

Bestemmingsplan
**Vriezenveen Lintbebouwing
en Centrumgebied PH
Oosteinde 171-173**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Oostende 171-173

Plannaam: Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Oostende 171-173
IMRO-nummer: NL.IMRO.1700.202027BPVZPH-vas1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Februari 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-4544 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1	VRIEZENVEEN.....	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE	10
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE.....	11
3.1	AANLEIDING	11
3.2	PLANBESCHRIJVING	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID.....	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 5	MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	GELUID	25
5.2	BODEM	26
5.3	LUCHTKWALITEIT	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	27
5.5	MILIEUZONERING	29
5.6	GEUR.....	31
5.7	ECOLOGIE	32
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	34
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	35
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	38
6.1	VIGEREND BELEID.....	38
6.2	WATERPARAGRAAF	39
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	40
7.1	INLEIDING	40
7.2	OPZET VAN DE REGELS.....	40
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	41
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	44
9.1	VOOROVERLEG.....	44
9.2	INSpraak	44
9.3	ZIENSWIJZEN	44
BIJLAGEN		45

BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN	46
BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK	47
BIJLAGE 3	QUICKSCAN FLORA & FAUNA	48
BIJLAGE 4	WATERTOETSRESULTAAT	49

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Oosteinde 171-173 te Vriezenveen bevindt zich een bedrijfsperceel ten behoeve van een bouwbedrijf. In de huidige situatie zijn op het perceel een bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing aanwezig.

Initiatiefnemer heeft het perceel gekocht en is voornemens ter plaatse een verhuurbedrijf voor elektrische werktuigen te vestigen. Vanwege het feit dat de bedrijfsmatige werkzaamheden (verhuren van elektrische werktuigen) een beroep/bedrijf-aan-huis betreft en initiatiefnemer in loondienst is elders, is het wenselijk om de bedrijfswoning qua bestemming om te zetten naar een reguliere burgerwoning. Bewoning van de woning is immers niet noodzakelijk ten behoeve van het bedrijf. Initiatiefnemer wil in de voormalige bedrijfswoning gaan wonen. Tevens wil initiatiefnemer een deel van de bedrijfsbestemming en de daar aanwezige bedrijfsbebouwing aanwenden voor de reguliere woonfunctie.

Het verzoek is daarmee op twee punten in strijd met het geldende bestemmingsplan:

- Een verhuurbedrijf voor elektrische voertuigen is niet in overeenstemming met de ter plaatse toegestane bedrijvigheid (aangezien uitsluitend een bouwbedrijf is toegestaan);
- Het regulier bewonen van de bedrijfswoning en het regulier gebruiken van een deel van de bedrijfsbestemming is niet in overeenstemming met de gebruiksregels van de geldende bestemming.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader door de bedrijfsbestemming ter plaatse van de woonkavel te wijzigen naar een woonbestemming en anderzijds de bedrijfsbestemming te wijzigen zodat het uitoefenen van een verhuurbedrijf in elektrische voertuigen mogelijk wordt. De gemeente Twenterand is in principe bereid medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling, mits het perceel met de bestaande bebouwing ruimtelijk geüpgraded wordt en de gevel gezien vanaf het Oosteinde ook een ruimtelijk betere uitstraling krijgt.

In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de wijziging van de bestemming vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Vriezenveen, sectie H, nummers 910 en 1243. De ligging van het plangebied in Vriezenveen en ten opzichte van de directe omgeving wordt weergegeven in afbeelding 1.1. Het plangebied is hierop aangeduid met respectievelijk een rode ster en een rode omlijning.



1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Oosteinde 171-173' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.202027BPVZPH-vas1) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

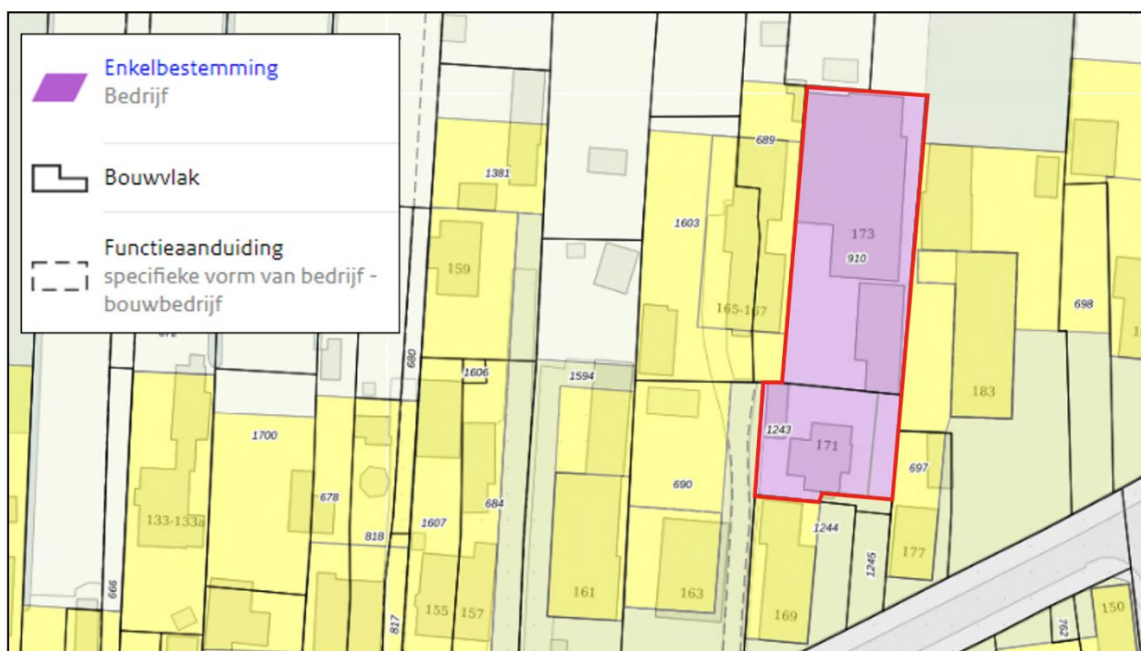
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied", "Facetplan Parkeren Twenterand" en "Facetplan inwoning en harmonisatie woonbegrippen". Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 13 maart 2018, 15 mei 2018 en 4 november 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Twenterand.

