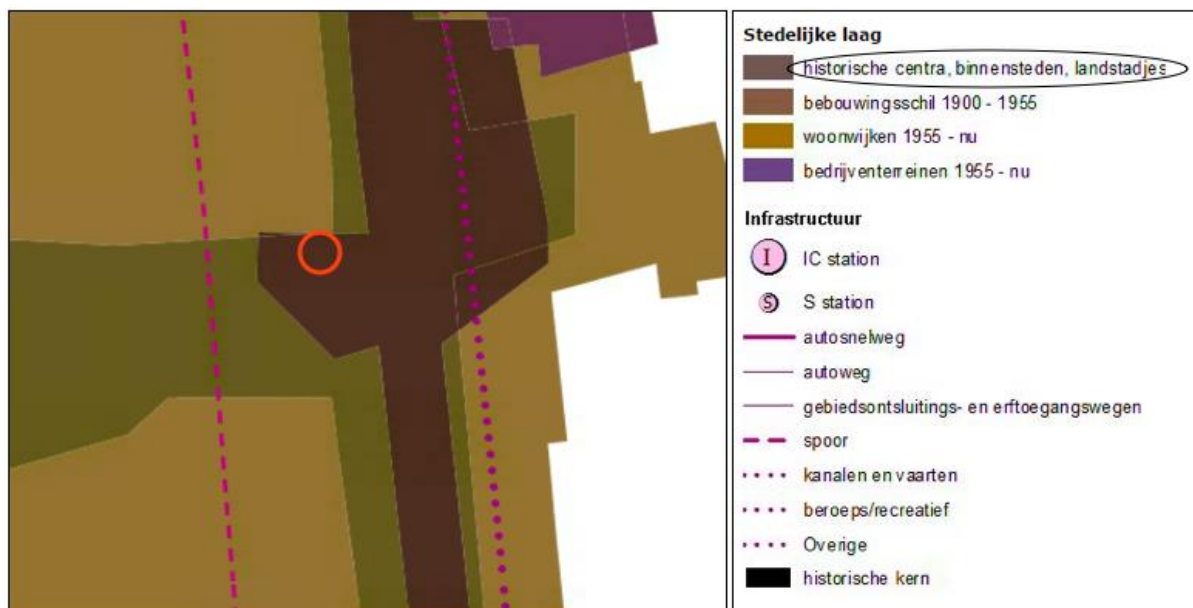
Het plangebied is gelegen in het ontwikkelingsperspectief 'Historische kern, binnenstad'. Voorliggend plan voorziet in een passende invulling voor een leegstaande pand aan een belangrijke winkelstraat in het centrum van Vroomshoop. De ontwikkeling vindt volledig inpandig plaats, er is dan ook geen sprake van aantasting van de maat en het karakter van de omliggende bebouwingsstructuur. Ook functioneel past de ontwikkeling goed in de omgeving gelet op de bestaande naastgelegen functies (detailhandel, centrumfuncties en woningen). Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 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 worden gelaten 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.

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 plandeel Hammerstraat 8 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 Stedelijke laag: Historische centra, binnensteden, landstadjes (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'

Het plandeel Hammerstraat 8 is aangemerkt als 'historische centra, binnensteden en landstadjes'. In het voorliggende geval wordt een leegstaand pand in een belangrijke winkelstraat in het centrum van Vroomshoop van een passende invulling voorzien. Omdat er enkel sprake is van inpandige verbouwing is er geen sprake van aantasting van de stedenbouwkundige structuur of de maat of het karakter van de omliggende bebouwingsstructuur. Ook functioneel past de ontwikkeling goed in de omgeving. 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" is op 19 juli 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie 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 de gemeente de mogelijkheid om regie te voeren op het ruimtelijk beleid voor de langere termijn. Het vormt de basis voor het toekomstige beleid van de gemeente Twenterand.

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 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

Gelet op voorliggend plan zijn vooral de thema's 'Wonen' en 'Voorzieningen' van belang.

3.3.1.3 Wonen

In de woonvisie 2009+ en de toekomstvisie wordt nog uitgegaan van een toename van de bevolkingsomvang tot 2030. Recente prognoses zoals PriMOs 2009 en Pearl laten echter zien dat de bevolkingsomvang vanaf 2011 niet meer zal groeien, maar langzaam gaat krimpen. Doordat het aantal (eenpersoons)houdens door vergrijzing en andere oorzaken wel blijft toenemen, blijft er vraag naar nieuwe woningen.

Op grond van dit uitgangspunt en de verwachtingen wordt een toename van de woningvoorraad met 1272 woningen voorzien tussen 2010 en 2030. Naast de toevoeging aan de woningvoorraad zal een deel van de huidige woningvoorraad worden geherstructureerd. Ook vinden er op kleine schaal functieveranderingen plaats doordat bijvoorbeeld winkels worden omgezet in woningen. Voor de periode tot 2015 zijn met de provincie afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen. Er zullen maximaal 512 woningen worden toegevoegd aan de voorraad.

Met de provincie is afgesproken dat louter gebouwd wordt voor de lokale woonbehoefte van ingezetenen of economisch gebonden en of wanneer er meer inwoners uit de gemeente vertrekken dan zich in de gemeente vestigen (negatief migratieoverschot). Vanuit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is in de woningbouwafspraken vastgelegd dat maximaal 25% in uitbreidingslocaties zal komen, dat betekent dat 75% op inbreidingslocaties gerealiseerd zal worden. De komende 20 jaar zal de vraag naar herstructurering en transformatie toenemen. De gemeente heeft hier oog voor maar is hier afhankelijk van particulieren of zal in samenwerking met de woningstichting plannen maken.

