

Bestemmingsplan **Mozaïek Vriezenveen**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BESTEMMINGSPLAN “MOZAÏEK VRIEZENVEEN”

Plan: Mozaïek Vriezenveen
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-nummer: NL.IMRO.1700.202004BPVZMP-vas1
Status: Vastgesteld



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*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	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR VRIEZENVEEN	8
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	11
3.2	BEELDKWALITEIT	12
3.3	VERKEER & PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	24
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	29
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	29
5.2	BODEMKWALITEIT	30
5.3	LUCHTKWALITEIT	31
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	33
5.5	MILIEUZONERING	35
5.6	ECOLOGIE	37
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	40
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	42
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	43
6.1	VIGEREND BELEID	43
6.2	WATERTOETSPROCES	44
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	46
7.1	INLEIDING	46
7.2	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	46
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	47
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	50
9.1	VOOROVERLEG	50
9.2	INFORMATIE EN INSpraak	50
9.3	ZIENSWIJZEN	50
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	51	
BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPLAN	52
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	53

BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK	54
BIJLAGE 4	AERIUS BEREKENING FASE 1	55
BIJLAGE 5	AERIUS BEREKENING FASE 2	56
BIJLAGE 6	QUICKSCAN ECOLOGIE	57
BIJLAGE 7	NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN EN EGELS	58
BIJLAGE 8	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING.....	59
BIJLAGE 9	WATERTOETSRESULTAAT	60
BIJLAGE 10	WATERADVIES.....	61
BIJLAGE 11	ZIENSWIJZENNOTA	62

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het centrum van Vriezenveen, gelegen tussen het gemeentehuis, de Schout Doddestraat, de Krijgerstraat en de achterzijde van de bebouwing aan de Grensweg bevindt zich de locatie “Mozaïek”. De locatie heeft een maatschappelijke bestemming en is grotendeels onbebouwd. In de noordwesthoek staat een kerk en in de zuidoosthoek bevindt zich een gymzaal. De gemeente Twenterand is grotendeels eigenaar van deze locatie en wil deze herontwikkelen met grondgebonden woningbouw. In totaal worden 35 woningen gerealiseerd in twee fasen. In fase 1 worden 30 grondgebonden woningen gerealiseerd. Fase 2 betreft de locatie van de gymzaal. Hier kunnen na sloop 5 woningen worden gebouwd. De gymzaal is nog in gebruik en zal naar verwachting over circa 5 jaar worden gesloopt.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in flexibele juridisch-planologische vertaling van het voornemen. In dit plan zal worden aangetoond dat de herziening van de bestemming in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’ en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt, zoals hierboven reeds aangeven ingeklemd tussen het gemeentehuis, de Bevrijdingslaan, de Krijgerstraat en de achterzijde van de bebouwing aan de Grensweg in het centrum van Vriezenveen. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Vriezenveen (rode ster) en de directe omgeving (rode kader) wordt weergegeven in afbeelding 1.1.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan ‘Mozaïek Vriezenveen’ bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.1700.202004BPVZMP-ont1) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting en bijhorende bijlagen. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de

daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan ‘Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied’, welke op 7 februari 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Verder gelden voor de gronden tevens het ‘Facetplan Parkeren Twenterand’ (vastgesteld 15 augustus 2018) en ‘Facetplan inwoning en harmonisatie woonbegrippen’ (vastgesteld 16 januari 2019). Voor een klein hoekje in de noordwestkant van het plangebied geldt het facetplan ‘Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied, intrekgebied’ (vastgesteld 2 februari 2016).

Alle gronden binnen het plangebied hebben de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’ en zijn grotendeels voorzien van een bouwvlak.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. Het plangebied is daarbij indicatief aangegeven met een rode omlijning.



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

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als ‘Maatschappelijk’. Deze gronden zijn bestemd voor een breed scala aan functies zoals:

- religieuze, medische, sociale, culturele instellingen en onderwijsinstellingen;

- overheidsinstellingen;
- sport- en speelvoorzieningen;
- verkeer en verblijf;
- groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- openbare nutsvoorzieningen;

Het aangegeven bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd.

1.4.3 Strijdigheid

Op grond van het geldende bestemmingsplan is het niet toegestaan om gronden te bebouwen en gebruiken met meerdere woningen. Door middel van voorliggende bestemmingsplanherziening wordt de bestemming van de gronden gewijzigd naar een flexibele woonbestemming voor woningen. Ter plaatse van de kerk wordt de maatschappelijke bestemming behouden en wordt een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de gewenste situatie.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

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

2.1 Ruimtelijke structuur Vriezenveen

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

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

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

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

Centrumgebied

In het centrumgebied heeft een schaalvergroting plaatsgevonden. Samenvoeging van panden en nieuwbouw hebben geresulteerd in winkels en kantoren die qua maat en schaal niet geheel passend zijn binnen de karakteristiek van het lint. In de omgeving van het Maniobaplein zijn overheidsvoorzieningen gesitueerd zoals een politiebureau en een gemeentehuis, maar ook een sportzaal, scholen voor het voortgezet onderwijs, een kerk, sociaalmaatschappelijk werk en een woon- en zorgcentrum. Ook komen twee musea voor; Oud Vriezenveen in het voormalige gemeentehuis en het Kachelmuseum, beide gesitueerd aan het Westeinde.

Ten noorden en ten zuiden van het centrum liggen grote parkeerterreinen. Aan de noordelijke rondweg zijn bij het parkeerterrein een supermarkt en een bank gesitueerd. Smalle winkelstraten verbinden de winkels met het lint. Aan de zuidzijde liggen de winkels direct aan het parkeerterrein.

2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied ligt in het centrum van Vriezenveen ingeklemd tussen het gemeentehuis aan de noordzijde, de Schout Doddestraat ten westen, de Krijgerstraat ten zuiden en de achterzijde van de bebouwing aan de Grensweg aan de oostkant. De omgeving van het plangebied wordt voornamelijk bepaald door maatschappelijke functies zoals het gemeentehuis, de ontmoetingskerk en Christelijke Scholengemeenschap Het Noordik.

Het plangebied is grotendeels onbebouwd en onverhard. In noordwesthoek bevindt zich de ontmoetingskerk en in de zuidoosthoek staat een gedateerde gymzaal. Verder bevindt zich binnen het gebied een vijver. Verder heeft binnen het plangebied tot kort geleden een schoolgebouw gestaan, deze is inmiddels gesloopt. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie van het plangebied. De rode contour betreft

een indicatieve weergave van het plangebied. In afbeelding 2.2 zijn enkele foto's van de huidige situatie binnen het plangebied weergegeven.



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



Afbeelding 2.2: Foto's huidige situatie plangebied (Bron: Buro Dwarsstraat)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

Door Buro Dwarstraat is een beeldkwaliteitsplan voor de herontwikkeling van het plangebied opgesteld. In dit hoofdstuk wordt aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan de ontwikkeling beschreven, waarbij wordt gekeken naar de stedenbouwkundige opzet, de beeldkwaliteit en het verkeer en parkeren. Het volledige beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld en vervangt de welstandsnota ter plaatse van het plangebied.

3.1 Stedenbouwkundige opzet

De locatie bevindt zich midden in een woonwijk die in de jaren '60 en '70 is gebouwd. Er is sprake van een vrij strenge orthogonale stedenbouwkundige opzet: een opzet met heldere, rechte lijnen van bebouwing, infrastructuur en groen. In de verkaveling is de richting van het oorspronkelijke landschap, de stroken of slagen, gevolgd. Gelet op de locatiemarkers zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd voor de woningbouw op deze locatie:

- combinatie van vrijstaande woningen, rijtjeswoningen en twee-onder-een-kap woningen;
- 31 parkeerplaatsen toevoegen bij gemeentehuis, ook bedoeld voor nieuwbouw (dubbelgebruik);
- parkeernormen: vrijstaand 2.4, twee-onder-een-kap 2.2, en rijtjes 2.0 parkeerplaats/woning
- gefaseerde uitvoering in verband met de aanwezige kerk en gymzaal;
- waterberging in de vorm van wadi's of retentievijver;
- bomen langs de randen.

De stedenbouwkundige hoofdopzet is dusdanig dat er een formele buitenrand ontstaat met woningen in twee lagen met een kap, grotendeels evenwijdig gesitueerd aan de Krijgerstraat en in het oostelijk gedeelte van het plangebied. Tevens ontstaat er een informeel binnengebied met levensloopbestendige woningen in één laag met kap in een meer losse structuur waardoor groene wiggen ontstaan. Het gebied wordt eenvoudig ontsloten door de huidige weg aan de noordzijde te verbinden met de Krijgerstraat. Er is daarnaast ook één intern woonstraatje dat op de Schout Doddestraat aansluit.