In voorliggend geval is hoofdzakelijk het bestemmingsplan "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied" van belang. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van dit bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode omlijning.



1.4.2 Beschrijving bestemming

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied" heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf' met een bijbehorende functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bouwbedrijf'. Tevens is ter plaatse van het perceel Oosteinde 171 (de bedrijfswoning) een bouwvlak aanwezig. Hierna wordt nader op het geldende bestemmingsplan ingegaan.

Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf'. Het gehele perceel is, vanwege de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bouwbedrijf', bestemd voor het uitoefenen van een bouwbedrijf. Daarnaast zijn deze gronden onder

andere bestemd voor productie-gebonden detailhandel. Het wonen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak en uitsluitend ten behoeve van het aldaar gevestigde bedrijf.

1.4.3 Strijdigheid

Initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfswoning aan te wenden ten behoeve van reguliere woondoeleinden. Daarnaast is de wens om een deel van de bedrijfsbebouwing op het perceel in gebruik te nemen ten behoeve van de opslag van verhuurbare elektrische werktuigen. De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, aangezien reguliere bewoning op het perceel en de opslag van verhuurbare elektrische werktuigen niet is toegestaan binnen de huidige bedrijfsbestemming. Daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

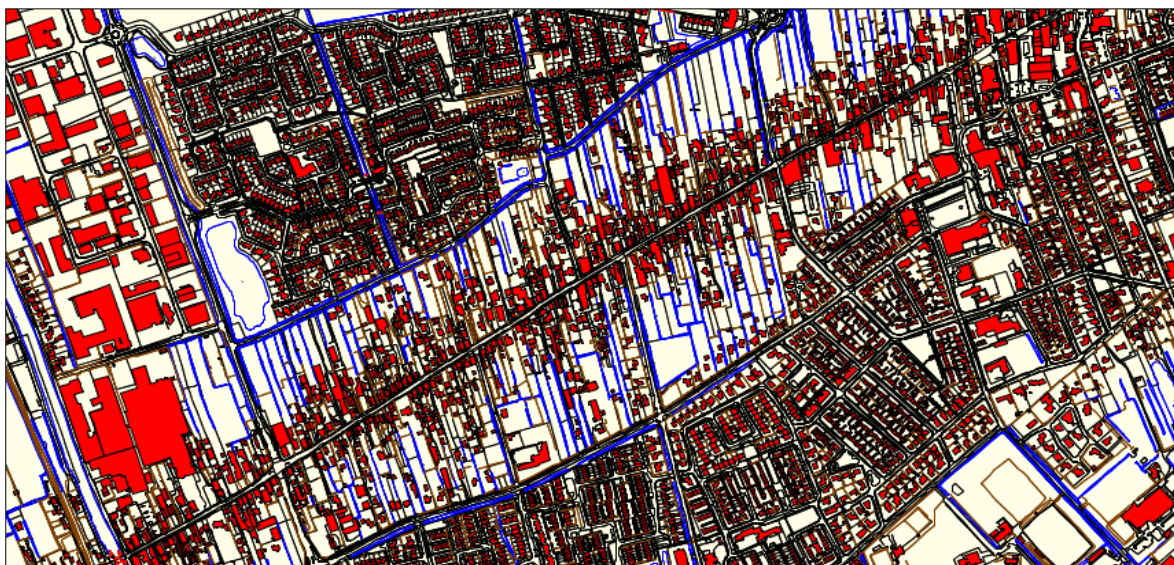
1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 ingegaan op respectievelijk de huidige en de gewenste situatie in het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Twenterand beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Vriezenveen

Vriezenveen betreft een typisch lintdorp. Belangrijk voor de ruimtelijke karakteristieken van het lint, is de geleding 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 of het Oosteinde tot aan de zogenaamde 'opvangwegen', aan de achterzijde. Vrijwel alle woningen binnen de kenmerkende lintbebouwing zijn georiënteerd op het Westeinde of Oosteinde. De woningen die later zijn toegevoegd zijn veelal georiënteerd aan de opvangwegen. De beplanting op de erfgronden zorgt door de lineaire structuur. In afbeelding 2.1 is de bebouwingsstructuur van (een deel van) Vriezenveen weergegeven.



De ruimtelijke structuur van Vriezenveen heeft een grote gelijkenis met de ruimtelijke structuur van Staphorst. De Vriezenveense vorm van verkaveling stamt van oorsprong uit de 14e 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 15e eeuw was het dorp al zo veranderd, dat de verschillende boerderijen niet meer zestien akker breed waren, maar gereduceerd 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 afbeelding 2.2 is een luchtfoto van de ruimtelijke structuur van Vriezenveen opgenomen.



2.2 Huidige situatie

Het plangebied heeft betrekking op het bedrijfsp perceel aan het Oosteinde 171 en 173 in de kern Vriezenveen. In de huidige situatie vormt het Oosteinde, de verbindingsweg richting de N36 en Vriezenveen, één van de belangrijkste structuurdragers in het gebied. Langs het Oosteinde is sprake relatief intensieve bebouwing van voornamelijk woningen en gefragmenteerd een aantal bedrijfsp percelen.

Het plangebied zelf bestaat uit twee kadastrale percelen (nummers 910 en 1243). Op het zuidelijke perceel is in de huidige situatie de bedrijfswoning gevestigd. Op het achterliggende (noordelijke) perceel zijn de bedrijfsgebouwen ten behoeve van het bijbehorende bouwbedrijf gesitueerd.

In afbeeldingen 2.3 en 2.4 is met een luchtfoto en een straatbeeldfoto de huidige situatie van het plangebied in beeld gebracht.



HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is op dit moment woonachtig elders in het bebouwingslint in Vriezenveen, namelijk aan het Oosteinde 148. Bij deze woning (aan de overzijde van het plangebied) wordt in beperkte mate een nevenactiviteit uitgeoefend in de vorm van het verhuren van elektrische werktuigen. Het betreft een kleinschalige activiteit waarbij initiatiefnemer deze werktuigen zelf met een aanhanger naar klanten brengt. Het plangebied, ter plaatse van Oosteinde 171-173, biedt de geschikte mogelijkheden om enerzijds de elektrische werktuigen overdekt te stallen en anderzijds om op het perceel te wonen.