Ontwikkelingsruimte wordt in eerste instantie gezocht binnen de bestaande kernen of in de randen. 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. Deze insteek vraagt om maatwerk en zal daarom stapsgewijs moeten plaatsvinden. Veel van de plannen zijn reeds in planning of zelfs in realisatie. De groene plekken in de kernen die voor bebouwing in aanmerking komen zijn opgenomen in de beleidsnotitie 'Bouwen op open groene plekken'.

3.3.1.4 Voorzieningen

Het centrale doel is om het bestaande voorzieningenniveau zo mogelijk op peil te houden en aan te passen aan de veranderende vraag als gevolg van de zich wijzigende bevolkingssamenstelling. Er wordt onder andere ingezet op het behoud van winkelcentra. De mogelijkheden voor winkelmeters nemen in theorie af tenzij het winkelaanbod en de winkelstructuur dusdanig verbeterd en versterkt kunnen worden zodat het totale aanbod binnen de gemeente is staat is een groter deel van de koopkracht uit de gemeente aan zich te binden dan wel

meer vreemde koopkracht naar zich toe te trekken. Het is echter lastig te voorspellen hoe de detailhandel zich binnen de doorlooptijd van de integrale structuurvisie (de komende 20 jaar) zal ontwikkelen. De dynamiek is bijzonder groot en laat zich lastig voorspellen. De marktmogelijkheden zullen waarschijnlijk niet heel erg groeien vanwege de verwachte daling van het draagvlak, ontwikkelingen op het gebied van webwinkelen en e-commerce en de economische omstandigheden.

Voorliggend plangebied is gelegen in het concentratiegebied voor voorzieningen met onder andere detailhandel, maatschappelijk, zorg/gezondheidscentrum.

3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Twenterand'

Op de betreffende locatie in bestaand bebouwd gebied is sprake van leegstand. Met voorliggende ontwikkeling kan hieraan een passende invulling worden gegeven. De ontwikkeling is met een toevoeging van twee wooneenheden en verplaatsing van het schildersbedrijf naar het centrum van beperkte omvang en past functioneel goed in de omgeving. Daarbij draagt het initiatief bij aan versterking van het verblijfsklimaat en uitbreiding van het winkelaanbod. Daarnaast wordt met de ontwikkeling bijgedragen aan het concentratiebeleid door verplaatsing van het bedrijf naar het concentratiegebied en opheffen van de bedrijfsfunctie op de huidige locatie van het schildersbedrijf, aan de Noorderweg 29 buiten het concentratiegebied. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de Structuurvisie Twenterand. Wat betreft de toetsing aan woningbouwaantallen wordt verwezen naar de 'Visie op wonen Twenterand 2015-2025' opgenomen in de volgende paragraaf.

3.3.2 Visie op wonen Twenterand 2015-2025

3.3.2.1 Algemeen

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 de 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 wordt ervoor gekozen 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

Vroomshoop

Vroomshoop heeft na Vriezenveen de grootste groei doorgemaakt in de afgelopen decennia. Het aantal harde nieuwbouwplannen is nog onvoldoende, maar in combinatie met het aantal zachte plannen blijken er (meer dan) voldoende plannen op tafel te liggen. Naast de 'harde plannen' worden de 'zachte plannen' getoetst op haalbaarheid in relatie tot overprogrammering en sterk gefaseerd 'zachte plannen' omgezet naar zogenaamde 'harde plannen'.

3.3.2.3 Ruimte voor 'gewenste (kleinschalige) wooninitiatieven'

Steeds vaker worden er verzoeken ingediend 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 betreffende bestemming te wijzigen en ter plekke met herontwikkeling (een) extra woning(en) mogelijk te maken. Dit gebeurt veelal binnen de bestaande bebouwing. Het belang van dergelijke initiatieven wordt onderschreven. 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, zal in principe, en onder voorwaarden, medewerking worden verleend.

Dergelijke 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 de gemeente waarde hecht aan dit soort plannen worden hiervoor 8 woningen per jaar gereserveerd in het woningbouwprogramma.

Omdat er beperkt ruimte is voor nieuwe initiatieven in het woningbouwprogramma worden een aantal voorwaarden gesteld aan het toevoegen van dit soort programma 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 de 'Visie op Wonen Twenterand 2015-2025'

In de woonvisie wordt ruimte gegeven aan 'gewenste (kleinschalige) wooninitiatieven'. Om leegstand en verpaupering in het centrum te voorkomen, kan onder voorwaarden medewerking worden verleend aan de toekenning van maximaal 2 wooneenheden per verzoek. Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van 2 wooneenheden op de leegstaande verdieping van het pand waar het schildersbedrijf naartoe wordt verplaatst. Hier wordt geconcludeerd dat het initiatief past binnen de 'Visie op wonen Twenterand 2015-2025'.

3.3.3 Detailhandelsstructuurvisie Twenterand 2011-2016

3.3.3.1 Algemeen

Op 1 februari 2011 is de 'Detailhandelsstructuurvisie Twenterand 2011-2016' vastgesteld. De navolgende algemene uitgangspunten voor detailhandel staan in de structuurvisie benoemd:

- de nadruk leggen op sterkten en ontwikkelingskansen van de individuele detailhandelsconcentratie;
- ruimte bieden voor dynamiek (wensen van zowel markt als consument);
- het faciliteren van de uitbreiding of versterking van winkelaanbod op de meest geschikte locaties;

- nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk plaats laten vinden in concentratiegebieden (gebieden van winkels en voorzieningen);
- het koesteren van bijzondere c.q. specialistische aanbieders die niet alleen over een lokale, maar ook over een bovenlokale en/of regionale aantrekkingskracht beschikken. Het is niet realistisch deze aanbieders te verplaatsen naar een concentratiegebied;
- het behouden van een compleet en volwaardig boodschappenpakket in de vier hoofdkernen.

