



# GEMEENTE TWENTERAND

## Bestemmingsplan

“Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Oosteinde  
237-243”

Maart 2018

Vastgesteld



## Bestemmingsplan “Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Oosteinde 237-243”

Plannaam: Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Oosteinde 237-243  
IMRO-code: NL.IMRO.1700.201509BPVZPH-vas2  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: Maart 2018



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66  
E: info@bjz.nu  
I: www.bjz.nu*

# Toelichting

## Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING .....	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	6
1.4	HUIDIG BESTEMMINGSPLAN .....	6
1.5	LEESWIJZER .....	7
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>VRIEZENVEEN EN HET PLANGEBIED.....</b>	<b>9</b>
2.1	VRIEZENVEEN.....	9
2.2	HET PLANGEBIED .....	10
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>12</b>
3.1	MOTIVERING .....	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	14
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>15</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	21
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>25</b>
5.1	GELUID .....	25
5.2	BODEMKWALITEIT.....	25
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	27
5.5	MILIEUZONERING .....	28
5.6	ECOLOGIE.....	30
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	32
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	34
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERPARAGRAAF .....</b>	<b>36</b>
6.1	VIGEREND BELEID.....	36
6.2	WATERPARAGRAAF .....	36
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....</b>	<b>38</b>
7.1	INLEIDING.....	38
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	38
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	39
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>41</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>INSPRAAK EN VOOROVERLEG .....</b>	<b>42</b>
9.1	VOOROVERLEG.....	42
9.2	INSPRAAK .....	42
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>43</b>	
BIJLAGE 1	VERKEERSKUNDIG ONDERZOEK .....	44
BIJLAGE 2	WATERTOETS.....	45
BIJLAGE 3	NOTA INSAPRAAKREACTIES .....	46

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

BeBo Parket B.V. (hierna BeBo Parket) heeft zich vanaf 2008 ontwikkeld tot een toonaangevend vloerenbedrijf in Nederland. Daar waar in 2005 nog sprake was van aanvullende werkzaamheden in de vorm van bouwbedrijf van de Beek, is door de economische crisis in 2008 besloten om het bouwbedrijf af te bouwen en zich volledig te richten op het produceren van vloeren en timmerpanelen. Door de stijgende vraag naar de verschillende vloeren, die volgens een nieuw concept geschaafd, geschuurd en verouderd worden geproduceerd, heeft BeBo Parket sinds 2009 een forse bedrijfsgroei doorgemaakt. Daarom is gekozen om diverse bedrijfsonderdelen te verplaatsen naar bedrijventerrein Weitzelpoort. Het gaat hierbij om de bedrijfsonderdelen met hinderveroorzakende werking, zoals het bewerken van producten en de transportonderdelen. De showroom c.q. verkooppunt bevindt zich nog aan het Oosteinde 243 te Vriezenveen.

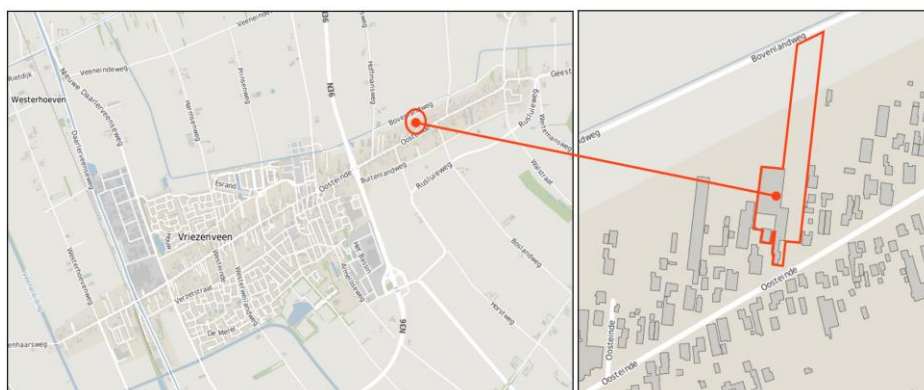
Het gebruik van de bewuste gronden ten behoeve van (volumineuze) detailhandel is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied". Om diverse redenen (die in hoofdstuk 3 nader worden toegelicht) is het gewenst om dit huidige gebruik op de betreffende locatie voort te zetten. Het is gewenst om de planologische kaders en het huidige gebruik van de percelen Oosteinde 237 ten behoeve van garagebedrijf Grevelink en Oosteinde 243 (die nu nog bestemd zijn tot 'Bedrijf' inclusief de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bouwbedrijf') op een juiste wijze op elkaar af te stemmen. Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is een principeverzoek ingediend. In de collegevergadering van dinsdag 12 mei is besloten om in beginsel en onder voorwaarden<sup>1</sup> medewerking te verlenen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in:

- Een passende bedrijfsbestemming voor BeBo Parket ter plaatse van de bestaande bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning (Oosteinde 243), waarbij detailhandel in volumineuze goederen tot een maximum verkoopvloeroppervlak van 1.500 m<sup>2</sup> planologisch wordt toegestaan;
- Een passende bedrijfsbestemming voor garagebedrijf Grevelink ter plaatse van het bestaande bedrijfsgebouw en dienstwoning Oosteinde 237;
- Het planologisch inpassen van de parkeer-, ontsluitings- en gewenste groenvoorzieningen op het terrein aansluitend aan de bedrijfsbestemming van BeBo Parket.

In dit bestemmingsplan zal worden dat de hiervoor genoemde planologische inpassingen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan het Oosteinde 237-243 te Vriezenveen. In figuur 1.1 is de ligging van de locatie in de kern Vriezenveen weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied in Vriezenveen (Bron: Opentopo)

<sup>1</sup> Als voorwaarde is gesteld dat de relevante verkeersaspecten nader onderzocht dienen te worden, waarbij het accent gelegd wordt op de aan- en afvoer via de Bovenlandweg. Dit in verband met de gewijzigde verkeerssituatie op het Oosteinde (herinrichting en 30 km/h regime).

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Oosteinde 237-243' bestaat, naast deze toelichting met bijbehorende bijlagen, uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201509BPVZPH-vas2);
- regels.

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

### 1.4 Huidig bestemmingsplan

#### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied" van de gemeente Twenterand. Dit bestemmingsplan is op 7 februari 2012 door de gemeenteraad van Twenterand vastgesteld. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Met de rode omlijning is het plangebied aangegeven.



Figuur 1.2: Uitsnede van verbeelding "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

#### 1.4.2 Beschrijving geldende planologische kaders

Het perceel heeft op basis van het geldende bestemmingsplan grotendeels de bestemming "Bedrijf", waarbij de gronden tevens voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bouwbedrijf'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor een bouwbedrijf ter plaatse van deze aanduiding. Autobedrijf Grevelink maakt ook onderdeel uit van de bedrijfsbestemming, waarbij de bijbehorende bedrijfswoning is aangeduid als 'karakteristiek'. Bedrijfsgebouwen zijn binnen het bouwvlak toegestaan. Het bouwvlak heeft een gezamenlijke oppervlakte van circa 5.530 m<sup>2</sup>, waarvan 70% (in dit geval 3.870 m<sup>2</sup>) bebouwd mag zijn. De goot- en

bouwhoogte mag maximaal 6 meter en 9,5 meter bedragen, dan wel de bestaande maatvoering indien deze meer bedraagt. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, één en ander met inachtneming van de opgenomen maximale oppervlakten en bouwhoogten.

De aangrenzende gronden aan de noordzijde van het plangebied zijn bestemd tot ‘Agrarisch’. De tot ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden ten behoeve van agrarische doeleinden, semi-agrarische doeleinden en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Op grond van de bouwregels gelden enkel bouwmogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 1.4.3 Beschrijving planologische strijdigheid

In de specifieke gebruiksregels (artikel 4.5) is opgenomen dat onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen, voorzover de gronden zijn voorzien van de aanduiding ‘detailhandel volumineus’. In het kader van voorliggend bestemmingsplan zijn onderstaande begripsbepalingen van belang:

- Onder detailhandel (artikel 1, sub w) wordt verstaan: *het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder inbegrepen het op ambtelijke wijze vervaardigen van de ter verkoop aan te bieden producten;*
- Onder productiegebonden detailhandel (artikel 1, sub vv) wordt verstaan: *detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces, alsmede detailhandel in goederen welke in rechtstreekse relatie staan tot het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces;*
- Onder volumineuze detailhandel (artikel 1, sub ggg) wordt verstaan: *detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en woninginrichting, waaronder meubels;*

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van volumineuze detailhandel. Dergelijke detailhandel is enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘detailhandel volumineus’. Ter plaatse van de gronden en bouwwerken die in gebruik zijn bij BeBo Parket is een dergelijke aanduiding niet aanwezig. Om de huidige verkoopactiviteiten van BeBo Parket in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan, dient het bestemmingsplan herzien te worden.