3.2 Planbeschrijving

Op het bedrijfsperceel is een bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing aanwezig. Vanwege het feit dat de nevenactiviteit een beroep/bedrijf-aan-huis is, wordt de bedrijfswoning qua bestemming omgezet naar een reguliere woonbestemming. De grote schuur achter op het perceel wordt in gebruik genomen ten behoeve van de opslag van de elektrische werktuigen en wordt voorzien van een passende bedrijfsbestemming. De rest van het voormalige bedrijfsperceel wordt bij de woonbestemming aangetrokken.

Het voornemen bestaat om de ruimtelijke kwaliteit en stedenbouwkundige kwaliteit te upgraden. Ten aanzien van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het perceel is door BJZ.nu een erfinrichtingsplan opgesteld. Een uitsnede van de erfinrichtingstekening is opgenomen in afbeelding 3.1. Voor het volledige erfinrichtingsplan wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

Op het perceel zijn in de loop van de jaren verschillende bijgebouwen gerealiseerd. Deze bijgebouwen zijn niet gebiedseigen en zijn qua stedenbouwkundige kenmerken niet op elkaar afgestemd. Gewenst is om een deel van de bebouwing te slopen en deels te vervangen door een gebiedseigen kapschuur. De locatie van de nieuw te bouwen kapschuur sluit aan op de bestaande structuur op het erf en van het landschap. De kapschuur komt achter de bestaande woning en krijgt een cultuurhistorisch karakter door het gebruik van potdekselwerk en Douglas gebinten. Door het slopen van de bestaande kapschuur wordt een rustiger gevelbeeld gecreëerd. De gevels van de te behouden bedrijfsgebouwen worden geüpgraded door middel van donkere gevelbekleding. Hiermee ontstaat er een eenheid in gevelbekleding van de bedrijfsgebouwen en het bijgebouw. Dit resulteert in een rustiger bebouwingsbeeld vanaf het Oosteinde.

Op de perceelsgrenzen van het plangebied zijn verschillende belangrijke groenstructuren aanwezig. Deze groenstructuren maken onderdeel uit van de naastgelegen percelen. De omliggende groenstructuren zijn van grote omvang en kwaliteit. Opgemerkt wordt dat het belangrijk is dat bij het planten van bomen voldoende groeiruimte aanwezig is, zodat de bomen kunnen groeien. De groeiruimte in het plangebied is van beperkte omvang, waardoor het niet realistisch is om op het perceel nieuwe aanplanting van groen aan te bevelen of in te passen.



3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de publicatie 'Toekomstig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

3.3.2 Verkeer

Met de voorgenomen ontwikkeling komen de bedrijfsactiviteiten van het bouwbedrijf, en daarmee de bijbehorende verkeersgeneratie, te vervallen. Op basis van de CROW-publicatie kan de verkeersgeneratie als gevolg van bestaande bouwbedrijf worden berekend. Hierbij worden qua verstedelijkingsgraad, stedelijke zone en functie de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk - gemeente Twenterand (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- Functie: bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief.

Het bouwbedrijf heeft bruto vloeroppervlak (bvo) circa 500 m². Een dergelijk oppervlakte resulteert op basis van de CROW-publicatie en de hiervoor genoemde uitgangspunten een gemiddelde verkeersgeneratie van 50 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De verkeersbewegingen als gevolg de beoogde bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de verhuur van de werktuigen zijn aanzienlijk lager, aangezien initiatiefnemer de werktuigen zelf met een aanhanger wegbrengt naar klanten. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat dit doorgaans tussen de twee en vier keer per werkdag gebeurt, wat resulteert in maximaal acht verkeersbewegingen per

weekdagemaal. Ten aanzien het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning wordt opgemerkt dat het aantal woningen niet toeneemt, waardoor er geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de woning.

Het plangebied wordt conform de huidige situatie ontsloten op het Oosteinde. Deze weg en het omliggende wegennetwerk zijn van voldoende omvang om de verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te wikkelen.

3.3.3 Parkeren

Ten aanzien van de parkeerbehoefte wordt opgemerkt dat deze uitsluitend betrekking heeft op de initiatiefnemer zelf. Er is geen sprake van parkeerbehoefte voor klanten. Het plangebied is van voldoende omvang om de parkeerbehoefte als gevolg van de woning en de bedrijfsactiviteiten op het eigen terrein op te vangen. Tenslotte wordt opgemerkt dat de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwbedrijf komt te vervallen.

3.3.4 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect ‘verkeer en parkeren’ geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

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 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de voorloper van de NOVI, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Om de ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In het 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'.

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

4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder

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

¹ 201310814/1/R1

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

Echter in een recente uitspraak² van de Raad van State d.d. 18 februari 2015 is sprake van een uitbreiding van de planologische gebruiksmogelijkheden van feitelijk bestaande units in een bedrijfsverzamelgebouw. De Afdeling overweegt: “Voor zover [appellant sub 1] en anderen betogen dat in de Staat van bedrijfsactiviteiten deels bedrijfsactiviteiten staan genoemd waarvoor de units in de bedrijfsverzamelgebouwen niet eerder mochten worden verhuurd, oordeelt de Afdeling dat het plan hiermee niet voorziet in een zodanige functiewijziging dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zoals zij eerder heeft overwogen (uitspraak van 10 december 2014 in zaak nr. 201310814/1/R1) is daarbij van belang dat met een verruiming van de gebruiksmogelijkheden geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt.”

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

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

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

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het initiatief is in overeenstemming met het rijksbeleid.

