



GEMEENTE TUBBERGEN

Bestemmingsplan Mekkelenbergweg 3-5 Harbrinkhoek

Mei 2018

Vastgesteld

Bestemmingsplan Mekkelenbergweg 3-5 Harbrinkhoek

Plannaam: Mekkelenbergweg 3-5 Harbrinkhoek
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
IMRO-nummer: NL.IMRO.0183.HARBPMEKKELENBW35-VG01



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	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE	8
2.2	GEWENSTE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	10
3.1	RIJKSBELEID	10
3.2	PROVINCIAAL BELEID	11
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
HOOFDSTUK 4	MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1	GELUID	18
4.2	BODEM	19
4.3	LUCHTKWALITEIT	19
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	20
4.5	MILIEUZONERING	23
4.6	GEUR	25
4.7	ECOLOGIE	25
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	26
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN	28
5.1	VIGEREND BELEID	28
5.2	WATERPARAGRAAF	29
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	30
6.1	INLEIDING	30
6.2	OPZET VAN DE REGELS	30
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	31
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	34
8.1	VOOROVERLEG	34
8.2	INSpraak	34
8.3	ZIENSWIJZEN	34
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING		35
BIJLAGE 1	HISTORISCH BODEMONDERZOEK	36
BIJLAGE 2	GEEN WATERSCHAPSBELANG	37
BIJLAGE 3	REACTIENOTA	38

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel gelegen aan de Mekkelenbergweg 3-5 te Harbrinkhoek is in de huidige situatie een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw aanwezig. Voorheen werd op het perceel een installatiebedrijf geëxploiteerd. Deze functie is op 31 december 2012 beëindigd. Op dit moment wordt de bebouwing onder meer gebruikt als kapsalon, opslag voor een in Almelo gevestigd timmerbedrijf, hobbymatige stalling van auto's. Daarnaast staat een deel van de bebouwing momenteel leeg.

Initiatiefnemer is voornemens om het perceel Mekkelenbergweg 3 aan te wenden ten behoeve van reguliere woondoeleinden. Het voormalig bedrijfsgebouw zal uitsluitend nog maar worden gebruikt als opslag-/stallingsruimte. Het voorgenoemde gebruik is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kleine Kernen' niet toegestaan, aangezien het planologisch bedrijfsbebouwing betreft en ter plaatse het wonen uitsluitend ten behoeve van een bedrijf is toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader door de bedrijfsbestemming ter plaatse van het plangebied te wijzigen naar een woonbestemming met een aanduiding 'opslag' ter plaatse van het voormalig bedrijfsgebouw.

Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van de bestemming vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Mekkelenbergweg 3-5 te Harbrinkhoek. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Tubbergen, sectie H, nummers 7311 en 7312. De ligging van het plangebied in de kern Harbrinkhoek en de ligging aan de Mekkelenbergweg 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 'Mekkelenbergweg 3-5 Harbrinkhoek' bestaat uit de volgende stukken:

