



GEMEENTE TWENTERAND

Bestemmingsplan

Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015 PH Sibculoseweg 95

Maart 2018

Vastgesteld

Bestemmingsplan
“Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015 PH Sibculoseweg 95”

Plannaam: Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015 PH Sibculoseweg 95
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
IMRO-nummer: NL.IMRO.1700.201710BPWHPH-vas1



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE	8
2.2	GEWENSTE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	10
3.1	RIJKSBELEID	10
3.2	PROVINCIAAL BELEID	11
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
HOOFDSTUK 4	MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	GELUID	17
4.2	BODEM	18
4.3	LUCHTKWALITEIT	18
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	19
4.5	MILIEUZONERING	21
4.6	GEUR	23
4.7	ECOLOGIE	23
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	24
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN	26
5.1	VIGEREND BELEID	26
5.2	WATERPARAGRAAF	27
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	28
6.1	INLEIDING	28
6.2	OPZET VAN DE REGELS	28
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	29
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	32
8.1	VOOROVERLEG	32
8.2	INSPRAAK	32
8.3	ZIENSWIJZEN	32
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING		33
BIJLAGE 1	WATERTOETSRESULTAAT	33

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel gelegen aan de Sibculoseweg 95 te Westerhaar-Vriezenveensewijk is in de huidige situatie een bedrijfswoning behorende bij het noordelijk gelegen recreatiegebied aanwezig.

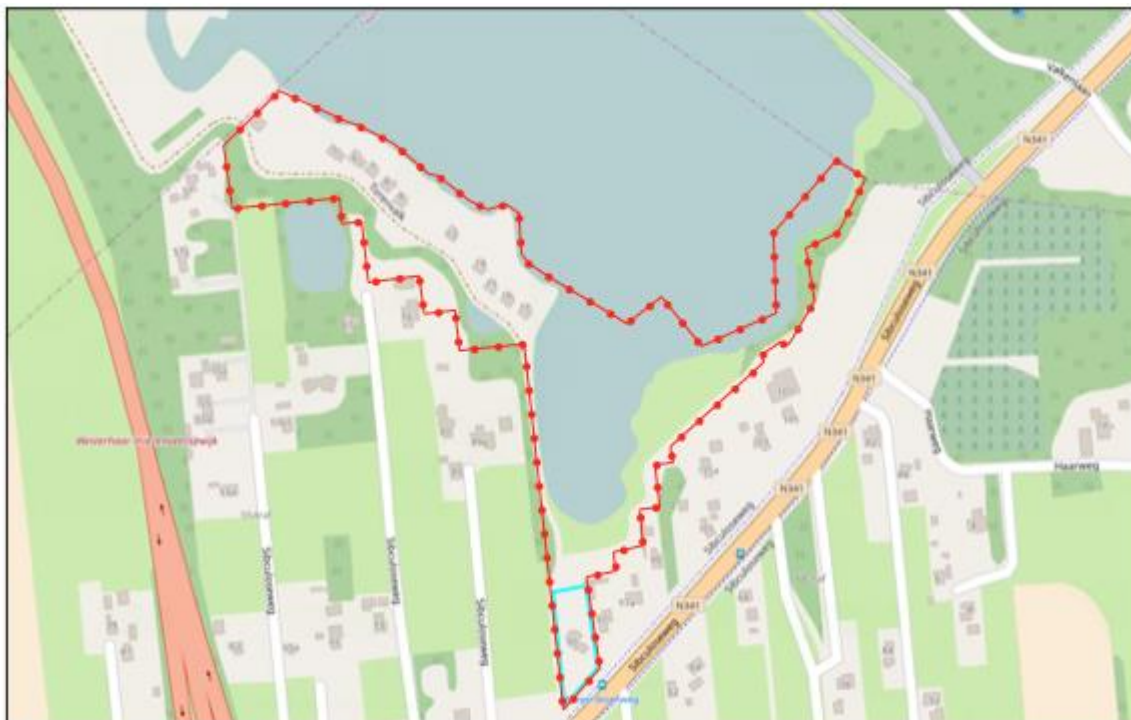
Initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfswoning op het perceel aan te wenden ten behoeve van reguliere woondoeleinden. Dit gebruik is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015' niet toegestaan, aangezien het planologisch een bedrijfswoning betreft en ter plaatse het wonen uitsluitend ten behoeve van het recreatiegebied is toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader door de recreatieve bestemming ter plaatse van het plangebied te wijzigen naar een woonbestemming.