3.3.3.2 Toekomstvisie Vroomshoop

Het centrum van Vroomshoop neemt een centrale positie in binnen de gemeente en vormt een belangrijke aankoopplaats voor zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse aankopen voor inwoners uit de eigen kern, maar tevens voor inwoners uit de omliggende kernen en buurtschappen. De verzorgingsfunctie gaat duidelijk verder dan de eigen kern met circa 9.300 inwoners.

Door de gunstige ligging kan Vroomshoop rekenen op een hoge toevloeiing van vreemde omzet. Mede door de verzorgingsfunctie die Vroomshoop vervult op het gebied van boodschappen doen, zijn de mogelijkheden voor niet-dagelijks aanbod (recreatief winkelaanbod) eveneens relatief ruim. Het aanbod gaat dan ook verder dan boodschappen aanvullende branches. Aangezien in de huidige situatie het niet-dagelijkse aanbod zeer ruim is, is het toekomstbeeld er meer op gericht tot een ruimtelijke optimalisatie te komen van het centrum van Vroomshoop.

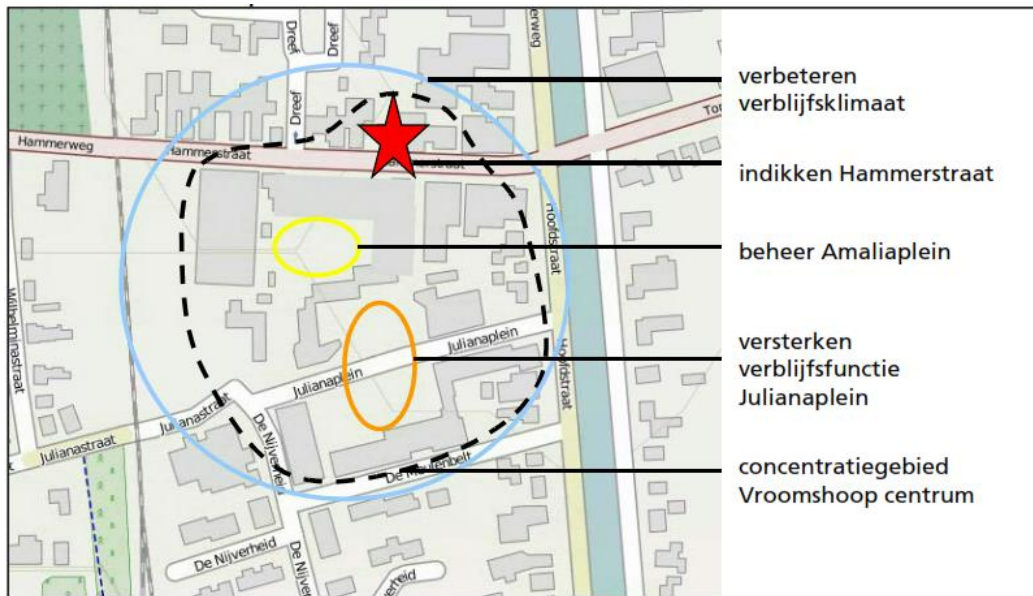
Verbetering verblijfsklimaat

Het centrum van Vroomshoop heeft zich de afgelopen jaren zeer sterk ontwikkeld. Als we de balans opmaken van het draagvlak, de binding en de marktruimte blijkt het einde van de ontwikkelingsvolume voor Vroomshoop in zicht. Om haar functie als bovenlokaal verzorgend centrum goed te kunnen waarborgen, is het daarom efficiënter te richten op binnenplanse verbeteringen. Op het gebied van het verblijfsklimaat moet namelijk nog een slag gemaakt worden. Dit heeft onder andere betrekking op zitgelegenheden en aantrekkelijke verblijfsvoorzieningen, waaronder de aankleding, maar ook op de uitstraling en presentatie van individuele winkels.

Indikking Hammerstraat

De noordzijde van de Hammerstraat kent momenteel geen eenheid in soort en invulling van de bebouwing. Een doorontwikkeling tot een functionele goede winkelloper wordt zeer in twijfel getrokken. Hiervoor is er onvoldoende marktruimte beschikbaar, maar speelt tevens de medewerkingsbereidheid (draagvlak en eigendomsverhoudingen) een belangrijke rol. Een impuls is echter wel van groot belang, zowel voor het aanbod als de beleving van het centrum.

Ruimtelijke versterkingsmogelijkheden zijn er door indikking van het winkelaanbod aan de Hammerstraat ter hoogte van de aansluiting op De Passage tot aan de aansluiting op het Amaliaplein. Door de winkelfunctie aan de noordzijde van de Hammerstraat te beperken tot dit gedeelte, kan door verplaatsing en met beperkte toevoeging van nieuwe winkelmeters een duidelijke begrenzing van het centrum worden gecreëerd en bovendien een logische routing. In dit kader is het de moeite waard een ontwerpstudie te overwegen naar de maximaal haalbare variant. Onder impuls van de hoge organisatiegraad en daadkracht onder de ondernemers in Vroomshoop zou dat tot een ander ontwerp van de Hammerstraat kunnen leiden.



Afbeelding 3.5 Kansenkaart Vroomshoop centrum (Bron: Gemeente Twenterand)

3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Detailhandelsstructuurvisie Twenterand 2011-2016'

Het centrum van Vroomshoop neemt een centrale positie in binnen de gemeente en vormt een belangrijke aankoopplaats voor dagelijkse en niet- dagelijkse aankopen. Het perceel Hammerstraat 8 ligt binnen de zone waarvan het verblijfsklimaat kan worden verbeterd. Daarnaast ligt het perceel binnen het gebied waar het winkelaanbod in de Hammerstraat ter hoogte van de aansluiting op De Passage versterkt kan worden. De verplaatsing van de schildersbedrijf sluit aan bij de uitgangspunten van die visie en geeft een impuls aan de Hammerstraat ter plaatse. Tevens wordt bijgedragen aan het concentratiebeleid door het opheffen van de bedrijfsfunctie op de huidige locatie van het schildersbedrijf, aan de Noorderweg 29 buiten het concentratiegebied. Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief past binnen de 'Detailhandelsstructuurvisie'.

