Bestemmingsplan

# Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Westeinde 488 en 516

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

**Plangegevens**

| | |
|---|---|
| Naam: | **Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Westeinde 488 en 516** |
| Plantype: | **bestemmingsplan** |
| IMRO: | **NL.IMRO.1700.201910BPVZPH-vas1** |
| Status: | **vastgesteld** |

Datum: 27 november 2020

Projectnummer: 18JA030

Opdrachtgever:

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Stationsstraat 37
7622 LW BORNE
T) 074 – 255 7020
E) info@ad-fontem.nl

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

# Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Westeinde 488 en 516

# Inhoudsopgave


**Toelichting** **3**

**Hoofdstuk 1 Inleiding** **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 4
1.4 De bij het plan behorende stukken 5
1.5 Leeswijzer 5

**Hoofdstuk 2 Het plan** **6**
2.1 Huidige situatie 6
2.2 Toekomstige situatie 8

**Hoofdstuk 3 Beleid** **10**
3.1 Rijksbeleid 10
3.2 Provinciaal beleid Overijssel 11
3.3 Gemeentelijk beleid 16

**Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten** **19**
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 19
4.2 Milieuzonering 20
4.3 Geur 22
4.4 Bodem 23
4.5 Geluid 26
4.6 Luchtkwaliteit 27
4.7 Externe veiligheid 28
4.8 Water 29
4.9 Ecologie 30
4.10 Archeologie en Cultuurhistorie 32
4.11 Verkeer / parkeren 33

**Hoofdstuk 5 Juridische toelichting** **34**
5.1 Planopzet en systematiek 34
5.2 Toelichting op de regels 34

**Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid** **39**

**Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid** **40**
7.1 Vooroverleg 40
7.2 Zienswijzen 40

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer en tevens eigenaar van het perceel Westeinde 516 te Vriezenveen is voornemens een nieuwe woning te realiseren op een locatie aan de Meester Kunstweg, achter Westeinde 516 te Vriezenveen. Ter plaatse zal een bestaande voormalige agrarische schuur plaatsmaken voor een nieuwe woning. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Twenterand heeft op 21 november 2018 aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling. De belangrijkste voorwaarde om medewerking te verlenen is dat de agrarische bestemming van het voormalig agrarisch bedrijf aan het Westeinde 488 wordt opgeheven. Op verzoek van de eigenaren van Westeinde 488 zal de bestemming worden omgezet naar een bedrijfsbestemming.

Deze ontwikkelingen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen mogelijk te maken.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

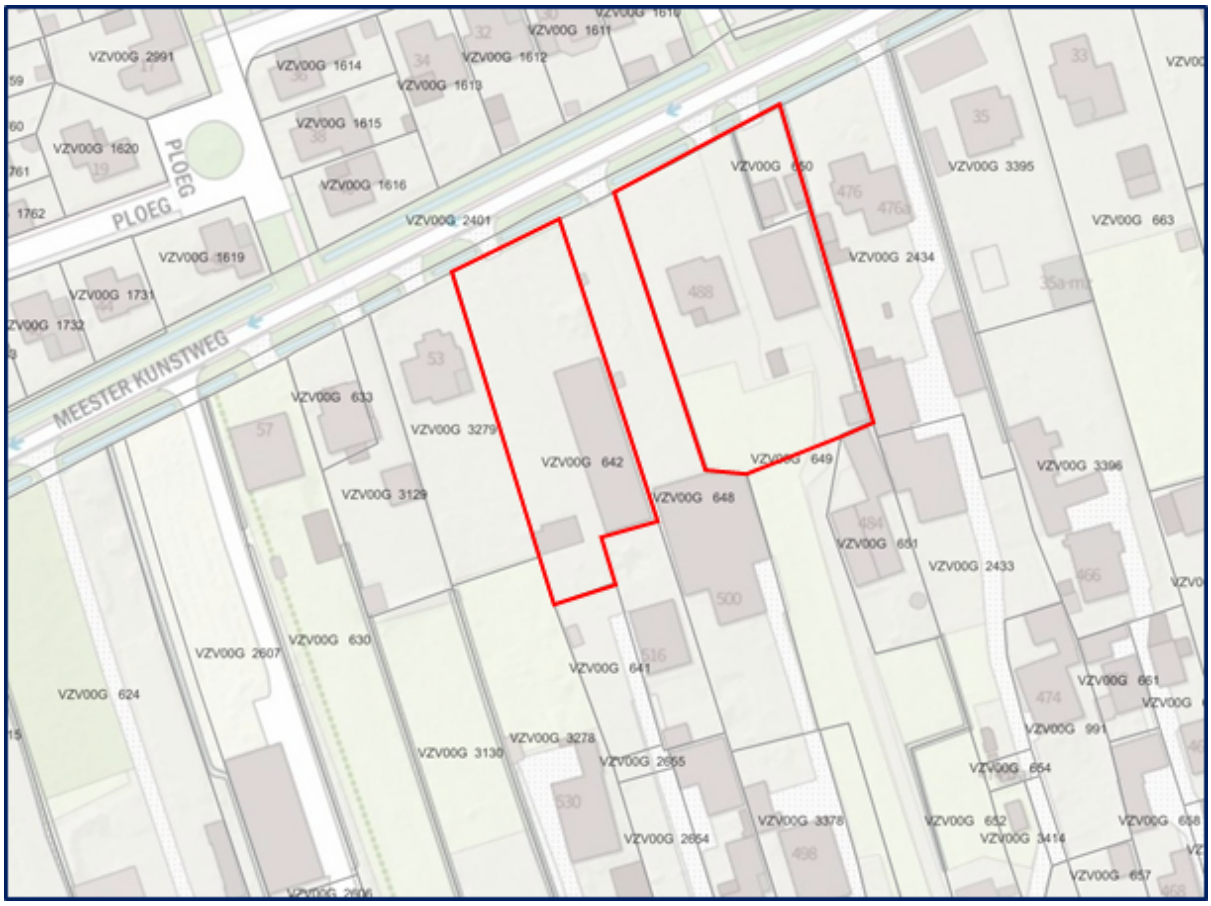
Het plangebied bestaat uit de percelen aan Westeinde 488 en 516 in Vriezenveen. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Vriezenveen, sectie G, perceelsnummers 642, 649 en 650. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.




*Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: Atlas van Overijssel)*

Begrenzing

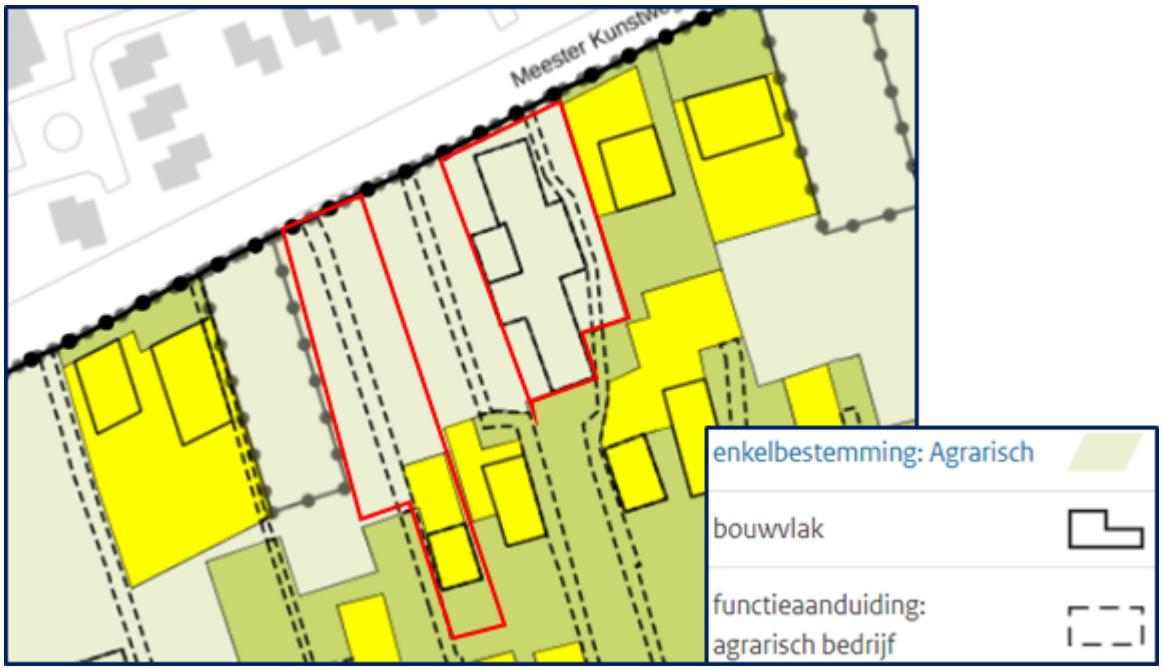
De begrenzing van het plangebied is in figuur 1.2 weergegeven (rood omkaderd). In dit figuur is een topografische kaart met kadastrale grenzen weergegeven waarop het plangebied is weergegeven. De begrenzing komt overeen met de gronden die in eigendom zijn met een agrarische bestemming. Zie de verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.




*Figuur 1.2: Begrenzing plangebied (bron: Atlas van Overijssel)*

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen de grenzen van het "Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied", vastgesteld op 7 februari 2012. In figuur 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.




*Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan* 'Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied' *(bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

Het plangebied is ruimtelijk gezien gelegen aan de Meester Kunstweg, maar is qua naamgeving georiënteerd op het Westeinde. Het plangebied achter Westeinde 516 heeft de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, met de aanduiding 'pad'. Het plangebied aan het Westeinde 488 heeft de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak en de aanduidingen 'agrarisch bedrijf' en de aanduiding 'pad'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden ten behoeve van agrarische doeleinden, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf' voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, semi-agrarische doeleinden, een bedrijfswoning, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en ontsluitingspaden ter plaatse van de aanduiding 'pad'.

Het geldende bestemmingsplan biedt daarmee geen mogelijkheden om achter Westeinde 516 een nieuwe woning te ontwikkelen en ter plaatse van Westeinde 488 een niet-agrarisch bedrijf te exploiteren. Een herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken.

## 1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Westeinde 488 en 516' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.1700.201910BPVZPH-vas1);
- Bijlagen bij de toelichting;
- Regels;
- Bijlagen bij de regels.

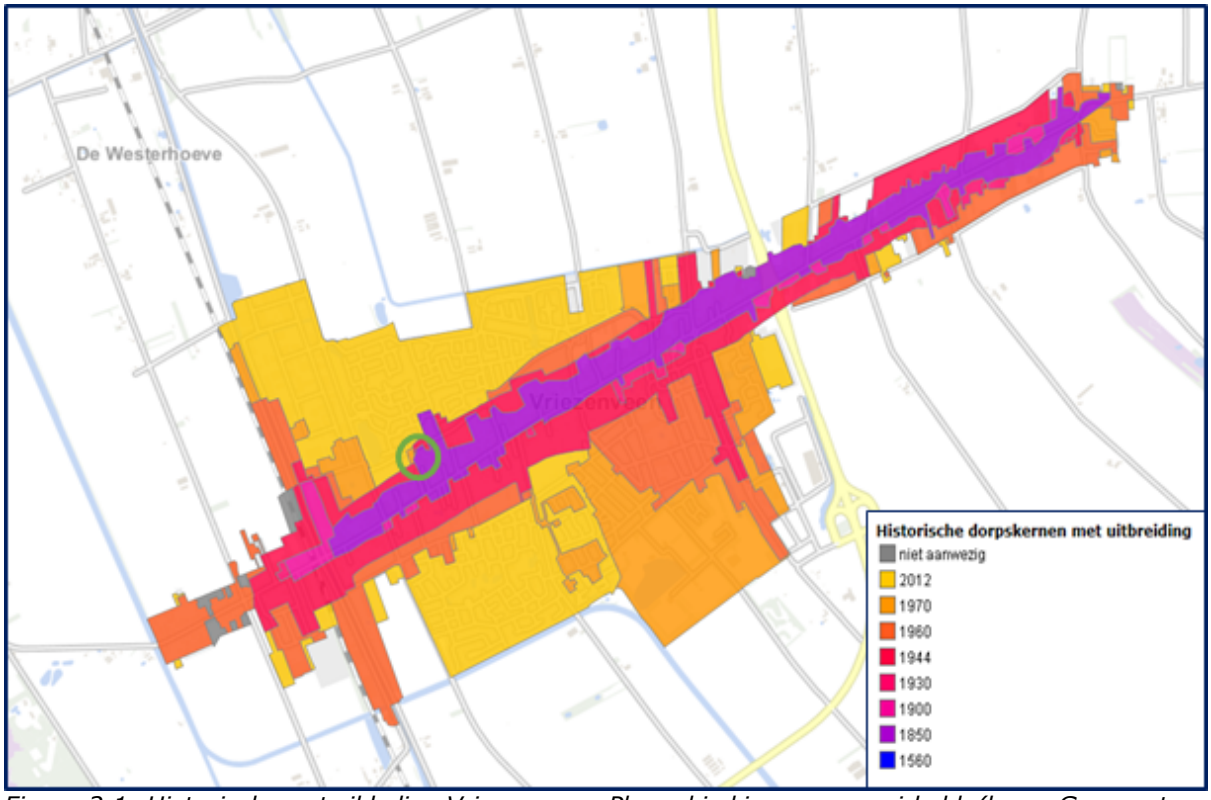
## 1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.

# Hoofdstuk 2 Het plan

## 2.1 Huidige situatie

Vriezenveen ligt in een veenlandschap. Vanaf de veertiende eeuw is begonnen met het ontginnen van het veen in de regio rondom Almelo. Het veen was door haar samenstelling ongeschikt om op te wonen. De bewoning vond daarom plaats op de zandopduikingen. Vriezenveen is op één van de opduikingen gebouwd. De nederzettingsvorm van Vriezenveen, die nog steeds goed herkenbaar is, is het resultaat van de wijze waarop het veen ontgonnen werd. De bebouwing concentreerde zich in een lint langs de dorpsstraat. Toen nieuwe bebouwing direct langs de dorpsstraat niet meer mogelijk was, werden de nieuwe woningen achter de bestaande bebouwing gebouwd die via zogenoemde oppaden bereikbaar waren. In figuur 2.1 is de opbouw van het dorp door de jaren heen weergegeven. Herkenbaar is dat het dorpslint het eerst is ontstaan en dat het dorp aan beide zijden daarachter door de jaren heen is uitgebreidt.