Met deze planologische wijziging moet tevens de mogelijkheid voor een bedrijfswoning, in de gehele recreatieve bestemming waarbinnen de huidige bedrijfswoning is gelegen, worden uitgesloten. Daarnaast moet het pad wat vanaf de Sibculoseweg richting het recreatiegebied ten westen van de huidige bedrijfswoning loopt toegankelijk blijven voor inwoners van Westerhaar-Vriezenveensewijk.

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

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Sibculoseweg 95 te Westerhaar-Vriezenveensewijk. Kadastraal is het perceel waar de bedrijfswoning op staat bekend als gemeente Twenterand, sectie N, nummer 855. De ligging van het plangebied aan de Sibculoseweg wordt weergegeven in afbeelding 1.1. De rode omlijning betreft het plangebied, de blauwe omlijning betreft het perceel waarop de bedrijfswoning staat.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

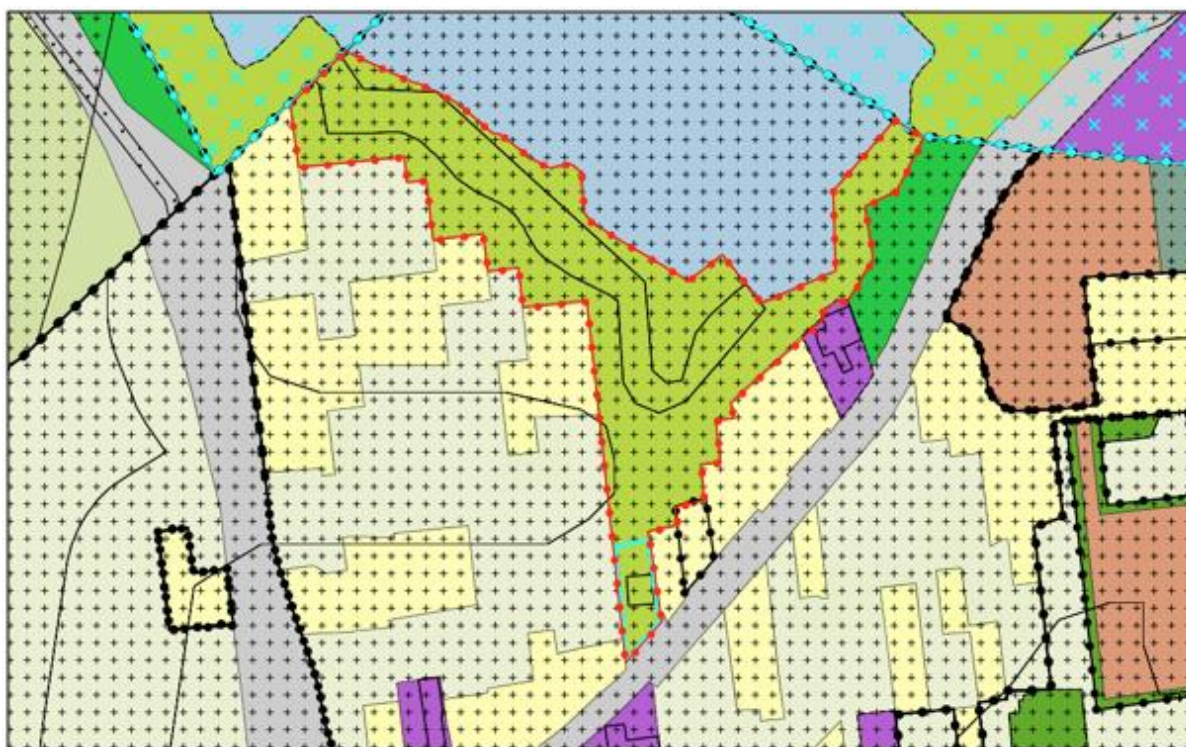
Het bestemmingsplan 'Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015 PH Sibculoseweg 95' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201710BPWHPH-vas1) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.4 Huidige planologische regime