3.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten 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.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op twee locaties in Vroomshoop, de Hammerstraat 8 en Noorderweg 29. Wat betreft de Noorderweg 29 voorziet dit bestemmingsplan uitsluitend in een beperkte planologische wijziging, in die zin dat de bedrijfsfunctie van de woonbestemming wordt verwijderd. Deze wijziging heeft in het kader van milieu- en omgevingsaspecten geen relevantie en daarom wordt deze locatie in dit hoofdstuk buiten beschouwing gelaten. Hierna wordt de ontwikkeling op het perceel Hammerstraat 8 getoetst aan de van belang zijnde aspecten.

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 Situatie plangebied

Een woning wordt op basis van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidgevoelig object. Hierna wordt ingegaan op de aspecten wegverkeers- en spoorwegverkeerslawaai en industrielawaai.

4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Buijvoets bouw- en geluidsadvies heeft in het voorliggende geval een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De resultaten en conclusies van dit onderzoek worden in deze paragraaf behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

De locatie ligt in "stedelijk" gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Hammerstraat en Noorderweg. De Noorderweg ligt op circa 100 meter uit het gebouw en wordt grotendeels afgeschermd door andere gebouwen waardoor de geluidbelasting niet relevant is (<< 48 dB) en buiten beschouwing gelaten.

Hammerstraat

De geluidbelasting ten gevolge van de Hammerstraat bedraagt maximaal 63 dB op de verdieping en is hoger dan de (ambitie)voorkeursgrenswaarde van 48 dB, de bovengrens van 63 dB wordt niet overschreden.

Hogere waarde

Slechts wanneer voldoende gemotiveerd wordt aangetoond dat toepassing van een maatregel niet doeltreffend is of niet aan de hoofd- en locatie specifieke criteria kan worden voldaan, kan een hogere waarde worden toegekend. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren worden onderzocht in de volgorde bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen.

Maatregelen reductie geluidsbelasting

Er kunnen redelijkerwijs geen maatregelen getroffen worden om de geluidsbelasting vanwege de Hammerstraat te reduceren. Het aanbrengen van stiller asfalt brengt hoge kosten met zich mee en kan vanuit civieltechnisch oogpunt niet worden verlangd. Het vergroten van de afstand tussen de gevel en de weg is niet mogelijk, omdat het pand langs de erfafscheiding staat. Het plaatsen van een hoog geluidsscherm is uit landschappelijk oogpunt niet wenselijk.

Wanneer hogere waarden worden verleend zijn maatregelen aan de gevels noodzakelijk. De vereiste geluidwering bedraagt maximaal 35 dB voor de geluidbelastende voorgevel. In de voorgevel moet rekening worden gehouden met zware akoestische beglazing. Tot een geluidwering van circa 28-29 dB kan met normale dubbele HR++ beglazing in de belaste zijgevel worden volstaan. Wanneer wordt gekozen voor een natuurlijke toevoer via openingen in de geluidbelaste gevels zijn suskasten noodzakelijk.

Conclusie

Aan de ontheffingscriteria hogere waarden en de locatie specifieke criteria wordt voldaan. Voor de woningen op de verdieping wordt een hogere waarde aangevraagd van 63 dB. In alle gevallen waarin ontheffing wordt verleend, worden eisen gesteld aan het binnenniveau en de indeling van de woning. De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de woningen op de verdieping zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB (Bouwbesluit art. 3.1).

4.1.2.2 Railverkeerslawaai

In de omgeving van het plandeel is de spoorlijn Almelo-Mariënberg aanwezig. Op basis van het Geluidregister kent de spoorlijn een geluidproductieplafond van 52.0 dB. Gelet hierop geldt een geluidzone van 100 meter van de spoorlijn. Het plangebied ligt op circa 140 meter van de spoorlijn en is daarmee ruim buiten de geluidzone gelegen. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek railverkeerslawaai is niet noodzakelijk.

4.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plandeel 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.

4.1.3 Conclusie

Voor voorgenomen ontwikkeling dient een hogere waarde inzake wegverkeerslawaai te worden verleend. De aanvraag voor een hogere waarde dient tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Hiermee vormt het aspect geluid geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Bodem

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.

Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

1. als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
2. het bouwwerken een te verwezenlijken bebouwingsoppervlakte heeft van ten hoogste 50 m²;

3. als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder dan 2 uur gehanteerd;
4. als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekeken zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

4.2.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet uitsluitend in het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige bebouwing. Er wordt niet gesloopt of nieuw gebouwd, er vinden geen bodemingrepen plaats. Op basis van bovenstaande punten wordt daarmee voldaan aan punt 2 en is er sprake van een uitzondering. Voor wat betreft de locatie aan de Hammerstraat 8 is er sprake van een onverdachte locatie waarbij de gevoeligheid en gebruik niet wijzigt. Wat betreft de locatie aan de Noorderweg 29 is er al lange tijd een schildersbedrijf actief. In 1995 is ter plaatse een bodemonderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat er enkele lichte verontreinigingen aanwezig zijn. Het onderzoek is echter ouder dan 5 jaar en heeft geen actualiteitswaarde meer. Gelet op het feit dat er geen sprake is van sloop, nieuwbouw of grondverzet is er op basis van bovengenoemde punten geen onderzoeksplicht. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering ten aanzien van voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

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 Situatie plangebied

In paragraaf 4.3.1.1 is een lijst met categorieën van gevallen beschreven, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling in vergelijking met de voorgenoemde voorbeelden van categorieën, kan worden gesteld dat het project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat deze ontwikkeling niet wordt 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.