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 2017 zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);

² 201311211/1/R3

- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. 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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

Ook wordt in deze fase de 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), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie

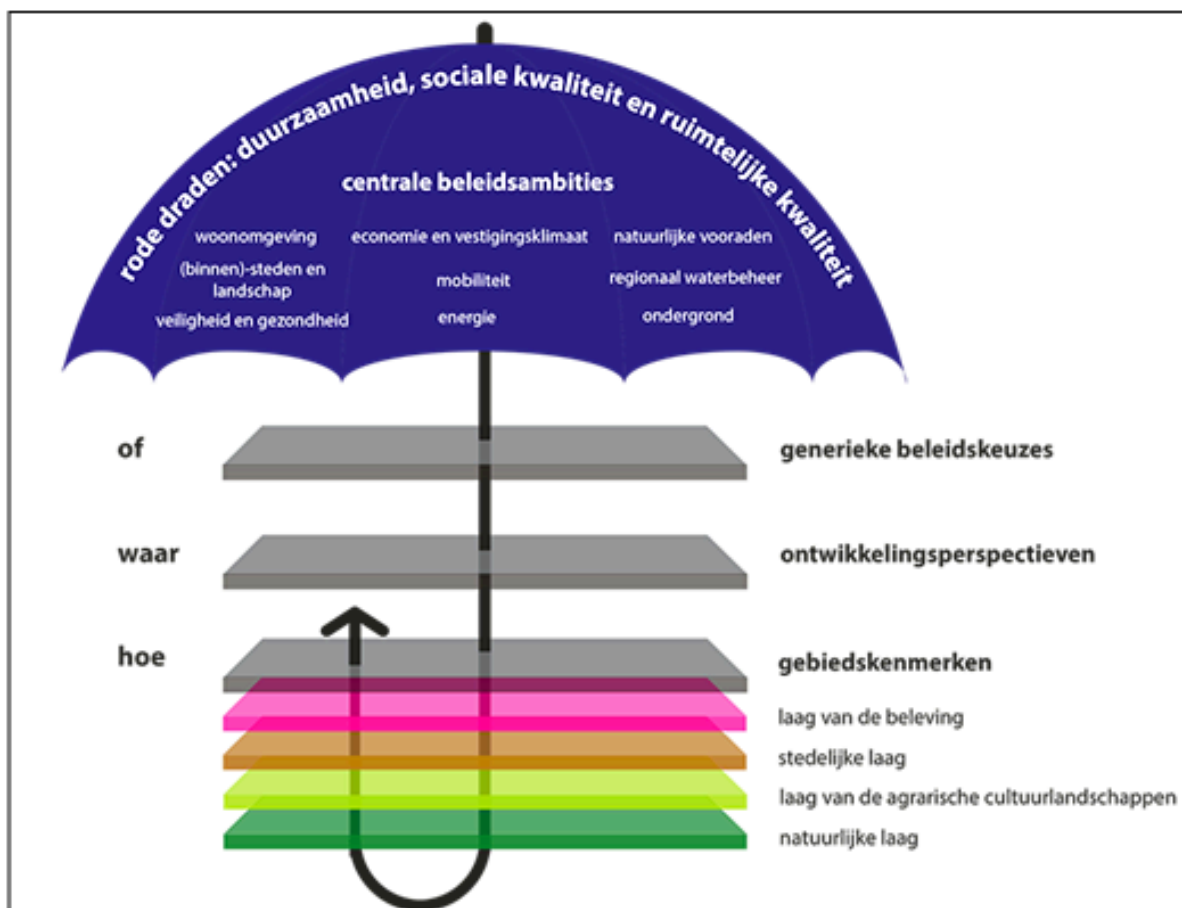
is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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



4.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Toetsing van voorliggend initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel geeft globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Artikel 2.1.3 Principe van 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 de voorliggende wijziging vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats en worden ook geen extra bouw mogelijkheden toegekend ten opzichte van de huidige planologische situatie. Geconcludeerd wordt dat er voldoende rekening is gehouden met het aspect zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en dat dit geen belemmering voor dit bestemmingsplan vormt.

4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving gaat het - kort door de bocht - om het optimaal in verbinding laten zijn van de stedelijke netwerken met elkaar (connectiviteit) en ervoor zorgen dat de stedelijke netwerken elkaar onderling versterken en aanvullen (complementariteit). Het gaat daarnaast om het behouden/vergroten van de kwaliteit van woonomgevingen en werklocaties. Het plangebied is op de Ontwikkelingsperspectievenkaart aangemerkt als 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.

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).

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Het planologisch wijzigen van een deel van bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is passend binnen het ontwikkelperspectief. De bedrijfsbestemming aan de achterzijde van het perceel blijft behouden. De bestaande schuur wordt in gebruik genomen ten behoeve van de opslag van verhuurbare werktuigen. Het voornemen vindt plaats in het kader van lokale behoefte aan wonen en werken. Het voorgenomen initiatief levert geen belemmeringen voor omliggende functies en voorziet niet in een verandering van de historische structuur. 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.

4.2.4.3 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 “Laag van de beleving” wordt buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied of de directe omgeving van toepassing zijn.

Vanuit de natuurlijke laag geldt het gebiedskenmerk ‘hoogveengebieden (in cultuur gebracht)’. Voor laag van het agrarisch cultuurlandschap’ betreft dit gebiedskenmerk ‘hoogveenontginningen’. Voor de stedelijke laag geldt het gebiedskenmerk ‘bebouwingsschil 1900-1955’. De ontwikkeling heeft betrekking op bestaande bebouwing op een bestaand bebouwd perceel. De bijgebouwen op het perceel worden vervangen door moderne kapschuren om zo ruimtelijke kwaliteit van het perceel te versterken. Het voornemen zorgt niet voor aantasting van de natuurlijke waarden, het landschap of de stedelijke structuur. Nadere toetsing aan de gebiedskenmerken is in voorliggend geval om die redenen niet noodzakelijk.

4.2.5 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.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

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

4.3.1.2 Visie op Twenterand

De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreed, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande kwaliteiten van zowel landschap als bebouwing. Ontwikkelingsruimte wordt in eerste instantie binnen de bestaande kernen of in de randen gezocht. Daarbij gaat het dan om ontwikkelingen in kleine eenheden, passend bij de schaal van het onderliggende gebied die bovendien als overzichtelijke en afgeronde gehelen kunnen worden gerealiseerd. Hoog gewaardeerde groene plekken worden niet opgeofferd voor de gevraagde behoefte. De groene plekken in de kernen die voor bebouwing in aanmerking komen zijn opgenomen in de beleidsnotitie “Bouwen op open groene plekken”. Vermeden moet ook worden dat ongebreideld wordt voortgeborduurd op de in gang gezette woonbuurten. Afronding met respect voor het aangrenzend landschap zal prioriteit zijn.