*Figuur 2.1: Historische ontwikkeling Vriezenveen. Plangebied is groen omcirkeld. (bron: Gemeente Twenterand)*

Het plangebied is ruimtelijk gezien gelegen aan de Meester Kunstweg, maar is qua naamgeving georiënteerd op het Westeinde. De Meester Kunstweg is een karakteristiek laantje dat, tussen de Harmsenweg en de Nieuwe Daarlerveenseweg, evenwijdig loopt aan het Westeinde. De weg dient ter ontsluiting van een aantal percelen aan de Meester Kunstweg en als langzaam verkeersroute vanuit de, ten noorden van de Meester Kunstweg gelegen, woonwijk.

Het gebied kenmerkt zich als een rafelige achterkant van de intensieve bebouwing aan het Westeinde. Aan de Meester Kunstweg is diverse bebouwing gelegen in een vrij open bebouwingsstructuur. De bebouwde kavels worden afgewisseld met kleine weilanden. De bebouwing bestaat in voornamelijk uit woningen. In figuur 2.2 is de ligging van het plangebied aan de Meester Kunstweg weergegeven. In figuur 2.3 is het aanzicht van het plangebied weergegeven vanaf de Meester Kunstweg.



*Figuur 2.2: Luchtfoto plangebied (bron: Atlas van Overijssel)*




*Figuur 2.3: Aanzicht vanaf de Meester kunstweg met de bedrijfwoning van het perceel Westeinde 488 (bron: Google Maps)*

## 2.2 Toekomstige situatie

Achter het perceel Westeinde 516 te Vriezenveen zal een nieuwe woning ontwikkeld worden, waarbij de rooilijn van de aangrenzende percelen wordt doorgetrokken, zie figuur 2.4. De nieuwe woning zal worden ingepast binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur aan de Meester Kunstweg. Door de bouw van de woning wordt de bebouwingsstructuur aan het Westeinde in stedenbouwkundige zin afgerond door het opvullen van 'open gaten' langs de Meester Kunstweg. De vormgeving van de nieuwe woning zal aansluiten bij de huidige stijl en omvang van de omliggende bebouwing. Op deze wijze zal de nieuwe gewenste bebouwing aansluiten bij de bestaande bebouwde structuur en als passend worden ervaren binnen deze omgeving.




*Figuur 2.4: Toekomstige situatie waarbij achter Westeinde 516 (blauwe locatiemarker) een woning wordt geplaatst in de rooilijn van de naastgelegen woningen (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)*

De aanwezigheid van de agrarische bestemming op het perceel Westeinde 488 levert een belemmering op voor de realisatie van een nieuwe woning op het perceel aan het Westeinde 516. Om de woning te kunnen ontwikkelen dient de agrarische bestemming gewijzigd te worden in een reguliere bedrijfsbestemming waar bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan.

# Hoofdstuk 3 Beleid

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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.

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) EHS (inmiddels 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.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit deze Structuurvisie heeft het Rijk op basis van de Wet ruimtelijke ordening, twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van elkaar in aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk beleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij verschillende overheden.

**Conclusie**

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met de nationale belangen zoals deze benoemd zijn in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat een toelichting tevens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit wordt de 'Ladder Duurzame Verstedelijking' genoemd.

De beschrijving van de behoefte aan de betreffende, 'stedelijke ontwikkeling', moet inzichtelijk maken of, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Onderhavig plan

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van één woning. Op grond van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) geldt dat de realisatie van 11 woningen niet wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is dan ook niet van toepassing.

Wel geldt op op de grond van de uitspraak van de ABRvS van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) dat wanneer de Ladder niet van toepassing is, gemotiveerd moet worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is. De toelichting van dit bestemmingsplan toont aan dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is.

## 3.2 Provinciaal beleid Overijssel

### 3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De Omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

De ambities in het kader van duurzaamheid zijn: klimaatbestendigheid, het realiseren van een duurzame energiehuishouding, het sluiten van kringlopen (circulaire economie) en het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het vergroten van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is daarbij van belang, waarbij een vitaal en samenhangend stelsel van gebieden met een hoge natuur- en waterkwaliteit wordt ontwikkeld. Ook de ontwikkeling van een continu en beleefbaar watersysteem, het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen en het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken, zijn ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe initiatieven heeft als doel om de samenhang in en de identiteit van een gebied te versterken en nieuwe kwaliteiten te laten ontstaan. Een zichtbaar en beleefbaar landschap en het behouden en waar mogelijk verbreden van het bestaande aanbod aan woon-, werk- en mixmilieu's betreffen ruimtelijke kwaliteitsambities.