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 14 maart 2017 door de gemeenteraad van Twenterand. In afbeelding 1.2 een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Hierin is het plangebied met de rode omlijning en het perceel waar de te herbestemmen bedrijfswoning staat met de blauwe omlijning weergegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015' (Bron: Gemeente Twenterand)

De locatie heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming 'Recreatie', met twee bouwvlakken en een maatvoeringsaanduiding (maximum aantal recreatiewoningen). Daarnaast zijn ter plaatse van het plangebied twee dubbelbestemmingen opgenomen, te weten 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' en 'Waarde – Archeologie hoge verwachting'.

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsrecreatieve voorzieningen (uitsluitend in de vorm van recreatiewoningen), dagrecreatieve voorzieningen, openbare butsvoorzieningen, een bedrijfswoning (uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie) en de daarbij behorende ontsluitings-, parkeer-, en groenvoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemming 'Recreatie' mogen gebouwen uitsluitend in het bouwvlak worden opgericht en geldt een aangegeven maximum aantal (32) recreatiewoningen. Verder mag de goot- en bouwhoogte van de gebouwen

respectievelijk niet meer dan 3,5 en 6,5 meter bedragen. Tot slot zijn ook voor bouwwerken geen gebouwen zijnde een aantal maatvoeringen (bouwhoogte) in de regels vastgelegd.

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

Initiatiefnemer is voornemens om het perceel aan de Sibculoseweg 95 aan te wenden ten behoeve van reguliere woondoeleinden. Dit is, vanwege het feit dat het planologisch een bedrijfswoning betreft en in de bedrijfswoning uitsluitend gewoond mag worden ten behoeve van een bedrijf, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Aan deze bestemmingsplanherziening zitten twee voorwaarden, namelijk:

- De bouw van een bedrijfswoning op het achterliggende recreatiegebied moet worden uitgesloten.
- Het pad richting het recreatieterrein moet toegankelijk blijven voor de inwoners van Westerhaar-Vriezenveensewijk. Daarom is het wenselijk dat ter plaatse een 1,5 meter brede strook met de aanduiding 'langzaam verkeer' worden opgenomen.

Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

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

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

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

Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

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

Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak en het vooroverleg

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Sibculoseweg 95 te Westerhaar-Vriezenveensewijk en omhelst het achterliggende recreatiegebied. In de huidige situatie vormt de Sibculoseweg, de verbindingsweg tussen Sibculo en Westerhaar-Vriezenveensewijk, één van de belangrijkste structuurdragers in het gebied. Daarnaast vormt recreatieplas “De Franke” de belangrijkste structuurdager voor het recreatiegebied. Aan de Sibculoseweg is voornamelijk sprake van vrijstaande woonbebouwing en gefragmenteerd een aantal bedrijven met tussenliggend agrarische gronden.

De bebouwing in het plangebied zelf bestaat naast de bedrijfswoning voornamelijk uit recreatiewoningen en bebouwing ten behoeve van het recreatiegebied. De gronden rondom de bedrijfswoning en recreatiewoningen zijn ingericht als tuinvoorzieningen, maar voornamelijk als groen- en watervoorzieningen.

De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft een goed beeld van de huidige situatie in het plangebied. Wederom is met de rode omlijning het plangebied en de blauwe omlijning het perceel van de bedrijfswoning weergegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied (Bron: BingMaps)

Zoals aangegeven is voorwaarde van de voorgenomen ontwikkeling dat het naast de woning gelegen pad richting het recreatiegebied openbaar toegankelijk blijft voor langzaam verkeer. De huidige situatie en ligging van dit pad is in de onderstaande afbeelding weergegeven. Dit pad vormt enkel de toegang voor zogenaamd ‘langzaam verkeer’ waarmee bezoekers bijvoorbeeld ter voet of op de fiets de plas kunnen bezoeken. Voor gemotoriseerd verkeer is de plas en de recreatiewoningen in het plangebied in het noorden via De Vleggedijk en de Torenvalk te bereiken.