Door het gebied loopt een informele wandelroute door de groenstructuur, die aan de noordoostzijde aansluit op het bestaande wandelpad naast het gemeentehuis, richting het centrum van Vriezenveen. De oorspronkelijke verkavelingsrichting van het onderliggende landschap (en woonwijken rondom de locatie) is gevolgd. Het plan zit dusdanig in elkaar dat de kerk en de gymzaal, indien noodzakelijk, kunnen blijven staan.

De bouwblokken bestaan uit rijtjeshuizen, twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen die evenwijdig staan aan de straat. In het middengebied komen levensloopbestendige woningen.

Er komen in totaal 35 nieuwe woningen: 16 twee-onder-een-kap woningen, 16 levensloopbestendige rijtjeswoningen en 3 vrijstaande woningen. Alle woningen zijn gericht op de openbare ruimte. Aan de oostzijde staan ze met de achterzijde richting de achtertuinen van de woningen aan de Grensweg. De groene parkruimte met wandelroute die het gebied doorkruist, zal deels fungeren als wadi (ruim 625 m²) en aansluiten op het bestaande pad ten oosten van het gemeentehuis.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein (twee op eigen terrein bij de vrijstaande woningen en één op eigen terrein bij de twee-onder-een-kap woningen), in haakse parkeervakken in de woonstraten of in parkeervakken langs de Krijgerstraat. De levensloopbestendige woningen in het middengebied krijgen geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Wel kan er op straat worden geparkeerd. Ten zuiden van het gemeentehuis worden 31 parkeerplaatsen toegevoegd. Voor de nieuwe woningen zijn in totaal 74 parkeerplaatsen nodig, conform de normen. Er komen 52 nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte, waarvan 31 ter hoogte van het gemeentehuis, en 22 parkeerplaatsen op eigen terrein van de woningen. In de woonstraatjes kan bovendien op straat worden geparkeerd.

Het stedenbouwkundige plan is duurzaam: water wordt afgevoerd via de openbare ruimte, er is sprake van relatief veel groen in het gebied (klimaatadaptatie) en de nieuwe woningen worden gebouwd van materialen die lang mee gaan (baksteen) en natuurlijke materialen (hout). Ook straatmeubilair (zoals bankjes en lantarenpalen) wordt gemaakt van natuurlijk materiaal.

In afbeelding 3.1 is de verkaveling van de ontwikkeling, waarbij wordt opgemerkt dat de gymzaal de komende jaren nog blijft functioneren. De hier geplande woningen (vijf stuks) zullen in de later stadium worden gerealiseerd.



Afbeelding 3.1: Verkaveling herontwikkeling Mozaïek (Bron: Buro Dwarsstraat)

3.2 Beeldkwaliteit

In het beeldkwaliteitsplan zijn de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten voor het plangebied vastgelegd. Het is een handvat voor architecten en is tevens het toetsingskader voor bouwplannen. Dit toetsingskader wordt gehanteerd door de gemeente Twenterand en door de welstandscommissie bij de beoordeling van de plannen.

Het beeldkwaliteitsplan is geen blauwdruk. Het geeft wel duidelijk richting aan de planvorming. Alternatieve en afwijkende plannen zijn bespreekbaar, mits ze voldoen aan de ambitie van het beeldkwaliteitsplan. De getoonde referentiebeelden in het plan zijn bedoeld als sfeerbeelden. De tekst is leidend, referentiebeelden kunnen daar op onderdelen van afwijken.

Opzet

Op basis van een korte analyse van de huidige situatie worden de stedenbouwkundige uitgangspunten in het beeldkwaliteitsplan toegelicht. Vervolgens wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing door middel van beoordelingscriteria vergezeld van tekeningen en referentiebeelden. Ten slotte wordt ingegaan op de gewenste uitstraling en invulling van de buitenruimte.

Spelregels beeldkwaliteit

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is dat er een nieuwe, duurzame, samenhangende en eigentijdse woonbuurt ontstaat, die speciaal voor deze locatie is ontworpen. Dat betekent dat de woningen een uitstraling krijgen die met een knipog refereert aan de Vriezenveense bouwstijl. Niet door historiserend te bouwen, maar door op een hedendaagse manier gebruik te maken van een aantal oude waarden, zoals de combinatie

van baksteen en hout, het maken van een duidelijke plint, de keuze voor een opvallende dakrand en door de keuze voor de erfscheidingen.

Het plan zit dusdanig in elkaar dat de buitenrand van nieuwe buurt een meer formele, stoere uitstraling krijgt qua massa van de bebouwing, de architectuur en het robuuste materiaalgebruik voor de gevels. De erfscheidingen bestaan uit gemetselde muurtjes al dan niet in combinatie met groen en ook de buitenruimte is meer cultureel qua groen en bestrating.

Het binnengebied daarentegen heeft een meer vriendelijke en natuurlijke uitstraling, door de beperktere bouwmassa, de deels geknikte voorgevellijn, de architectuur en het natuurlijke materiaalgebruik. De erfscheidingen bestaan uit hagen en de buitenruimte bestaat uit wadi's, schijnbaar willekeurig gesitueerde bomen, bloemrijk gras en vaste planten.

De spelregels zijn uitgewerkt in de volgende thema's:

- Situering en massa;
- Architectuur;
- Materiaal en kleurgebruik;

Voor een volledig beeld van de spelregels voor de buitenrand, het binnengebied, erfscheidingen en de openbare ruimte wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan in Bijlage 1 van deze toelichting.

3.3 Verkeer & parkeren

3.3.1 Algemeen

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

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

3.3.2 Uitgangspunten

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

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

3.3.3 Parkeerbehoefte

Zoals in paragraaf 3.3.1 reeds aangegeven komen er in totaal 35 nieuwe woningen: 16 twee-onder-een-kapwoningen, 16 levensloopbestendige rijtjeswoningen en 3 vrijstaande woningen. In onderstaande tabel is op basis van de Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018 de parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt door de geldende parkeernormen toe te passen op het beoogde woningbouwprogramma.

Het Mozaïek			
Type	Aantal woningen	Gem. aantal parkeerplaatsen per woning	Parkeerbehoefte
Koop vrijstaand	3	2,4	7,2
Koop, Twee-onder-één-kapwoning	16	2,2	35,2
Koop, tussen/hoek	16	2,0	32
Totaal	35		74

Verder geldt voor het plangebied dat een deel van parkeerbehoefte van het gemeentehuis dient te worden opgevangen. In de 'Visie Manitobaplein/'t Podium – Vriezenveen' over de verbouwing/uitbreiding van het gemeentehuis en inrichting van de omliggende omgeving is dit aangegeven. In deze visie is aangegeven dat in de nieuwe situatie (na verbouwing van het gemeentehuis), een parkeeropgave van circa 30 plaatsen aan de zuidzijde van het gemeentehuis ligt.

Voor de nieuwe woningen zijn in totaal 74 parkeerplaatsen nodig, conform de normen. Zoals in paragraaf 3.3.1. reeds aangegeven vindt het parkeren bij de vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen plaats op eigen terrein en daarnaast in haakse parkeervakken in de woonstraten of in parkeervakken langs de Krijgerstraat. De levensloopbestendige woningen in het middengebied krijgen geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Wel kan er op straat worden geparkeerd.

Er komen in totaal 52 nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte, waarvan 31 ter hoogte van het gemeentehuis, en 22 parkeerplaatsen op eigen terrein van de woningen. In de woonstraatjes kan bovendien op straat worden geparkeerd. Voor de 31 parkeerplaatsen bij het gemeentehuis is sprake van dubbelgebruik. Overdag wordt hier over het algemeen geparkeerd door ambtenaren van het gemeentehuis. In de avond en nacht worden deze plaatsen gebruikt door de bewoners van de nieuwe woningen in het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat op deze wijze in voldoende mate in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

3.3.4 Verkeersgeneratie

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

Het Mozaïek			
Type	Aantal woningen	Verkeersgeneratie per woning	Verkeersgeneratie
Koop vrijstaand	3	8,1	24,3
Koop, Twee-onder-één-kapwoning	16	7,7	123,2
Koop, tussen/hoek	16	7,3	116,8
Totaal	35		264

De totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt circa 264 voertuigbewegingen per weekdag etmaal. Opgemerkt wordt dat het een herontwikkeling van een bestaande maatschappelijke locatie betreft. De locatie is op dit moment volledig voorzien van bouwvlak dat voor 100% bebouwd mag worden. Er is een scala aan maatschappelijke functies met bijbehorende verkeersaantrekkende werking mogelijk. Per saldo zal de verkeersgeneratie na herontwikkeling niet toenemen en zal mogelijk zelfs lager liggen.