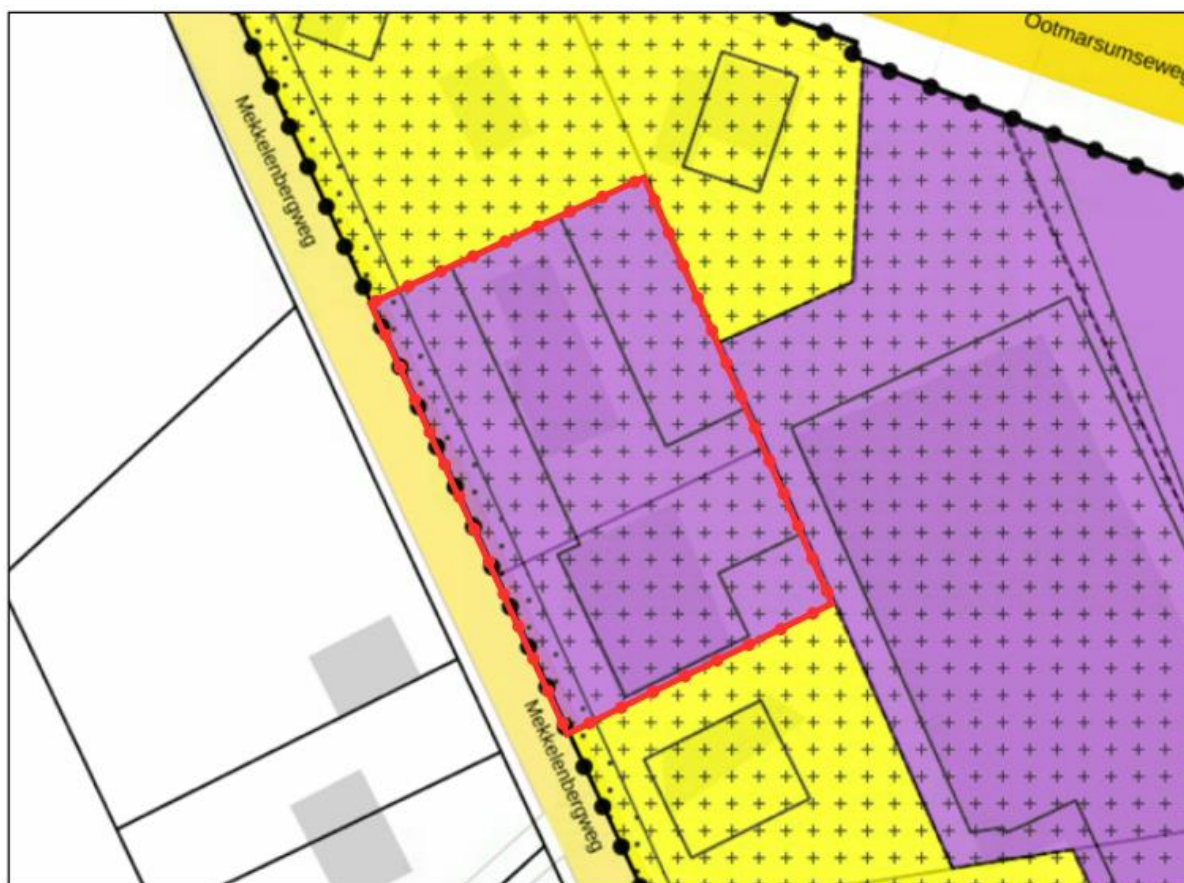
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0183.HARBPMEKKELENBW35-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Kleine Kernen'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 14 maart 2016 door de gemeenteraad van Tubbergen. In afbeelding 1.2 een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Hierin is het plangebied met de rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kleine Kernen' (Bron: Gemeente Tubbergen)

De locatie heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf', gedeeltelijk met bouwvlak en maatvoeringsaanduidingen (maximum bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage). Daarnaast zijn er functieaanduidingen opgenomen, te weten 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfswoning 1' en 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting'. Tot slot zijn ter plaatse van het plangebied twee dubbelbestemmingen aanwezig, te weten 'Waarde - Archeologie' en 'Leiding - Gas'.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven genoemd in de in Bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 met daaraan ondergeschikt groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' of de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfswoning 1'. Binnen het plangebied mogen zowel bedrijfsgebouwen als een bedrijfswoning worden gebouwd. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de in de bouwregels opgenomen maatvoeringseisen.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een gastransportleiding met de daarbijbehorende veiligheidszone en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Initiatiefnemer is voornemens om de percelen aan te wenden ten behoeve van reguliere woondoeleinden (nr. 3) en opslag/stalling (nr. 5). Dit is, vanwege het feit dat het planologisch bedrijfsbebouwing betreft en in de bedrijfswoning uitsluitend gewoond mag worden ten behoeve van een bedrijf, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en gewenste situatie in het plangebied.

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

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

Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

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

Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Mekkelenbergweg 3-5 te Harbrinkhoek. In de huidige situatie vormt de Ootmarsumseweg, de verbindingsweg tussen Almelo en Ootmarsum, één van de belangrijkste structuurdragers in het gebied. De Mekkelenbergweg betreft een aftakking van deze Ootmarsumseweg. In vergelijking met het omliggende gebied is langs de Mekkelenbergweg sprake van relatief intensieve bebouwing. Met name de opstallen van bouwbedrijf Groothuis zijn overheersend aanwezig in het gebied.

De bebouwing in het plangebied zelf bestaat in de huidige situatie uit de bedrijfswoning aan de Mekkelenbergweg 3 (kadastraal perceel Gemeente Tubbergen sectie H, nummer 7311) en de bedrijfsbebouwing aan de Mekkelenbergweg 5 (kadastraal perceel Gemeente Tubbergen, sectie H, nummer 7312). De gronden direct rondom de bedrijfswoning zijn ingericht als privétuin behorende bij de woning. De bedrijfsbebouwing bevindt zich ten zuiden van de bedrijfswoning.

De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft een goed beeld van de huidige situatie in het plangebied.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

Voorheen werd op het perceel een installatiebedrijf geëxploiteerd. Deze functie is op 31 december 2012 beëindigd en het is niet te verwachten dat het gebouw op korte termijn opnieuw zal worden aangewend ten behoeve van een (soortgelijke) bedrijfsmatige functie.