De gemeente Twenterand zet in op afronding boven uitbreiding en geeft daarmee beeldkwaliteit extra aandacht. Bij elke fysieke ingreep wordt gestreefd naar een win-win situatie waarbij het resultaat een fraaie afronding wordt die past bij de locatie. De oorspronkelijke eigenheid bepaalt de uitstraling van bebouwing en landschap. Tevens streeft de gemeente Twenterand er naar om aan te sluiten bij de vraag voor kwaliteit en omvang van wonen, werken en voorzieningen vanuit de bedrijven en inwoners. Wel dient nagegaan te worden of bepaalde functies en gebouwen die mogelijk zijn afgeschreven, verouderd of niet meer functioneel zijn, ruimte bieden voor noodzakelijke woningbouw.

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

De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Onderstaande afbeelding omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart. Het plangebied is aangegeven met de rode cirkel.



Afbeelding 4.2 Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de “Structuurvisie Twenterand”

Het initiatief heeft betrekking op de planologisch omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het planologisch toestaan van één reguliere woning in het bebouwingslint aan het Oosteinde sluit aan bij het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie. Tevens wordt als gevolg van onderhavig plan de bedrijfsbestemming ten behoeve van een bouwbedrijf gewijzigd in een bedrijfsbestemming ten behoeve van de opslag van verhuurbare elektrische werktuigen. Hierdoor blijft het op het perceel mogelijk om bedrijfsactiviteiten te ontplooiën die goed verenigbaar zijn met de omliggende woningen binnen de kern van Vriezenveen.

Door de ontwikkeling wordt aan een bestaand bedrijfsperceel een toekomstperspectief gegeven. Tot slot wordt opgemerkt dat plan gepaard gaat met aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Hiervoor wordt verwezen naar het errichtingsplan in bijlage 1 bij deze toelichting.

Geconcludeerd kan worden dat de Structuurvisie Twenterand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

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

4.3.2.1 Inleiding

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

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

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

4.3.2.2 Programma per kern, uitgangspunten woningbouwprogramma Vriezenveen, woningbouwprogramma in de kernen

Programma per kern

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

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

Tabel 1 Woningbehoefte en woningbouwprogramma Twenterand (Bron: Gemeente Twenterand)

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

Voor de periode 2017-2026 voorziet het woningbouwprogramma in harde plannen en zachte plannen op inbreidingslocaties in de bouw van ruim 332 woningen in Vriezenveen. In Vriezenveen is er nog onvoldoende harde plancapaciteit om te voorzien in de woningbehoefte.

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

Kwalitatief gezien zet de visie in op:

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

Ruimte voor 'gewenste (kleinschalige) wooninitiatieven'

De gemeente wordt steeds vaker geconfronteerd met verzoeken tot het wijzigen van de bestemming naar een woonbestemming in de bebouwde gebieden. Het betreft gebouwen die leeg staan of leeg komen te staan en die op het moment van aanvragen geen woonbestemming hebben. De wens is dan om in het betreffende pand een woning toe te voegen. De gemeente onderstreept het belang van dergelijke initiatieven. Hiermee kan voorkomen worden dat de panden leeg komen te staan en er verpaupering optreedt. Aan kleinschalige verzoeken (maximaal twee woningen) zal de gemeente in principe, en onder voorwaarden, meewerken.

Zulke initiatieven leiden doorgaans tot het toevoegen van extra woningen in het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma kan niet onbeperkt opgehoogd worden omdat er anders een ongewenst overaanbod in het nieuwbouwprogramma ontstaat. Omdat waarde wordt gehecht aan dit soort plannen worden hiervoor acht plannen per jaar in het woningbouwprogramma gereserveerd. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Zolang plannen passen binnen de totale geraamde woningbouwbehoefte kunnen ze worden toegevoegd aan de harde plancapaciteit.
- Het herbestemmen naar wonen voorkomt leegstand en een mogelijke verpaupering, tevens lost het een maatschappelijk/ ruimtelijk probleem op.
- Wanneer toevoeging leidt tot overschrijding van de totale geraamde behoefte staat de gemeente alleen achter een dergelijk initiatief wanneer sprake is van een stevige 'tegenprestatie'. Daarvan is bijvoorbeeld sprake als er een bijdrage wordt geleverd aan de Detailhandelsstructuurvisie: Met het opheffen van detailhandelsmogelijkheden buiten de concentratiegebieden kan er gezorgd worden voor de in de Detailhandelsvisie gewenste versterking van het concentratiegebied (concentratiebeleid).

Uitgangspunten woningbouwprogramma Vriezenveen:

Bij de woningbouwprogrammering werkt de gemeente aan maatwerk en een passend aanbod in elke kern. In alle kernen is behoefte aan nieuwe woningen en zijn er verschillende nieuwbouwlocaties. Als rekening wordt gehouden met alle reeds bekende plannen (zowel de harde als zachte bouwplannen) zijn er ruim voldoende plannen beschikbaar in de kernen Den Ham, Vroomshoop en Westerhaar-Vriezenveensewijk. In Vriezenveen zijn nog onvoldoende plannen.

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

Demografische cijfers laten zien dat Vriezenveen ook de komende jaren in bevolkingsaantal nog zal groeien. In deze kern is er nog ruimte voor voldoende woningen tot 2025. In de kern 'Vriezenveen' wil de gemeente woningbouw op inbreidingslocaties. Hier wordt met dit plan op ingespeeld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het planologisch wijzigen van de bedrijfswoning naar een regulier woonperceel. Van een fysieke toevoeging van een woning is geen sprake.

In de woonvisie is tevens specifiek aangegeven dat de gemeente onder voorwaarden mee kan werken aan kleinschalige wooninitiatieven in transformatielocaties, om zo verpaupering tegen te gaan. Hiervoor zijn 8 woningen per jaar in het programma geraamd. Hiervoor gelden drie voorwaarden waar aan voldaan wordt:

1. Het plan voorziet in één woning, dit past binnen de behoefte (maximaal 8 woningen per jaar voor dit soort initiatieven) alsmede de totale behoefte in de kern Vriezenveen (ruimte voor 90 woningen tot 2025);
2. Het herbestemmen voorkomt leegstand;
3. Er is geen sprake van overschrijding totale behoefte, er is dus geen noodzaak tot een aanvullende tegenprestatie.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met de woonvisie 'Visie op wonen 2015-2025'.

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, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

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 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 voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt de bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woonbestemming.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai

Voor bedrijfswoningen en burgerwoningen geldt dezelfde regelgeving inzake wegverkeer- en railverkeerslawaai. Artikel 76 van de Wgh geeft aan dat indien op het tijdstip van de vaststelling van een bestemmingsplan of van een wijzigings- of uitwerkingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is, het eerste en tweede lid van artikel 76 niet gelden met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van de betreffende weg opgenomen woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn.