Afbeelding 2.2: Straatweergave pad en bedrijfswoning vanaf de Sibculoseweg (Bron: Streetview)

2.2 Gewenste situatie

Op het perceel waar de functiewijziging is gewenst is een bedrijfswoning aanwezig wat niet meer als zodanig wordt gebruikt. Op dit moment is reguliere bewoning van de bedrijfswoningen niet toegestaan, aangezien een bedrijfswoning alleen bewoond mag worden door iemand die aan een bedrijf verbonden is.

Het is gewenst om het planologisch kader in overeenstemming te brengen met het gewenste gebruik (woondoeleinden). Hiermee wordt het regulier bewonen van de huidige woning bij recht toegestaan. Daarnaast wordt het (terug)bouwen van een bedrijfswoning in het achterliggende recreatiegebied uitgesloten en wordt ter plaatse van het naast de woning gelegen pad een aanduiding opgenomen om te waarborgen dat dit pad openbaar toegankelijk blijft voor langzaam verkeer. Uit voorliggende plantoelichting blijkt dat deze planologische wijzigingen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De planologische wijziging waarin dit plan voorziet brengt met zich mee dat de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie ten hoogste gelijk blijft. De woning wordt ontsloten via de bestaande inrit. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen het in dit plan besloten voornemen.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument. 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.

3.1.3 Toetsing rijksbeleid en conclusie

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

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' moet deze gevolgd worden wanneer planologisch nieuwe "stedelijke ontwikkelingen" mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren zich als zodanig en zijn 'Ladderplichtig'. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van 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 2014¹:

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

Echter in een recente uitspraak² van de Raad van State d.d. 18 februari 2015 is sprake van een uitbreiding van de planologische gebruiksmogelijkheden van feitelijk bestaande units in een bedrijfsverzamelgebouw. De Afdeling overweegt: "Voor zover [appellant sub 1] en anderen betogen dat in de Staat van bedrijfsactiviteiten

¹ 201310814/1/R1

² 201311211/1/R3

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:

- er sprake is van het planologisch omzetten van een perceel met een bedrijfswoning naar een woonperceel;
- er geen sprake is van het realiseren van een nieuwe woning;
- er geen sprake is van onevenredige leegstand elders als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling;
- er geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte, omdat het gaat om hergebruik van een bestaand perceel met bebouwing en de bouw van een nieuwe bedrijfswoning in het recreatiegebied wordt uitgesloten;
- er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling, die in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ aanvaardbaar is;

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

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 *Of – generieke beleidskeuzes*

