Bestemmingsplan

Buitengebied Twenterand
PH Hammerweg 36

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in **Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Dr. van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

T 0546 454 466
E info@bjz.nu

Januari 2021

Status: ontwerp

Bestemmingsplan Buitengebied Twenterand

PH Hammerweg 36

Plannaam:	Buitengebied Twenterand PH Hammerweg 36
IMRO-nummer:	NL.IMRO.1700.202026BPBGPH-ont1
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Ontwerp
Datum:	Januari 2021

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5

1.1 AANLEIDING 5
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 5
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 5
1.4 HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIME 6
1.5 LEESWIJZER 7

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE 8

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 9

3.1 GEWENSTE SITUATIE 9
3.2 VERKEER EN PARKEREN 9

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 10

4.1 RIJKSBELEID 10
4.2 PROVINCIAAL BELEID 12
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 16

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 19

5.1 GELUID 19
5.2 BODEMKWALITEIT 20
5.3 LUCHTKWALITEIT 20
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 21
5.5 MILIEUZONERING 23
5.6 GEUR 27
5.7 ECOLOGIE 28
5.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 30
5.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 31

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN 33

6.1 VIGEREND BELEID 33
6.2 WATERPARAGRAAF 34

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 35

7.1 INLEIDING 35
7.2 OPZET VAN DE REGELS 35
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 36

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 38

HOOFDSTUK 9 INSPRAAK & VOOROVERLEG 39

9.1 VOOROVERLEG 39
9.2 INSPRAAK 39
9.3 ZIENSWIJZEN 39

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 40

BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK TRANSPORTBEDRIJF HAMMERWEG 38 41
BIJLAGE 2 WATERTOETSRESULTAAT 42

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Hammerweg 36 in Vroomshoop, in het buitengebied van de gemeente Twenterand, bevindt zich een voormalig bedrijfsperceel. Op het perceel zijn een vrijstaande woning, een bedrijfsgebouw en enkele bijgebouwen aanwezig. Ter plaatse heeft de opslag van markthandel plaatsgevonden. Deze bedrijfsactiviteiten zijn reeds beëindigd.

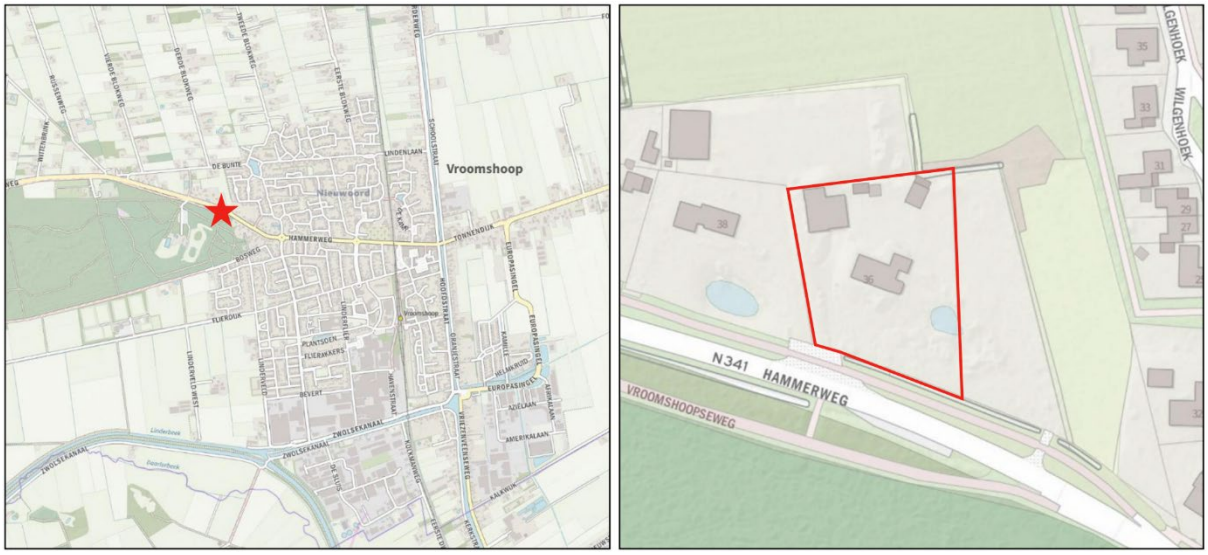
Initiatiefnemer is voornemens de bebouwing in gebruik te nemen ten behoeve van een reguliere woondoeleinden. Daarnaast wenst initiatiefnemer het bestaande bedrijfsgebouw (noordwesten) in gebruik te nemen voor het opslaan van feesttenten. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de gebruiksregels uit het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand”, aangezien reguliere bewoning ter plaatse niet is toegestaan.

Gezien het vorenstaande is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied heeft betrekking op het perceel aan de Hammerweg 36 en is gelegen in het buitengebied van de gemeente Twenterand, ten westen van de kern Vroomshoop. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie B, nummer 7894.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Vroomshoop en de directe omgeving indicatief weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied ten opzichte van de kern Vroomshoop (links) en de directe omgeving (rechts) (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand PH Hammerweg 36’’ bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.202026BPBGPH-ont1) en een renvooi;
- regels.

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 Huidig planologische regime

1.4.1 Algemeen

De plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Buitengebied Twenterand” en het “Facetplan Parkeren Twenterand”. Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 13 maart 2018 en 15 mei 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Twenterand.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand” opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied is voorzien van de enkelbestemming ‘Bedrijf’ met bouwvlak en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie middelhoge verwachting’. Tevens geldt de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – intrekgebied’.

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Bedrijf

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor bedrijfsactiviteiten in de vorm van opslag van markthandel, een aan huis verbonden beroep en zonnepanelen ten behoeve van het eigen gebruik.

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijgebouwen c.q. overkappingen bij bedrijfswoningen, geldt onder andere dat de bedrijfsgebouwen en overkappingen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Voor het bouwen van een bedrijfswoning geldt onder andere dat deze uitsluitend zijn toegestaan op de bestaande locatie en dat de bouw- en goothoogte respectievelijk maximaal 9 meter en 4,5 meter mogen bedragen.

Waarde – Archeologie middelhoge verwachting

De voor ‘Waarde – Archeologie middelhoge verwachting’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de bodem.

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.

Milieuzone – intrekgebied

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – intrekgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de bodem- en de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

1.4.3 Strijdigheid

De bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn reeds beëindigd. Initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming en het perceel in gebruik te nemen ten behoeve van reguliere woondoeleinden. Hierbij wil initiatiefnemer het bestaande bedrijfsgebouw (noordwesten) in gebruik nemen ten behoeve van de opslag van feesttenten.