In voorliggend geval is reeds een geluidgevoelig object aanwezig, voorliggend initiatief voorziet niet in toevoeging van een nieuw geluidsgevoelig object. Gesteld wordt dat de aspecten wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai geen belemmering vormen in het kader van voorliggend initiatief.

5.1.2.2 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.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is in voorliggend door Kruse Milieu een verkennend bodemonderzoek conform conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

In de bovengrond (BG I, BG II en BG III) zijn lichte verontreinigingen aangetoond. In de ondergrond (OG) en in het grondwater (PB 1) zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

In de mengmonsters van de fijne fractie van MM FF - 01, MM FF - 02 en MM FF - A is asbest aangetoond. In beide mengmonsters van de fijne fractie (MM FF - 01 en MM FF - 02) zijn de gewogen asbestgehalten indicatief. Er kan geen uitspraak worden gedaan omtrent het asbestgehalte. Conclusie is dat het terrein asbestverdacht is waardoor formeel aanvullend asbestonderzoek conform NEN 5707 noodzakelijk is op eventuele terreindelen die worden herontwikkeld, waarbij de monsternamen conform NEN 5707 dient plaats te vinden. In het mengmonster van de fijne fractie MM FF - A is het asbestgehalte lager dan de interventiewaarde, waardoor ter plekke van de druppelzone er geen saneringsnoodzaak is.

Uit milieukundig oogpunt is er echter geen bezwaar tegen de geplande bestemmingsplanwijziging met in achtneming van het volgende:

- het instandhouden van de verhardingslagen;
- het uitvoeren van een asbestonderzoek voorafgaande aan eventuele herontwikkeling van de desbetreffende terreindeel.

De bodem wordt in de huidige situatie geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik. Op het terrein zullen enkele verouderde bijgebouwen worden vervangen. Het nieuwe bijgebouwd wordt echter op de bestaande funderingen gerealiseerd. De bestaande verhardingslagen (beton) worden in stand gehouden.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

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 onder andere 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 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.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1 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'.

5.3.3 Conclusie

Op basis van het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit 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 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).

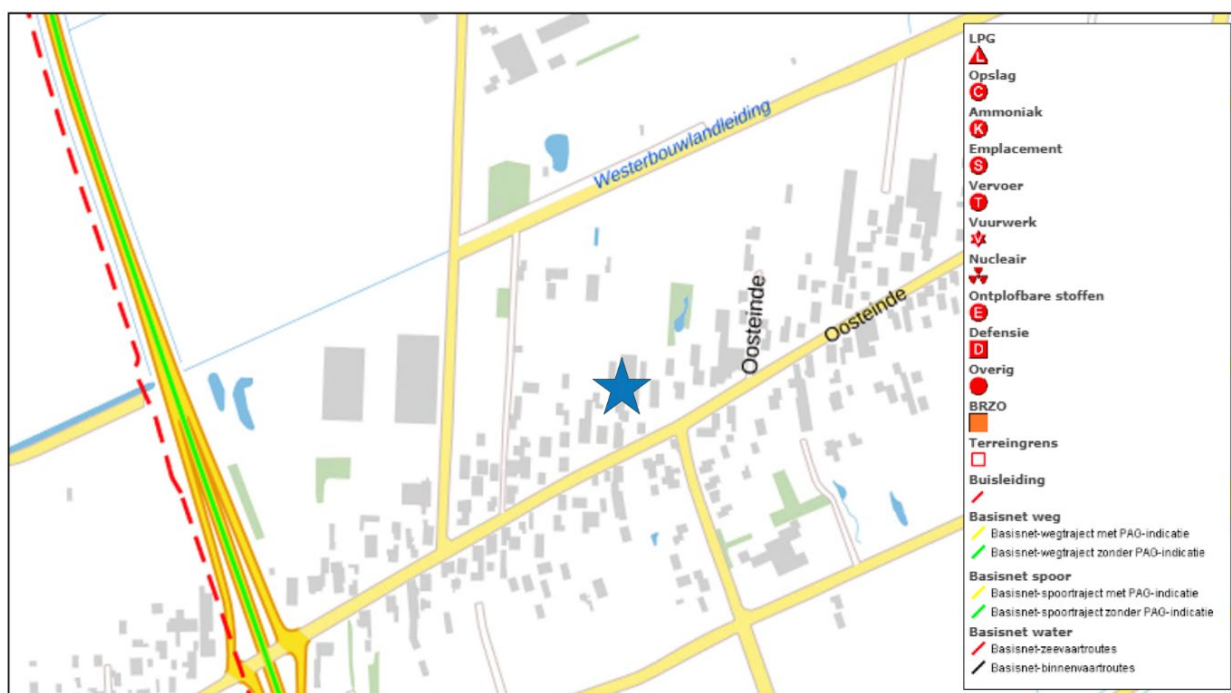
Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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.

5.4.2 Situatie plangebied

5.4.2.1 Algemeen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van de risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met een blauwe ster.



Basisnet-wegtraject N36

Ten westen van plangebied bevindt zich het basisnet-wegtraject N36: afrit N341 (Westerhaar-Vriezeveensewijk) - afrit N748 (Vriezenveen). Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op dit wegvak geldt een plaatsgebonden risico en een groepsrisico plafond van respectievelijk 0 en 73 meter. Het plangebied is gelegen op ruim 400 meter afstand van de N36. Een plasbrandaandachtsgebied is niet aanwezig. Een nadere verantwoording kan achterwege blijven.

Buisleiding Gasunie

Eveneens ten westen van het plangebied ligt een aardgasleiding van de Nederlandse Gasunie B.V. Het betreft een leiding met een maximale werkdruk 40 bar en een uitwendige diameter van 219 mm. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 100 meter. Het plangebied ligt op circa 440 meter afstand van deze aardgasleiding en valt daarmee buiten groepsrisico-aandachtsgebied. Een nadere verantwoording is niet noodzakelijk.

Tenslotte wordt opgemerkt dat het plan niet voorziet in een toename van de personendichtheid in het plangebied.

Uit de inventarisatie blijkt verder 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.

5.4.3 Conclusie

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

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. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een '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.'