De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de

ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en dat nieuwe initiatieven worden verbonden met bestaande kwaliteiten. De Catalogus Gebiedskenmerken, die per gebiedstype beschrijft welke kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden, is daarbij een instrument om te sturen op ruimtelijke kwaliteit. Ten aanzien van sociale kwaliteit is het koesteren en het gebruik maken van 'noaberschap' de ambitie, evenals het stimuleren van culturele identiteit van de provincie Overijssel, zowel lokaal als regionaal. Duurzame ontwikkeling van cultureel erfgoed (bijv. herbestemmen/hergebruik monumenten en karakteristieke bebouwing) hoort hier bij. Het realiseren van sociale kwaliteit wordt gedaan door het actief betrekken van bewoners bij projecten en het bieden van ruimte aan initiatieven van onderop.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2017. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

### 3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven

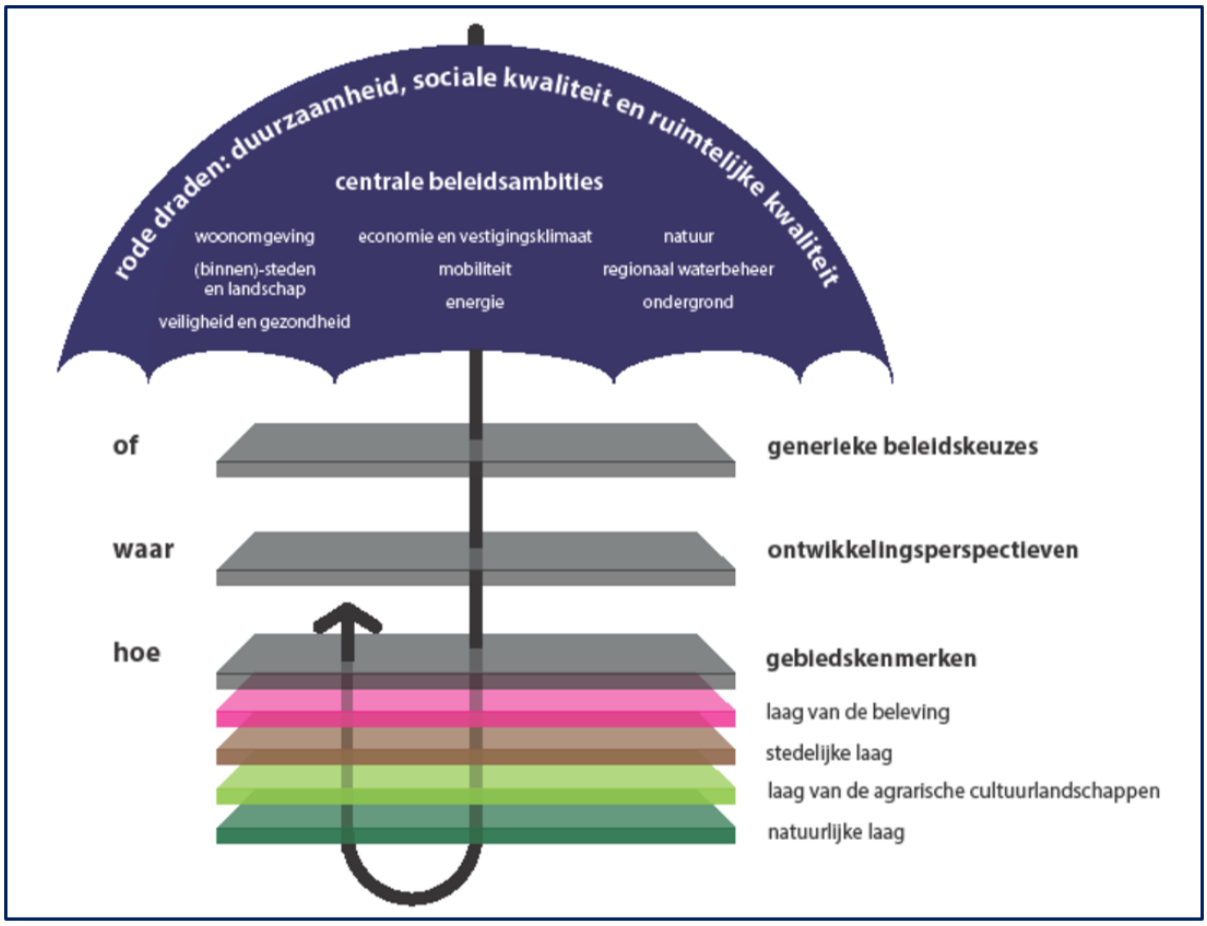
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.




*Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (bron: provincie Overijssel)*

**Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel**

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

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Hieronder wordt het plan getoetst aan de van belang zijnde artikelen uit de omgevingsverordening.

*Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen*

In dit artikel is geregeld dat plannen uitsluitend in nieuwe woningen mogen voorzien indien is aangetoond dat er behoefte is aan deze woning door middel van een acuteel onderzoek (lid 1). Deze behoefte wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en de provincie (lid 4).

Doorwerking voor dit plan:

De gemeenteraad van Twenterand heeft op 2 februari 2016 de woonvisie vastgesteld. Over

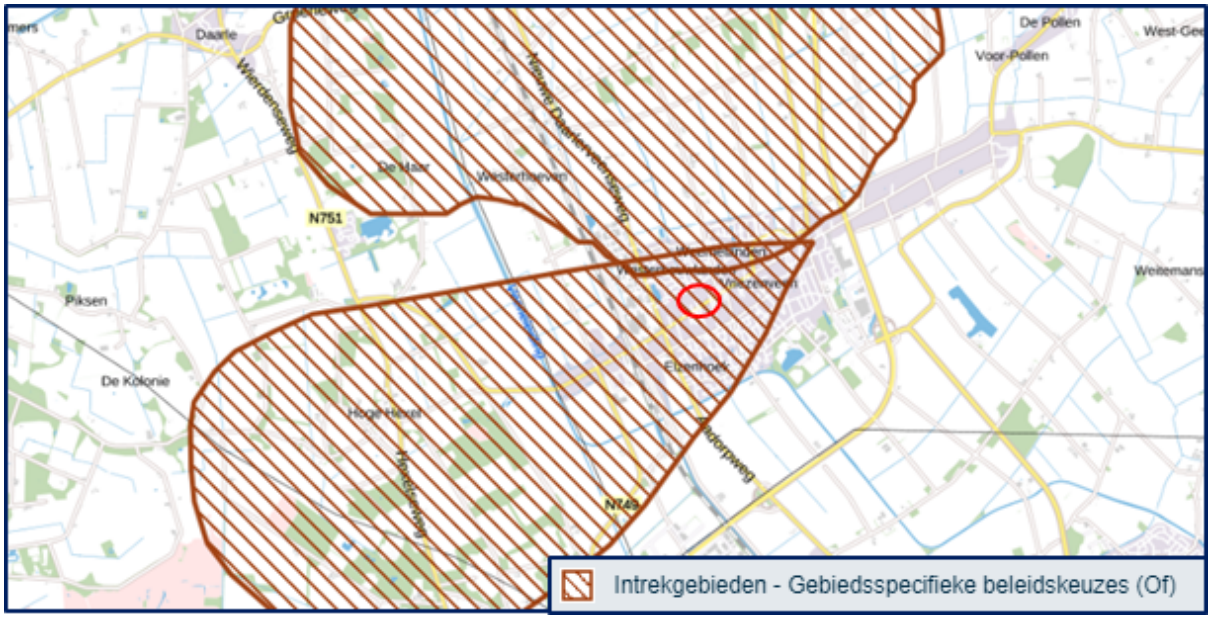
het woningbouwprogramma dat is opgenomen in de woonvisie is intensief overleg gevoerd tussen de gemeente en de provincie. Dit programma is onderdeel van de woningbouwafspraken tussen beide overheden. Voor de gemeente Twenterand laat de programmering nog een bouwopgave zien van 774 woningen tussen 2015 en 2025. Voor de kern Vriezenveen is er nog een opgave van 314 woningen. Voor de periode 2015-2025 voorziet het woningbouwprogramma in harde plannen en zachte plannen op inbreidingslocaties in de bouw van ruim 220 woningen in Vriezenveen. In Vriezenveen is er daardoor onvoldoende plancapaciteit om te voorzien in het aantal van 314. Dat betekent dat er tot 2025 nog ruimte is voor 94 extra woningen. Daarnaast bevat de woonvisie van de gemeente Twenterand de mogelijkheid om middels 'gewenste (kleinschalige) wooninitiatieven' maximaal twee woningen mogelijk te maken. De realisatie van één woning past derhalve binnen de woonvisie van de gemeente Twenterand.