Het voornemen is in strijd met het geldende bestemmingsplan, aangezien uitsluitend bedrijfswoningen zijn toegestaan. Een bedrijfswoning is slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon die een functionele binding heeft met het bedrijf ten behoeve van beheer en/of toezicht op het bedrijf. Gezien het feit dat in het geval reguliere woondoeleinden geen sprake is van een functionele binding met een bedrijf, is het voornemen niet toegestaan.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische kaders waarmee de voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige gegeven. Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving. 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 omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de Hammerweg 36, in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Ten oosten van plangebied ligt de bebouwde kom van Vroomshoop. De directe omgeving wordt dan ook voornamelijk gekenmerkt door woningen. Ten zuiden van het plangebied ligt het Zandstuve-bos met een zwembad. Verder wordt de directe omgeving gekenmerkt door agrarisch landschap, waarin woonpercelen liggen.

In het plangebied zelf zijn een vrijstaande woning met bijgebouwen (midden en noorden) en een bedrijfsgebouw (noordwesten) aanwezig. Op het perceel werden voorheen bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd, uitsluitend in de vorm van de opslag van markthandel. Het bedrijfsgebouw is dan ook geschikt voor opslag en voorzien van een kelder, een stallingsruimte en een garage. Op de begane grond van het bedrijfsgebouw bevindt zich een kantoorruimte met toiletvoorzieningen.

De overige gronden op het perceel zijn in gebruik als tuin.

De huidige situatie wordt met afbeeldingen 2.1 en 2.2 middels een luchtfoto en een straatbeeld vanaf de Hammerweg in beeld gebracht. Het plangebied is aangeduid met een rode omlijning.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld plangebied vanaf de Hammerweg (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste situatie

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand" dient het perceel aan de Hammerweg 36 te Vroomshoop te worden gebruikt ten behoeve van een bedrijf, waarbij uitsluitend de opslag van markthandel en bewoning ten behoeve het bedrijf is toegestaan (bedrijfswoning).

Zoals reeds is verwoord in de aanleiding, zijn de bedrijfsactiviteiten door de toenmalige eigenaar beëindigd en wenst initiatiefnemer, huidige eigenaar, het perceel in gebruik te nemen ten behoeve van het wonen. Hierbij bestaat de wens op de het voormalige bedrijfsgebouw in het noordwesten van het plangebied in gebruik te nemen ten behoeve van opslag van feesttenten, waarbij wordt opgemerkt dat het in voorliggend geval uitsluitend gaat om de opslag van het feesttenten ten behoeve van verhuur. Het verhuurbedrijf zelf is elders gevestigd, het gaat dan ook om kleinschalige ondergeschikte opslag. Ter plaatse van het plangebied is dan ook geen sprake van bezoeken van klanten.

In de gewenste situatie wijzigt er, vanuit fysiek oogpunt, niets ten opzichte van de huidige situatie. Enkel de bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een passende woonbestemming teneinde de voormalige bedrijfswoning en bijgebouwen te mogen gebruiken ten behoeve van reguliere burgerwoning en het voormalige bedrijfsgebouw in gebruik te nemen te behoeve opslag van feesttenten.

3.2 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

In voorliggend geval wordt een bedrijfsperceel omgezet naar een woonbestemming met een extra functie (opslag). Aangezien het aantal woningen niet toeneemt, is er geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Opgemerkt wordt dat er voor wat betreft de opslag van feesttenten geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking of een toename van de parkeerbehoefte. Er is ter plaatse geen sprake van de komst van klanten, uitsluitend van de woningeigenaar. Het verhuurbedrijf zelf is elders gevestigd, het gaat hierbij alleen om kleinschalige ondergeschikte opslag.

De voorgenomen ontwikkeling heeft dan ook een positieve invloed ten opzichte van de bestaande verkeersituatie, aangezien de huidige bedrijfsbestemming planologisch gezien een hoger aantal verkeersbewegingen met zich mee brengt dan het gewenste woonperceel.

De voorgenomen planologische wijziging resulteert dan ook niet in een onevenredige extra belasting op de openbare weg. Daarnaast wordt opgemerkt dat het perceel van voldoende omvang is gebleken om op eigen terrein in de (reeds bestaande) parkeerbehoefte te voorzien.

Gelet hetgeen hiervoor beschreven wordt geconcludeerd dat voor het aspect parkeren en vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR 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.

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

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

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 2014[1]:

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

Echter in een recente uitspraak[2] 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.

[1] *201310814/1/R1*

[2] *201311211/1/R3*

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;

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

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is 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 zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden. Nadien zijn de visie en verordening partieel herzien.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale 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);
- 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

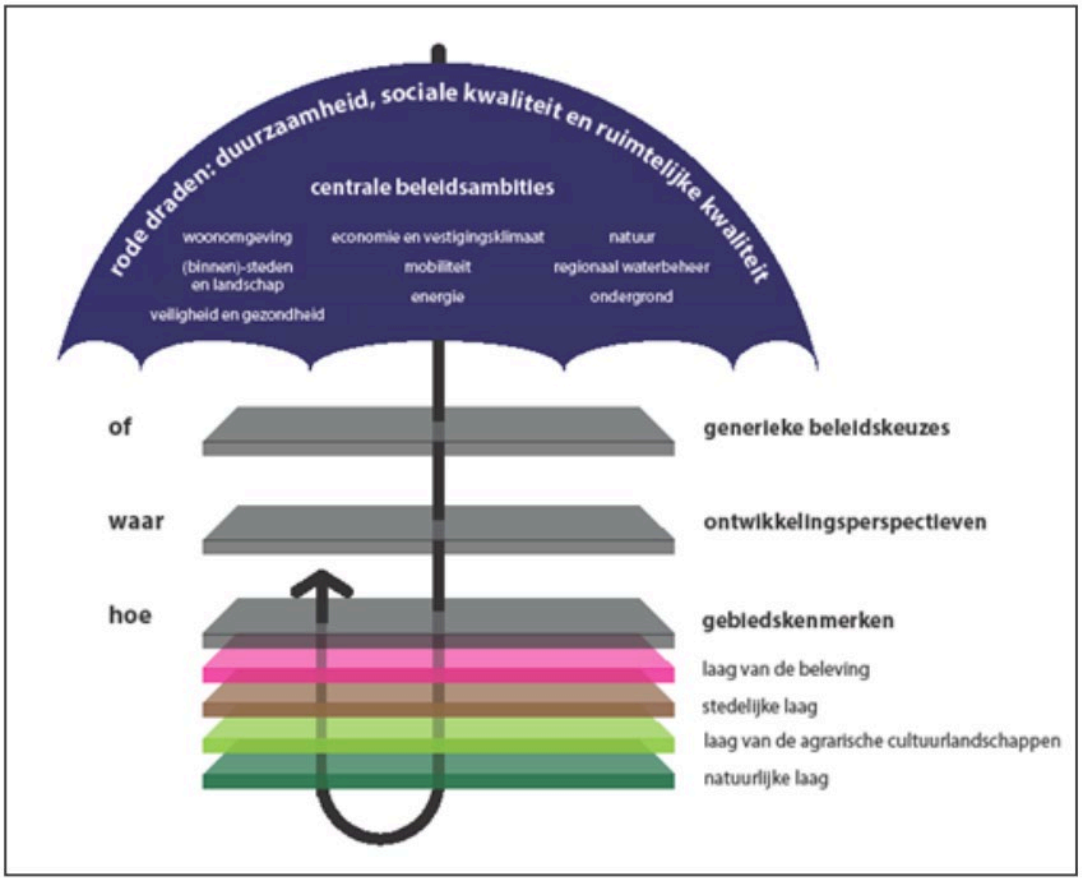
Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