De locatie wordt veilig ontsloten via de aan te leggen ontsluitingsroute die de woningen ontsluit op de Schout Doddestraat en Krijgerstraat.

3.3.5 Conclusie

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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 Snelwgomgeving. 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.

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

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

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

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

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvedtdelta (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.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Natuur Netwerk Nederland erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

4.1.3 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. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

4.1.3.1 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat allereerst van belang is om te bepalen of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’ in de zin van de Bro.

Stedelijke ontwikkeling

Toepassing van de ladder is namelijk verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Bro, mogelijk moeten maken. Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is de ladder niet van toepassing.

Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van meer dan 11 woningen als stedelijke ontwikkeling wordt gezien (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724).

Het voorliggend bestemmingsplan biedt de planologische kaders voor maximaal 35 grondgebonden woningen en is hiermee aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom moet een antwoord worden gegeven op onderstaande vragen:

- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Lig de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied?

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

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

Algemeen

Met betrekking tot de woningbouwontwikkeling in Twente zijn regionaal afspraken gemaakt, met de bedoeling een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad in Twente te bewerkstelligen. Al in de Ontwikkelagenda van de netwerkstad Twente is afgesproken om gezamenlijk strategisch te gaan programmeren. Met betrekking tot het wonen is dit verder uitgewerkt in de Regionale Woonvisie Twente, welke is vastgesteld door de colleges van alle veertien Twentse gemeenten, GS en de gezamenlijke woningcorporaties.

In de Regionale Woonvisie is afgesproken dat de gemeenten in Twente in beginsel alleen bouwen voor de lokale behoefte, conform de huishoudensontwikkeling. De bovenlokale behoefte zal worden gefaciliteerd in de netwerkstad. Hieronder wordt eerst een doorkijk gegeven naar de demografische ontwikkeling van Twenterand, waarna wordt ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte in Vriezenveen. Daarna wordt ingezoomd op de regionale woningbouwafspraken en wordt een conclusie ten aanzien van de woningbehoefte getrokken.

Zoals blijkt uit paragraaf 4.3.2 waarin het gemeentelijk en regionaal woonbeleid (Visie op wonen 2015-2025 en Regionaal Woonplan Twente 2019) worden behandeld zal het aantal inwoners en huishoudens in Vriezenveen nog stijgen en is er sprake van kwantitatieve behoefte. In haar woonbeleid geeft de gemeente Twenterand aan

dat er de komende jaren gebouwd wordt voor de opvang van de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0. De woningbehoefte bedraagt voor de planperiode (2017-2026) 510 tot 610 woningen (RWP Twente 2019). De jaren erna blijft het aantal huishoudens tot ongeveer 2030 stabiel. Daarna laat de prognose een lichte daling van het aantal huishoudens zien. Dit is in lijn met de woningbouwafspraken in de regio en met de provincie.

Het aantal harde plannen in het programma ligt nog onder het aantal van 510 tot 610 woningen uit het woningbouwprogramma. Bij ‘harde’ plannen gaat het om locaties die al in het bestemmingsplan zijn opgenomen met een bouwtitel. Daarmee heeft de gemeente nog ruimte om zachte plannen (die nog geen bouwtitel hebben in het bestemmingsplan) hard te maken. Als echter rekening wordt gehouden met alle zachte plannen die nog in de pijplijn zitten is er sprake van een overaanbod, daarom moet de gemeente kritisch zijn wanneer zachte plannen hard worden gemaakt. De gemeente wil daarom niet meer dan 100% programmeren. Dit betekent dat niet alle zachte plannen in de woningbouwprogrammering opgenomen worden. Dit ook omdat men naast het programma aanbod dat nu al in beeld is ook ruimte nodig is om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen en voor plannen op inbreidingslocaties die tot een kwaliteitsslag leiden of voorzien in de behoefte van een specifieke doelgroep.

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

Kwalitatief gezien zet de visie in op:

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

Woningbouwprogramma Vriezenveen

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

Voor de periode 2017-2026 voorziet het woningbouwprogramma in harde plannen en zachte plannen op inbreidingslocaties in de bouw van circa 332 woningen in Vriezenveen. Voorliggende herontwikkeling van het Mozaïek is reeds als zacht plan met maximaal 35 woningen meegenomen in deze 332 woningen. In Vriezenveen is er dan nog onvoldoende harde plancapaciteit om te voorzien in het aantal van 332. In het centrum van Vriezenveen is ruimte voor het toevoegen van woningbouw bij de verdere invulling en vernieuwing van het centrumgebied.

Conclusie behoefte-onderbouwing

Demografische cijfers laten zien dat Vriezenveen ook de komende jaren in bevolkingsaantal nog zal groeien. Het is daarom van groot belang om zowel kwalitatief als kwantitatief over een passend woningaanbod voor de lokale behoefte te beschikken. Voorliggende herontwikkeling in het centrumgebied van Vriezenveen is kwantitatief reeds als zacht plan voor een inbreidingslocatie meegenomen in het woningbouwprogramma en draagt met maximaal 35 woningen substantieel bij aan het invullen van de woningbehoefte in Vriezenveen. Kwalitatief gezien wordt er voor diverse doelgroepen gebouwd, zowel voor jongeren als doorstromers. Dit bevordert de invulling van de woonvraag van jongere huishoudens. Geconcludeerd wordt dat er zowel sprake is van een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling.

Ligt de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied?

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebied specifieke situaties dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied. In het 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’.

In voorliggend geval betreft het plangebied een binnenstedelijke locatie in de kern Vriezenveen. Met de voorgenomen herontwikkeling wordt de ruimtevraag naar woningen binnen het bestaande stedelijk gebied opgevangen en is er sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

4.1.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

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

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

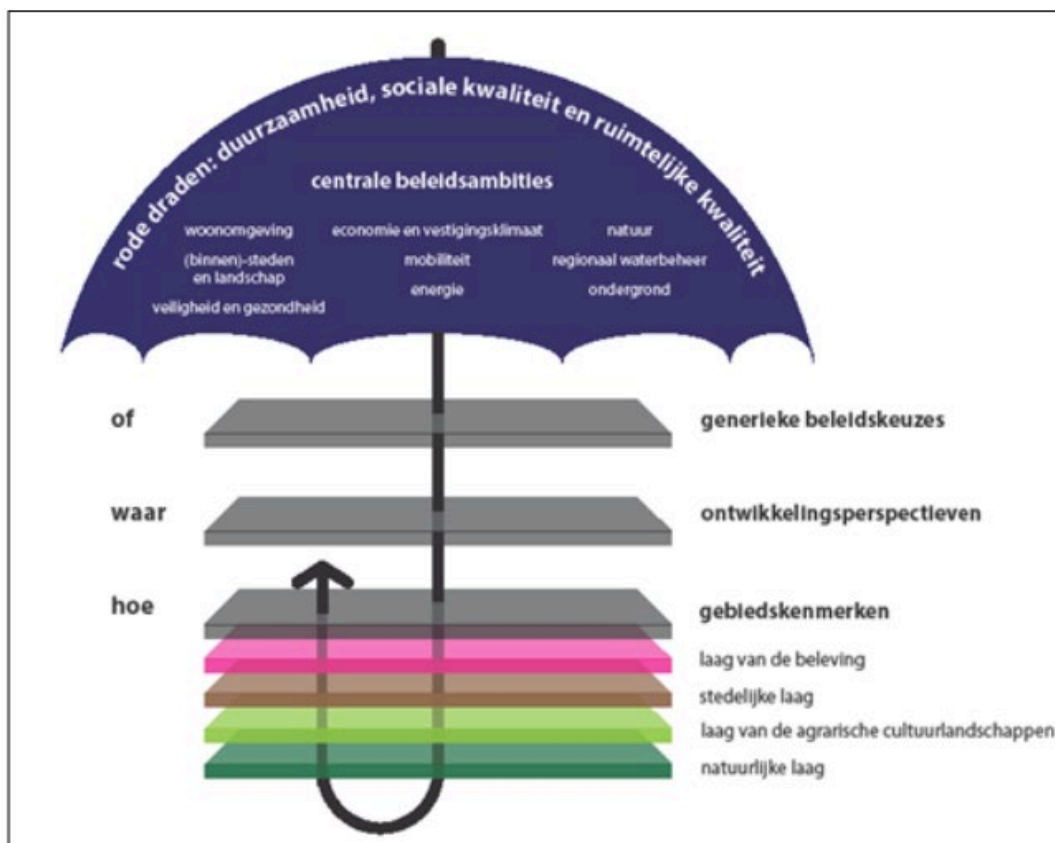
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken.