Tot slot wordt opgemerkt dat autobedrijf Grevelink ook gelegen is binnen de gronden die nu nog voorzien zijn van de bestemming ‘Bedrijf’ inclusief aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – bouwbedrijf’. De bedrijfsactiviteiten ten behoeve van het voorheen aanwezige bouwbedrijf zijn beëindigd. Het is daarom wenselijk om de planologische kaders in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik (garagebedrijf). De aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – bouwbedrijf’ zal hiermee in zijn geheel worden ‘wegbestemd’.

## 1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf.

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

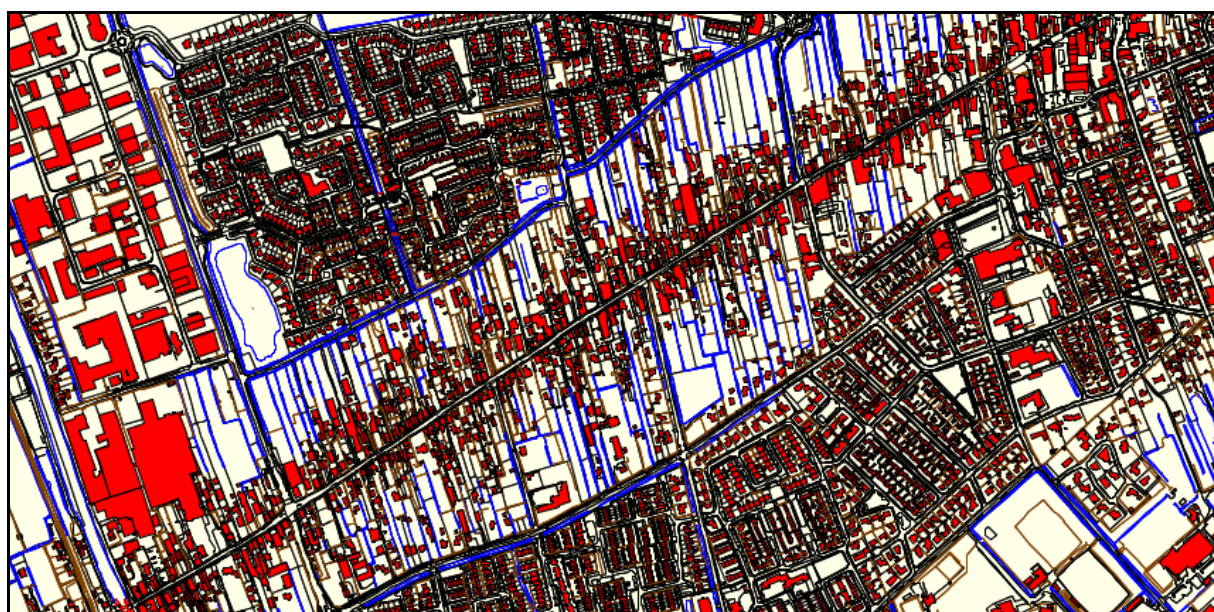
Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en vooroverleg.

## HOOFDSTUK 2 VRIEZENVEEN EN HET PLANGEBIED

Het plangebied ligt in de gemeente Twenterand in de kern Vriezenveen. Dit hoofdstuk gaat eerst in op de kern Vriezenveen en vervolgens op de huidige situatie binnen het plangebied.

### 2.1 Vriezenveen

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



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

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

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

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



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

## 2.2 Het plangebied

### 2.2.1 Historie

In 2005 begon de economische crisis onder meer in de bouwsector. Ook de heer Van de Beek met het gelijknamige bedrijf bouwbedrijf van de Beek had hier veel last van. De zwager van Van de Beek (Frans Bolier) kocht kaasplanken op van Wessels Transport en verkocht deze via internet weer door aan andere bedrijven. De kaasplanken werden - nadat ze bewerkt waren met de beschikbare machines van bouwbedrijf van de Beek - gebruikt als lambrisering, timmerpanelen, wandafwerking en dakbeschot. In 2008 werd besloten om verder te gaan samen met de heer Bolier. Hierdoor ontstond een nieuwe naam: BeBo Parket. De productie van vloeren werd opgevoerd door de stijgende vraag en er werden nieuwe technieken ontwikkeld waardoor de geproduceerde vloeren erg in trek kwamen bij de consument. Bedrijven en particulieren kwamen van heinde en verre om deze vloeren die volgens een nieuw concept geschaafd, geschuurd en verouderd werden te bemachtigen. Inmiddels is het bedrijf fors gegroeid en betreft het inmiddels een bedrijf met 75 werknemers, met klanten over de hele wereld.

### 2.2.2 De bedrijfsonderdelen

*Locatie bedrijventerrein Weitzelpoort*

Op bedrijventerrein Weitzelpoort bevinden zich de afdelingen:

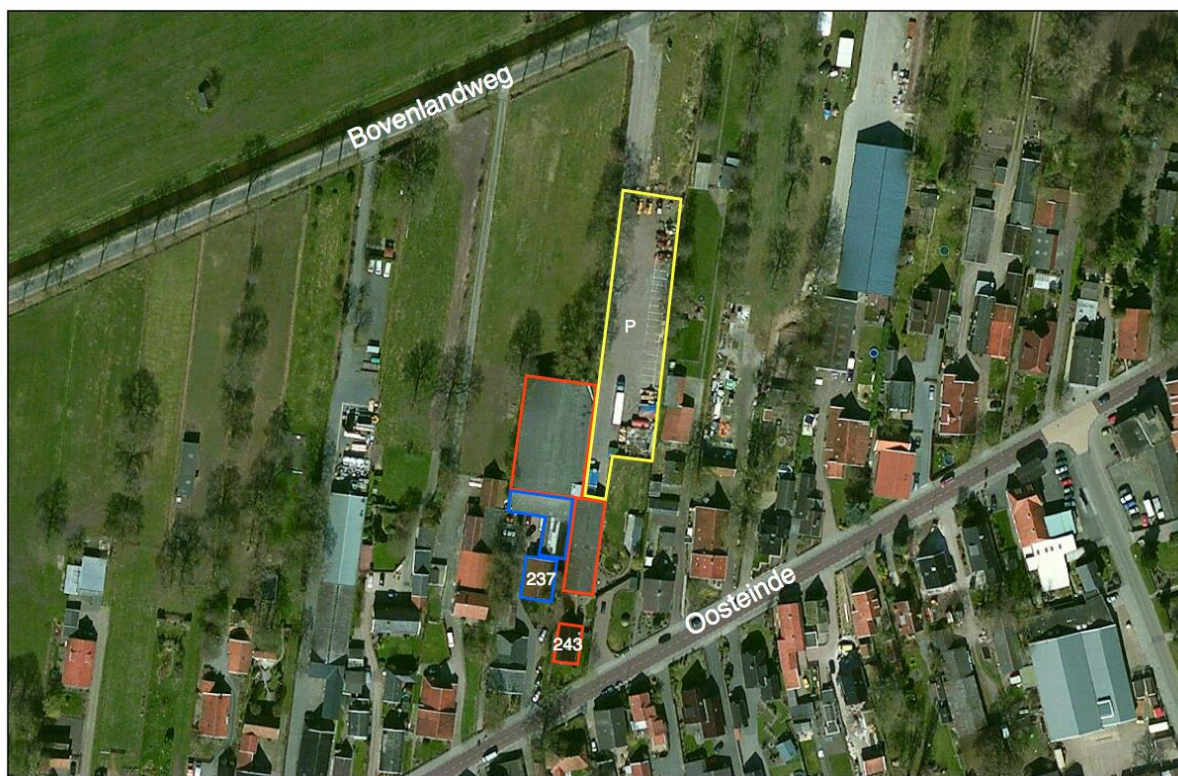
- Houtbewerking;
- Machinale bewerking;
- Kleurafdeling;
- De groothandel vloeren (Floorlinetwente.com);
- Verkoop van PVC Vloeren, zachte vloeren en laminaatvloeren zijn gevestigd in de omgebouwde winkel op het industrieterrein Weitzelpoort.
- Het transport (Handelsweg);
- Toekomstige afdeling steigerhout. Hiertoe is grond aangekocht van bouwbedrijf Oordt en is een bedrijfshal gerealiseerd en in gebruik genomen.
- Beboparket Legservice.

*Locatie bedrijventerrein 't Lochter*

In Nijverdal heeft BeBo Parket twee grote hallen aangekocht aan de Edisonstraat, van waaruit douglas balken en rabatdelen worden verkocht. Ook is hier een grote zagerij ingericht voor het zagen van de balken op maat.