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

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

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

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

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

Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

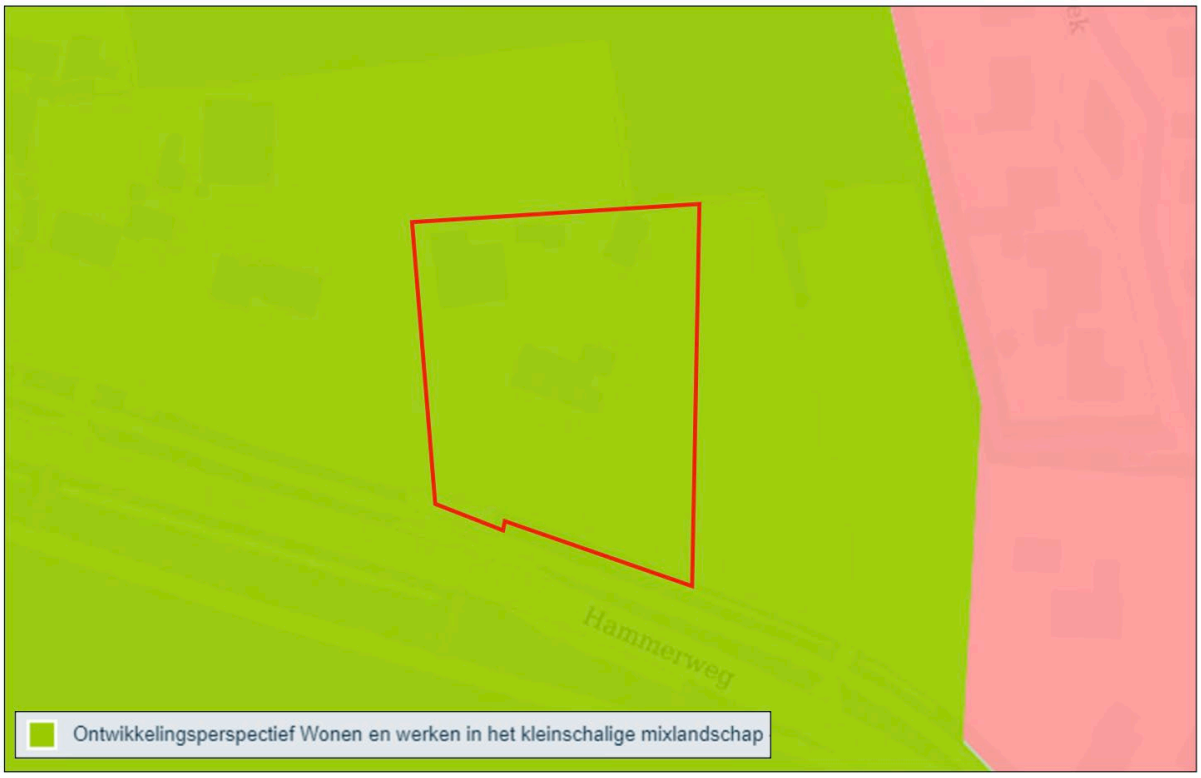
Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de generieke beleidskeuzes, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Overijssel. In voorliggend geval is enkel sprake van een functiewijziging. Er zijn in voorliggend geval dan ook geen aspecten van belang die een nadere onderbouwing behoeven.

4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Het ontwikkelingsperspectief is gericht op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant agrarisch gebruik en aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Ontwikkelingsmogelijkheden zijn hier verbonden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer is gericht op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, waarbij rekening wordt gehouden met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem. Verbreding van economische activiteiten op het erf, zoals met recreatie krijgt de ruimte. Op plekken waar de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid die de ruimtelijke structuur versterken.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Binnen het ontwikkelingsperspectief zijn veel verschillende functies toelaatbaar. Dit is terug te zien in het plangebied en de directe omgeving hiervan, waar zich onder andere agrarische functies, natuur- en woonfuncties bevinden. Voorliggend initiatief zal geen negatieve impact hebben op de bestaande cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen, in verhouding tot de huidige situatie. In voorliggend geval gaat het slechts om de functionele wijziging ten behoeve van hoofdzakelijk reguliere bewoning. De gewenste woonfunctie brengt geen beperkingen met zich mee ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader in wordt gegaan op de milieu- en omgevingsaspecten.

Voorliggend initiatief past dan ook binnen het ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

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

- Natuurlijke laag; Dekzandvlakte en ruggen
- Laag van het agrarisch-cultuurlandschap; Jonge heide- en broekontginningslandschap

- Stedelijke laag; geen specifieke eigenschappen
- Laag van de beleving; geen specifieke eigenschappen

De huidige bedrijfsbestemming wordt in voorliggend geval omgezet naar een passende woonbestemming. Deze ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op het omliggende landschap en het watersysteem. Het gaat immers om een functiewijziging zonder fysieke ingrepen. De bestaande beplanting en structuren blijven behouden. Dit is reeds passend binnen het daar voorkomende landschapstype.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de geldende gebiedskenmerken.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