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

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

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

3.2.3.2 *Waar – ontwikkelingsperspectieven*

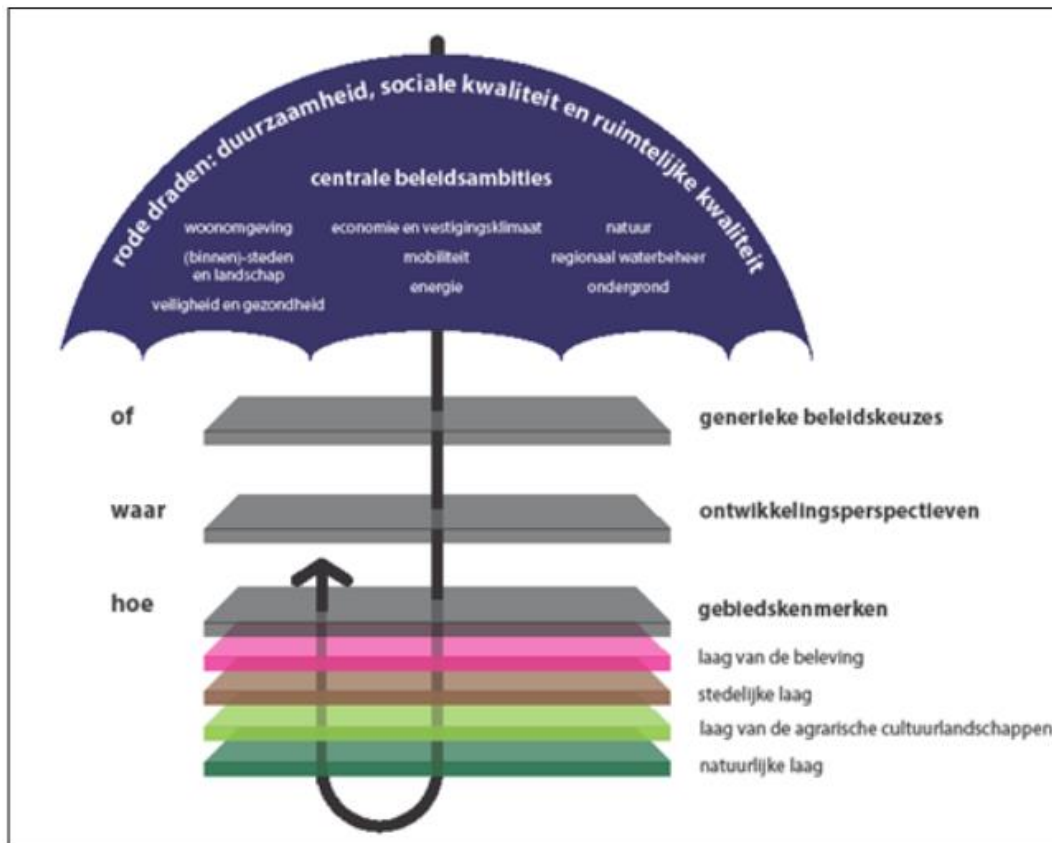
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

3.2.3.3 *Hoe – gebiedskenmerken*

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

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



Afbeelding 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

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

3.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied is op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart gelegen in de ontwikkelingsperspectieven 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' en 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'.

'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd 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 mixmilieus 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). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

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

3.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De stedelijke laag wordt buiten beschouwing gelaten, hiervoor gelden in het plangebied geen gebiedskenmerken.

Vanuit de natuurlijke laag gelden de gebiedskenmerken 'Stuwwallen' en 'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'. Voor de laag van het agrarisch cultuurlandschap' betreft dit gebiedskenmerk 'Veenkoloniaal landschap'. Voor de laag van de beleving gaat het om het gebiedskenmerk 'Donkerte'. De ontwikkeling heeft betrekking op bestaande bebouwing op een bestaand bebouwd perceel. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats, het betreft uitsluitend een planologische wijziging. Het voornemen zorgt niet voor aantasting van de natuurlijke waarden of het landschap. Nadere toetsing aan de gebiedskenmerken is in voorliggend geval dan ook niet noodzakelijk.

3.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie op wonen 2015 - 2025

3.3.1.1 Algemeen

Het woonbeleid van de gemeente Twenterand voor de komende jaren is weergegeven in de 'Visie op wonen 2015 - 2025'. Deze woonvisie is op 15 december 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Twenterand. De Woonvisie is tot stand gekomen door regelmatig overleg met projectontwikkelaars en makelaars en door de woningmarktontwikkeling op basis van diverse cijferbronnen in beeld te brengen. Via maatschappelijke organisaties is per kern aanvullende informatie verkregen.

In de Woonvisie worden de gemeentelijke ambities, opgaven, acties en maatregelen omtrent wonen in de gemeente Twenterand uiteengezet. De visie kijkt concreet tot 2025 met een doorkijk naar de periode erna

3.3.1.2 Kwantitatieve uitgangspunten woningbouw

In de woonvisie is een woningbouwprogramma per kern in de gemeente Twenterand opgenomen. Er wordt gekozen om alle kernen in gelijke mate te laten groeien. De onderstaande afbeelding geeft de woningbouwprogramma per kern in een tabel weer.