### 2.2.3 Locatie Bovenlandweg

Beboparket beschikt op de percelen Oosteinde 237 en 243 over 2 bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. Deze bebouwing is aangegeven met de rode belijning op figuur 2.3. Autobedrijf Grevelink bevindt zich ter plaatse van de blauwe belijning. Het parkeerterrein van BeBo Parket is aangegeven met de gele belijning. In de bedrijfshallen vindt de uitstalling van producten en de verkoop plaats. Ook bevindt zich hier op de begane grond de tegelafdeling. Op de verdieping zijn enkele standaard sanitair artikelen uitgesteld. De klanten, die naar Vriezenveen komen, gaan naar de showroom via de Bovenlandweg, en bepalen daar hun keuze voor het product. Er wordt hier geen enkele arbeid meer verricht dan alleen een bon invullen en afhalen, de behandelde vloeren worden afgehaald aan de Handelsweg.



Figuur 2.3: Luchtfoto plangebied (Bron: Bing maps)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan de kenmerken van Vriezenveen en op de huidige situatie binnen het plangebied. In dit hoofdstuk zal op de ontwikkeling zelf worden ingegaan.

### 3.1 Motivering

#### 3.1.1 Planologische inpassing BeBo Parket

##### Ruimtevrage

De situatie ter plaatse is historisch gegroeid. De activiteiten van BeBo Parket ter plaatse zijn vergelijkbaar met de verkoopactiviteiten van een bouwmarkt. Er is sprake van volumineuze detailhandel, zie ook paragraaf 1.3. Echter, aangezien de bedrijfsactiviteiten zich heel specifiek richten op één productgroep, is in vergelijking met een bouwmarkt minder winkelloppervlak benodigd voor de uitstalling van producten. De totale verkoopvloeroppervlakte (vvo) bedraagt in totaal circa 900 m<sup>2</sup>. Deze 900 m<sup>2</sup> bevindt zich in 2 bedrijfsgebouwen, namelijk:

- het aan de bedrijfswoning verbonden deel heeft een verkoopvloeroppervlakte van 408 m<sup>2</sup>; en
- de verkoopvloeroppervlakte in het andere bedrijfspand en bevindt zich op de begane grond en op de verdieping (totaal 478 m<sup>2</sup>).

In onderstaand figuur zijn de betreffende verkoopp ruimten aangegeven.



Figuur 3.1: Verkoopruimten BeBo Parket

De van de verkoopruimte afgescheiden bedrijfsvertrekken zoals onder andere voor opslag, stalling, kantoor en dergelijke tellen niet mee voor het bepalen van de oppervlaktemaat van de verkoopruimte.

In het geval van BeBo Parket geldt dat het vanwege de aard en omvang (circa 900 m<sup>2</sup> vvo) niet mogelijk en/of niet wenselijk is een dergelijke functie te huisvesten in de reguliere winkelgebieden en daarom ook niet gelijk is te stellen aan reguliere detailhandel qua bedrijfsactiviteiten en ruimtevraag. Geconcludeerd kan worden dat vestiging in een regulier winkelgebied niet aan de orde is. Vestiging van de functie op een bedrijventerrein is tevens niet wenselijk in verband met uiteenlopende redenen, zoals hierna nader verwoord.

#### **Bovengrens volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen en bedrijfsperven**

De algemene (landelijke) bovengrens voor vestiging van volumineuze detailhandel (*detailhandel in volumineuze goederen*) op bedrijventerreinen bedraagt 1.500 m<sup>2</sup> vvo. Ook op bedrijventerreinen in de gemeente Twenterand wordt deze grens gehanteerd. In het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oosterweilanden en rondweg” (2010) is deze oppervlakte ook opgenomen (artikel 3 lid 6). In voorliggend geval is het assortiment in principe te scharen onder volumineuze detailhandel (*grove bouwmaterialen, sanitair en woninginrichting*), maar in oppervlakte wordt de bovengrens van 1.500 m<sup>2</sup> verkoop vloeroppervlakte (vvo) niet overschreden. Vestiging van de functie op een bedrijventerrein is geen vereiste omdat:

- enerzijds het detailhandelsbeleid dit niet expliciet verlangt; en
- anderzijds de functie in planologische zin toelaatbaar geacht kan worden op grond van de afwijkingsbevoegdheid (artikel 4, lid 6 planregels bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied).

Verplaatsing naar een bedrijventerrein ligt dan ook niet in rede, kijkend naar de huidige vvo (circa 900 m<sup>2</sup>). Concluderend kan worden gesteld dat gelet op het doelgerichte koopgedrag, het meer volumineuze karakter van de producten specifieke eisen stelt aan de bereikbaarheid en parkeergelegenheid. De onderhavige perifere locatie is dan ook de meest wenselijke optie. Voor perifere locaties geldt beleidsmatig een bovengrens van 1.500 m<sup>2</sup> vvo. Deze oppervlakte is in de regels expliciet vastgesteld en mag niet overschreden worden.

#### **Verplaatsing bedrijfsonderdelen niet wenselijk**

De huidige bedrijfsvoering is zo ingericht dat de hinderveroorzakende activiteiten (houtbewerking en productiewerkzaamheden) plaats vinden op de locatie op het bedrijventerrein Weitzelpoort. In planologische zin dus overeenkomstig het ruimtelijk beleid. Op grond van bestaande rechten (bestemming) kan de productie ook plaats vinden op de percelen Oosteinde 237 en 243. Dit houdt in dat bij recht de volgende afdelingen verplaatst zouden kunnen worden:

- De houtbewerking;
- De kleurderij;
- De afdeling transport;
- De groothandel (Twenterandflooring).

Een verhuizing van deze afdelingen terug naar de Bovenlandweg zou verstrekende (negatieve) gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat van de omgeving Bovenlandweg – Oosteinde. Dit in verband met diverse milieubelastende effecten zoals een grote verkeersaantrekkende werking (onder andere met zwaar verkeer), geluid- en stofhinder als gevolg van bewerking van producten, parkeerproblematiek etcetera. Juist om zo min mogelijk overlast voor gevoelige objecten te veroorzaken zijn diverse hinderproducerende bedrijfsonderdelen verplaatst naar het bedrijventerrein. Het is gewenst om deze scheiding in bedrijfsactiviteiten te behouden. Gelet op de gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de omgeving en het feit dat het financieel niet haalbaar is, is gebleken dat voortzetting en legalisering van verkoopactiviteiten op de huidige locatie het meest wenselijk is. Een goede locatie voor de showroom c.q. verkooppunt is voor Bebo Parket een zeer belangrijke voorwaarde voor een duurzame bedrijfsvoering. De huidige locatie en de huidige uitstraling van de bedrijfsbebouwing bezit het imago die het bedrijf wenst uit te stralen.

#### **Regionale binding & werkgelegenheid**

Er is sprake van een sterk lokaal geworteld bedrijf. Het bedrijf heeft een sterke sociaal-economische binding met het gebied die gekoesterd dient te worden. Ook de provincie Overijssel onderkent het belang van dergelijke gewortelde bedrijven in ‘De Kracht van Overijssel’ (Hoofdlijnennotitie 2011 – 2015). Onder lokaal gewortelde bedrijven verstaat de provincie Overijssel bedrijven die hun oorsprong óf verzorgingsgebied

hebben of vinden in de gemeente of kern waar ze gevestigd zijn of zich vestigen en toegevoegde waarde bieden aan de sociaal-economische structuur/voorzieningen. Het bedrijf heeft 75 mensen in dienst. Een groot deel van dit aantal is afkomstig uit de gemeente Twenterand. Het voornemen levert een belangrijke bijdrage aan de werkgelegenheid in de gemeente Twenterand en omstreken en het is gewenst om het bedrijf als zodanig te behouden.

### Planologische verbetering

Op grond van de geldende planologische kaders wordt er ruimte geboden voor de vestiging van een bouwbedrijf in milieucategorie 3.1. Een dergelijke functie brengt meer hinder met zich mee dan de huidige en vast te leggen activiteiten die in milieucategorie 2 vallen. Gesteld kan worden dat er vanuit planologisch oogpunt sprake is van een verbetering van de situatie.

### Forse inkrimping bedrijfsbestemming

De omvang van de bedrijfsbestemming op beide percelen is (fors) verkleind. De oppervlakte van het bouwvlak is nu 4.995 m<sup>2</sup> (exclusief garage Grevelink), waarvan 70% (= 3.495 m<sup>2</sup>) bebouwd mag worden. Er is 1.610 m<sup>2</sup> bebouwing (bedrijfshallen en woning) aanwezig. Dit betekent dat 46% van de toegestane oppervlakte is bebouwd. De bouwmogelijkheden krimpen met derhalve met 1.890 m<sup>2</sup>. De bedrijfsbestemming wordt hoofdzakelijk terug gebracht tot de feitelijk aanwezige bebouwing. Gesteld kan worden dat er vanuit planologisch oogpunt sprake is van een verbetering van de situatie.