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

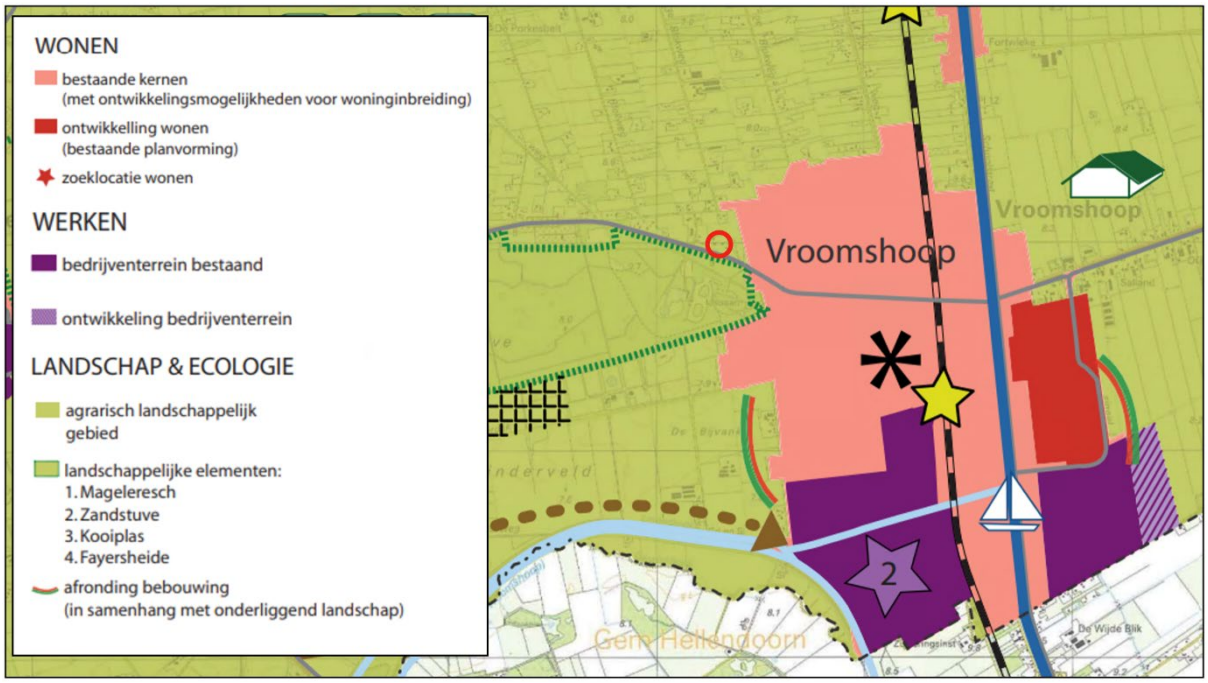
4.3.1.2 Visie op Twenterand

De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreid, 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. Hooggewaardeerde 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. 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 uit de Structuurvisie Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Afbeelding 4.3 omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart. Het plangebied bevindt zich ter plaatse van de rode cirkel.



Afbeelding 4.3 Uitsnede kaart uit de Structuurvisie Twenterand (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan 'Structuurvisie Twenterand'

Met voorliggend plan wordt de huidige bedrijfsbestemming omgezet naar een passende woonbestemming, waarbij in het voormalige bedrijfsgebouw feesttenten worden opgeslagen. Het betreft geen van belang zijnde bedrijfslocatie die behouden dient te blijven. Het omzetten naar wonen betreft dan ook een passende vervolgfunctie, waarbij omliggende (bedrijfs)functies niet worden beperkt. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Gelet op het vorenstaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de beleidsdoeleinden van de gemeente Twenterand. Geconcludeerd wordt dan ook dat de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de Structuurvisie Twenterand.

4.3.2 Woonbeleid 'Visie op Wonen 2015-2025'

4.3.2.1 Inleiding

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.

4.3.2.2 Buitengebied en kleine kernen

In de woonvisie is een woningbouwprogramma per kern in de gemeente Twenterand opgenomen. Daarnaast is een visie voor het buitengebied en de kleine kernen opgenomen. Deze luidt als volgt: "Precies sturen op aantallen kan leiden tot een (te) starre situatie die het onmogelijk maakt om lokaal maatwerk te leveren. Denk aan het reserveren van een gering aantal kavels voor kleine kernen en transformeren van leegstaande boerderijen naar enkele wooneenheden, beide via het beleidskader 'Rood voor rood'. Om die reden delen we het aantal woningen niet geheel toe, maar reserveren we in het woningbouwprogramma een aantal woningen voor het buitengebied. De Rood voor Rood regeling houdt 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied in, door sloop van landschap ontsierende vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen.' Ter compensatie van de sloop van tenminste 850 m^2 landschap ontsierende bedrijfsgebouwen kan onder voorwaarden één (of meer) bouwkavels voor een woning worden toegekend. Toch loopt het aantal nieuwe

woningen gerealiseerd onder de werkingssfeer van Rood voor rood niet storm. In dit kader zijn 6 woningen feitelijk gebouwd, voor 7 woningen is het bestemmingsplan 'rond' maar de woning nog niet gerealiseerd en van 3 woningen is een bestemmingsplan in voorbereiding. Dit betekent dat het om 16 woningen gaat in 10 jaar looptijd van dit beleid. De komende tien jaar is het een gegeven dat door stoppende agrarische bedrijven agrarische locaties vrijkomen. Daarom passen we dit ervaringscijfer toe in de woningbouwprogrammering voor Twenterand. Zodoende programmeren we 20 woningen in de komende 10 jaar. Bij bijzondere omstandigheden is de bouw van een enkele woning in buurtschappen toestaan. Per geval dient dit te worden beoordeeld. De Pollen heeft met de woonwijk De Turfschuit behoorlijke uitbreidingsmogelijkheden".

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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het planologisch wijzigen van de bedrijfswoning naar een regulier woonperceel. Per saldo is van toevoeging van een woning is geen sprake. Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie is.

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 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 industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In voorliggend geval wordt de bedrijfsbestemming met bedrijfswoning omgezet naar een passende reguliere woonbestemming. In artikel 76 van de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Het gaat immers in beide gevallen op een geluidsgevoelig object.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Voor bedrijfswoningen en burgerwoningen geldt dezelfde regelgeving inzake railverkeerslawaai. In voorliggend geval is reeds een geluidgevoelig object aanwezig, voorliggend initiatief voorziet niet in toevoeging van een nieuw geluidsgevoelig object. Gesteld wordt dat het aspect railverkeerslawaai geen belemmering vormen in het kader van voorliggend initiatief. Temeer omdat de spoorlijn op grote afstand is gelegen (circa 950 meter).

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen, als bedoeld in de Wgh, aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven.

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft een planologische wijziging, waarbij de bestemming van het perceel (bedrijf) wordt omgezet naar een passende woonbestemming. Fysieke ingrepen of bodemingrepen vinden niet plaats. Daarnaast was er voorheen reeds sprake van een woonfunctie, waarbij sprake was van langdurig menselijk verblijf. Ten aanzien van de opslag van feesttenten wordt opgemerkt dat er reeds opslag van markthandel wordt toegestaan en daarbij geen sprake is van een langdurig verblijf. Het niet-wederrechtelijk gebruik wordt dan ook gehandhaafd. Gezien het vorenstaande is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

5.2.3 Conclusie

Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). 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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

In dit geval is geen sprake van de toevoeging van een woning. Uitsluitend de bestemming van het perceel wordt gewijzigd teneinde de bestaande bedrijfswoning te mogen gebruiken als zijnde burgerwoning.