2.2 Gewenste situatie

Op het bedrijfsperceel is een bedrijfsgebouw en één bedrijfswoning aanwezig welke niet meer bedrijfsmatig worden gebruikt. Op dit moment is reguliere bewoning van de bedrijfswoningen niet bij recht toegestaan, aangezien een bedrijfswoning alleen bewoond mag worden door iemand die aan een bedrijf verbonden is.

Het is gewenst om het planologisch kader in overeenstemming te brengen met het gewenste gebruik (woondoeleinden nr. 3 en opslag/stalling nr. 5). Hiermee wordt het regulier bewonen van de huidige woning bij recht toegestaan en is het toegestaan om het bestaande bedrijfsgebouw in gebruik te nemen voor de stalling van motorvoertuigen en fietsen en als bergruimte voor opslag.

Om voorgenomen initiatief mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader door de bedrijfsbestemming ter plaatse van het plangebied te wijzigen naar een woonbestemming met een aanduiding 'opslag' ter plaatse van het voormalig bedrijfsgebouw. Uit voorliggende plantoelichting blijkt dat deze planologische wijziging in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De planologische wijziging waarin dit plan voorziet brengt met zich mee dat de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie zal verminderen, vanwege het feit dat de bedrijfsmatige functie komt te vervallen. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen het in dit plan besloten voornemen.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

3.1.2 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.

3.1.3 Toetsing rijksbeleid en conclusie

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. De planologische wijziging raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ moet deze gevolgd worden wanneer planologisch nieuwe “stedelijke ontwikkelingen” mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouwmogelijkheden van enige omvang kwalificeren zich als zodanig en zijn ‘Ladderplichtig’. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouwmogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 10 december 2014¹:

“12.6. Het betoog van Lunchroom Deli en andere dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, omdat is voorzien in een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing, kan niet slagen. In deze situatie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, aangezien de bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Van belang daarbij is dat het plan naar het oordeel van de Afdeling slechts is gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden.”

Echter in een recente uitspraak² van de Raad van State d.d. 18 februari 2015 is sprake van een uitbreiding van de planologische gebruiksmogelijkheden van feitelijk bestaande units in een bedrijfsverzamelgebouw. De Afdeling overweegt: “Voor zover [appellant sub 1] en anderen betogen dat in de Staat van bedrijfsactiviteiten deels bedrijfsactiviteiten staan genoemd waarvoor de units in de bedrijfsverzamelgebouwen niet eerder mochten worden verhuurd, oordeelt de Afdeling dat het plan hiermee niet voorziet in een zodanige

¹ 201310814/1/R1

² 201311211/1/R3

functiewijziging dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zoals zij eerder heeft overwogen (uitspraak van 10 december 2014 in zaak nr. 201310814/1/R1) is daarbij van belang dat met een verruiming van de gebruiksmogelijkheden geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt.”

Het onderstreepte “zodanige functiewijziging” suggereert dat er functiewijzigingen – zonder enige toename van bebouwing – kunnen zijn die wel “zodanig” zijn, dat zij kunnen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een functiewijziging “sec” die van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders, door die invloed kan kwalificeren als “zodanige functiewijziging”, zodat sprake is van een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling. Gelet op het feit dat:

- er sprake is van het planologisch omzetten van een bedrijfsperceel naar een woonperceel met gedeeltelijk de aanduiding ‘opslag’;
- er geen sprake is van onevenredige leegstand elders als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling;
- er geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte, omdat het gaat om hergebruik van een bestaand perceel met bebouwing;
- er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling, die in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ aanvaardbaar is;

kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie en –verordening door Provinciale Staten vastgesteld. De hiervoor genoemde plannen zijn op 1 mei 2017 in werking getreden.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdbambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. 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.