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

Afbeelding 3.2: Woningbouwprogramma per kern (Bron: Visie op wonen 2015 – 2025 gemeente Twenterand)

Het aantal harde plannen in het programma ligt nog onder het aantal van 774 woningen uit het woningbouwprogramma. Als echter rekening wordt gehouden met alle zachte plannen die nog in de pijplijn zitten is sprake van een overaanbod. Er moet daarom kritisch worden gekeken wanneer zachte plannen hard worden gemaakt. De gemeente Twenterand heeft de volgende visie op het kwantitatieve woningbouwprogramma:

- Het woningbouwprogramma biedt ruimte voor 774 nieuwe woningen (100%) in de periode 2015-2025.
- Het woningbouwprogramma wordt naar rato van het aantal inwoners verdeeld over de kernen van Twenterand.

- Met het al dan niet toevoegen van een woonbestemming (in een bestemmingsplan) voert de gemeente Twenterand regie op het aantal en de kwaliteit/type woningen dat aangeboden gaat worden.
- Bij elk woningbouwplan moet het tussenresultaat een goed eindresultaat zijn. Er wordt een nieuwe fase in een plangebied gestart als er zicht op is dat de vorige fase wordt afgerond.

De gemeente geeft nadrukkelijk aan dat zij in principe, en onder voorwaarden wil meewerken aan kleinschalige verzoeken waarbij het gaat om het toevoegen van maximaal 2 wooneenheden door middel van herontwikkelen/herbestemmen van panden naar een woonbestemming.

Specifiek voor de kleine kernen (waaronder Westerhaar-Vriezenveensewijk) heeft de gemeente Twenterand de volgende visie op het woningbouwprogramma:

- Nieuwe woningbouw in het buitengebied, de buurtschappen en kleine kernen is in geringe mate realiseerbaar via de rood-voor-roodregeling.

3.3.1.3 Kwalitatieve uitgangspunten voor de woningbouw

Naast de kwantitatieve uitgangspunten wordt ook ingegaan op de kwalitatieve uitgangspunten voor de woningbouw in de gemeente Twenterand. Hoewel de actuele vraag snel kan wisselen gaat de gemeente Twenterand uit van 10% appartementen, 30% rij- en hoekwoningen, 30% twee-onder-een kap en 30% vrijstaande woningen.

De voorwaarden die de gemeente hanteert bij nieuwe woningbouwplannen zijn op hoofdlijnen als volgt:

- Is de woning van toegevoegde waarde bij het huidige aanbod (is de woning 'raak')? Is het plan gebaseerd op marktkennis, voldoet het plan aan nieuwe trendgegevens?
- Is er een marktconsultatie gehouden? Specifiek voor deze locatie, specifiek voor doelgroepen en producten? Met het oog op onderscheidend zijn in concurrentie en aanbod van plannen elders in de woonregio. Een gedegen marktonderzoek is de taak van de initiatiefnemer.
- Er moet worden gebouwd naar behoefte, maar er moet daarbij wel rekening worden gehouden met het aanbod in de bestaande (koop-) woningvoorraad. Zo kan het bouwen van goedkope koopwoningen aansluiten bij de vraag, maar als er te veel gebouwd worden raken verkopers van goedkope koopwoningen hun woning niet kwijt. Dat belemmert deze groep om door te stromen naar een andere woning. Daarnaast zet een aanbod van veel goedkope woningen in bestaande wijken de kwaliteit onder druk.

3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijke woonvisie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van een bestaand recreatief perceel met bedrijfswoning naar een regulier woonperceel. Van een fysieke toevoeging van een woning is geen sprake. De gemeente staat in principe positief tegenover het (kleinschalig) herbestemmen van panden naar woningen. De omzetting van de woning past binnen de woningbouwprogramma. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid.

HOOFDSTUK 4 MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie en archeologie & cultuurhistorie. Opgemerkt wordt dat in dit hoofdstuk hoofdzakelijk wordt getoetst aan de functieverandering ter plaatse van de bedrijfswoning. De planologische wijziging in het achterliggende recreatiegebied betreft enkel een beperking van de bestaande bestemming. Het toetsen van deze beperking is in het kader van de milieu- en omgevingsaspecten niet relevant.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

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

4.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt de recreatieve bestemming met een bedrijfswoning omgezet in een reguliere woonbestemming. In beide gevallen gaat het om geluidgevoelige objecten.