Daarnaast wordt het voormalige bedrijfsgebouw gebruikt voor de opslag van feesttenten. Dit is reeds toegestaan waardoor hier geen sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Bovendien is er in voorliggend geval geen sprake van verkeersbewegingen van klanten, enkel van de initiatiefnemer zelf. Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 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

Het aspect ‘luchtkwaliteit’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit 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:

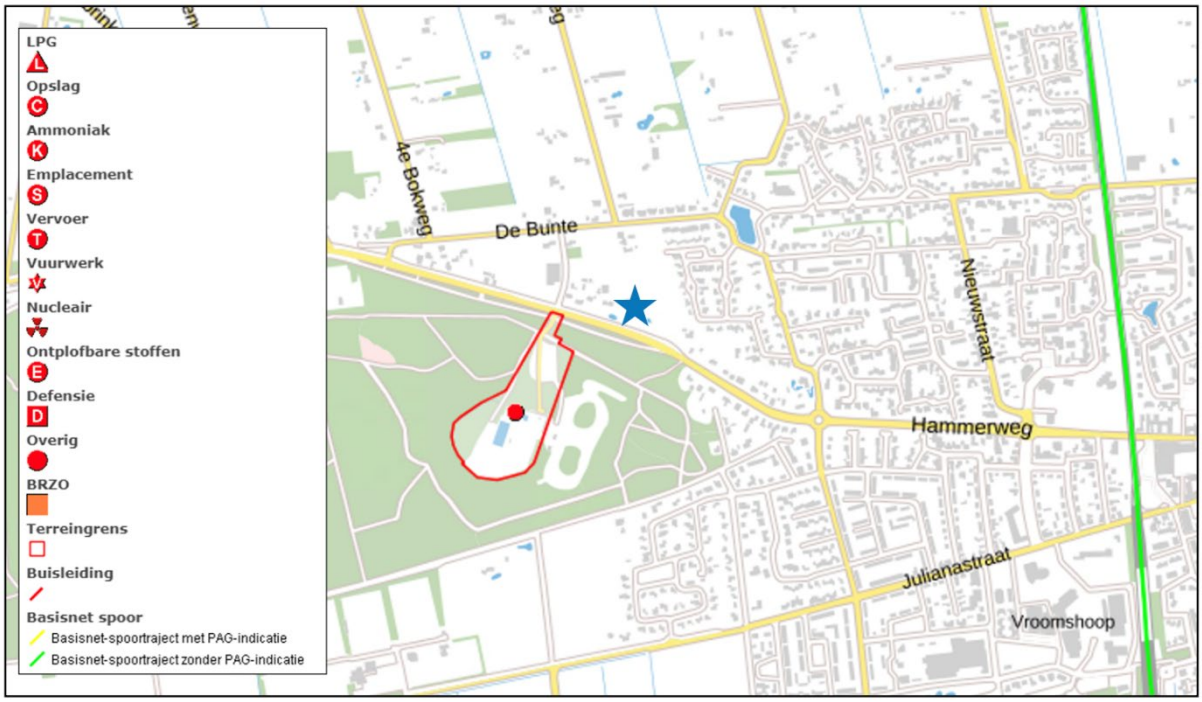
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in 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

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Zwembad 'De Zandstuve'

Ten zuidwesten van plangebied het bevindt zich zwembad 'De Zandstuve'. Dit zwembad beschikt over een chloorbleekloogtank met een inhoud van 2000 liter. Dergelijke inrichtingen vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. De PR-contour van deze opslaginstallatie bedraagt 90 meter. De afstand tussen de terreingrens van de inrichting tot het plangebied bedraagt circa 130 meter. Een nadere verantwoording van het groepsrisico ten aanzien van de voorgenoemde opslagtank is niet noodzakelijk. Temeer omdat van een toename van de personendichtheid geen sprake is.

Spoortraject Mariënberg - Almelo

Ten oosten van het plangebied loopt spoortraject Mariënberg – Almelo (460G.1). Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (stofcategorie C3). Voor dit traject geldt een groepsrisico plafond van 13 meter. Het plangebied is gesitueerd op een zeer ruime en ondervindt dan ook geen belemmeringen van de deze spoorlijn.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

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

- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Tenslotte wordt opgemerkt dat het plan niet voorziet in een toename van de personendichtheid in het plangebied. Met het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is er zelfs sprake van een afname van het de personendichtheid.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Twenterand, waar geen sprake is van sterke menging van functies. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

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 Beoordeling

5.5.3.1 Algemeen

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

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies 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 ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

In dit geval wordt de bedrijfsbestemming volledig omgezet naar een woonbestemming teneinde de bedrijfswoning te mogen gebruiken als reguliere burgerwoning. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. In de beoogde woonbestemming wordt het voormalige bedrijfsgebouw (noordwesten) voorzien van de aanduiding 'opslag' om dit gebouw te kunnen gebruiken voor kleinschalige opslag van feesttenten. Een dergelijke ondergeschikte functie wordt niet aangemerkt als een milieubelastende functie. In voorliggend geval gaat het namelijk om opslag van feesttenten die door initiatiefnemer zelf worden weggebracht. Er is geen sprake van komst van klanten en grote vrachtwagens die de tenten aanleveren, het verhuurbedrijf is namelijk elders gevestigd.

Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast.

In de directe omgeving van het plangebied zijn op basis van het geldende bestemmingsplan enkele milieubelastende functies toegestaan. Hierna wordt nader op deze functies ingegaan.

Transportbedrijf Hammerweg 38

Het betreft een transportbedrijf op het naastgelegen perceel Hammerweg 38 (noordwesten). Een dergelijke functie valt onder milieucategorie 3.2. Op basis van omgevingstype 'rustige woonwijk' dient bij een dergelijke inrichting een richtafstand van 100 meter te worden aangehouden voor het aspect 'geluid'. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen bedrijfsbestemming en het bouwvlak van woning in het plangebied circa 15 meter. Hiermee wordt niet aan de richtafstand voldaan.

In voorliggend geval is door Kragten een akoestisch onderzoek verricht om inzicht te geven in de geluidsbelasting als gevolg van het planologisch toegestane transportbedrijf. Hierna zijn de belangrijkste resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

Resultaten akoestisch onderzoek transportbedrijf Hammerweg 38

Activiteitenbesluit milieubeheer

Volgens het Activiteitenbesluit mag het transportbedrijf Hammerweg 38 ter plaatse van omliggende woningen een geluidimmissie ($L_{Ar,LT}$) van 50 dB(A) etmaalwaarde veroorzaken (artikel 2.17). Het Activiteitenbesluit maakt geen onderscheid tussen bedrijfs- en burgerwoningen. Het voorgaande houdt in dat dat de geluideisen zoals die voor Hammerweg 38 gelden ter plaatse van de bedrijfswoning Hammerweg 36 onveranderd blijven indien de bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt omgezet. Ook in het kader van het Activiteitenbesluit vormt het omzetten van de bedrijfs- naar een woonbestemming van Hammerweg 36 geen belemmering voor het transportbedrijf aan de Hammerweg 38.