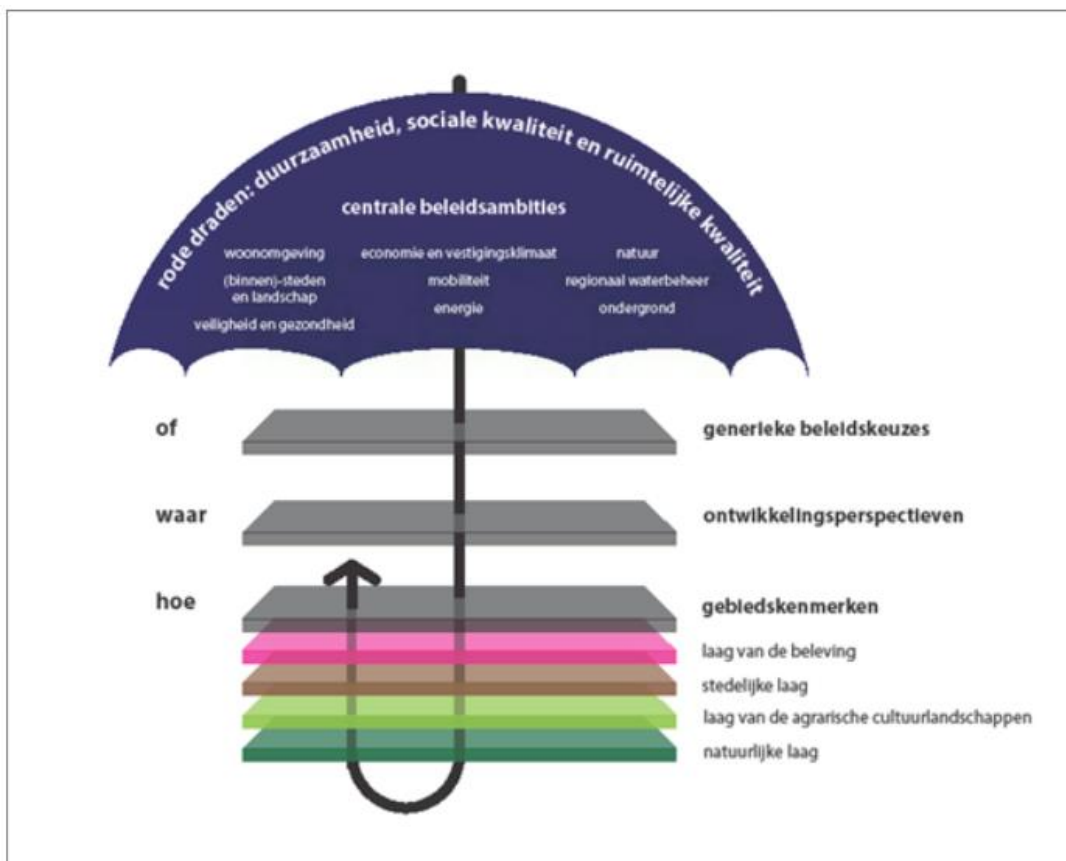
Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of – generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe – gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

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

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

3.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' is artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt op het betreffende artikel nader ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

lid 1:

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

1. 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;
2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Als gevolg van voorliggende wijziging vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats en worden ook geen extra bouw mogelijkheden toegekend ten opzichte van de huidige planologische situatie. Geconcludeerd wordt dat het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan vormt.

3.2.4.2 Waar- Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. Het plangebied is op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart gelegen in het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.

"Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap"

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Het planologisch wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming met gedeeltelijk de aanduiding 'opslag' is passend binnen het mixlandschap. Het voorgenomen initiatief levert geen belemmeringen voor omliggende functies. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het volgende hoofdstuk, waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.4.3 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. De 'Stedelijke Laag' en de 'Laag van de beleving' wordt buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied of de directe omgeving van toepassing zijn.

Vanuit de natuurlijke laag geldt het gebiedskenmerk 'dekzandvlakte en ruggen'. Voor laag van het agrarisch cultuurlandschap' betreft dit gebiedskenmerk 'jonge heide- en broekontginningen'. De ontwikkeling heeft betrekking op bestaande bebouwing op een bestaand bebouwd perceel. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats, het betreft uitsluitend een planologische wijziging. Het voornemen zorgt niet voor aantasting van de natuurlijke waarden of het landschap. Nadere toetsing aan de gebiedskenmerken is in voorliggend geval dan ook niet noodzakelijk.

3.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 2016+

3.3.1.1 Algemeen

Het woonbeleid van de gemeente Tubbergen voor de komende jaren is weergegeven in de 'Woonvisie 2016+'. Deze woonvisie is op 13 juli 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen. De 'Woonvisie 2016+' is tot stand gekomen door regelmatig overleg met stakeholders, overleg in de regio, met de huurdersvereniging en het peilen van woonwensen bij diverse doelgroepen. Daarnaast zijn diverse bronnen geraadpleegd, van regio-gemeenten, Provincie Overijssel, het Rijk, en cijfers van CBS en de overheid (Primos). Ook zijn er gesprekken gevoerd met de woningstichting, zorgaanbieders, dorpsraden, Ouderorganisaties, aannemers, makelaars en groepen woningzoekenden. Tevens is de visie afgestemd op de regionale woonafspraken die begin 2016 met de Twentse gemeenten zijn gemaakt.