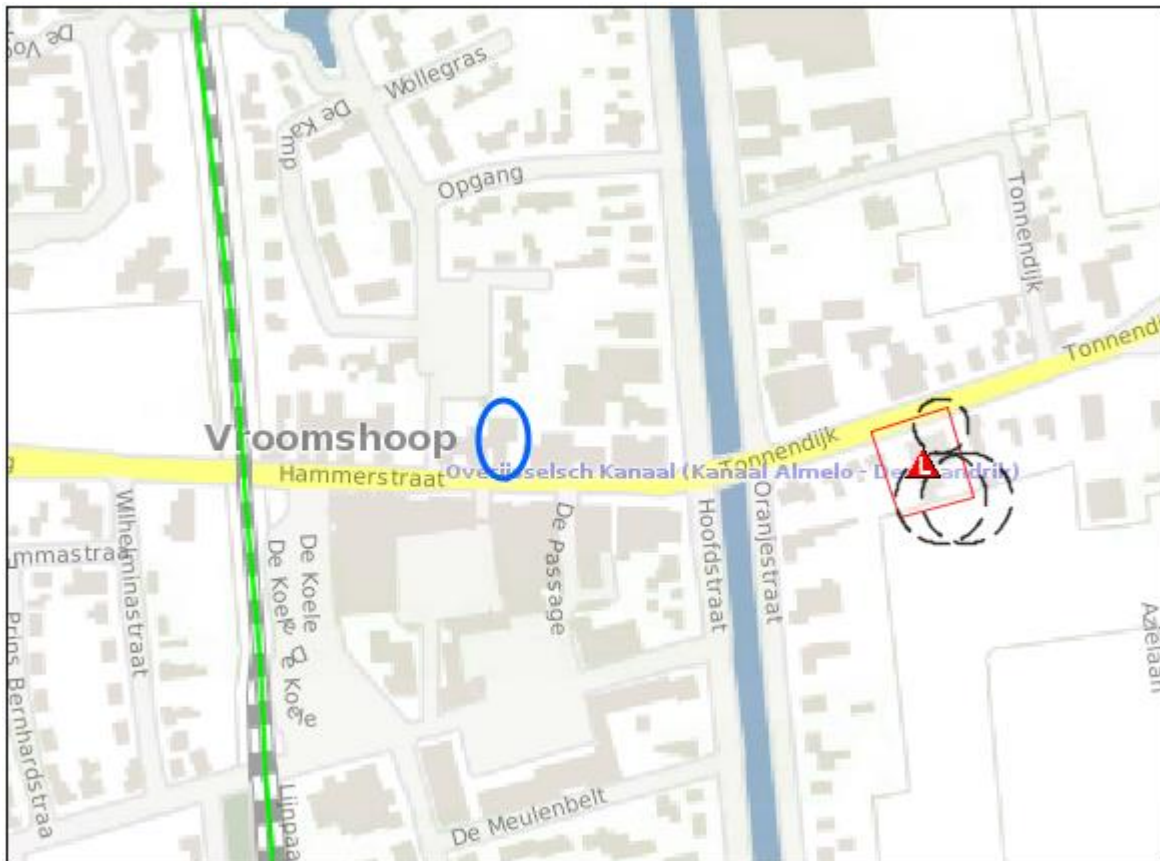
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- 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 plandeel Hammerstraat 8 en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart)

Op circa 140 meter afstand ten westen van het plandeel is de spoorlijn Almelo-Mariënberg gelegen. Voor dit spoortraject geldt een GR-plafond van 10^{-8} van 16 meter. Gelet op deze afstand vormt de spoorlijn geen belemmering voor voorliggend plan.

Ten oosten van het plandeel is 'Autobedrijf Webbink VOF' met LPG-tankstation aan de Tonnendijk 12 gevestigd. De risicocontouren voor het plaatsgebonden risico van het tankstation met LPG-installatie worden tevens weergegeven in afbeelding 4.1. Het plandeel bevindt zich ruimschoots buiten deze risicocontouren. Wat betreft het groepsrisico dient rekening te worden met het invloedsgebied. Op basis van het Bevi wordt een cirkelvormig gebied met een straal van 150 meter voorgeschreven (rond het vulpunt en de tank) als invloedsgebied voor het groepsrisico. De afstand tussen het plandeel en de terreingrens bedraagt circa 225 meter. Daarmee is voorliggende ontwikkeling gelegen buiten het invloedsgebied. Nadere berekeningen of verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

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

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

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

Gelet op de ligging van het plangebied in het centrum van Vroomshoop aan één van de belangrijkste winkelstraten op korte afstand van de N341 kan worden gesteld dat in voorliggend geval sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

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

4.5.2 Beoordeling

4.5.3.1 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 functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

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

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Direct grenzend aan de wooneenheden is er sprake van detailhandel, op ruimere afstand is tevens sprake van een kantoorfunctie (zakelijke dienstverlening) en horeca (eetcafé, lunchroom, ijssalon).

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor detailhandel en zakelijke dienstverlening (kantoren) een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Gelet op de ligging in een gemengd gebied kan deze richtafstand van 10 meter worden bijgesteld naar 0 meter. In voorliggend geval wordt aan deze richtafstand voldaan.