In de direct omgeving van het plangebied komen verschillende functies (wonen, bedrijvigheid, maatschappelijk en kantoor) op korte afstand van elkaar voor en gaat het om een bestaand bebouwingslint met menging van functies. De omgeving van het plangebied wordt daarom aangemerkt als 'gemengd gebied'. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer voor de verschillende omgevingstypes.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 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).

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor omwonenden. Ten aanzien van het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning is er geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

De functie 'bedrijf', waarbij er sprake is van opslag van verhuurbare elektrische werktuigen, betreft wel een milieubelastende functie voor reguliere burgerwoning in het plangebied en voor omwonenden in de directe omgeving. Een dergelijke functie behoort op basis van de VNG-uitgave tot milieucategorie 3.1, waarbij een grootste richtafstand geldt van 30 meter voor het aspect geluid. Deze richtafstand moet gemeten worden vanaf de grens van de milieubelastende bestemming (bedrijf) tot aan de dichtsbijzijnde gevel van een woning. Opgemerkt dat in voorliggend geval direct naast de bedrijfsbestemming op basis van het geldende

bestemmingsplan woningen zijn toegestaan. Ten aanzien van de omwonenden (0 meter) en de beoogde burgerwoning (circa 25 meter) in het plangebied wordt strikt genomen niet aan de richtstand voldaan.

Echter is er in voorliggend geval sprake van een ontwikkeling waarbij sprake is van een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. In de bestaande situatie is op basis van het geldende bestemmingsplan namelijk een bouwbedrijf toegestaan. Een dergelijk bouwbedrijf behoort op basis van de VNG-uitgave eveneens tot milieucategorie 3.1. Opgemerkt wordt dat met de voorgenomen ontwikkeling de bedrijfsactiviteiten van het bouwbedrijf, en daarmee eventuele milieugevolgen voor omwonenden en omliggende bedrijven, komen te vervallen.

Eventuele milieugevolgen van opslag van verhuurbare elektrische werktuigen, die zelf door de initiatiefnemer naar klanten worden gebracht, zijn lager dan die van het bouwbedrijf. Eventuele (timmer)werkzaamheden van het bouwbedrijf komen te vervallen. Bovendien wordt het bedrijfsperceel qua omvang verkleind en is er uitsluitend sprake van opslag van elektrische werktuigen. Er is geen sprake van draaiende machines. Een geluidsbron is eventueel het aan- en afrijden van een voertuig om die machines op te halen en te brengen van en naar klanten. Deze verkeersbewegingen zorgen echter niet voor een onevenredige geluidbelasting, aangezien het rijden met busjes of auto's met aanhangers inherent is aan een woonomgeving. Tenslotte wordt opgemerkt dat in de bijbehorende planregels wordt vastgelegd dat het in voorliggend geval om opslag gaat.

Gesteld wordt dat ter plaatse van het plangebied dan ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of nieuwe functies de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. In dit geval wordt de woning binnen het plangebied aangemerkt als milieugevoelige functie.

In directe omgeving van het plangebied locaties waar milieubelastende functies zijn toegestaan. Het gaat hierbij om kantoor- en bedrijfsbestemmingen. Dergelijke functies die zijn toegestaan binnen deze bestemmingen worden eveneens aangemerkt als maximaal milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen het plangebied en grens van de omliggend maatschappelijke- en bedrijfsbestemmingen minimaal 50 meter, waarmee ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan. Voor de toetsing van de burgerwoning aan het eigen bedrijf wordt verwezen naar subparagraaf 5.5.3.2 (externe werking).

Gelet op het vorenstaande wordt ter plaatse van de woning een acceptabel woon- en leefklimaat verwacht. Daarnaast vormt de voorgenomen ontwikkelingen geen belemmering voor omliggende functies.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 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.*

5.6.2 Situatie plangebied

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf (Hoffmansweg 2) betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf. De bestaande woning in het plangebied, welke buiten de vaste afstand van 100 meter is gelegen (namelijk op ruim 300 meter), is reeds aan te merken als geurgevoelig. Van een verdere beperking van het agrarisch bedrijf als gevolg van voorliggend initiatief is dan ook geen sprake. Gesteld wordt dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Verder zal gezien de grote onderlinge afstand ter plaatse van de woning sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 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.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 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 is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Engbertsdijkerven' is gelegen op circa 3,2 kilometer afstand van het plangebied. In voorliggende geval is er geen sprake van grootschalige fysieke ingrepen. Het betreft hoofdzakelijk een functionele wijziging van de bestaande bebouwing, waarbij enkele verouderde bijgebouwen worden vervangen voor een kapschuur.

Gelet op vorenstaande en de afstand tot Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat het voornemen geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.7.2.2 *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 1,8 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand van de locatie tot het NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 *Algemeen*

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. In voorliggend geval is er door Natuurbank Overijssel een Quicksan Flora & Fauna uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar Bijlage 3 bij deze toelichting.

5.7.2.2 *Situatie plangebied*

Het plangebied bestaat uit bebouwing en erfverharding in een woonkern. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Afhankelijk van de periode van het jaar, waarin de werkzaamheden uitgevoerd worden, kunnen voortplantingsplaatsen van beschermde grondgebonden zoogdieren en vogels beschadigd en vernield worden en beschermde amfibieën, grondgebonden zoogdieren en vogels gedood worden.

Mits vogels niet gedood worden en geen bezette vogelnesten verstoord, beschadigd of vernield worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Voor de beschermde soorten die mogelijk gedood worden en waarvan de vaste rust- en/of voortplantingsplaats beschadigd of vernield wordt, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen en vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen' omdat de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Het slopen van de kapschuren dient daarom afgestemd te worden op de voortplantingsperiode van vogels of er dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden.

5.7.3 Conclusie

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van soort- of gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en hoeft geen vergunning of ontheffing aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden.