In de woonvisie wordt de gemeentelijke visie op het wonen in Tubbergen tot 2020 geschetst met een doorkijk naar 2025. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die gemeente maakt op het gebied van wonen.

3.3.1.2 Ambities

In die woonvisie staat woonaantrekkelijkheid centraal. Om de kwaliteit van Tubbergen als aantrekkelijk gemeente te versterken heeft de gemeente de volgende drie ambities benoemd die de gemeente de komende jaren wil bereiken:

1. Attractieve kernen: kwaliteitsslag. Hoe doen we dat?
 - Vergroten van de kwaliteit van de centrumgebieden Tubbergen, Albergen en Geesteren.
 - Verduurzamen van de woningvoorraad: zeer zuinig in energiegebruik en geschikt voor gebruik door alle leeftijden.
 - Transformatie en herstructurering.
2. Vitale kernen: beschikbaarheid. We zorgen dat er in iedere kern in principe voldoende ruimte is voor iedere doelgroep. Zo kunnen mensen in hun eigen kern blijven wonen en worden sociale structuren behouden. Hoe doen we dat?
 - In alle kernen voegen we woningen toe. Dit lukt doordat we zeer gericht inspelen op de concrete vraag van bewoners.

- We bieden oplossingen voor groepen die zelf niet in staat zijn om een woning te bemachtigen: nieuwbouw en betere doorstroming in de sociale huursector; meer vrije sector huurwoningen in het geliberaliseerde prijssegment voor middeninkomens.
 - We toetsen nieuwe plannen aan hun bijdrage aan de ambities in deze woonvisie en stemmen goed af met de gemeenten in de subregio.
3. Betaalbare kernen: betaalbaarheid. Minder betalingsproblemen door effectieve inzet van goedkope woningen. We zorgen ervoor dat ook in de toekomst wonen betaalbaar blijft. Hoe doen we dat?
- Het aanbod sociale huurwoningen stijgt door doorstroming van met name senioren te bevorderen, waarbij opgemerkt wordt dat senioren veelal zo lang mogelijk in hun huidige woning willen blijven wonen.
 - Een actieve, gezamenlijke aanpak om betaalbaarheidsproblemen te vermijden.
 - Huurprijzen staan beter in verhouding tot het inkomen.
 - Startersleningen om het gat tussen huur en koop te overbruggen.
 - Woonlasten houden we betaalbaar door woningen te verduurzamen.

4.3.1.3 Woningbouwprogramma

In de woonvisie is ook het woningbouwprogramma voor de gemeente Tubbergen voor de komende tien jaar (2015-2024) opgenomen, deze is gebaseerd op de Primosprognose 2013. In afbeelding 3.1 is dit weergegeven.

	Inwonertal	Aantal Huishoudens	Additionele woningbehoefte
2015	21.200	7.820	
2020	21.100	8.030	2015-2019: 210 woningen
2025	21.300	8.320	2020-2024: 290 woningen

Afbeelding 3.1: Primosprognose 2013 (Bron: Primos2013)

Ook zijn in gemiddeld in de periode 2002 tot 2012 per jaar 20 woningen gesloopt. Voor de komende jaren wordt ook rekening gehouden met de sloop van gemiddeld 20 woningen per jaar. Het uitgangspunt voor de gemeente blijft dat zij wil bouwen voor de lokale woningbehoefte. Voor de komende jaren komt dat neer op het volgende bouwprogramma. In afbeelding 3.2 is dit weergegeven.

	2015-2019	2020-2024
Additionele woningbehoefte	210 woningen	290 woningen
Sloop	100 woningen	100 woningen
Totaal nieuwbouwprogramma	310 woningen	390 woningen

Afbeelding 3.2: Bouwprogramma (Bron: Woonvisie 2016+, gemeente Tubbergen)

Vervolgens heeft de gemeente, na een aantal correcties, de woningbehoefte per kern bepaald. In afbeelding 3.3 is dit weergegeven. Dit is exclusief de component sloop voor de periode 2015-2024. Aangezien de toekomst niet exact valt te voorspellen, is de woningbehoefte voorzien van een marge van 20% naar boven en naar beneden.