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ zijn artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

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

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

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

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

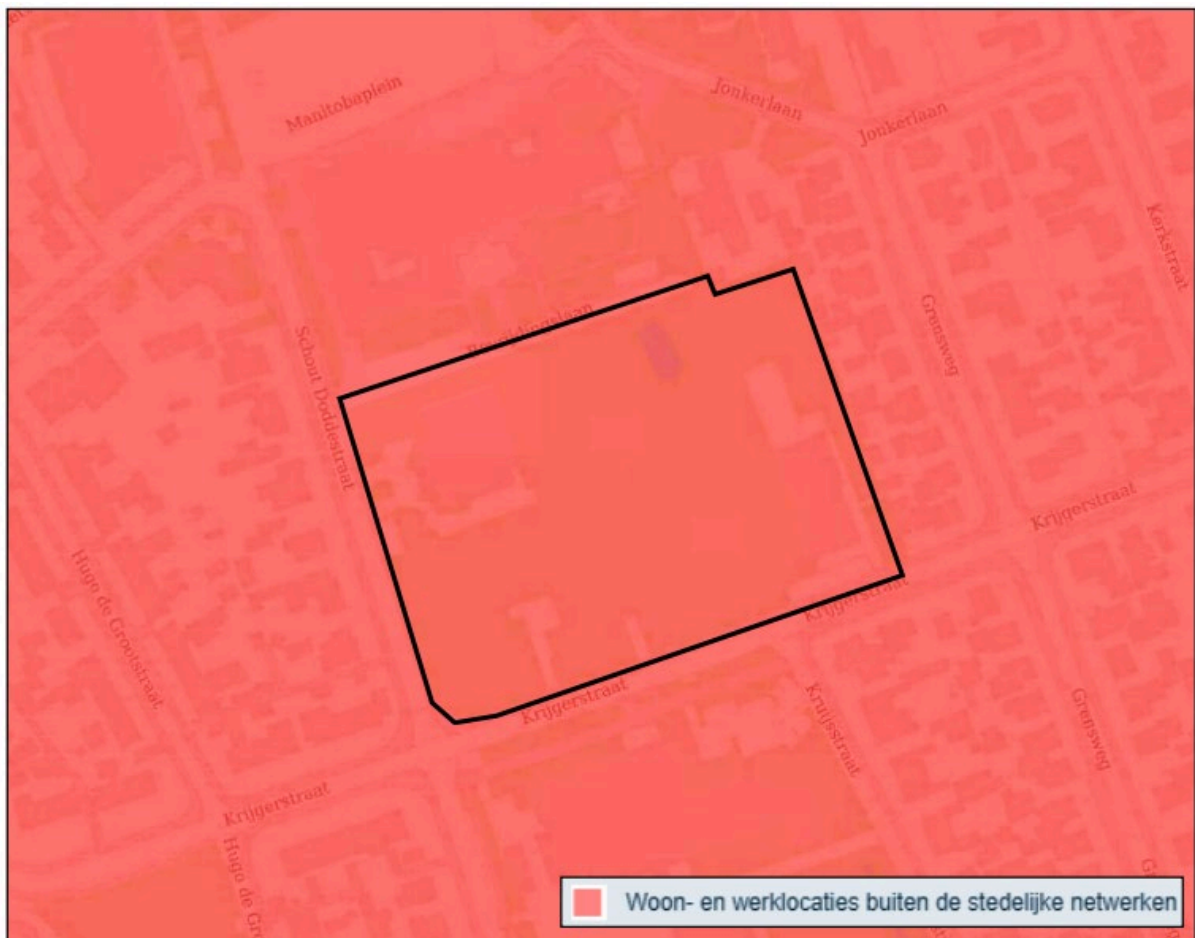
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

In paragraaf 4.1.1.4 is al ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van woningbouw in Vriezenveen. In paragraaf 4.3.2 vindt een verdere toetsing plaats aan de gemeentelijke Visie op wonen. Opgemerkt wordt dat de woningbouwaantallen zijn vastgelegd in een bestuursakkoord en dat hierover overeenstemming is met buurgemeenten en provincie. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

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

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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



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

"Woon- en werklocaties binnen het stedelijke netwerk"

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

De ontwikkeld behelst een herontwikkeling van het plangebied naar woningbouw, zodat de locatie een duurzame en vitale toekomst tegemoet gaat. Deze ontwikkeling past goed in het geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

Gelet op liggen van het plangebied in het stedelijk gebied gelden er ten aanzien van de natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap en laag van de beleving geen specifieke eigenschappen. Deze kunnen voor wat betreft de toetsing dan ook buiten beschouwing blijven.

Stedelijke laag

In de stedelijke laag is het gebiedskenmerk ‘Woonwijken 1955 – nu’ van toepassing op het plangebied. De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de gebiedskenmerken

Zoals in hoofdstuk 3 reeds is beschreven worden de nieuwe woonfuncties ingepast in de opzet van de bestaande wijk. In het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) is rekening gehouden met gebiedskenmerken van de locatie. In hoofdstuk 3 is hier reeds uitgebreid op ingegaan.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

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

4.3.1.2 Visie op Twenterand

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

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

- Duurzaamheid
- Werken
- Voorzieningen

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

4.3.1.3 Wonen

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

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de “Structuurvisie Twenterand”

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

4.3.2 Woonbeleid ‘Visie op Wonen 2015-2025’ en ‘Regionaal Woonplan Twente 2019’

4.3.2.1 Inleiding

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

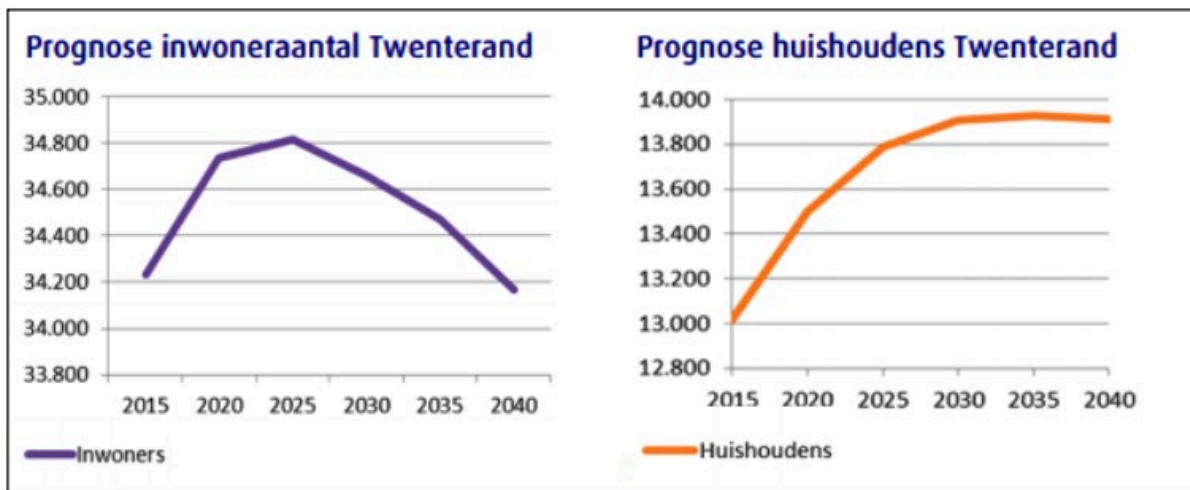
Op 2 februari 2016 is de geactualiseerde woonvisie ‘Visie op Wonen 2015-2025’ vastgesteld. In deze ‘Visie op Wonen 2015-2025’ wordt het perspectief geschetst hoe Twenterand aantrekkelijk kan worden gehouden om in te wonen. Daarmee wordt de basis gelegd voor onze strategische afwegingen op de korte en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

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

4.3.2.2 Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Twenterand

Op 1 januari 2015 telde de gemeente Twenterand 33.808 inwoners. Ruim 40% hiervan woont in de grootste kern Vriezenveen. Daarna volgen Vroomshoop, Den Ham en Westerhaar met respectievelijk 28%, 17% en 14%.

Er is de afgelopen 15 jaar een lichte stijging in inwoners te zien. In 2001 had Twenterand 33.325 inwoners, in 2014 was dit 33.920. De prognose cijfers van Primos zoals opgenomen in de Visie op Wonen 2015-2025 geven aan dat het inwoneraantal de komende 10 jaar nog licht stijgt met circa 600 personen (ca. 2% van het totaal). Vanaf 2025 zal het inwonersaantal langzaam dalen waarna het rond 2040 weer ongeveer gelijk is aan het aantal inwoners in 2015, ruim 34.000 inwoners. Huishoudens worden de komende jaren kleiner. Onder meer door de vergrijzing neemt het aantal één- en tweepersoons huishoudens verder toe. Daardoor zal het aantal huishoudens tot 2030 licht stijgen met 800 huishoudens en daarna tot 2040 min of meer gelijk blijven. Per dorp zijn er verschillen. In Westerhaar is nauwelijks beweging op de woningmarkt terwijl dit in Vroomshoop er wel is, waarbij nabijheid van voorzieningen, werk en bereikbaarheid belangrijke factoren zijn.