Met inachtneming van vorenstaande vormt de Wet natuurbescherming geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.8 Archeologie & cultuurhistorie

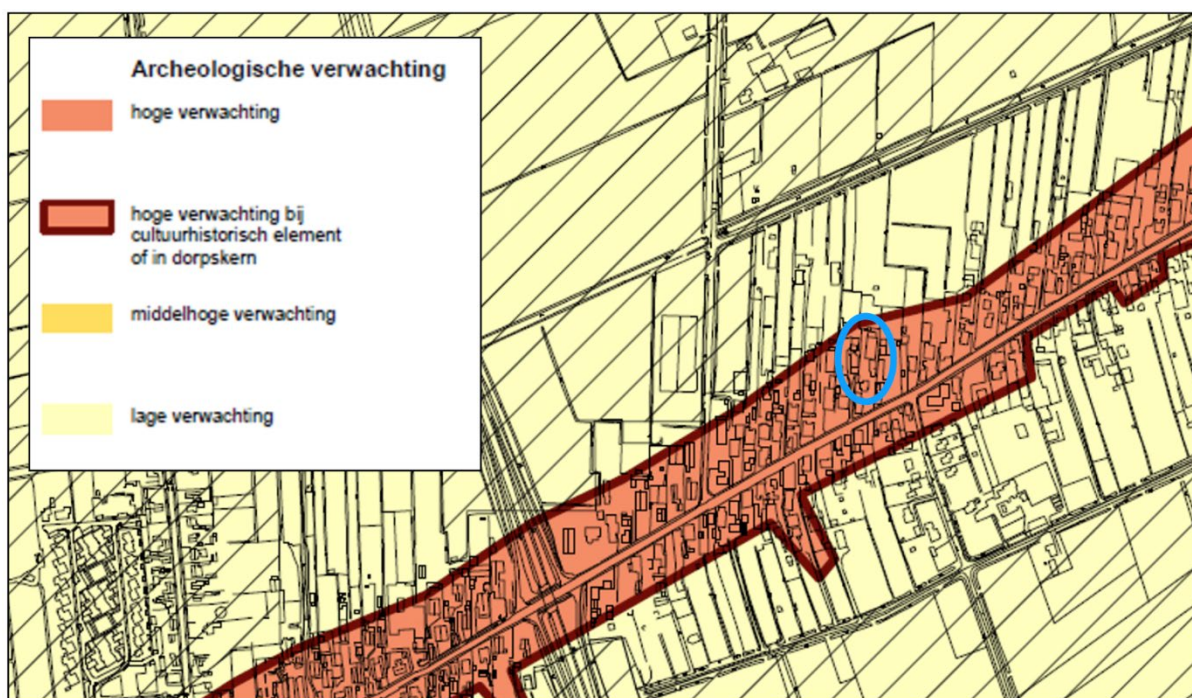
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 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.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Twenterand heeft de archeologische verwachtingswaarde van gronden vertaald in de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op deze kaart is het plangebied is aangemerkt als gebied met een 'hoge verwachting bij cultuurhistorisch element of in dorpskern'. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart ter plaatse van het plangebied weergegeven. Het plangebied is met de blauwe omlijning indicatief aangegeven.



Op basis van de aangeduide archeologische verwachting geldt het volgende beleidsadvies:

“Bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 100 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk”.

In voorliggend geval vinden geen bodemingrepen plaats die dieper zijn dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 100 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 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, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich aan het Oostende 215-217 een historische boerderij die is aangemerkt als een gemeentelijk monument. Met de voorgenomen is geen sprake van negatieve effecten op dit monument.

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

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

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

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

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

5.9.2 Beoordeling

5.9.2.1 Wet natuurbescherming

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Engbertsdijkvenen' is gelegen op circa 3,2 kilometer afstand van het plangebied. In voorliggende geval is er geen sprake van grootschalige fysieke ingrepen. Het betreft een functionele wijziging van de bestaande bebouwing. Enkele verouderde bijgebouwen op het perceel worden vervangen voor een moderne kapschuur in het kader van een ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

Gelet op vorenstaande en de afstand tot Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat het voornemen geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen, waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.- (beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Met betrekking tot onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan de het voornemen het beste worden aangemerkt als: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende plan besloten ontwikkeling gaat uit een hoofdzakelijk functionele wijziging op een perceel waar reeds bebouwing aanwezig is ten behoeve van stedelijke functies. Het aantal verkeersbewegingen neemt daarnaast niet onevenredig toe (zie paragraaf 3.3). Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies (zie paragraaf 5.5). Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk dat de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Deze paragraaf kan in dit geval worden aangemerkt als een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.9.2 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. 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 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Met de vaststelling van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is het NWP 2016-2021 op enkele onderdelen gewijzigd. Tezamen geven beide documenten 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 het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de NOVI wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vier stroomgebieden: Maas, Rijn, Schelde en Eems. Binnen het stroomgebied Rijn zijn er drie deelstroomgebieden: Rijn-Noord, Rijn-Oost en Rijn-West. Het stroomgebied Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen en Drents Overijsselse Delta. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

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

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 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).

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 er toe geleid dat de 'korte procedure' van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. Voor het volledige watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. 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.

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;

- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

In subparagraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor het plangebied voor deze bestemmingen is gekozen

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*
In dit artikel zijn de eisen ten aanzien van parkeren en laden en lossen opgenomen en wordt aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel wordt ingegaan op wanneer en onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen.

7.2.5 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.

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

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

Bedrijf (Artikel 3)

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven (zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels) met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen. Tevens is de bestemming voorzien van de aanduiding 'opslag'. Deze gronden zijn bestemd ten behoeve van opslag van verhuurbare werktuigen. Op deze manier wordt de nevenactiviteit in het kader van de milieubelasting ten opzichte van de omgeving planologisch ingeperkt. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor groenvoorzieningen, kunstwerken, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorzieningen.

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen geldt onder andere dat deze gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 9,5 meter.

Wonen – Karakteristiek (Artikel 4)

De voor 'Wonen - Karakteristiek' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het wonen en een aan huis verbonden beroep.

Hoofdgebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij geldt dat binnen bouwvlak slechts één hoofdgebouw mag worden gebouwd.

Voor het bouwen van ondergeschikte gebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter. Ondergeschikte gebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van de hoofdbouw te worden gebouwd, dan wel op ten minste de afstand van het bestaande ondergeschikte gebouw tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van de hoofdbouw, indien deze minder is. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag de oppervlakte van niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen meer bedragen dan de hoofdbouw.

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. Hoofdregel 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 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

In het kader van het wettelijke vooroverleg wordt voorliggend plan voorgelegd aan de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, is geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 oktober 2021 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder mondeling of schriftelijk een zienswijze naar voren brengen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Quicksan Flora & Fauna

Bijlage 4 Watertoetsresultaat