Kern	Inwonertal (abs)	Inwonertal (%)	Omvang lokale woningbehoefte (exclusief sloop	Correctie, gelet op de locatievoorkoor van inwoners en oriëntatie van WWZ-voorzieningen op de drie verzorgingskernen	Woningbehoefte 2015- 2024
Tubbergen	5.770	27,4%	137	+53	152-228
Albergen	3.560	16,8%	84	-8	60-91
Geesteren	4.280	20,2%	100	-10	72-108
Fleringen	890	4,2%	21	-4	14-20
Harbrinkhoek-Mariaparochie	1.890	8,9%	45	-9	29-43
Langeveen	1.270	6,0%	30	-6	19-29
Manderveen	620	2,9%	15	-3	10-14
Reutum	1.360	6,4%	32	-6	21-31
Vasse	1.530	7,2%	36	-7	23-35
Gemeente Tubbergen	21.170	100%	500	0	500

Afbeelding 3.3: Woningbehoefte per kern (exclusief sloop), periode 2015-2024 (10 jaar) (Bron: Woonvisie 2016+, gemeente Tubbergen)

In afbeelding 3.3 is af te lezen dat de kwantitatieve woningbehoefte voor de periode 2015-2024 in de kern Harbrinkhoek-Mariaparochie bestaat uit tussen 29 en 43 woningen.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijke woonvisie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van een bestaand bedrijfsperceel met bedrijfswoning naar een regulier woonperceel. Van een toevoeging van een woning is geen sprake. Het plan heeft dan ook geen gevolgen voor de woningbouwprogrammering. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid.

HOOFDSTUK 4 MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

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

4.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt de bedrijfsbestemming omzet in een reguliere woonbestemming met de mogelijkheid tot het in gebruik nemen van het voormalig bedrijfsgebouw als stalling-/opslagruimte. In beide gevallen gaat het om geluidgevoelige objecten.

4.1.2.1 Wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï

Voor bedrijfswoningen en burgerwoningen geldt dezelfde regelgeving inzake wegverkeer- en railverkeerslawaaï. In voorliggend geval is reeds een geluidgevoelig object aanwezig, voorliggend initiatief voorziet niet in toevoeging van een geluidgevoelig object. Gesteld wordt dat de aspecten wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï geen belemmering vormen in het kader van voorliggend initiatief.

4.1.2.2 Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein, het aspect industrielawaai kan buiten beschouwing worden gelaten. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt in het kader van voorliggend initiatief.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft een planologische wijziging, waarbij de bestemming van het perceel (bedrijf) wordt omgezet naar een woonbestemming met gedeeltelijk de aanduiding 'opslag'. Fysieke ingrepen of bodemingrepen vinden niet plaats.

Gelet op het vorenstaande is daarom uitsluitend een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

De onderzoekslocatie is al sinds jaren in gebruik als woning, aan de Mekkelenbergweg 3. In het bedrijfsgebouw (Mekkelenbergweg 5) vinden geen potentieel bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten plaats. Er is geen informatie beschikbaar waaruit blijkt dat de bodem verontreinigd is. De onderzoekslocatie kan worden beschouwd als onverdacht.

Er zijn op basis van de gegevens uit dit vooronderzoek geen bezwaren uit milieukundig oogpunt tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Er is geen noodzaak om bodemonderzoek uit te voeren.

4.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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

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

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

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekende mate bijdragen

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

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m 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. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor NO₂ en PM₁₀.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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

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

Voor vervoer 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 het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Beleidsnota "Externe Veiligheidsbeleid, Een Veilig Noaberschap!"

De gemeente Tubbergen wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. Daarmee draagt zij een belangrijke verantwoordelijkheid als het gaat om externe veiligheid. Om die verantwoordelijkheid in te vullen is externe veiligheidsbeleid geformuleerd. Op 2 april 2007 is door de gemeenteraad van Tubbergen het externe veiligheidsbeleid 2007-2011 vastgesteld. Het externe veiligheidsbeleid voor de periode 2013-2017 wordt in dit document geformuleerd.

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in landelijke wet- en regelgeving en beleidsnota's, onder andere in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Invulling geven aan deze wettelijke verplichtingen vormt een belangrijk onderdeel van het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid.

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om duidelijk te maken welke externe veiligheidsrisico's er in Tubbergen aanwezig zijn. Daarnaast maakt het beleid duidelijk hoe met deze en toekomstige risico's om moet worden gegaan. Dit betekent dat onder meer invulling wordt gegeven aan de wettelijke verplichting om het groepsrisico en plaatsgebonden risico te overwegen.