### 3.1.2 Planologisch inpassing autobedrijf Grevelink

Autobedrijf Grevelink is ook gelegen binnen de gronden die nu nog voorzien zijn van de bestemming ‘Bedrijf’ inclusief aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – bouwbedrijf’. De bedrijfsactiviteiten ten behoeve van het voorheen aanwezige bouwbedrijf zijn beëindigd. Het is daarom wenselijk om de planologische kaders in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik (garagebedrijf). De aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – bouwbedrijf’ zal hiermee in zijn geheel worden ‘wegbestemd’.

## 3.2 Verkeer en parkeren

De verkeerskundige aanvaardbaarheid van de planologische inpassing van de bedrijfsactiviteiten van BeBo Parket zijn verrat in een verkeerskundig onderzoek, uitgevoerd door Goudappel Coffeng. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de conclusies van dit rapport.

Voorafgaande aan het onderzoek zijn een viertal vragen geformuleerd waar antwoord op wordt gegeven:

- *Is spreiding van aanrijdend en afrijdend verkeer gewenst (dus eenrichting op eigen terrein)?*
- *Bij het spreiden van aan- en afrijdend verkeer, via welke weg aanrijden en via welke weg wordt het terrein afgereden (Bovenlandweg/ Oosteinde)?*
- *Zijn verkeersmaatregelen op de Bovenlandweg vereist wanneer het verkeer toeneemt als gevolg van de wijziging?*
- *Zijn verkeersmaatregelen vereist langs de Bovenlandweg tegen het ‘wildparkeren’?*

Uit het onderzoek is gebleken dat met de functiewijziging van Bebo Parket geen extra wijzigingen nodig zijn in de parkeer- en verkeerssituatie, vooral vanwege de lage verkeersintensiteiten op de Bovenlandweg in combinatie met de verwachte verkeersintensiteiten van Bebo Parket. Door de berekening als worst-case scenario uit te voeren, is een forse bandbreedte in de getallen aanwezig. Daarnaast is ook uit de schouw gebleken dat het verkeer goed kan worden verwerkt. Van ‘wildparkeren’ is geen sprake doordat de parkeervraag ruimschoots onder het aanbod blijft.

In de regels van het bestemmingsplan is een specifieke gebruiksregel opgenomen die erin voorziet dat er op eigen terrein geparkeerd moet worden en dat voldaan moet worden aan de opgenomen parkeernorm. Dit geldt overigens niet voor garagebedrijf Grevelink, aangezien hier sprake is van een bestaande situatie.

## 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

##### 4.1.1.1 Algemeen

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. 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.

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

##### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk signaleerde 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 dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De wettekst van de (gewijzigde) ladder is als volgt:

*De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.*

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘stedelijke ontwikkeling’ en ‘bestaand stedelijk gebied’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: *‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.*

stedelijke ontwikkeling: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

#### 4.1.2 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe “stedelijke ontwikkelingen” mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren 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 bouw mogelijkheden, 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 2014<sup>2</sup>:

*“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 uitspraak<sup>3</sup> 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 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:

<sup>2</sup> 201310814/1/R1

<sup>3</sup> 201311211/1/R3

- er geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte;
- er al sprake is van een reeds aanwezige functie (dus behoefte);
- er sprake is van een planologische verbetering c.q. functie met een minder milieubelastende uitstraling;
- 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.

#### 4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke orderingsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

## 4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

### 4.2.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

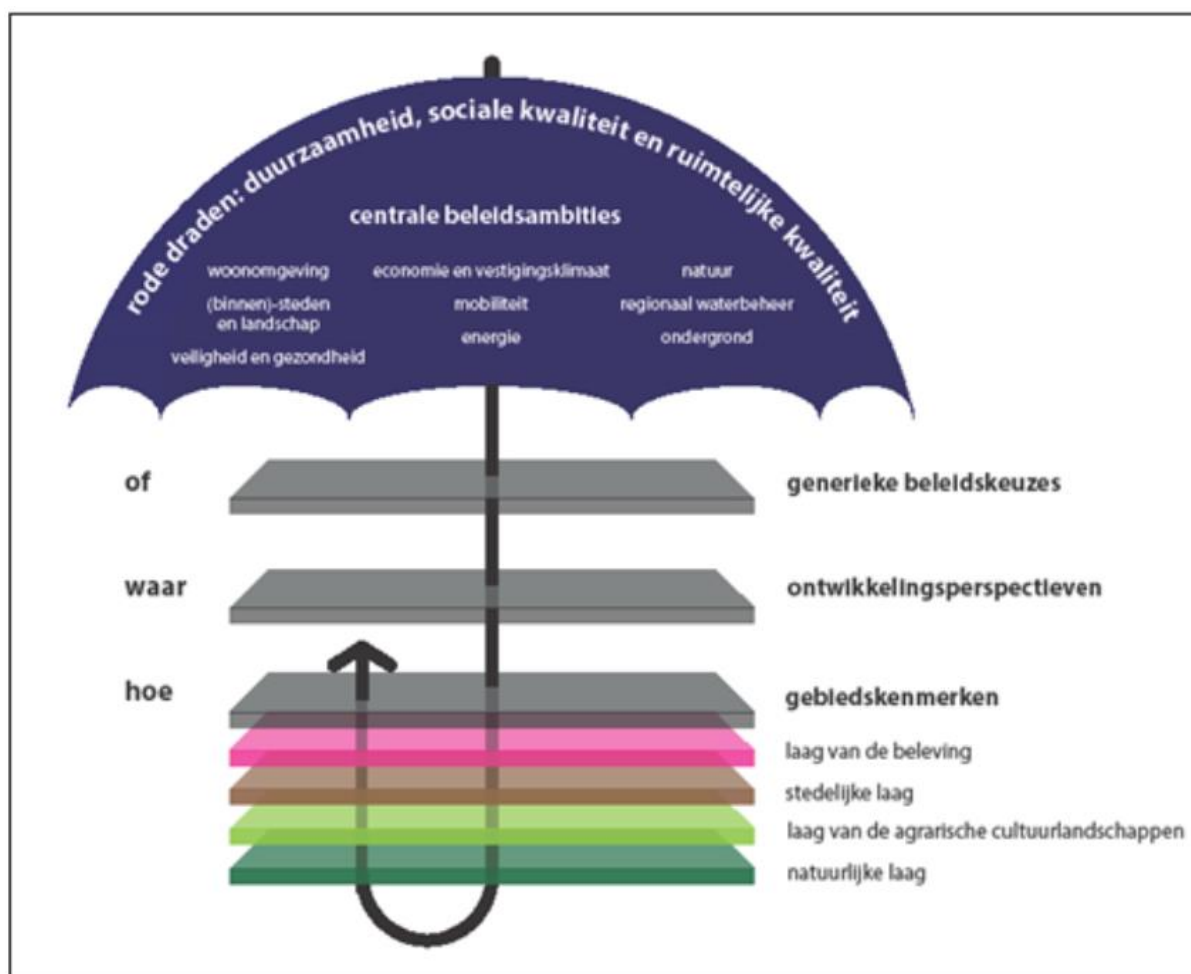
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

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.

In figuur 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Figuur 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### *Of - generieke beleidskeuzes*

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het 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 ten aanzien van 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 de 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.

#### *4.2.1.1 Generieke beleidskeuzes*

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is gebleken dat met name artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.4.3 (Volumineuze detailhandel) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang zijn.

#### Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *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.*
2. *Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:*
  - *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
  - *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel*

De ontwikkeling betreft het planologisch inpassing van bestaande bedrijfsactiviteiten op een bestaand bedrijfsperceel in het binnenstedelijk gebied van Vriezenveen. Zoals gebleken is uit het geldende bestemmingsplan, het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’, is de locatie gelegen in bestaand bebouwd gebied. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. Zoals hierna ook zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’ is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Er is sprake van zuinig en zorgvuldige ruimtegebruik.