Afbeelding 4.3 Prognose inwoners- en huishoudens gemeente Twenterand (Bron: Visie op Wonen, gemeente Twenterand)

Op 1 januari 2014 telde de kern Vriezenveen 13.905 inwoners. Dit is circa 41% van het totaal aantal inwoners van de gemeente Twenterand. De bevolkingsopbouw van Vriezenveen is qua percentages naar leeftijd nagenoeg hetzelfde als de gemeente als geheel. Het aandeel kinderen van 0-15 jaar is over de gemeente gezien het grootst in de kern Vriezenveen. In de andere kernen is het percentage inwoners in de categorie 25-45 jaar iets groter dan in Vriezenveen. Het totaal aantal inwoners in Vriezenveen zal de komende 10 jaar nog licht stijgen.

Het totaal aantal huishoudens op 1 januari 2015 in Vriezenveen was 5.284, ten opzichte van 13.014 in heel Twenterand. 40% van de huishoudens in Twenterand is gevestigd in Vriezenveen. Zoals in tabel hieronder te zien stijgt het aantal huishoudens in alle kernen de komende jaren nog licht. In Vriezenveen gaat het in 45% van de huishoudens om een huishouden met kinderen. Het percentage eenpersoonshuishoudens is in Vriezenveen vergelijkbaar met de andere kernen, namelijk ruim 23%.

4.3.2.3 Uitgangspunten woningbouwprogramma Vriezenveen

In de Visie op Wonen 2015-2025 heeft de gemeente Twenterand aan dat er de komende jaren gebouwd wordt voor de opvang van de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0. In de Visie op Wonen is de woningbehoefte voor de planperiode (2015- 2025) aangegeven en ingeschat op 774 woningen. In het Regionaal Woonplan Twente zijn lagere aantallen vastgesteld en is de woningbehoefte geraamd op 510 tot 610 woningen. Op basis van het Regionaal Woonplan Twente heeft de gemeente Twenterand het volgende woningbouwprogramma voorgesteld:

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

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

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

Voor de periode 2017-2026 voorziet het woningbouwprogramma in harde plannen en zachte plannen op inbreidingslocaties in de bouw van ruim 332 woningen in Vriezenveen. Voorliggende herontwikkeling van het Mozaïek is reeds als zacht plan meegenomen in deze 332 woningen. In Vriezenveen is er dan nog onvoldoende harde plancapaciteit om te voorzien in de woningbehoefte.

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

Kwalitatief gezien zet de visie in op:

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

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

Demografische cijfers laten zien dat Vriezenveen ook de komende jaren in bevolkingsaantal nog zal groeien. Het is daarom van groot belang om zowel kwalitatief als kwantitatief over een passend woningaanbod voor de lokale behoefte te beschikken. Voorliggende herontwikkeling in het centrumgebied van Vriezenveen is kwantitatief reeds als zacht plan met maximaal 35 woningen voor een inbreidingslocatie meegenomen in het woningbouwprogramma en draagt met maximaal 35 woningen substantieel bij aan het invullen van de woningbehoefte in Vriezenveen. Kwalitatief gezien wordt er voor diverse doelgroepen gebouwd, zowel voor jongeren als doorstromers. Dit bevordert de invulling van de woonvraag van jongere huishoudens. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming met de Visie op wonen 2015-2025 en de woonafspraken in het Regionaal Woonplan Twente 2019.

4.3.3 Welstandsnota 2012

4.3.3.1 Algemeen

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

4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan de welstandsnota

Door Buro Dwarsstraat is een beeldkwaliteitsplan voor de herontwikkeling van het plangebied opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met voorliggend bestemmingsplan vastgesteld en vervangt de welstandsnota ter plaatse van het plangebied. Het volledige beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting en is in hoofdstuk 3 reeds uitgebreid toegelicht.

4.3.4 Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018

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

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

Bij ontwikkeling van het plangebied worden de parkeernormen zoals vastgelegd in de Nota parkeernormen gehanteerd (zie ook paragraaf 3.3). In artikel 10 van de regels van dit bestemmingsplan zijn hiervoor regels opgenomen.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en 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. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidgevoelige functie.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Krijgerstraat, een weg met twee rijbanen en een snelheidsregime van 50 km/uur. Daarnaast ligt het projectgebied nabij de Schout Doddestraat, een weg met een 30 km/uur regime. Gelet op het voorgaande is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai verricht. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hieronder worden de onderzoeksresultaten besproken.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Krijgerstraat bedraagt ter plaatse van de van de te realiseren woningen hoogstens 58 dB. Er wordt daarmee niet aan de voorkeurs- en ambitiewaarde voldaan.

Bron- en overdrachtsmaatregelen om wel aan de voorkeurs- en ambitiewaarde te voldoen kunnen rekenen op zwaarwegende bezwaren. Er dient daarom gelijktijdig met het bestemmingsplan een hogere waarde van maximaal 58 dB te worden vastgesteld. Met het nemen van gevelmaatregelen van maximaal 30 dB kan een binnenniveau van 33 dB worden gerealiseerd.

De geluidsbelasting als gevolg van de Schout Doddestraat bedraagt hoogstens 48 dB, waarmee aan de voorkeurswaarde uit de Wgh wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft de Schout Doddestraat.

Geconcludeerd wordt dat met het verlenen van een hogere waarde als gevolg van de Krijgerstraat en het realiseren van gevelmaatregelen van maximaal 30 dB gevelwering sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op zeer ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Industrielawaaï

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

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling, mits een hogere waarde als gevolg van de Krijgerstraat wordt vastgesteld op 58 dB en er gevelmaatregelen van maximaal 30 dB gevelwering worden meegenomen in de verdere planvorming.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

Door Kruse Groep is in het plangebied een verkennend bodem- en asbest in de bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Hieronder worden de onderzoeksresultaten beknopt behandeld.

Resultaten veldwerk

In totaal zijn er 23 inspectiegaten gegraven. De boringen 31 en 32 zijn doorgezet tot respectievelijk 3.20 en 2.80 meter diepte en afgewerkt tot peilbuizen. Gebleken is dat de bodem hoofdzakelijk bestaat uit matig fijn zand met in de ondergrond matig grof zand, een sterk zandige leemlaag en sterk siltige klei. In de boven- en ondergrond zijn roest- en oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn bodemvreemde materialen waargenomen (sporen puin, baksteen en slakken). Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de bodem waargenomen. Het freatische grondwater is in de peilbuizen 31 en 32 aangetroffen op 0.88 en 0.73 meter beneden maaiveld.

Resultaten chemische analyses

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond (BG I) is verontreinigd;
- de bovengrond (BG II) is niet verontreinigd;
- de bovengrond (BG III) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG I) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG II) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG III) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 31) is licht verontreinigd met barium;
- het grondwater (PB 32) is (zeer) licht verontreinigd met barium en zink.

Resultaten asbestanalyses

- MM FF - 01 bevat geen asbest;
- MM FF - 02 bevat geen asbest;

- MM FF - 03 bevat geen asbest;
- MM FF - 04 bevat geen asbest.