4.4.2 Situatie plangebied

4.4.2.1 Algemeen

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



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Provincie)

Ten westen direct aangrenzend aan het plangebied zijn een tweetal gasleidingen van de Nederlandse Gasunie B.V. gelegen. Zoals weergegeven in afbeelding 4.1 geldt er geen plaatsgebonden risicocontour voor deze delen van de buisleidingen. Het plangebied is gelegen binnen het groepsrisicoaandachtsgebied van beide leidingen. Gelet op het feit dat het initiatief het omzetten van een bedrijfsperceel met bijbehorende bedrijfswoning naar woonperceel met gedeeltelijk aanduiding 'opslag' betreft, is van een toename van het aantal personen in het plangebied geen sprake. Een afname van personen is juist eerder te verwachten gelet op het komen te vervallen van de bedrijfsfunctie. Een nadere onderbouwing van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk. De dubbelbestemming 'Leiding – Gas' welke nu gedeeltelijk binnen het plangebied aanwezig is, is in dit bestemmingsplan overeenkomstig overgenomen.

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat de locatie:

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

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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

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

4.5.2 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.

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

In de direct omgeving van het plangebied komen verschillende functies (wonen en (agrarische) bedrijvigheid) op korte afstand van elkaar voor. Daarnaast is het plangebied gelegen nabij de provincialeweg N349 (Ootmarsumseweg). Derhalve kan de omgeving van het plangebied worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer voor de verschillende omgevingstypes.

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

6	1.500 m	1.000 m
---	---------	---------

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

4.5.3.2 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 functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Dit geldt eveneens voor het voormalig bedrijfsgebouw dat als opslagruimte wordt gebruikt, gelet op de beperkte omvang en het extensieve gebruik.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving. In de omgeving van het plangebied is een grootschalig bouwbedrijf gelegen.

Op basis van de VNG-uitgave behoort een bouwbedrijf (> 2.000 m² b.o.) tot milieucategorie 3.2 waarvoor een grootste richtafstand van 100 meter geldt voor het aspect geluid. Gelet op de ligging in gemengd gebied kan deze richtafstand worden teruggebracht naar 50 meter. De afstand tussen de bestaande woning en de bedrijfsbestemmingsgrens bedraagt 15 meter, hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand. Aan de overige richtafstanden wordt, uitgaand van gemengd gebied, wel voldaan.

Wat betreft geluid wordt opgemerkt dat het bedrijf in het verleden meerdere akoestische onderzoeken heeft laten uitvoeren, welke gebruikt zijn bij de laatste revisie van de milieuvergunning in 2004. In deze onderzoeksrapporten is ter plaatse van Mekkelenbergweg 3-5 geen beoordelingspunt gelegd, wel langs de andere –maatgevende woningen– langs de Mekkelenbergweg, Ootmarsumseweg en Klösseweg. Ter plaatse van deze woningen wordt voldaan aan de voorschriften uit de vergunning zowel qua etmaalwaarde als piekgeluiden. De woning Mekkelenbergweg 17 is maatgevend en ondervindt de hoogste geluidsbelasting als gevolg van het bedrijf. Gelet op de situering van de woning en de grotere afstand tot de milieubelastende activiteiten (werkplaats) is derhalve de verwachting dat de geluidsbelasting ter plaatse van Mekkelenbergweg 3 lager is dan ter plaatse van de maatgevende woning. Daarnaast heeft het bedrijf in het verleden aan de zijde van de woningen maatregelen getroffen (blinde muren, overkappingen etc.) om de geluidbelasting van de woningen te verminderen.

Gelet op het vorenstaande wordt ter plaatse van de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht. Daarnaast vormt de woning geen belemmering voor het bedrijf, aangezien de verwachte geluidsbelasting op de gevel lager is dan die van de woning aan de Mekkelenbergweg 17 (maatgevend).

4.5.4 Conclusie

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

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruik.*

4.6.2 Situatie plangebied

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf (Oude Almelseweg 25/25a) is gelegen op een afstand van meer dan 150 meter en betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf. De bestaande woning in het plangebied, welke buiten de vaste afstand van 50 meter is gelegen, is reeds aan te merken als geurgevoelig. Van een verdere beperking van het agrarisch bedrijf als gevolg van voorliggend initiatief is dan ook geen sprake. Gesteld wordt dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en ter plaatse van de woning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

4.7 Ecologie

4.7.1 Algemeen

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

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied bevindt zich op een afstand van ruim 8 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Engbertsdijkerven'. Gelet op de aard en omvang van voorliggend initiatief en de afstand tot het Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat het voornemen geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

4.7.2.2 Natuur Netwerk Nederland (NNN)

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op ruim 3 kilometer afstand. Gezien de afstand van de locatie tot de NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

4.7.2 Soortenbescherming

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

In voorliggend geval wordt enkel de bestemming van het perceel omgezet naar wonen met gedeeltelijk een aanduiding 'opslag'. Er wordt geen bebouwing gesloopt of nieuwe bebouwing gerealiseerd. Er is geen sprake van het kappen van bomen of verwijderen van groenelementen.