Ter plaatse van alle woningen, inclusief de woning gelegen aan de Hammerweg 36, bedraagt het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) ten gevolge van de beschouwde representatieve bedrijfssituatie ten hoogste 43 dB(A) in de dagperiode (43 dB(A) etmaalwaarde). In de avond- en nachtperiode vinden akoestisch gezien geen relevante activiteiten plaats. Hiermee wordt voldaan aan de standaard normstelling van 50 dB(A) etmaalwaarde conform het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Het hoogst berekende maximale geluidniveau (L_{Amax}) bedraagt 66 dB(A) in de dagperiode. In de avond- en nachtperiode vinden geen relevante maximale geluidniveaus (L_{Amax}) plaats. Hiermee wordt in alle beoordelingsperioden ter plaatse van alle rekenpunten voldaan aan de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het aspect verkeersaantrekkende werking vormt geen belemmering voor het aspect geluid. De inrichting gelegen aan de Hammerweg 38 te Vroomshoop voldoet aan het BBT-principe.

Het aspect verkeersaantrekkende werking vormt geen belemmering voor het aspect geluid.

Goede ruimtelijke ordening in tuin

Op basis van de uitgevoerde berekening blijkt dat ter plaatse van het overgrote deel van het perceel Hammerweg 36 (92% op basis van contouranalyse) de geluidbelasting lager is dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Het gedeelte (8%) waar de geluidbelasting hoger is dan 50 dB(A) betreft met name de oprit van het perceel Hammerweg 36. Dit deel zal niet als verblijfsgebied in de tuin worden aangemerkt. Derhalve wordt gesteld dat ten aanzien van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{Ar,LT}$) ook in de tuin een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

Op basis van de representatieve bedrijfssituatie bedragen de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) meer dan 75 dB(A) ter plaatse van de oprit en achter het bijgebouw waar geen geluidgevoelige functies in gerealiseerd worden. Ter plaatse van alle overige immissiepunten in de tuinen wordt het L_{Amax} aanvaardbaar geacht gezien het feit dat (mede op basis van jurisprudentie) ter plaatse van tuinen een hoger geluidniveau acceptabel kan worden geacht omdat een tuin feitelijk geen geluidgevoelige functie/object/terrein is.

Bovendien dient bij de afweging in het kader van het aanvaardbaar woon- en leefklimaat in overweging te worden genomen wat men beoogd te beschermen middels het opleggen van grenswaarden aan maximale geluidniveaus (L_{Amax}).

Conclusie

Ter plaatse van de Hammerweg 36 bedraagt het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van de beschouwde representatieve bedrijfssituatie ten hoogste 43 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de standaard normstelling van 50 dB(A) etmaalwaarde conform het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het hoogst berekende maximale geluidniveau bedraagt 66 dB(A) in de dagperiode. Hiermee wordt in alle beoordelingsperioden ter plaatse van alle rekenpunten voldaan aan de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Op basis van de uitgevoerde berekening blijkt dat ter plaatse van het overgrote deel van het perceel Hammerweg 36 de geluidbelasting lager is dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Het gedeelte waar de geluidbelasting hoger is dan 50 dB(A) betreft met name de oprit van het perceel Hammerweg 36. Dit deel zal niet als verblijfsgebied in de tuin worden aangemerkt. Op basis van de representatieve bedrijfssituatie bedragen de maximale geluidniveaus meer dan 75 dB(A) ter plaatse van de oprit en achter het bijgebouw waar geen geluidgevoelige functies in gerealiseerd worden. Ter plaatse van alle overige immissiepunten in de tuinen wordt het maximale geluidsniveau aanvaardbaar geacht.

Omgekeerd blijkt op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek dat door de omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming het bedrijf gelegen aan de Hammerweg 38 zowel in het ruimtelijk spoor als in het milieuspoor niet wordt beperkt in haar bedrijfsactiviteiten en eventuele realistische uitbreidingsplannen. Tevens blijkt dat op basis van de realistische representatieve bedrijfssituatie dat de normstelling conform het Activiteitenbesluit milieubeheer ruimschoots wordt gerespecteerd.

Overige milieubelastende functies

Daarnaast is ten zuiden van het plangebied op basis van geldende bestemmingsplan een zwembad toegestaan. In dit geval gaat het om buitenzwembad ‘De Zandstuve’.

Een dergelijke functies is op basis van de VNG-uitgave te merken als milieucategorie 4.1 inrichting. Op basis van omgevingstype ‘rustige woonwijk’ dient bij een dergelijke inrichting een richtafstand van 200 meter te worden aangehouden. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen de uiterste situering van de woning die op basis van onderhavig plan mogelijk is en de bestemmingsgrens van het zwembad circa 140 meter, waarmee strikt genomen niet aan de richtafstand wordt voldaan. Opgemerkt wordt echter dat een kortere afstand in dit geval te rechtvaardigen is gelet op de inrichting van het (zwembad)terrein. Het (bouwvlak van het) zwembad is namelijk op ruimere afstand van de woning gesitueerd, namelijk op circa 260 meter. De bijbehorende ligweides bevinden zich ten zuiden van dit bouwvlak op een afstand van circa 340 tot de uiterste situering van de woning op basis van voorliggend bestemmingsplan.

Aan de Hammerweg 42, ten westen van het plangebied, is op basis van het geldende bestemmingsplan een tuincentrum toegestaan. Een dergelijke functies is op basis van de VNG-uitgave te merken als milieucategorie 2 inrichting. Op basis van omgevingstype ‘rustige woonwijk’ dient bij een dergelijke inrichting een richtafstand van 30 meter te worden aangehouden. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen de uiterste situering van de woning op basis van onderhavig plan en het bestemmingsvlak van het tuincentrum circa 130 meter, waarmee ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan.

Ten westen van het plangebied, aan de Hammerweg 26 binnen de bebouwde kom van Vroomshoop is op basis van het geldende bestemmingsplan bedrijvigheid tot en met ten hoogte milieucategorie 2 toegestaan. Op basis van omgevingstype ‘rustige woonwijk’ dient bij een dergelijke inrichtingen een richtafstand van maximaal 30 meter te worden aangehouden. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen de uiterste situering van de woning op basis van onderhavig plan en het bedrijfsbestemmingsvlak van circa 135 meter, waarmee ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van het gehele plangebied aan de Hammerweg 36 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. In onderhavig plan wordt vastgelegd dat buiten het bouwvlak van de woning in het plangebied geen geluidsgevoelige functies zijn toegestaan. Hiermee wordt ten alle tijden uitgesloten dat er geluidsgevoelige objecten kunnen worden gerealiseerd waarbij er geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uitsluiten vergunningsvrij

In onderhavig bestemmingsplan wordt tevens vastgelegd dat de gronden in het plangebied in het kader van artikel 2 lid 3 en artikel 2 lid 22 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht niet mogen worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht.