In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.4.3 Volumineuze detailhandel

1. *Bestemmingsplannen voorzien niet in nieuwe mogelijkheden om detailhandel uit te oefenen op bedrijventerreinen.*
2. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen de mogelijkheid worden geboden voor de vestiging van volumineuze detailhandel voor de lokale behoefte waarvoor in kernwinkelcentra geen ruimte gevonden kan worden.*
3. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen in streekcentra en stedelijke centra de mogelijkheid geboden worden voor de vestiging van volumineuze detailhandel met een regionale uitstraling. Voorwaarde daarbij is dat met een ruimtelijke onderbouwing:*
  - *de behoefte aannemelijk is gemaakt;*
  - *aangetoond is dat de vestiging niet leidt tot een onevenredige aantasting van het voorzieningenniveau in de betreffende regio en het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de betreffende kernen;*
  - *aangetoond is dat er regionale afstemming heeft plaatsgevonden over de voorgenomen vestiging met de buurgemeenten en Gedeputeerde Staten.*

*Toetsing van het initiatief aan artikel 2.4.3 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Artikel 2.4 van de Omgevingsverordening heeft als uitgangspunt dat detailhandel in of aansluitend aan kernwinkelgebieden geconcentreerd moet worden. Voor volumineuze detailhandel geldt hiervoor een uitzondering, omdat hier niet altijd een geschikte locatie voor gevonden kan worden in de binnenstad of het dorpscentrum onder andere i.v.m. benodigde omvang aan winkelruimte. Volgens de Omgevingsverordening mag er bij wijze van uitzondering ruimte geboden worden voor volumineuze detailhandel buiten kernwinkelgebieden, maar dan alleen op (delen van) bedrijventerreinen. Hier is in voorliggend geval niet geheel sprake van. Echter is in voorliggend geval sprake van een bestaand bedrijf, waarvan de bedrijfsactiviteiten middels een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan volledig planologisch ingepast kan worden. Het is dan ook niet redelijk om te eisen dat het bestaande bedrijf verplaatst wordt naar een kernwinkelgebied of bedrijventerrein. Uit het vooroverleg met de provincie is wel naar voren gekomen dat de regels ten aanzien van volumineuze detailhandel afgestemd moeten worden op de activiteiten van Bebo. Dit ter voorkoming dat zich in de toekomst op het perceel zonder meer een ander bedrijf met volumineuze detailhandel kan vestigen, zonder dat opnieuw aan de voorwaarden is getoetst (o.a. geen onevenredige aantasting woon- en leefklimaat).

In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.4.3. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

*4.2.1.2 Ontwikkelingsperspectieven*

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief "Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken". Binnen dit perspectief geldt als uitgangspunt dat steden en dorpen altijd mogen bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieu moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren).

*Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"*

Er is en blijft ter hoogte van het plangebied sprake van een multifunctioneel milieu, waar diverse functies zich naast elkaar verhouden. Uit hoofdstuk 5 zal blijken dat de functie vanuit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen met zich meebrengt.

#### 4.2.1.3 Gebiedskenmerken

Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is het van belang dat de locatie is gelegen in een stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven, aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied. De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van de beleving” geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Stedelijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Bebouwingsschil 1900-1955”:

*De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadwijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.*

*Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadwijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing. Als herstructurering etc. plaats vindt in de tuindorpen en fabriekswijken, dan voegt de vernieuwde/nieuwe bebouwing zich in de structuur van de bebouwde massa en groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details. Verder wordt gestuurd op hergebruik/reanimatie van cultureel erfgoed.*

#### *Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”*

De aanwezige functies dragen bij aan de diversiteit en gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld van de omgeving. Met het planologisch inpassen van de activiteiten ter plaatse is sprake van behoud van werkgelegenheid. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3, waarin dit nader verwoord is. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gebiedskenmerk behorend bij de ‘Stedelijke laag’.

#### 4.2.1.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Structuurvisie Twenterand

#### 4.3.1.1 Algemeen

De “Structuurvisie Twenterand” 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

In voorliggend geval is de thema “Werken” van belang.

#### 4.3.1.3 Werken

Er wordt ingezet op inbreiding en het herstructureren van bedrijventerreinen. Zoals gezegd hanteert de gemeente de SER-ladder. De verwachte groei van de vraag naar bedrijventerreinen tot 2020 bedraagt ca.31,4 ha (volgens bedrijfslocatiemonitor BLM). Voor na 2020 wordt rekening gehouden met een afnemende behoefte. In totaal zal tot 2030 behoefte zijn aan 40 ha bedrijventerrein.

#### 4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan ‘Structuurvisie Twenterand’

De structuurvisie laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Wel kan worden gesteld dat er sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens kan worden gesteld dat er sprake is van een bestaand lokaal geworteld bedrijf, die op een belangrijke wijze bijdraagt aan de economische vitaliteit van Vriezenveen en de gemeente Twenterand.

### 4.3.2 Detailhandelstructuurvisie 2017 - 2022

#### 4.3.2.1 Algemeen

De detailhandel is sterk in beweging. Om de ontwikkelingen te verbinden aan de lokale mogelijkheden, is een toekomstgerichte visie geformuleerd op de detailhandel in de gemeente Twenterand. Op 18 juli 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Twenterand de ‘Detailhandelstructuurvisie 2017-2022’ vastgesteld.

#### 4.3.2.2 Uitgangspunten

De uitgangspunten voor de visie zijn:

- Een visie met grote betrokkenheid van ondernemers, zowel bij het opstellen als het uitvoeren van de visie. Hiertoe is uitgebreide interactie geweest met de ondernemers.
- De rol van het gemeentebestuur is veranderd; het zijn niet langer de blauwdrukken en eindvoorstellen die de toekomst schetsen. De gemeente geeft kaders aan, waarbinnen de detailhandel zich ontwikkelt. De markt (ondernemers en eigenaren) neemt steeds meer een rol in de uitvoering van de visie. Onderdeel van de visie is daarom een actieprogramma gericht op de uitvoer, waarbij de verantwoordelijkheid is aangegeven.
- Intensivering van de samenwerking. Dit betreft zowel samenwerking van de marktpartijen als van de marktpartijen met de gemeente. De visie bevat concrete handreikingen om de samenwerking verder te versterken.

Op basis van deze uitgangspunten is de Detailhandelstructuurvisie Twenterand 2017 - 2022 uitgewerkt. Net als in de Detailhandelstructuurvisie Twenterand 2011 - 2016 is gekozen voor een beperkte termijn van circa 5 jaar, omdat de ontwikkelingen in de detailhandel momenteel razendsnel verlopen. Om daarop in te kunnen spelen zijn de voorstellen in de visie zoveel mogelijk concreet. Het uitgangspunt is de visie in 2022 te evalueren en daar waar nodig te actualiseren.

#### 4.3.2.3 Detailhandel op perifere locaties

Detailhandel kan bij uitzondering op bedrijventerreinen worden toegestaan. Onder de volgende voorwaarden kan nieuwe detailhandel zich perifeer vestigen:

- het betreft uitsluitend detailhandel in (overwegend) volumineuze artikelen (inclusief tuincentra);
- beoordeeld moet worden dat vestiging op een perifere locatie aanvaardbaar is voor het woon-, leef-, en ondernemersklimaat;
- beoordeeld moet worden dat vestiging op een perifere locatie geen onaanvaardbare effecten heeft op de omgeving, waarbij de aspecten verkeer, parkeren en belangen van omliggende bedrijven de beoordelingsaspecten zijn.

Om te komen tot passende mogelijkheden voor detailhandel op bedrijventerreinen wordt het provinciaal beleid als uitgangspunt genomen. In de praktijk zijn er echter meer winkelbranches of winkelvormen die perifeer zouden kunnen vestigen dan de voorbeelden die in het provinciale beleid zijn genoemd. Om onduidelijkheden in de toekomst te voorkomen wordt benoemd welke vormen van “volumineuze detailhandel” zijn toegestaan binnen de reguliere afwijkingsvoorwaarden in de bestemmingsplannen. De volgende branches behoren tot detailhandel in volumineuze artikelen.

Het betreft dan detailhandel in:

- auto’s boten, caravans en motoren;
- doe-het-zelfartikelen voor zo ver het all-round doe-het-zelfzaken betreft (= bouwmarkten en breedpakketzaken) ;
- keukens, tegels, sanitair;
- grove bouwmaterialen (steen, deuren, hout, etc.);
- volumineuze tuinartikelen (tuinmachines, -huisjes, -beelden, afrasteringen, hekwerk, zwembaden);
- dierenbenodigdheden en -voeding, voor zover de nadruk in het assortiment ligt op volumineuze artikelen, zoals dierenverblijven en grote verpakkingen dierenvoeding;
- landbouwwerktuigen;
- aanhangwagens, paardentrailers;
- woninginrichtingsartikelen (woonwarenhuizen, vloeren en vloerbedekking, woningtextiel zonwering, meubelen, slaapkamer-)
- inrichting, verlichting, etc.);
- (elektrische) fietsen, scooters, brommers, scootmobielen;
- brand- en explosiegevaarlijke stoffen;
- automaterialen/car hifi, mits in combinatie met inbouw.

Bovenstaande opsomming is gebaseerd op hetgeen in den lande tegenwoordig gewoonlijk onder volumineuze artikelen wordt verstaan en hetgeen uit de jurisprudentie op dit gebied ook blijkt te zijn geaccepteerd. Opgemerkt moet worden dat ook deze lijst niet uitputtend is. In aanvulling op het bovenstaande worden ook tuincentra tot de volumineuze detailhandel gerekend en daarmee toegestaan op bedrijventerreinen. Te meer, omdat tuincentra vanouds zijn toegestaan buiten centrumgebieden. Omdat dierbenodigdheden en -voeding tegenwoordig bij het overgrote deel van de tuincentra een integraal onderdeel van de formule vormt, wordt dit assortiment beschouwd als behorend tot een tuincentrum. Dit is overigens tevens een reden om dierenbenodigdheden- en voeding (met de aangegeven beperking) tot de volumineuze detailhandel te rekenen.