4.1.2.1 Wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai

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

4.1.2.2 Industrielawaai

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

4.1.3 Conclusie

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

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft een planologische wijziging, waarbij de bestemming van het perceel wordt omgezet naar een woonbestemming. Fysieke ingrepen of bodemingrepen vinden niet plaats. Daarnaast was er voorheen reeds sprake van een woonfunctie (bedrijfswoning), waarbij sprake is van langdurig menselijk verblijf. Gezien het vorenstaande is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor NO₂ en PM₁₀.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.3.2 Situatie plangebied

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

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

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Situatie plangebied

4.4.2.1 Algemeen

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



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie:

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

Daarnaast voorziet de in dit plan besloten ontwikkeling niet in het toevoegen van een nieuw kwetsbaar object.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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

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

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

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

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

In de direct omgeving van het plangebied komen verschillende functie (wonen, recreatie en bedrijvigheid) op korte afstand van elkaar voor. Daarnaast is het plangebied gelegen nabij de provincialeweg N341 (Sibculoseweg). Doordat de woonfunctie de duidelijk de overhand heeft rondom het plangebied kan worden gesproken over een 'rustige woonwijk'. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer voor de verschillende omgevingstypes.

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

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

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

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

4.5.3.2 Externe werking

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

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

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving. Ten zuiden van het plangebied, aan de Sibculoseweg 54, is het dichtstbijzijnde bedrijf gevestigd. Het betreft een etaleursbedrijf. Een degelijk bedrijf is niet onderverdeeld in de VNG-uitgave. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015' zijn binnen de bestemming 'bedrijf' waarbinnen dit bedrijf is gevestigd enkel bedrijven in de categorieën 1 of 2 toegestaan. Het bedrijf aan de Sibculoseweg 54 staat met 92 meter op ruim voldoende afstand van de te herbestemmen bedrijfswoning. Daarnaast bevindt zich achter de woning binnen het plangebied een recreatieterrein. De ontsluiting van de recreatiewoningen ligt in het noorden van het recreatieterrein (via de Vleggedijk en de Torenvalk). Daardoor is er ook van verkeer richting het zuidelijk gelegen recreatieterrein geen sprake van significantie milieubelasting.

Gelet op het vorenstaande wordt ter plaatse van de woning een acceptabel woon- en leefklimaat verwacht. Daarnaast vormt de woning geen belemmering voor het nabij gelegen bedrijf en het noordelijk gelegen recreatiepark.

4.5.4 Conclusie

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

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

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

4.6.2 Situatie plangebied

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf (De Vleggedijk 15) betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf en ligt op een afstand van ruim 700 meter van de te herbestemmen bedrijfswoning. De bestaande (bedrijfs)woning in het plangebied, wat ruim buiten de vaste afstand van 100 meter is gelegen, is reeds aan te merken als geurgevoelig. Gezien de afstand van de te herbestemmen bedrijfswoning in het plangebied tot het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf, is van een beperking van het agrarisch bedrijf als gevolg van voorliggend initiatief geen sprake. Gesteld wordt dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en ter plaatse van de woning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

4.7 Ecologie

4.7.1 Algemeen

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

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 1,5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Gelet op de aard en omvang van voorliggend initiatief en de afstand tot het Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat het voornemen geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

4.7.2.2 Natuur Netwerk Nederland (NNN)

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 1,5 kilometer afstand. Gezien de afstand van de locatie tot de NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

4.7.2 Soortenbescherming

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

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

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

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Archeologie & cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer

verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.8.1.2 *Situatie plangebied*

De gemeente Twenterand heeft de archeologische verwachtingswaarde van gronden doorvertaald in het bestemmingsplan. Het overgrote deel van het plangebied is aangemerkt als gebied met een hoge archeologische verwachting, een zeer klein fragment in het plangebied is aangemerkt als gebied met een middelhoge verwachting.

Op basis van de dubbelbestemmingen geldt ter plaatse dat bij bouwwerken en -projecten met een oppervlakte van meer dan 2.500 m², waarbij de bodem op een grotere diepte dan 0,4 m zal kunnen worden verstoord, een onderzoeksverplichting. De onderzoeksverplichting geldt tevens voor gebouwen die meer dan 2,5 meter buiten de bestaande fundering worden vergroot en voor werken en werkzaamheden waarbij de afstand vanaf bestaande fundering van een bestaand bouwwerk meer dan 2,5 bedraagt.