Het gaat om de gronden waar op basis van het akoestische onderzoek sprake is van een te hoge geluidsbelasting. Op deze manier wordt voorkomen dat in de toekomst op korte afstand van de bedrijfsperceelsgrens van Hammerweg 38 vergunningsvrij geluidgevoelige objecten kunnen worden opgericht danwel objecten die in het kader van een goede ruimtelijke ordening getoetst moeten worden aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Hiermee wordt verzekerd dat het woon- en leefklimaat ten opzichte van de huidige situatie niet wordt aangetast en omgekeerd dat de naastgelegen bedrijfsbestemming niet beperkt wordt qua mogelijkheden.

5.5.4 Conclusie

Het aspect ‘milieuzonering’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

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.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (waaronder 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 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 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dit wordt ‘de omgekeerde werking’ genoemd.

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

5.6.2 Situatie plangebied

In het kader van de toetsing aan de Wgv dient beoordeeld te worden of sprake is van geurhinder ten opzichte van een ‘geurgevoelig object’. In de Wet geurhinder en veehouderijen is een geurgevoelig object gedefinieerd als:

‘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 gebruikt'.

In de Wet geurhinder en veehouderij is bepaald dat de afstand tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de gevel van een geurgevoelig object in het buitengebied minimaal 50 meter dient te bedragen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gevestigd. Gelet op het feit dat in de omgeving van het plangebied geen veehouderijen zijn gelegen wordt geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en veehouderijen niet worden belemmerd in de bedrijfsvoering.

5.6.3 Conclusie

Het aspect ‘geur’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.7 Ecologie

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

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

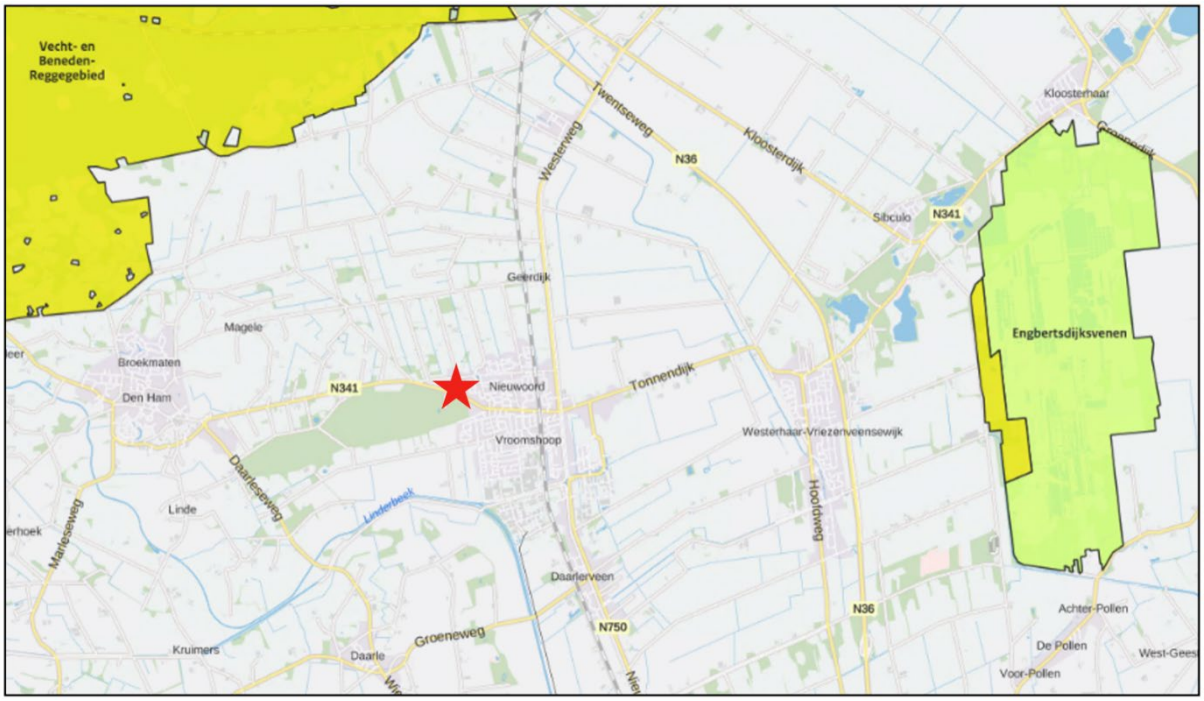
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op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

In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied (rode ster) ten opzichte van de Natura 2000 gebieden weergegeven. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

<u>Stikstofdepositie</u>

Het plangebied is niet gelegen binnen of op korte afstand van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 'Vecht- en Beneden-Reggegebied' is gelegen op een afstand van circa 4,2 kilometer van het plangebied. Het voornemen betreft namelijk een planologische wijziging zonder fysieke ingrepen, waardoor er geen sprake is van een aanlegfase. Ten aanzien van de gebruiksfase wordt opgemerkt dat er sprake is van een verbetering aangezien de bedrijfsbestemming, met de daarbij behorende verkeersbewegingen, komt te vervallen.

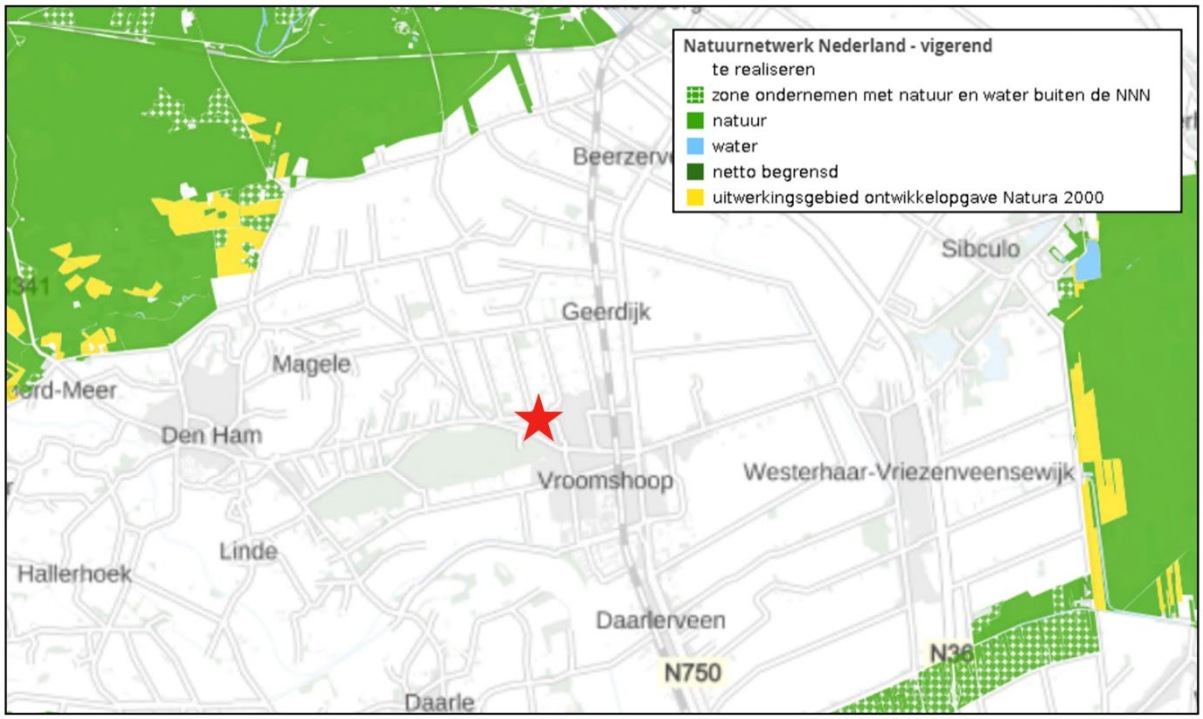
Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.