#### 4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de “Detailhandelsstructuurvisie Twenterand 2017 – 2022”

De verkoopactiviteiten van BeBo Parket op de onderhavige locatie zijn gelet op het product te scharen onder volumineuze detailhandel. In oppervlakte wordt de bovengrens van 1.500 m<sup>2</sup> vvo voor vestiging op een bedrijventerrein niet overschreden. Vestiging van de functie op een bedrijventerrein ligt dan ook niet in rede. Wel is wat betreft de regels aangesloten bij de bedrijfsactiviteiten van Bebo. Concluderend kan worden gesteld dat gelet op het doelgerichte koopgedrag, het meer volumineuze karakter van de producten specifieke eisen stelt aan de bereikbaarheid en parkeergelegenheid. De onderhavige bestaande perifere locatie is dan ook de meest wenselijke optie.

### 4.3.3 Structuurvisie “Vriezenveen-Zuidoost”

#### 4.3.3.1 Algemeen

De structuurvisie “Vriezenveen-Zuidoost” is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 februari 2006. Het beleidsdocument bevat de ontwikkelingsrichting voor het gebied Vriezenveen-Zuidoost, waar onder andere onderhavig plangebied (gebied Oosteinde) onder valt. Deze structuurvisie is overigens later geadopteerd in de “Structuurvisie Twenterand” (zie ook paragraaf 4.3.1.).

#### 4.3.3.2 Ontwikkelingsrichting Oosteinde en Almeloseweg

Voor het Oosteinde zijn ten aanzien van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling onderstaande punten van belang:

- De functiemenging aan de Almeloseweg en het Oosteinde wordt, mede met het oog op de belangrijke functie voor de werkgelegenheid, in beginsel positief gewaardeerd.
- In het Oosteinde, voorzover gelegen ten oosten van de N36, zal het beleid meer zijn gericht op een versterking van het woonklimaat en op het behoud en waar mogelijk het herstel of de versterking van de historisch gegroeide, ruimtelijke karakteristiek. Dit betekent dat hier een terughoudend beleid zal worden gevoerd ten aanzien van uitbreidingen van bestaande bedrijven.

#### 4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de “Structuurvisie Vriezenveen-Zuidoost”

In de structuurvisie is vermeld dat het Oosteinde en de Almeloseweg niet in aanmerking komt voor de volumieuze detailhandel branche. Geconstateerd is echter dat het in voorliggend geval om een bestaand lokaal geworteld bedrijf gaat en dat verplaatsing van het bedrijf naar het bedrijventerrein niet realistisch is. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 geconstateerd dat inpassing van het bedrijf vanuit milieukundig oogpunt aanvaardbaar is. Teneinde het woon- en leefklimaat te kunnen blijven borgen zijn de regels wel aangepast naar de bedrijfsvoering van het bedrijf. Oftewel bij vertrek van het bedrijf kan zich niet een andersoortig bedrijf vestigen. Gelet op het vorenstaande zal alvorens vaststelling van voorliggend plan de structuurvisie worden gewijzigd, in die zin dat de huidige blokkade (geen volumieuze detailhandel aan het Oosteinde) wordt weggenomen. Geconcludeerd wordt dat de “Structuurvisie Vriezenveen-Zuidoost”, na aanpassing, de ontwikkeling niet in de weg staat.

### 4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in hiervoor behandelde gemeentelijke beleidsdocumenten.

## 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 milieueffectenrapportage.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en 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.

#### 5.1.2 Verantwoording

In voorliggend geval is het aspect rail- en wegverkeerslawaai niet van belang aangezien er geen geluidsgevoelig object wordt mogelijk gemaakt. Voor wat betreft het aspect industrielawaai wordt opgemerkt dat in de omgeving van het plangebied geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig is. Daarnaast geldt ook voor het aspect industrielawaai dat de functie niet aangemerkt wordt als een geluidsgevoelige functie. Wat betreft de invloed van de planologische inpassing op omliggende woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

#### 5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

### 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, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

#### 5.2.2 Verantwoording

De gewenste planologische wijziging voorziet in het juist planologisch vastleggen van bestaande bedrijfsactiviteiten en niet in de realisatie van nieuwe gebouwen waarin menselijk verblijf zal plaatsvinden. Uit milieukundig oogpunt zijn er, ten aanzien van de bodemkwaliteit, geen belemmeringen om het huidige gebruik voort te zetten.

### 5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen beletsel voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 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).

#### 5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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<sup>2</sup> 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> 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 Verantwoording

Het planologische inpassen van de bestaande bedrijfsactiviteiten leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Indien een vergelijking wordt gemaakt tussen de huidige en toekomstige planologisch toegestane functies en bouwmogelijkheden kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een onevenredige verkeerstoename. Verwezen wordt ook naar bijlage 1, waarin het verkeersonderzoek is opgenomen. Het project heeft een dergelijk omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Daarnaast wordt de functie niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

### 5.3.3 Conclusie

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

## 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 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).

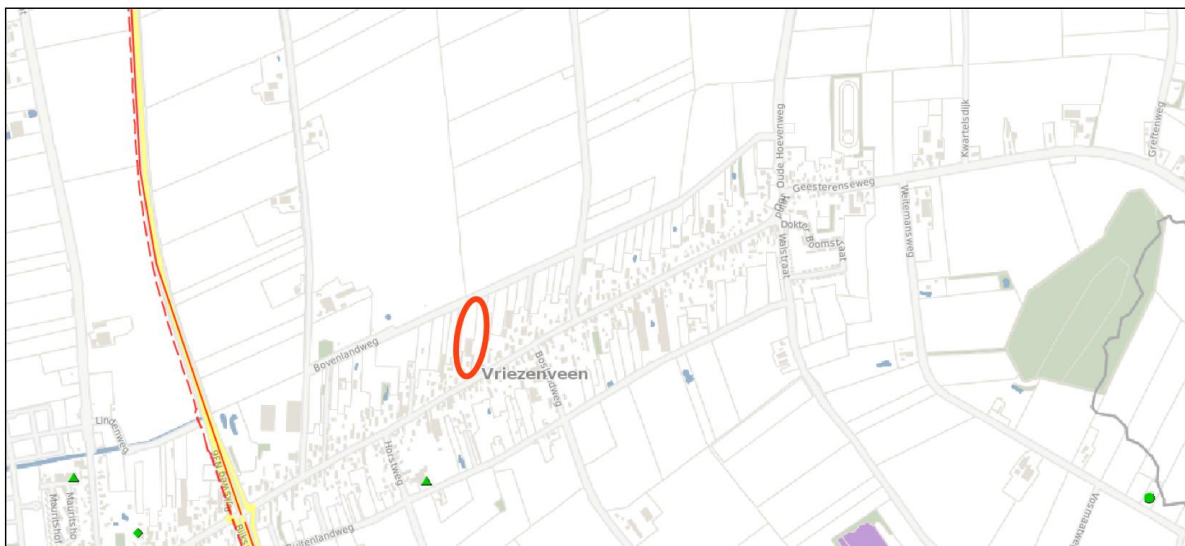
Wet- en regelgeving ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

In het externe veiligheidsplan ‘Twenterand gaat voor een veilige toekomst’ vastgesteld op 20 december 2011, is het veiligheidsbeleid van de gemeente Twenterand in beeld gebracht. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een transparant toetsingskader te bieden dat duidelijk maakt welke externe veiligheidsrisico's er in de gemeente Twenterand zijn en hoe met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan.

### 5.4.2 Verantwoording

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 het volgende figuur is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

#### 5.4.4 Conclusie

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

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 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.

### 5.5.1.1 Gebiedstypen

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

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'*

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 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 directe omgeving van het plangebied is sprake van een sterke functiemenging van wonen en overige bedrijvigheid. Daarnaast is het plangebied ingeklemd tussen het Oosteinde en Bovenlandweg. Met name het Oosteinde betreft een intensief bereden weg. Dit betekent dat de omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als een '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

### 5.5.2 Verantwoording

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

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

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

#### Ad1

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

De bedrijfsactiviteiten van BeBo Parket (volumineuze detailhandel) kan in de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" vergeleken worden met 'Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten'<sup>4</sup>. Een dergelijke inrichting valt onder categorie 2 en heeft, indien wordt uitgegaan van een rustig gebied, een grootste richtafstand van 30

<sup>4</sup> SBI 2008: 4752

meter voor het aspect geluid. Hetzelfde geldt voor de bedrijfsactiviteiten van garagebedrijf Grevelink, die op basis van de VNG-uitgave te onderscheiden zijn als ‘Handel in auto’s en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven’<sup>5</sup>, waarvoor ten aanzien van de diverse milieuaspecten dezelfde richtafstanden gelden als voor de bedrijfsactiviteiten van BeBo Parket.