De horecagelegenheid is op basis van de VNG-uitgave onder te brengen in de categorie 'Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.' welke wordt aangemerkt als milieucategorie 1 waarvoor een grootste richtafstand geldt van 10 meter voor de aspecten geur, geluid en gevaar. Gelet op de ligging in een gemengd gebied kan de richtafstand van 10 meter worden teruggebracht naar 0 meter, met uitzondering van het aspect gevaar. Het plandeel Hammerstraat is gelegen op een afstand van ruim 30 meter van de horecagelegenheid, hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Gelet op vorenstaande wordt gesteld dat ter plaatse van de wooneenheden sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Ecologie

4.6.1 Algemeen

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

4.6.2 Gebiedsbescherming

4.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 4,5 kilometer. Gezien deze grote onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

4.6.2.2 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 is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. Het plandeel Hammerstraat ligt op ruim 100 meter afstand van het Kanaal Almelo-De Haandrik, welke in het kader van de EHS is aangemerkt als 'Waterlopen uit kaderrichtlijn water en waardevolle kleine wateren'. Overige gebieden aangewezen als EHS bevinden zich op een afstand van circa 4 kilometer. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

4.6.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Voorliggend plan voorziet enkel in het verruimen van de gebruiksmogelijkheden ter plaatse van het plandeel Hammerstraat 8 en een inperking van de gebruiksmogelijkheden ter plaatse van het plandeel Noorderweg 29. Er is geen sprake van sloop of nieuwbouw of het rooien van beplanting. Voor zover de bebouwing wijzigingen ondergaat vinden deze enkel inpandig plaats. Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor flora en fauna.

4.6.4 Conclusie

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

4.7 Archeologie & cultuurhistorie

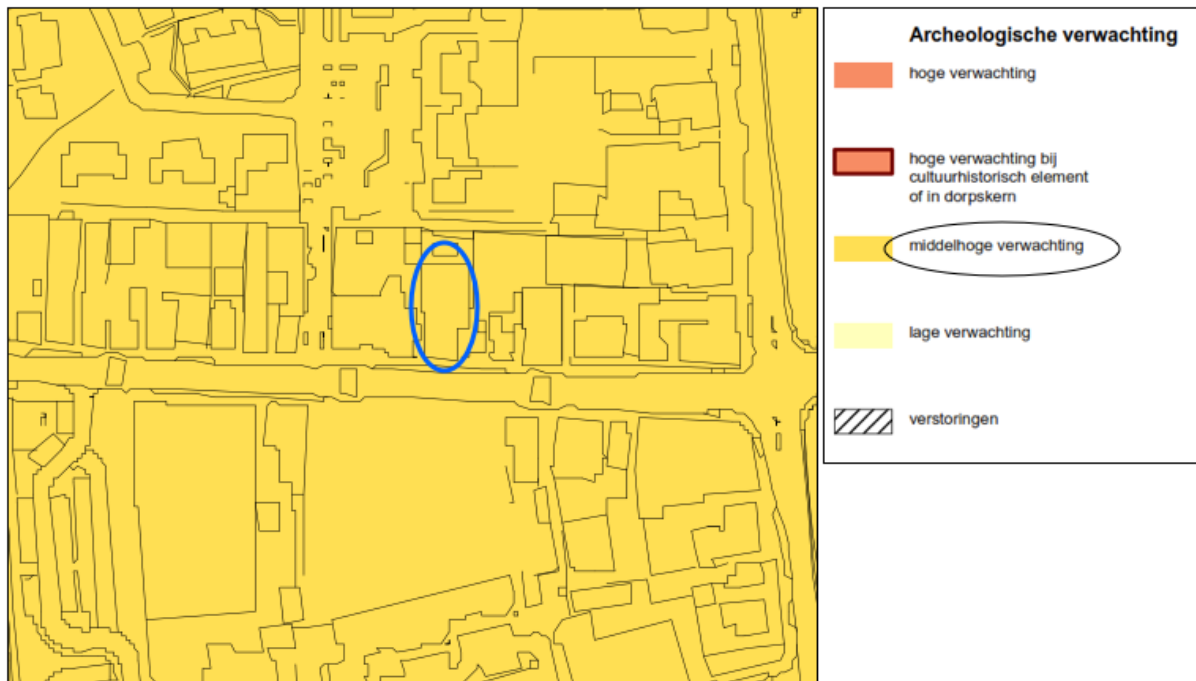
4.7.1 Archeologie

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 middelhoge archeologische verwachting. In gebieden met een dergelijke verwachting geldt dat bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 2.500 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In het kader van voorliggende ontwikkeling vinden er geen bodemingrepen plaats. 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

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 4,5 kilometer afstand van het plangebied. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied zal, gelet op de aard en omvang van het plan dan ook 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 vier woningen), 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.

4.8.3 Conclusie

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 beleid

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

5.1.2 Rijksbeleid

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

5.1.3 Provinciaal beleid

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

5.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 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;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e 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 van de vragen heeft ertoe geleid dat er geen waterschapsbelangen worden geraakt. Het plan betreft enkel een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. De watertoets is opgenomen als bijlage 2 van deze toelichting.

Opgemerkt wordt dat de watertoets is uitgevoerd voor het plandeel Hammerstraat 8, omdat hier de ontwikkeling plaatsvindt. Wat betreft het plandeel Noorderweg 29 wordt opgemerkt dat de planologische wijziging niet van invloed is op de waterhuishouding en dan ook buiten schouwing kan worden gelaten.

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

6.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

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 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: hierin staat onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: in dit artikel is het strijdig gebruik geregeld;
- Afwijken van de gebruiksregels: hierin staat onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels.

In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

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 worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Middels toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kunnen ondergeschikte wijzigingen mogelijk worden gemaakt.
- *Overige regels (Artikel 9)*
In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van parkeren en laden/lossen opgenomen.

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 slotregels 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.

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.

6.3.1 Bestemming 'Detailhandel' (Artikel 3)

Overeenkomstig het huidige bestemmingsplan "Centrum Vroomshoop" is ter plaatse van het plandeel Hammerstraat 8 de bestemming 'Detailhandel' opgenomen. Gronden met deze bestemming zijn voornamelijk bestemd voor detailhandel en daarnaast voor kunstwerken, groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Overeenkomstig de geldende planologische situatie is het bouwvlak en de maximale goot- en bouwhoogte overgenomen. Op basis daarvan geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 8 meter.

De aanduidingen 'gestapeld' en 'maximum aantal wooneenheden' zijn toegevoegd om de twee wooneenheden op de verdieping van het pand mogelijk te maken.