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

4.8.2 **Cultuurhistorie**

4.8.2.1 *Algemeen*

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

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

4.8.2.2 *Situatie plangebied*

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

4.8.3 **Conclusie**

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

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

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

5.1.2 Rijksbeleid

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

5.1.3 Provinciaal beleid

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

5.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Watertoets

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

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

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geresulteerd in de conclusie dat bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een waterschapsbelang. Voorliggend initiatief voorziet in functiewijziging van bestaande bebouwing. Er vinden geen wijzigingen plaats in de waterhuishouding en er is geen sprake van het extra bebouwen of verharden van het plangebied. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterschapsbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozing op oppervlaktewater tot gevolg en er is in het gebied geen sprake van (grond)wateroverlast. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. In bijlage 1 van de toelichting behorende bij dit bestemmingsplan is het resultaat (geen waterschapsbelang) van de watertoets opgenomen.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (Artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

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

6.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*
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 8)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Er wordt ingegaan op hoe dient te worden omgegaan met parkeren en laden/lossen. Daarnaast wordt aangegeven wat in het bestemmingsplan in ieder geval wordt begrepen onder strijdig gebruik.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven aan op welke punten en onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Verantwoording van de regels

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

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

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

Recreatie (Artikel 3)

Het grootste deel van het plangebied is bestemd voor 'recreatie'. Deze bestemming is als geheel overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015', met uitzondering van enkele

begrippen en de mogelijkheid voor het bouwen van een bedrijfswoning. Op deze manier is gewaarborgd dat binnen deze bestemming geen bedrijfswoning mag worden teruggebouwd.

De bestemming 'Recreatie' is in dit bestemmingsplan bestemd voor verblijfsrecreatieve voorzieningen (uitsluitend in de vorm van recreatiewoningen), dagrecreatieve voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en de daarbij behorende ontsluitings-, parkeer-, en groenvoorzieningen, water- en waterhuishoudkundigevoorzieningen.

In deze bestemming mag uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak. Verder gelden er een aantal maatvoeringseisen ten aanzien van de bouw- en goothoogte, de oppervlakten en het aantal te bouwen recreatiewoningen.

Woongebied (Artikel 4)

Het woonperceel is door middel van het toekennen van een bestemming 'Woongebied' als zodanig bestemd. Deze gronden zijn bestemd voor onder ander wonen, aan huis verbonden beroep, bed and breakfast, groen- en nutsvoorzieningen, kunstwerken en langzaam verkeer ter plaatse van de aanduiding "langzaam verkeer".

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

Hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak gebouwd te worden waarbij is bepaald dat per bouwvlak maximaal niet meer dan het bestaande aantal woningen worden gebouwd te vermeerderen met het aangeduide aantal woningen. Verder zijn een aantal maatvoeringseisen gegeven voor de bouw- en goothoogte en het maximaal te bebouwen oppervlak.

Voor ondergeschikte gebouwen gelden maximale bouw- en goothoogten. Er gelden tevens regels voor de positionering van de ondergeschikte gebouwen en het maximale oppervlakte aan ondergeschikte gebouwen bij een woning. Hierbij is onderscheidt gemaakt tussen vrijstaande en niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen.

Voor het bouwen van overige gebouwen geldt dat de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m³ en de maximale hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden ook een aantal maatvoeringseisen. In dit geval gaat het om bouwhoogten en eisen qua positionering.

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

Waarde – Archeologie hoge verwachting (Artikel 5) en Waarde – Archeologie middelhoge verwachting (Artikel 6)

De gronden zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarden. Bij onder andere een ingreep in de bodem groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 meter moet archeologisch advies worden ingewonnen.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

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

8.1.2 Provincie Overijssel

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

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

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

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval heeft het voorontwerp-bestemmingsplan van 6 oktober 2017 tot en met 3 november 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen inspraakreacties ontvangen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 8 december 2017 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Watertoetsresultaat