In voorliggend geval is sprake van een gemengd gebied en wordt de richtafstand voor het aspect geluid verkleind naar 10 meter. De afstand tussen de locaties waar de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden en de dichtstbijzijnde woningen bedraagt richtafstand van 10 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand. Hierbij wordt opgemerkt dat er ten opzichte van de huidige planologische situatie zelfs sprake van een verbetering, aangezien de geldende planologische kaders ruimte bieden voor de vestiging van een bouwbedrijf in milieucategorie 3.1, met een hogere milieubelasting dan bedrijvigheid in milieucategorie 2.

#### **Ad2**

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. De gewenste functie is niet aan te merken als een milieugevoelig object. De bedrijfswoningen wijzigen niet van locatie of functie. Bestaande functies in de omgeving van het plangebied vormen dan ook geen belemmering voor het voornemen.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

### **5.5.3 Conclusie milieuzonering**

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

## **5.6 Ecologie**

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming inwerking getreden. Deze wet vervangt drie wetten, te weten de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

### **5.6.1 Gebiedsbescherming**

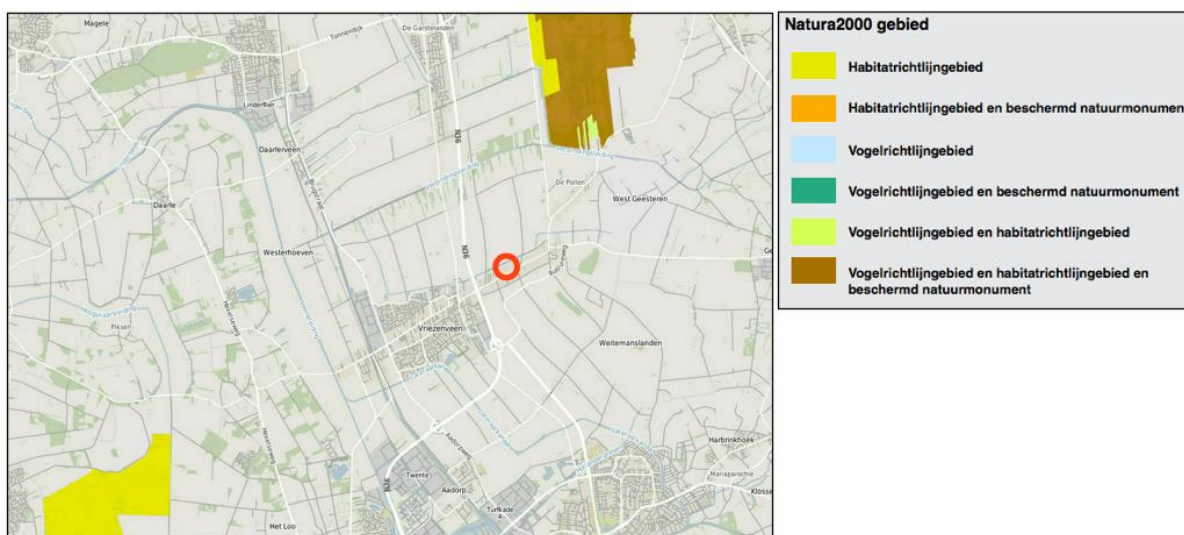
#### *5.6.1.1 Natura 2000-gebieden*

Nederland heeft de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Wet natuurbescherming verankerd. Aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied. Het meest nabijgelegen gebied dat is beschermd in het kader van de Wnb betreft het Natura-2000 gebied “Engbertsdijksvelden”. De afstand tussen het Natura 2000-gebied en het plangebied bedraagt circa 2,7 kilometer. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura-2000 gebied weergegeven.

---

<sup>5</sup> SBI 2008: 451, 452, 454



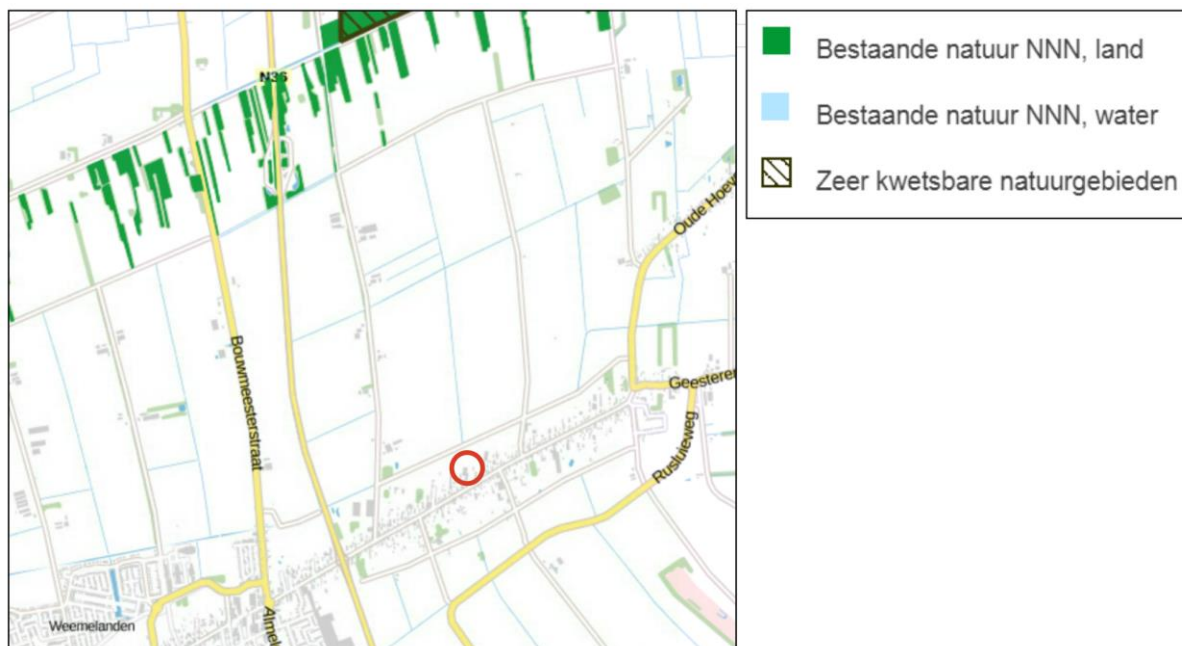
Figuur 5.2: Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura-2000 gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

#### 5.6.1.2 Nederlandse natuurbeleid (voorheen Ecologische hoofdstructuur)

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van natuur dat onderdeel uitmaakt van het NNN bevindt zich op circa 1,7 kilometer afstand. In figuur 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het natuur dat onderdeel uitmaakt van het NNN weergegeven. Daarnaast bevindt zich op circa 600 meter een waterloop opgenomen in het Kaderrichtlijn water.



Figuur 5.3: Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

### 5.6.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming 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.

De ontwikkeling het planologisch inpassen van bestaand gebruik. Er vinden geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Er bevinden zich op de locatie geen groenelementen en er worden geen gebouwen gesloopt. De gronden zijn gezien hun aard niet geschikt als verblijf- of foerageerplaats. De locatie heeft geen of een zeer lage natuurwaarde en is niet van belang voor beschermende planten- en diersoorten. Nader (veld)onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht. Overigens wordt benadrukt dat ten alle tijden rekening dient te worden gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

### 5.6.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en het Natura-2000 gebied verwacht. Daarnaast zijn er geen beschermde soorten in het plangebied te verwachten en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

## 5.7 Archeologie & cultuurhistorie

### 5.7.1 Archeologie

#### 5.7.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een

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

#### 5.7.1.2 Verantwoording

Gezien het feit dat er geen ingrepen in de bodem plaatsvinden, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet 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. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

#### 5.7.2.2 Verantwoording

Het pand Oosteinde 237 is aangemerkt als een rijksmonument<sup>6</sup>, met als omschrijving: *Boerderij onder zadeldak. Houten geveltop; vensters met kalf en roedenverdeling*. Een weergave van dit monument wordt hierna weergegeven.



Figuur 5.4: Foto pand Oosteinde 237 (Bron: Atlas van Overijssel)

---

<sup>6</sup> Rijksnummer: 38150

Er vinden geen ontwikkelingen plaats die afbreuk doen aan de monumentale status van dit pand. De huidige aanduiding ‘karakteristiek’ wordt gehandhaafd op het gebouw. Geconcludeerd wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

### 5.7.3 Conclusie

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

## 5.8 Besluit milieueffectrapportage

### 5.8.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden.

Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

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.