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien er een overschrijding van de streefwaarden zijn aangetoond. De hypothese "verdacht van aanwezigheid van asbest" voor de onderzoekslocatie dient tevens te worden verworpen, aangezien er geen asbest is aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen

In het grondwater zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van de onderzoeksrapportage. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. In de vaste bodem zijn geen verontreinigingen aangetoond. In de mengmonsters van de fijne fractie MM FF - 01, MM FF - 02, MM FF - 03 en MM FF - 04 is geen asbest aangetoond.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en de geplande nieuwbouw van woningen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

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

Hoewel in de verkeersparagraaf (paragraaf 3.3) wordt aangegeven dat gelet op de huidige bestemming van het plangebied waarschijnlijk of niet significant toeneemt, is voor de volledigheid een berekening met de NIBM tool uitgevoerd. In onderstaande tabel is dit weergegeven. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		264
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,21
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 5.1 Berekening NIBM (Bron: Ministerie Infrastructuur en Milieu)

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

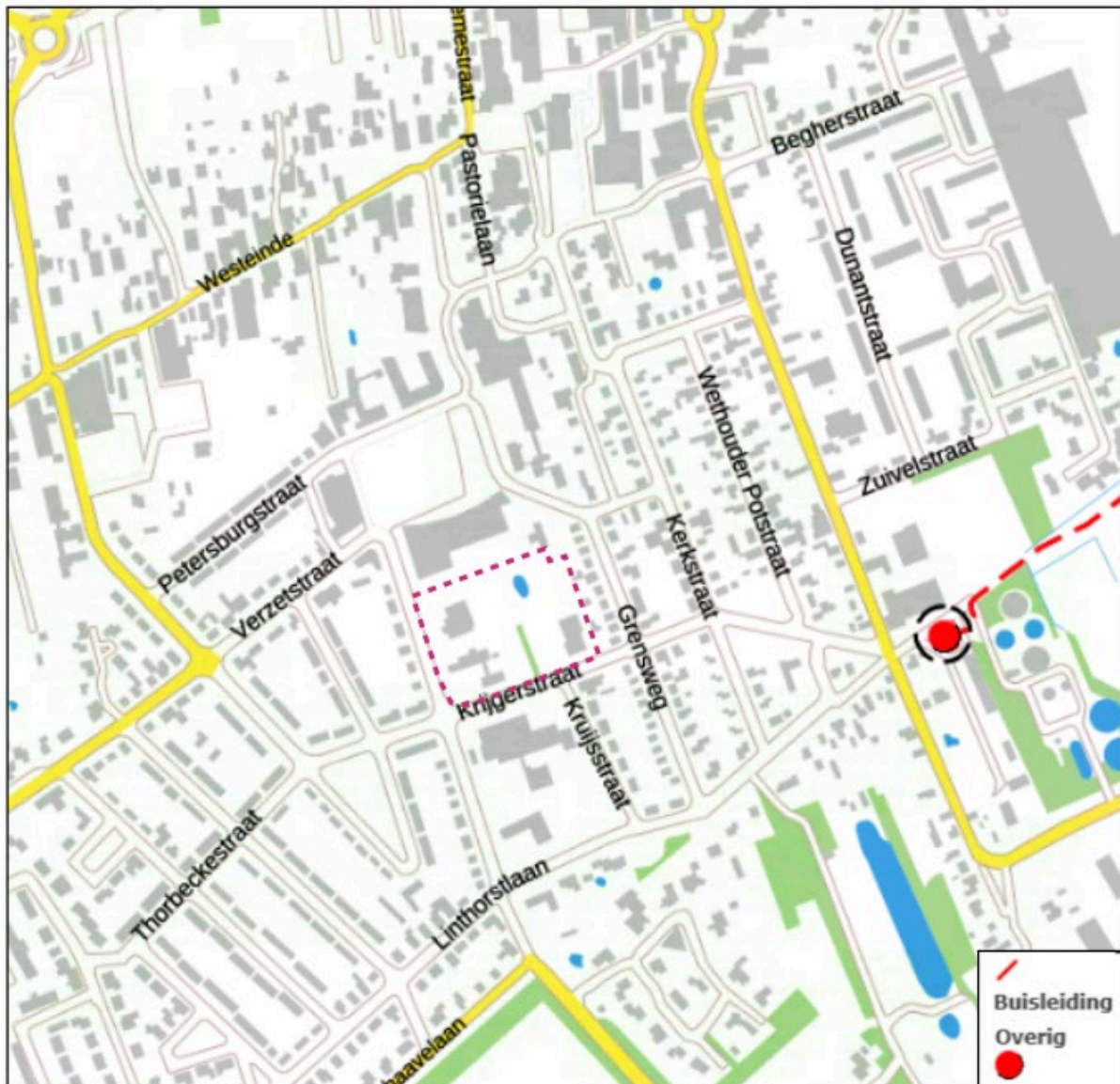
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



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

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie:

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

Zoals blijkt uit de kaartuitsnede bevindt zich ten oosten van het plangebied wel een risicobron. Het betreft hier een gasontvangststation en hier naartoe gaande aardgasbuisleiding met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 6,61 inch. Het verdeelstation heeft een risicocontour van 25 meter. Voor de gasleiding geldt een 100% letaliteitsafstand van 40 meter en een 1% letaliteitsafstand van 70 meter. De daadwerkelijke afstand tot het plangebied is circa 320 meter, het ligt daarmee ruim buiten de risicoafstand. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

Het plangebied is gelegen in het centrumgebied van Vriezenveen. Rondom de locatie zijn diverse maatschappelijke functies aanwezig. Het gebied kan daarom worden aangemerkt met het omgevingstype 'gemengd gebied'.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

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

5.5.3.3 Interne werking

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

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf bevindt zich buiten de kern Vriezenveen. In de omgeving van het plangebied zijn wel een aantal maatschappelijke functies aanwezig. In de onderstaande tabel worden de milieubelastende activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen het plangebied en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Functie	Categorie	Richtafstand gemengd gebied	Daadwerkelijke afstand tot plangebied (circa)
Gemeentehuis (maatschappelijk) <i>Manitobaplein 1</i>	1	0 meter	35 meter
School voortgezet onderwijs (maatschappelijk) <i>Krijgerstraat 7</i>	2	10 meter voor geluid	30 meter

Binnen het plangebied staat ook een gymzaal die mogelijk nog enkele jaren blijft functioneren alvorens deze gesloopt wordt ten behoeve van woningen. De gymzaal wordt in dit bestemmingsplan onder het overgangsrecht geplaatst, de gronden krijgen een woonbestemming. Desondanks dient ook de gymzaal in het kader van milieuzonering beschouwd te worden. Een gymzaal is op basis van de handreiking ook een categorie 2 functie met in dit geval een richtafstand van 10 meter. De dichtstbijzijnde te realiseren woning ligt, wanneer de gymzaal er nog staat, op circa 20 meter, ook deze afstand is voldoende groot.

Geconcludeerd wordt dat in voorliggend geval aan alle richtafstanden wordt voldaan. Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom worden omliggende bedrijven/functies niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Algemeen

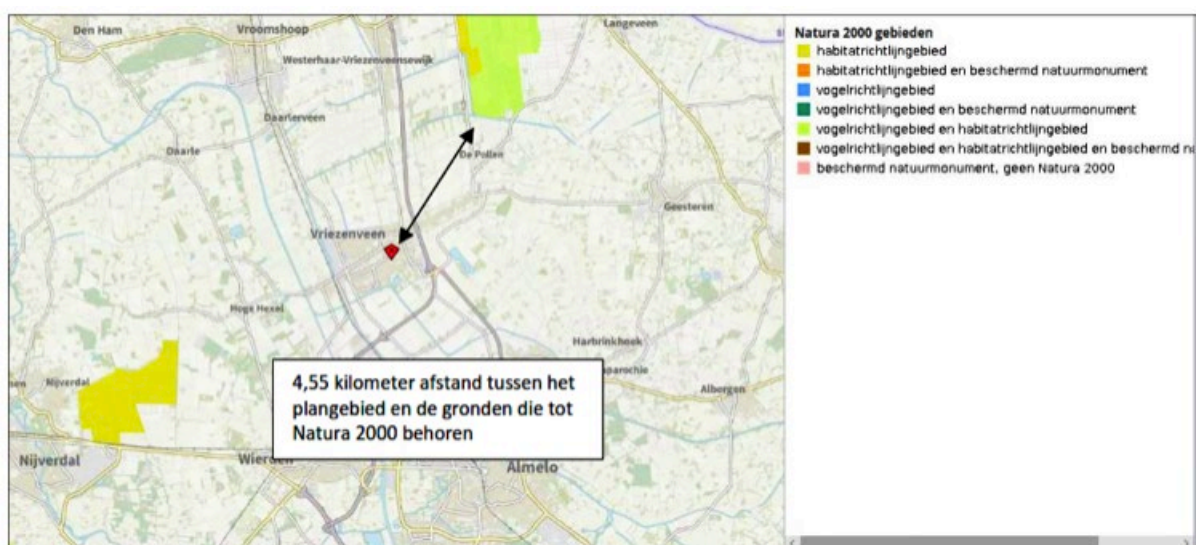
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op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

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

5.6.2.2 Natura 2000 gebieden

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

Het plangebied ligt op enige afstand van gronden die tot Natura2000 behoren. Gronden die tot Natura2000 behoren liggen op minimaal 4,55 kilometer afstand van het plangebied. Op onderstaande kaart wordt de ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 5.3: Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied (Bron: Natuurbank Overijssel)

Het plangebied ligt op een afstand van circa 4,55 kilometer van Natura 2000-gebied. Van directe effecten (bijv. geluid of lichthinder) is dan ook geen sprake. Om de stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied te beoordelen heeft BJZ.nu een stikstofberekening gemaakt met behulp van de AERIUS-calculator. Hierin is zowel fase 1 (30 woningen) als fase 2 (5 woningen ter plaatse van de gymzaal) onderzocht.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase van fase 1 blijkt dat sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j, maar lager dan 0,05 mol/ha/jaar3 ten aanzien van het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied het ‘Engbertsdijksvenen’. Doordat sprake is van een tijdelijke stikstofdepositie van minder van 0,05 mol/ha/jaar voor een periode korter dan twee jaar, geldt landelijk de lijn dat deze op voorhand niet kunnen leiden tot significant negatieve effecten. Het vorenstaande betekent dat de geringe stikstofdepositie niet leidt tot een vergunningsplicht voor het aspect stikstof.