6.3.2 Bestemming 'Woongebied' (Artikel 4)

Overeenkomstig het huidige bestemmingsplan "Vroomshoop Woongebied" is ter plaatse van het plandeel Noorderweg 29 de bestemming 'Woongebied' opgenomen. Gronden met deze bestemming zijn voornamelijk bestemd voor wonen, waaronder aan huis verbonden beroepen, groenvoorzieningen, kunstwerken, verkeer en verblijf, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorzieningen.

In tegenstelling tot de geldende planologische situatie is de aanduiding 'bedrijf' ter plaatse verwijderd, evenals het bouwvlak. Lichte industrie, groothandel, ambachtelijke bedrijven, nijverheids-, reparatie- en verhuurbedrijven en overige dienstverlenende en verzorgende bedrijven zijn daarmee op basis van voorliggend bestemmingsplan niet langer toegestaan op het perceel Noorderweg 29.

6.3.3 Bouwregels

In de bouwregels worden de voor alle bouwwerken van toepassing zijnde bouwregels opgenomen. Met betrekking tot het onderscheid tussen ondergeschikt gebouw en hoofdgebouw is het volgende van belang.

In de regels is onderscheid gemaakt in de bouwregels voor hoofdgebouwen en ondergeschikte gebouwen. Op het begrip ondergeschikt gebouw zal nader worden ingegaan, aangezien hiermee een nieuw begrip wordt geïntroduceerd.

6.3.3.1 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 hoofdgebouw valt aan te merken. Hiervan is sprake indien het gebouw minimaal 1,5 m lager is dan het hoofdgebouw."*

Dit begrip kan worden aangemerkt als een verzamelbegrip voor de voormalige begrippen aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en erkers. Er wordt uitgegaan van een puur ruimtelijke benadering. Er wordt bewust niet geëist dat er ook sprake moet zijn van functionele ondergeschiktheid.

Uitgangspunt is dat er een objectieve maat wordt genoemd om onderscheid te kunnen maken tussen hoofdgebouw en ondergeschikt gebouw. Voor een minimale maat van 1,5 m is gekozen om de volgende redenen.

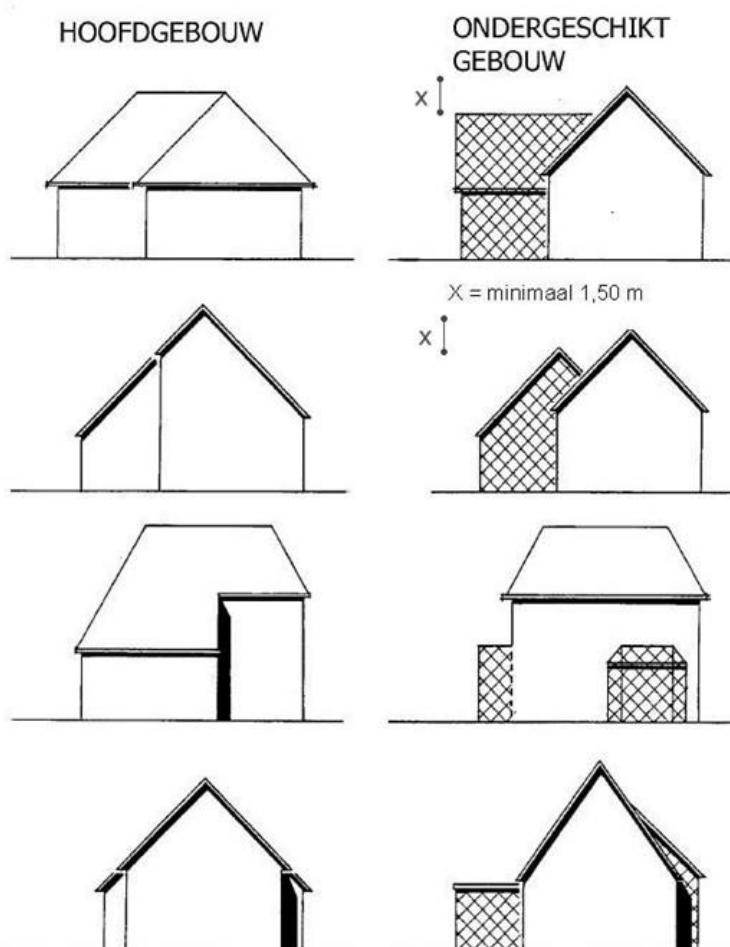
- Het moet een objectieve maat zijn, die toepasbaar is voor alle denkbare woningtypen in het gebied.
- Om discussie te voorkomen, moet er sprake zijn van een duidelijk meetbaar hoogteverschil tussen het hoofdgebouw en het ondergeschikte gebouw.
- Het hanteren van een eenduidige maat schept duidelijkheid naar de burger en bevordert de rechtszekerheid.
- Hoogbouwoningen en laagbouwoningen 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 laagbouwwooning 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 voorschriften voor de ondergeschikte gebouwen.
2. Alle onderdelen van het hoofdgebouw voldoen aan het in de voorschriften gestelde ten aanzien van het hoofdgebouw. In dat geval kan een beoordeling of voor onderdelen sprake is van ondergeschikt gebouw achterwege blijven.
3. Er is sprake van onderdelen van het gebouw die afwijken van de voorschriften die gelden voor het hoofdgebouw. In dat geval moet worden nagegaan of het betreffende gedeelte in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Is dit het geval, dan dient dit onderdeel te voldoen aan de voorschriften voor de ondergeschikte gebouwen. Is geen sprake van een in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering ondergeschikt gedeelte van het hoofdgebouw, dan is de aanvraag voor het hoofdgebouw in strijd met de voorschriften en dient de bouwvergunning te worden geweigerd.