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

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

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

### 5.8.2 Onderzoek

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders die het huidige gebruik van de verkoopactiviteiten van BeBo Parket en bedrijfsactiviteiten van garagebedrijf Grevelink op de huidige locaties vastleggen. Een dergelijke ontwikkeling wordt niet genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. In de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is de ontwikkeling opgenomen in de D-lijst als: *"De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen."*

Voor deze activiteiten geldt, in het geval van een bestemmingsplan, een m.e.r.-plicht indien de activiteiten één van de volgende drempelwaarden uit de D-lijst overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Indien de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-plichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 200.000 m<sup>2</sup> bvo of meer. Tevens is gebleken dat het plangebied niet is gelegen binnen een kwetsbaar, waardevol of beschermd gebied en er geen sprake is van negatieve effecten op deze gebieden (zie paragraaf 5.6).

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bekrachtigd in dit hoofdstuk waarbij uitgebreid is ingegaan op de diverse milieu- en omgevingsaspecten.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit bestemmingsplan in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

### 5.8.3 Conclusie

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

## HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees- en rijksbeleid

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

#### 6.1.2 Provinciaal beleid

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

#### 6.1.3 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen (voorheen Velt en Vecht en Regge en Dinkel), Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

### 6.2 Waterparagraaf

#### 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).

### **6.2.2 Watertoetsproces**

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot er geen waterschapsbelangen worden geraakt. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. De watertoets is opgenomen in bijlage 2.

## 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. 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.

### 7.2 Opzet van de regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 7.2.1 Inleidende regels

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

- *Begrippen (artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (artikel 2)*

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

#### 7.2.2 Bestemmingsregels

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

- I. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- II. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- III. Nadere eisen: bevoegdheid van Burgemeester en Wethouders om nadere eisen te stellen;
- IV. Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: bepalingen in welke gevallen het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de bestemmingsomschrijving of bouwregels;
- V. Specifieke gebruiksregels: in dit artikel wordt bepaald wat onder strijdig gebruik wordt verstaan.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

### 7.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)*  
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 9)*  
In de algemene gebruiksregels is vastgelegd wat onder strijdig gebruik wordt aangemerkt.
- *Algemene afwijkingsregels (artikel 10)*  
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 11)*  
In dit artikel zijn diverse bepalingen ten aanzien van parkeren en laden/lossen opgenomen.

### 7.2.4 Overgangs- en slotregels

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

## 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. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

### ‘Agrarisch’ (Artikel 3)

#### Verantwoording

De gronden aan de noordzijde van het plangebied worden onder andere gebruikt ten behoeve van de ontsluiting van het perceel van BeBo Parket. Door deze gronden mee te bestemmen in het plangebied en in de bestemmingsomschrijving ‘ontsluitingspaden’ toe te voegen, wordt dit gebruik ook planologisch juist geregeld. De ontsluitingspaden zijn ook ten behoeve van andere bestemmingen.

#### Beschrijving

De voor ‘Agrarisch’ bestemde gronden zijn aangewezen voor grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden ten behoeve van agrarische doeleinden, semi-agrarische doeleinden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en toegangspaden. In de bestemming is niet begrepen de opslag van mest en voer.

**'Bedrijf' (Artikel 4)**Verantwoording

De percelen Oosteinde 237 en 243 zijn in het bestemmingsplan "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied" bestemd tot 'Bedrijf' met de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bouwbedrijf'. De bedrijfsactiviteiten van het bouwbedrijf zijn beëindigd. Daarom is het gewenst om alle gronden die nu nog onder deze specifieke regeling vallen, te bestemmen conform het feitelijk gebruik.

Beschrijving

De tot 'Bedrijf' bestemde gronden zijn aangewezen voor bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2, een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf', uitsluitend verkoop en uitstalling van volumineuze artikelen zijnde vloermaterialen, sanitair en tegels met bijbehorende producten ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' met dien verstande dat het verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 1.300 m<sup>2</sup>. Aan dit gebruik zijn eveneens voorwaarden gesteld ten aanzien van de openingstijden. Als openingstijden voor 'detailhandel volumineus' gelden op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag van 08.00 uur tot 17.00 uur, op woensdag van 08.00 uur tot 21.00 uur en op zaterdag van 08.00 uur tot 16.00 uur. Daarnaast zijn de gronden tevens bestemd voor productiegebonden detailhandel. Een en ander met de bij deze bestemming horende voorzieningen en bedrijfswohnungen overeenkomstig de bestaande situatie. Voor wat betreft de bouwmogelijkheden is hoofdzakelijk aansluiting gezocht bij de mogelijkheden die het moederplan "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied" kent. De maximum verkoopvloeroppervlakte is gelimiteerd tot 1.300 m<sup>2</sup>. In de begripsbepalingen van de regels is een begripsbepaling 'verkoopvloeroppervlak' opgenomen: *de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel*. In de specifieke gebruiksregels zijn de parkeernormen vastgelegd.

**'Groen' (Artikel 5)**Verantwoording

De afschermdende groenvoorzieningen zijn specifiek bestemd tot 'Groen'.

Beschrijving

Dergelijke gronden zijn aangewezen voor groenvoorzieningen, houtwallen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Binnen deze bestemming zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

**'Tuin – Dorpserf' (Artikel 6)**Verantwoording

Een perceel grond direct ten oosten van het bedrijfsgebouw Oosteinde 243 is in gebruik als tuin. Conform het feitelijk gebruik zijn deze gronden ook als zodanig bestemd door te bestemmen als 'Tuin – Dorpserf'.

Beschrijving

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en dorpserf, voetpaden en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Er zijn geen gebouwen toegestaan. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**'Verkeer' (Artikel 7)**Verantwoording

Het parkeerterrein is bestemd tot 'Verkeer', waarbij een aanduiding 'parkeerterrein' is opgenomen voor het parkeerterrein.

Beschrijving

De bestemming van de gronden is gericht op het verkeerskundig gebruik, waarbij de parkeervoorziening nader zijn aangeduid. De bouwregels richten zijn voornamelijk op bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 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 artikel 6.2.1 sub e van het Bor is vermeld dat een exploitatieplan vereist is voor nieuwe functies (o.a. detailhandel) waarvan de bruto-vloeroppervlakte ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt. Hier is in voorliggend geval geen sprake van. Gelet op het feit dat er geen verhaalbare kosten zijn kan op basis van artikel 6.2.1 sub a van het Bor worden afgezien van het sluiten van een exploitatieovereenkomst. Tot slot is sluiten van een planschadeovereenkomst, gelet op de aard van dit bestemmingsplan, niet noodzakelijk.

## HOOFDSTUK 9            INSpraak EN VOOROVERLEG

### 9.1      Vooroverleg

#### 9.2.1    Rijk

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

#### 9.2.2    Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft in het kader van het vooroverleg op voorliggend plan gereageerd. De provincie geeft aan dat artikel 2.4 van de Omgevingsverordening als uitgangspunt heeft dat detailhandel in of aansluitend aan kernwinkelgebieden geconcentreerd moet worden. Voor volumineuze detailhandel geldt hiervoor een uitzondering, omdat hier niet altijd een geschikte locatie voor gevonden kan worden in de binnenstad of het dorpscentrum onder andere i.v.m. benodigde omvang aan winkelruimte. Volgens de Omgevingsverordening mag er bij wijze van uitzondering ruimte geboden worden voor volumineuze detailhandel buiten kernwinkelgebieden, maar dan alleen op (delen van) bedrijventerreinen. Hier is in voorliggend geval niet geheel sprake van. Echter is in voorliggend geval sprake van een bestaand bedrijf, waarvan de bedrijfsactiviteiten middels een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan volledig planologisch ingepast kan worden. Gelet op het vorenstaande acht de provincie het niet redelijk om te eisen dat het bedrijf verplaatst wordt naar een kernwinkelgebied of bedrijventerrein. Voorwaarde van de provincie is wel dat de nieuwe bestemming geheel wordt toegespitst op het bedrijf Bebo zoals dat nu op deze locatie functioneert. Dit ter voorkoming dat zich in de toekomst op het perceel zonder meer een ander bedrijf met volumineuze detailhandel kan vestigen, zonder dat opnieuw aan de voorwaarden is getoetst (o.a. geen onevenredige aantasting woon- en leefklimaat).

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de reactie van de provincie aangepast. De regels zijn toegespitst op het bedrijf.

#### 9.2.3    Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Uit de uitkomsten van de watertoets (zie ook bijlage 2 en paragraaf 6.2.2.) wordt er geconcludeerd dat er geen waterschapsbelangen worden geraakt. Nader vooroverleg met het waterschap kan achterwege blijven.

### 9.2      Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval heeft een voorontwerpbestemmingsplan voor een periode van vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 2 inspraakreacties binnengekomen. Voor de inhoud en beantwoording van de inspraakreacties wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1 Verkeerskundig onderzoek**

**Bijlage 2      Watertoets**

**Bijlage 3**      **Nota inspraakreacties**