Voor de gebruiksfase van fase 1 en zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van fase 2 is geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

De AERIUS-berekeningen voor fase 1 en 2 zijn opgenomen in bijlage 4 en bijlage 5 van deze toelichting.

5.6.2.3 Natuurnetwerk Nederland

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 2,4 kilometer afstand van het plangebied ten noorden van Vriezenveen (afbeelding 5.4). Gelet op de grote afstand en de aard en omvang van de herontwikkeling worden geen negatieve effecten op het NNN verwacht.



Afbeelding 5.4: Ligging van NNN-gebied in de omgeving van het plangebied (Bron: Natuurbank Overijssel)

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

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

5.6.3.2 Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek

Door Natuurbank Overijssel is een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Hierbij is tevens alvast de sloop van de gymzaal en kerk in het gebied meegenomen. Hieronder worden onderzoeksresultaten met betrekking tot soortenbescherming weergegeven.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten verschillende grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingsplaats, bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats, bezetten vleermuizen er een vaste verblijfplaats en nestelen er vogels.

Voor de amfibieënsoorten, die vaste rustplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden’ en het ‘beschadigen en vernielen van vaste rust- en/of voortplantingsplaats’. Deze vrijstelling is van toepassing, omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Met uitzondering van de egel, geldt voorgenoemde vrijstelling ook voor de grondgebonden zoogdieren die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten. Deze vrijstelling geldt niet voor de egel. Om de voorgenomen werkzaamheden uit te kunnen voeren is of een ontheffing van de verbodsbepalingen ‘doden’ en het ‘beschadigen/vernielen van een vaste rust- en voortplantingsplaats’ nodig, of dient gewerkt te worden conform een toepasbare Gedragscode. Ongeacht de keuze voor een ontheffing of het werken volgens een Gedragscode, vormt de aanwezigheid van een verblijfplaats van de egel geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Zowel vleermuizen als hun vaste verblijfplaats, zijn jaarrond beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Op het moment van schrijven (mei 2020) is nog geen toepasbare Gedragscode beschikbaar om vleermuizen te mogen verstoren en verblijfplaatsen te mogen vernielen zonder ontheffing. Om de functie van de gebouwen voor vleermuizen vast te kunnen stellen, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.

Als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende beschermde dieren niet aangetast.

Wettelijke consequenties samengevat:

- Geen bezette vogelnesten negatief beïnvloeden zonder ontheffing;
- Nader onderzoek naar de functie van bebouwing voor vleermuizen uitvoeren;
- Ontheffing aanvragen i.v.m. aanwezigheid van de egel of werken volgens Gedragscode;

De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

5.6.3.3 Resultaten nader onderzoek vleermuizen en egels

Door Natuurbank Overijssel is op grond van de resultaten van de Quicksan Natuurwaardenonderzoek nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en egels in het plangebied. De onderzoeksresultaten worden hieronder weergegeven.

In de zomer en nazomer van 2020 is een sportzaal aan de Krijgerstraat en de Ontmoetingskerk Vriezenveen in het centrum van Vriezenveen onderzocht op de aanwezigheid van een vaste rust- en voortplantingsplaats van vleermuizen en is een groter plangebied onderzocht op vaste rust- en voortplantingsplaatsen van de egel.

Uit het onderzoek is gebleken dat vleermuizen geen vaste rust- of voortplantingsplaats bezetten in de sportzaal, maar dat de gewone dwergvleermuis een zomer- en paarverblijfplaats bezet in de voorgevel van de Ontmoetingskerk. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat de egel een vaste rust- of voortplantingsplaats bezet in het plangebied.

Door het slopen van de kerk, worden vleermuizen mogelijk verstoord en gedood en wordt de verblijfplaats vernield. Om het kerkgebouw te mogen slopen, dient een ontheffing aangevraagd te worden. Het ontwikkelen van het plangebied rondom het kerkgebouw, heeft geen negatief effect op de zomer- en paarverblijfplaats in het kerkgebouw.

De functie van de omgeving van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen wordt niet aangetast door uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

5.6.4 Conclusie

Op het vlak van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling. In het kader van de vleermuis dient een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd voorafgaand aan de sloop van de kerk. Deze ontheffing kan worden verleend gelet op de belangen van dit project voor Vriezenveen. Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

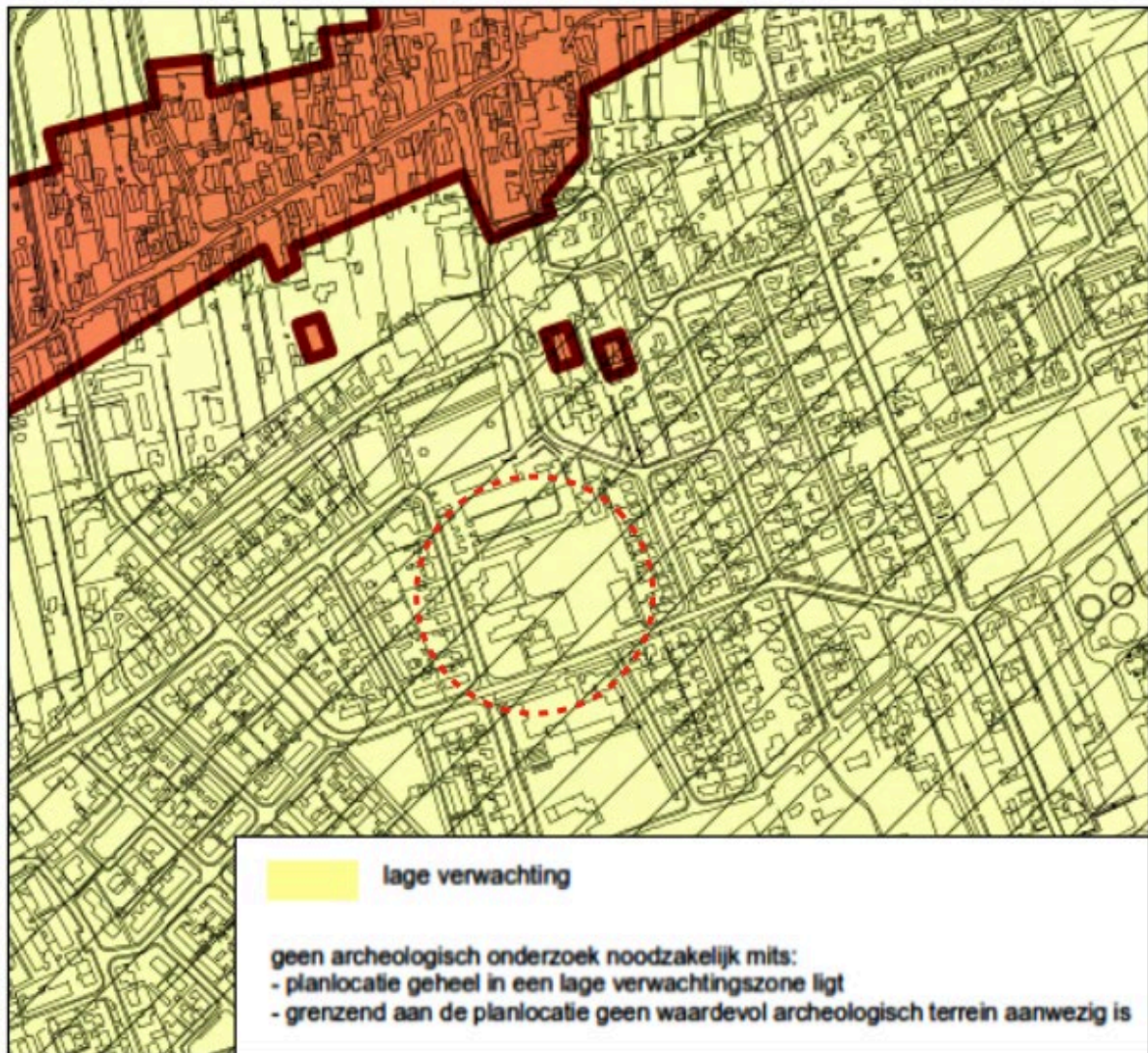
5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

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

De gemeente Twenterand beschikt over een eigen archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van deze verwachtingskaart met daarin aangeven het plangebied opgenomen in afbeelding 5.5.