Afbeelding 5.2 Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: AERIUS)

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands 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. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied (rode ster) ten opzichte van het NNN weergegeven.



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

De locatie is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. Het dichtstbijzijnde NNN/ecologische verbindingszone is gelegen op circa 4 kilometer afstand van het plangebied. Gezien het feit dat het plangebied niet is of nabij een NNN-gebied gelegen is, wordt gesteld dat als gevolg van voorliggend initiatief 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.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet uitsluitend in het wijzigen van de bedrijfsbestemming in een passende woonbestemming. Met deze wijziging zijn vooralsnog geen ingrepen als sloop of het verwijderen van groenstructuren gemoeid. Van enige vorm van aantasting van beschermde flora en/of fauna als gevolg van vaststelling van dit bestemmingsplan is dan ook geen sprake. Het uitvoeren van onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.7.3 Conclusie

Het aspect ‘ecologie’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden.

In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is archeologisch onderzoek noodzakelijk. 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 ten aanzien van het milieuaspect ‘archeologie’ een eigen archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart ontwikkeld. Deze archeologische verwachtingswaarden zijn doorvertaald in het geldende bestemmingplan ‘Buitengebied Twenterand’. Op basis van het bestemmingsplan is het plangebied gelegen in een gebied met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie middelhoge verwachting’. Gronden met deze dubbelbestemming gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de bodem. Voor gronden met een middelhoge verwachting geldt dat bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 2500 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Opgemerkt wordt dat voorliggend bestemmingsplan slechts betrekking heeft op de wijziging van de bestemming van het perceel. Vooralsnog is in het voorliggend geval geen sprake van bodemingrepen. Archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap.

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

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er ook geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt met betrekking tot voorliggend plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en geen sprake is 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 gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving.

Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet Natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 4,2 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

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. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit 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.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

5.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater 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 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

BJZ.nu heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat er met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van waterschapsbelang. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Voor het volledige watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

  Dit artikel geeft 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 (bouwhoogte, oppervlakte, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.

- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig is.
- Afwijken van gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.

In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 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 bouwregels (Artikel 6)*
  In dit artikel wordt bepaald dat bestaande (legale) afwijkingen toegestaan zijn.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
  In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven waarin het algemeen strijdig gebruik en parkeerregels zijn vastgelegd.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)*
  Het plangebied is gelegen in een intrekgebied. Dit betekent dat de gronden behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor de bescherming van de bodem- en de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van de drinkwatervoorziening.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*
  In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen;
- *Algemene procedureregels (Artikel 11)*
  In dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis.
- *Overige regels (Artikel 12)*
  In dit artikel wordt bepaald dat wettelijke regelingen, zoals deze luiden op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan, gelden.

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.

Qua plansystematiek en planinhoud is uitgegaan van het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand”, dat in 2018 voor een deel van het buitengebied van de gemeente is vastgesteld. Op deze manier is een bestemming

die passend is bij de locatie en tevens aansluit bij het huidige beleid van de gemeente toegekend aan het plangebied.

Wonen (Artikel 3)

De gronden die worden gebruikt voor de nieuwe woningen zijn bestemd als 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor een woning, een aan huis verbonden beroep, bed and breakfast en tevens voor de daarbij behorende ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In het bestemmingsvlak is één woning toegestaan, op de bestaande locatie danwel binnen een bouwvlak. De maximale inhoud van een woning bedraagt 750 m^3. Voor de woning geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 9 meter.

Per woning geldt een maximum oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen van 100 m^2, dan wel de bestaande oppervlakte indien dit meer bedraagt. Deze bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op geen grotere afstand dan 25 meter van de woning. De maximale goot- en bouwhoogte voor ondergeschikte gebouwen bedraagt respectievelijk 3 en 6 meter.

Bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd, een en ander met inachtneming van de opgenomen maatvoeringseisen.

Tevens is de bestemming voorzien van de aanduiding 'opslag'. Deze gronden zijn uitsluitend bestemd ten behoeve van opslag van feesttenten. Op deze manier wordt de nevenactiviteit in het kader van de milieubelasting ten opzichte van de omgeving planologisch ingeperkt.

In de specifieke gebruiksregels van de bestemming is geregeld dat bepaalde gronden in het kader van artikel 2 lid 3 en artikel 2 lid 22 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht niet mogen worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht.

Het gaat om de gronden waar op basis van het akoestisch onderzoek bij onderhavig plan (bijlage 1) sprake is van een te hoge geluidsbelasting. Hiermee wordt voorkomen dat op korte afstand van de perceelsgrens met het bedrijfsperceel Hammerweg 38 vergunningsvrij gebouwen kunnen worden opgericht en dat bestaande bijbehorende bouwwerken in gebruik kunnen worden genomen ten behoeve van de huisvesting van mantelzorg. Hiermee wordt verzekerd dat het woon- en leefklimaat ten opzichte van de huidige situatie niet negatief wordt beïnvloed. Op de verbeelding is dit geregeld middels de functieaanduiding: 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - vergunningsvrij'.

In de specifieke gebruiksregels is daarnaast opgenomen dat het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen voor zover gelegen buiten het bouwvlak ten behoeve van geluidsgevoelige functie wordt aangemerkt als tot een met de bestemming strijdig gebruik.

Waarde – Archeologie middelhoge verwachting (Artikel 4)

De voor 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de bodem.

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 wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Twenterand. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 INSPRAAK & VOOROVERLEG

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

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en er sprake is van een ontwikkeling die in overeenstemming is met het provinciaal beleid, is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd middels het uitvoeren van de digitale watertoets. Deze watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat er met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van waterschapsbelang. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf zal worden ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek transportbedrijf Hammerweg 38

Bijlage 2 Watertoetsresultaat