Op de navolgende tekening zijn voorbeelden gegeven van ondergeschikte onderdelen van het hoofdgebouw.



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

6.3.3.2 Afwijken van de bouwregels

De toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is geen automatisme. Elk verzoek zal aan de criteria worden getoetst, hetgeen niet per definitie tot verlening van de afwijking zal leiden. Verzoeken zullen dus niet vanzelfsprekend positief worden beoordeeld. In de afweging staat het voorkomen van een onevenredige aantasting van het bebouwingsbeeld, de woon- en werksituatie, de sociale veiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de verkeersveiligheid centraal.

Met het oog op de belangen ten aanzien van de woon- en werksituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden kunnen de voorschriften als volgt worden ingedeeld:

Woon- en werksituatie

- het karakter van een gebied;
- het karakter van de ontsluiting zoals dat tot uitdrukking is gebracht door het onderscheid tussen wegen die zijn begrepen in de bestemming woongebied (erffunctie) en de wegen aangegeven met de bestemming wegverkeer (stroomfunctie).

Straat- bebouwingsbeeld

- bepalingen met betrekking tot de plaats van de voorgevel;
- de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen (2x de afstand tot de zijdelingse erfscheiding);
- de goot- en bouwhoogte (bij meer kenmerkende bebouwing soms ook de dakhelling);
- het door maatvoering en situering ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw van ondergeschikte gebouwen;
- de bebouwingsdichtheid (onderscheid in vrijstaand en aan te bouwen woningen en een bebouwingspercentage).

Verkeersveiligheid

- de afstand van gebouwen tot de weg.

Sociale veiligheid

- het plan bevat geen specifieke voorschriften met betrekking tot de sociale veiligheid, maar biedt de ruimte om bij de inrichting van onder meer groenvoorzieningen en de situering van bijvoorbeeld telefooncellen, bushaltes en dergelijke dit aspect volledig bij de uitvoering te kunnen betrekken.

Gebruiksmogelijk aangrenzende gronden

- de afstand van hoofdgebouwen tot de erfscheiding;
- de omvang van ondergeschikte gebouwen op de erfscheiding;
- de bebouwingsdichtheid.

Bij de beoordeling van een verzoek om afwijking dient er dus rekening mee te worden gehouden dat bovengenoemde bepalingen zijn opgenomen om de genoemde belangen te beschermen. Met het oog op de bescherming van deze belangen kunnen voorwaarden worden gesteld bij het verlenen van een afwijking.

Ten aanzien van de hieronder weergegeven binnenplanse afwijkingen wordt nog het volgende opgemerkt:

a. Afwijken van de maximale bouwhoogte van ondergeschikte gebouwen van 5 meter

Deze afwijking maakt het mogelijk een kap op een reeds bestaand dan wel nog op te richten niet-vrijstaande ondergeschikt gebouw te plaatsen waarbij de ruimte onder de kap ook kan worden benut als gebruikruimte (b.v. slaapkamer, hobbykamer). De maximale bouwhoogte is maximaal 7,5 m én dient minimaal 1,5 m lager te zijn dan de hoofdbouw. Een overschrijding van deze grens is vanuit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. Door middel van deze afwijking kan tegemoet worden gekomen aan de woonwensen die bij veel burgers leven. Er is bewust gekozen voor een binnenplanse afwijking omdat er hierdoor een fine-tuning kan plaatsvinden van de belangen die bij een bouwplan in het geding zijn. Het kan namelijk zo zijn dat een bepaald bouwplan zodanig van aard is dat de stedenbouwkundige en (micro)planologische waarden op een onaanvaardbare wijze worden aangetast. Verder is van belang dat dergelijke bouwplannen veelal op dan wel dicht bij de perceelsgrens worden opgericht. Hierdoor bestaat de kans dat het woon- en leefklimaat van de burens op een onevenredige wijze worden geschaad (denk bijvoorbeeld aan de bezonningssituatie, het uitzicht en de privacy). Indien hiervan sprake is, wordt geen medewerking verleend aan het bouwplan waarvoor een afwijking benodigd is.

b. Afwijken van de bepaling dat ondergeschikte gebouwen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van de hoofdbouw dienen te worden gebouwd:

Deze afwijking bestaat uit twee delen. Bij hoekpercelen (sub 1) zijn er vaak meerdere naar de weg gekeerde gevels waardoor eigenaren onevenredig beperkt worden in hun mogelijkheden voor de bouw van ondergeschikte gebouwen. Per geval zal een belangenafweging worden gemaakt die wordt getoetst aan de onder 1.1.2 van deze toelichting genoemde voorwaarden.

Het tweede deel van de afwijking (sub 2) is voornamelijk bedoeld voor erkers, die gelet op het bestemmingsplan vallen onder het begrip "ondergeschikt gebouw". Een belangrijke factor in de belangenafweging is het gegeven of het bouwwerk past binnen het bebouwingsbeeld.

c. Afwijken van de bepaling dat ondergeschikte gebouwen niet groter mogen zijn dan de hoofdbouw:

Aan deze afwijking wordt slechts bij hoge uitzondering medewerking verleend. De vergroting dient noodzakelijk te zijn. Een voorbeeld om toch toepassing te geven aan deze afwijking betreft het feit dat de vergroting om medische redenen noodzakelijk is. De medische noodzaak dient te worden aangetoond door een onafhankelijk deskundigenadvies.

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. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin wordt onder meer opgenomen dat het risico van planschade bij de initiatiefnemer ligt 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

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

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

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar de provincie worden toegezonden. De provincie is akkoord met de inhoud van het plan.

8.2.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Uit de uitkomsten van de watertoets wordt geconcludeerd dat er geen waterschapsbelangen worden geraakt. Nader vooroverleg met het waterschap kan dan ook achterwege blijven.

8.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft conform de gemeentelijke inspraakverordening voor een periode van 4 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Watertoetsresultaat