Gelet op bovenstaande wordt in voorliggend geval het uitvoeren van een quickscan flora en fauna niet noodzakelijk geacht. Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de zorgplichtbepaling.

4.7.3 Conclusie

Als gevolg van voorliggend initiatief zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten op beschermde natuurgebieden, flora en fauna. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8 Archeologie & cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 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.

4.8.1.2 *Situatie plangebied*

De gemeente Tubbergen heeft de archeologische verwachtingswaarde van gronden doorvertaald in het bestemmingsplan. Het plangebied is aangemerkt als gebied met een hoge archeologische verwachting.

Op basis van de dubbelbestemming geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachtingswaarde' dat bij bouwwerken en -projecten met een oppervlakte van meer dan 2.500 m², waarbij de bodem op een grotere diepte dan 0,4 m zal kunnen worden verstoord, een onderzoeksverplichting.

In het kader van voorliggend initiatief vinden geen bodemingrepen plaats. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Ter bescherming van de (mogelijke) archeologische waarden worden de bestaande dubbelbestemmingen in dit bestemmingsplan overgenomen.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 *Algemeen*

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

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

4.8.2.2 *Situatie plangebied*

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het plangebied komen eveneens geen monumenten of cultuurhistorische waarden voor.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt er geen archeologisch onderzoek nodig is. Tevens is geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

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

5.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van 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).

5.1.3 Provinciaal beleid

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

5.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van 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.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Watertoets

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

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

5.2.2 Watertoetsproces

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied. Voorgenomen planologische wijziging heeft ook geen gevolgen voor deze gebieden.

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er geen sprake is van waterschapsbelang. Het document behorend bij deze procedure is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

De ontwikkeling heeft geen tot een zeer beperkte invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.2 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 onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

6.2.4 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 een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 9)*
In dit artikel zijn de eisen ten aanzien van parkeren en laden en lossen opgenomen.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Wonen (Artikel 5)

Het woonperceel is door middel van het toekennen van een bestemming 'Wonen' als zodanig bestemd. Het voormalig bedrijfsgebouw mag onafhankelijk van de woning worden gebruikt ten behoeve van de stalling van motorvoertuigen en fietsen en als bergruimte voor opslag.

Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het wonen met de daaraan ondergeschikte voorzieningen waaronder speel- en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is het gebruik van gebouwen ten behoeve van de stalling van motorvoertuigen en fietsen en als bergruimte voor opslag toegestaan.

Met de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen regels voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak gebouwd te worden waarbij is bepaald dat per bouwvlak maximaal 1 woning is toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

Bijbehorende bouwwerken mogen zowel aangebouwd als vrijstaand worden gebouwd. Voorliggend bestemmingsplan staat wat betreft de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken maximaal de bestaande oppervlakte toe. De maximale goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt 3 meter. De bouwhoogte dient minimaal 1 meter lager te zijn dan de hoogte van het hoofdgebouw.

Tot slot is het mogelijk om binnen deze bestemming bouwwerken, geen gebouw zijnde, op te richten. Een en ander ook weer gekoppeld aan maximale bouwhoogten.

Gelet op het feit dat het hier gaat om bestaande vergunde gebouwen/bouwwerken is er een sublid 'bestaande maatvoering' opgenomen. Mocht de bestaande legale situatie afwijken van de opgenomen bouwregels dan is deze maat in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

Leiding – Gas (Artikel 4)

Deze dubbelbestemming heeft betrekking op hoofdgastransportleidingen. De regeling voorziet in de aanwezigheid van deze functie en in de bescherming ervan door middel van een veiligheidszone op de kaart. Binnen de op de kaart aangegeven strook mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de leidingen. Voor werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor de leidingen, is een vergunningstelsel opgenomen.

Waarde – Archeologie (Artikel 5)

De gronden zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge archeologische waarden. Bij een ingreep in de bodem groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm moet archeologisch advies worden ingewonnen.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op initiatiefnemer. Met initiatiefnemer wordt tevens een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 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.

8.1.2 Provincie Overijssel

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van provinciale belangen. Overleg met de provincie wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van waterschapsbelangen. Overleg met het waterschap wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval is ervoor gekozen om een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn twee reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording hierop wordt verwezen naar de reactienota zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Historisch bodemonderzoek

Bijlage 2 Geen waterschapsbelang

Bijlage 3 Reactienota