Afbeelding 5.5: Kaartuitsnede archeologische beleidskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

5.7.1.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied is sprake van een lage archeologische verwachting. Binnen gebieden met een lage archeologische verwachting is bij bodemingrepen geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

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

5.7.2.2 Situatie plangebied

Op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel blijkt dat zich binnen het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden bevinden. In de directe omgeving van het plangebied komen eveneens geen monumenten of cultuurhistorische waarden voor.

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

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

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

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

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

5.8.2 Situatie plangebied

Voor deze ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (bijlage 8). De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt. Over de aanmeldnotitie wordt een besluit genomen door het bevoegd gezag.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

6.2 Watertoetsproces

6.2.1 Algemeen

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

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

Voldoende water

De waterschappen werken dagelijks aan voldoende water voor gebruikers en voor de functies die de provincies en gemeenten hebben vastgesteld. Het waterschap stemt de waterpeilen, het onderhoud en de inrichting van het watersysteem zo goed mogelijk af op deze functies en ook op de wensen van gebruikers.

De verandering van het klimaat leidt tot de vraag hoe we ook in de toekomst voor voldoende water kunnen zorgen. Het waterschap neemt nu al maatregelen om wateroverlast te voorkomen of de gevolgen te beperken. Ook stellen we ons steeds meer in op situaties van langdurige droogte. Voor zowel de extremen 'te nat' en 'te droog', als voor de normale neerslagsituatie, geeft het waterschap in het waterbeheersplan 2016-2021 het beleid voor de planperiode weer.

Schoon water

Schoon water is een voorwaarde voor een goede volksgezondheid en voor een goed functionerende landbouw, industrie en natuur. Ook draagt schoon water bij aan een prettige omgeving om te wonen, te werken of te recreëren. Het waterschap past waar nodig het watersysteem aan om de kansen voor de ecologie te vergroten en werkt aan het verminderen van schadelijke stoffen in het grondwater en oppervlaktewater. Het waterschap monitor de waterkwaliteit en bepaalt welke maatregelen in welke gebieden het meest zinvol zijn.

Afvalwaterketen

Het waterschap zorgt voor het opvangen en zuiveren van het afvalwater van bijna alle inwoners en bedrijven. Zo draagt men bij aan de volksgezondheid en een goede waterkwaliteit. De afvalwaterbehandeling doet het waterschap samen met gemeenten, die de zorg hebben voor de riolering. Het is de gezamenlijke uitdaging om de kosten hiervan te beheersen. Een andere uitdaging is het terugwinnen van energie en grondstoffen uit het afvalwater. Het waterschap werkt samen met gemeenten, bedrijven en instellingen om daarin verdere stappen te zetten en zo bij te dragen aan een circulaire economie en aan energiebesparing.

6.2.2 Situatie plangebied

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'normale procedure'. Dit betekent dat het voorliggende bestemmingsplan in het kader van vooroverleg is voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap heeft geadviseerd om aan de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de kerk de voorwaarde te koppelen dat het proces van de watertoets opnieuw doorlopen wordt als blijkt dat na sloop van het kerkgebouw, de herbouw van woningen een netto toename van verhard oppervlak de 1500 m² wordt overschreden. Na nader overleg met het waterschap is geconcludeerd dat dit niet noodzakelijk is. De bestaande kerken en omliggende verharding (circa 1.900 m²) beslaan bijna de gehele wijzigingsbevoegdheid. De netto toename aan verharding zal de 1.500 m² niet overschrijden. In het kader van de wijzigingsprocedure zal te zijner tijd in het kader van een goede ruimtelijke ordening opnieuw een watertoets worden uitgevoerd.

De bij deze 'normale procedure' behorende uitgangspuntennotitie en het wateradvies zijn opgenomen als Bijlage 9 en Bijlage 10 bij deze toelichting

Afvalwater

Bij het bouwrijp maken van het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd, dat is afgestemd op het toekomstige aantal woningen. Het nieuwe stelsel zal worden aangelegd conform het ‘Gemeentelijk rioleringsplan 2014-2018’ van de gemeente Twenterand.

Hemelwater en oppervlaktewater

De hemelwaterafvoer in voorliggend plan wordt volledig gescheiden van afvalwater. Hemelwater wordt geïnfiltreerd en er wordt via een wadi of retentievijver 625 m² waterberging gerealiseerd om wateroverlast te voorkomen. Om wateroverlast bij piekbuien te voorkomen wordt voor de te bouwen woningen conform het beleid een vloerpeil van 30 cm boven de as van de weg gehanteerd.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Verantwoording van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

Begrippen (Artikel 1)

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

Wijze van meten (Artikel 2)

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

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

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

7.2.4 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)

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

Algemene gebruiksregels (Artikel 7)

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

Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)

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

Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)

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

Overige regels (Artikel 10)

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

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

Groen (Artikel 3)

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, kunstwerken, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en hondenuitlaatplaatsen.

Het realiseren van bouwwerken, geen gebouw zijnde is toegestaan, mits de bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedraagt. Voor kunstwerken geldt een maximale hoogte van 3 meter. Gronden bestemd als ‘Groen’ dienen niet te worden beschouwd als ‘erf’ in de zin van artikel 1 van bijlage II Bor, omdat het ruimtelijk niet wenselijk is hier bebouwing zonder vergunning toe te staan. Zoals blijkt uit het beeldkwaliteitsplan is het de bedoeling op deze gronden een groenstructuur met een informele wandelroute te realiseren. Vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit en een goede ruimtelijke ordening is het daarom ongewenst om vergunningsvrij te bouwen op gronden waar de bestemming ‘Groen’ op rust.

Verkeer (Artikel 4)

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met een functie voor intern verkeer en daarnaast voor:

- fiets- en voetpaden;
- parkeer- en groenvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- kunstwerken;
- MUPI’s, lichtmastreclame en reclamedisplays;
- evenementen;

Qua bebouwing zijn uitsluitend gebouwen van ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen toegestaan. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waarbij voor verschillende typen de maximum hoogte is bepaald.

Wonen (Artikel 5)

De gronden waarop de woningen en bijbehorende erven zijn voorzien hebben de bestemming wonen gekregen. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en daarbij een aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw. Hieraan ondergeschikt zijn toegestaan:

- groenvoorzieningen;
- kunstwerken;
- verkeer en verblijf;
- watergangen en waterpartijen;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- nutsvoorzieningen.

Hoofdgebouwen in de vorm van woningen moeten binnen het aangeven bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Verder dienen woningen gebouwd te worden conform de in het bestemmingsplan opgenomen bouwregels en de beeldkwaliteitscriteria uit het beeldkwaliteitsplan. Hierbij is in de regels en beeldkwaliteitscriteria onderscheid gemaakt in het binnengebied en de buitenrand.

Voor ondergeschikte gebouwen (bijbehorende bouwwerken) wordt de maximale oppervlakte bepaald door de perceelsgrootte. Ook voor ondergeschikte gebouwen zijn regels omtrent goot- en bouwhoogte, dakhelling en de afstand tot de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw opgenomen.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval zijn de gronden (met uitzondering van de kerk) in eigendom van de gemeente Twenterand. De kosten worden uit de grondexploitatie gedekt. Bij effectuering van de wijzigingsbevoegdheid voor de locatie van de kerk, zal het kostenverhaal in het kader van de wijzigingsprocedure afzonderlijk geregeld worden.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie Overijssel. De provincie heeft gereageerd en aangegeven dat het plan in haar ruimtelijk beleid past en verder in procedure kan.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de ‘normale procedure’. Dit betekent dat het voorliggende bestemmingsplan in het kader van vooroverleg wordt voorgelegd aan het waterschap.

9.2 Informatie en inspraak

Er wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Wel wordt er in het kader van het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan een korte film gemaakt ter vervanging van een inloopinformatiebijeenkomst. Inwoners kunnen telefonisch reageren of vragen stellen.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 25 juni 2020 voor een periode van zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan. Wel zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het plan, waardoor er sprake is van een gewijzigde vaststelling. In bijlage 11 (Zienswijzennota) worden de beantwoording van de zienswijze en de ambtshalve wijzigingen nader toegelicht.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 AERIUS berekening Fase 1

Bijlage 5 AERIUS berekening Fase 2

Bijlage 6 Quickscan ecologie

Bijlage 7 Nader onderzoek vleermuizen en egels

Bijlage 8 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling

Bijlage 9 Watertoetsresultaat

Bijlage 10 Wateradvies

Bijlage 11 Zienswijzennota