*Artikel 2.13.5 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden.*

Nabij Vriezenveen ligt het grondwaterwingebied 'Hoge Hexel'. Een groot deel van Vriezenveen, waaronder het plangebied, is gelegen binnen het intrekgebied van dit waterwingebied (zie figuur 3.2). In artikel 2.13.5 van de verordening is vastgelegd dat binnen de intrekgebieden nieuwe niet-risicovolle en grote risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe. Niet-risicovolle functies zijn alle functies behalve harmonierende functies (functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning) en grotere of grootschalige risicovolle functies. Het stand-stillprincipe betekent het beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

Doorwerking voor dit plan:

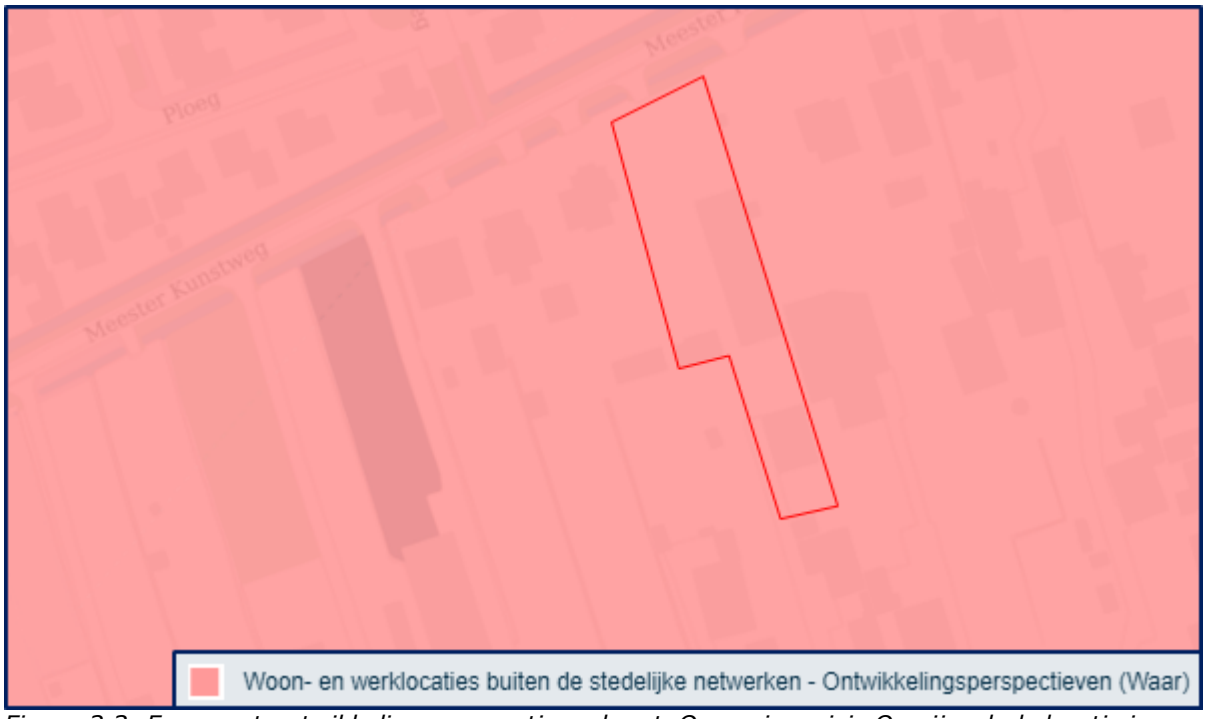
Met het plan wordt één woning binnen de bestaande bebouwde kom van Vriezenveen toegevoegd. Een woning is niet aan te merken als een functie die mogelijk een risico vormt voor de grondwaterbescherming. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen de beleidsuitgangspunten ten aanzien van het grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied.




*Figuur 3.2: Ligging plangebied binnen intrekgebied drinkwatervoorziening (bron: provincie Overijssel)*

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In figuur 3.3 is een fragment van de kaart van de ontwikkelingsperspectieven behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven. Het plangebied is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.



*Figuur 3.3: Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart, Omgevingsvisie Overijssel, de locatie is omlijnd (bron: provincie Overijssel)*

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

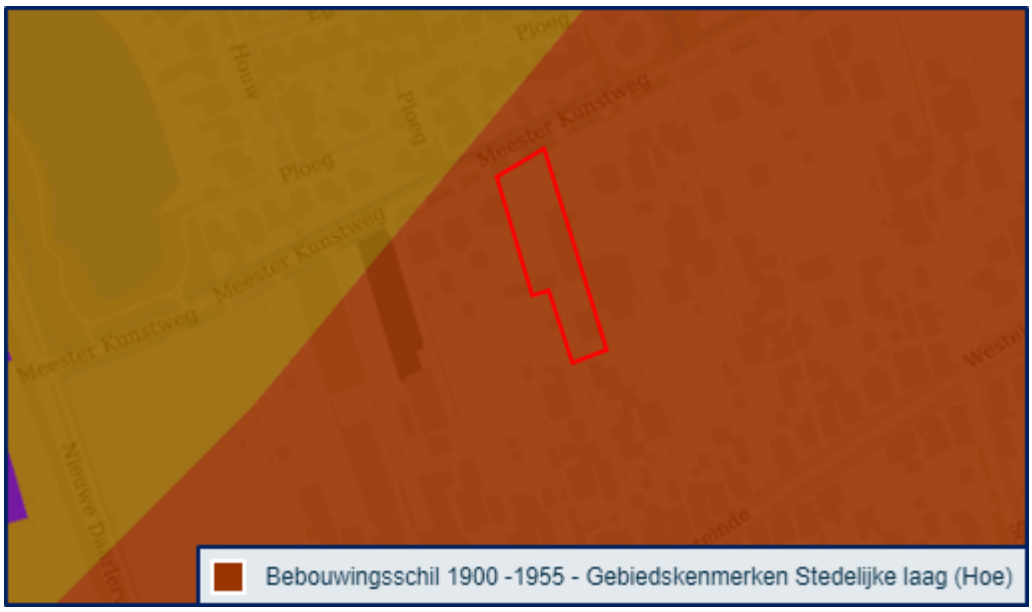
Onderhavig plan heeft betrekking op de realisatie van één woning binnen de bebouwde kom van Vriezenveen. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van één woning past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. Daarnaast wordt een voormalig agrarisch bedrijf omgezet in een reguliere bedrijfsbestemming waarbij het mogelijk is om bedrijfsactiviteiten te ontplooien die behoren tot milieucategorie 1 en 2. Deze bedrijfsactiviteiten zijn goed verenigbaar met een woonfunctie waardoor geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met geldende ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken

Op basis van de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Het plangebied is gelegen binnen stedelijk gebied. In het gebied zijn de kenmerken van de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' niet meer aanwezig. Daarom kan toetsing van het plan aan deze gebiedskenmerken achterwege blijven. Binnen de 'Laag van de beleving' heeft het plangebied tevens geen bijzondere eigenschappen. Deze kan daarom tevens buiten beschouwing worden gelaten.

*Stedelijke laag*

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart voor de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Bebouwingsschil 1900-1955'. In figuur 3.4 is een fragment van de stedelijke laag weergegeven.




*Figuur 3.4: stedelijke laag, omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)*

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaatsvinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

Onderhavig plan maakt de realisatie van één woning en het wijzigen van een agrarisch bedrijf in een regulier bedrijf mogelijk. Met de realisatie van de woning wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Er zal een vrijstaande woning gerealiseerd worden in de rooilijn van de bestaande woningen aan de Meester Kunstweg. Wat betreft de bouwmogelijkheden wordt aangesloten bij de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van één woning in overeenstemming is met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

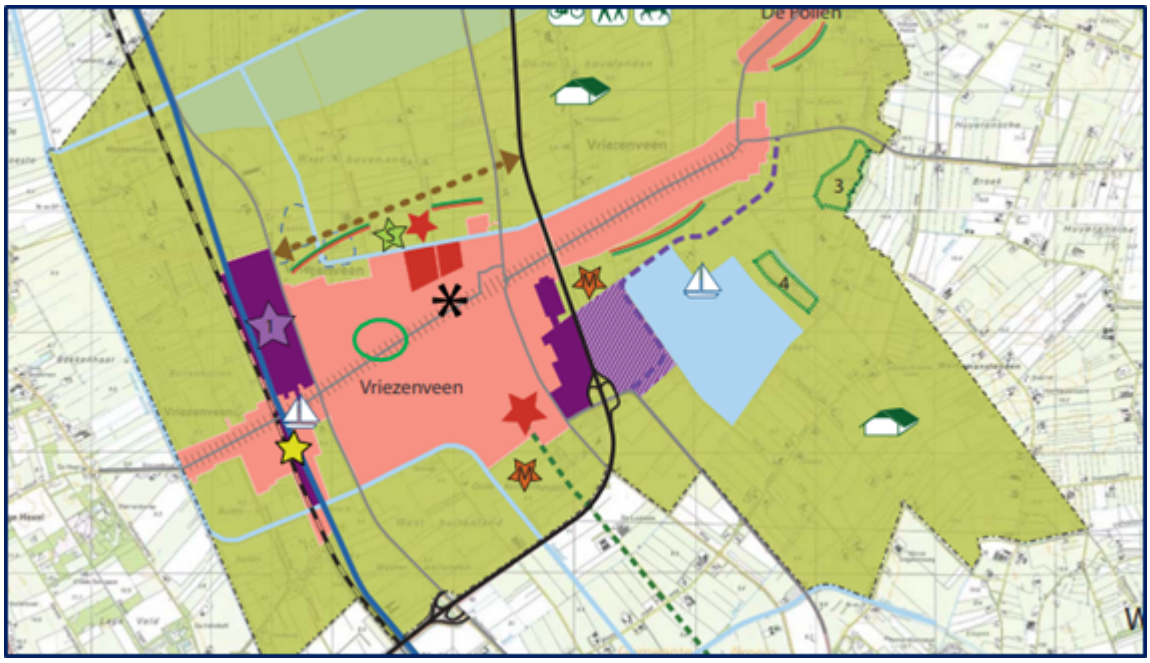
**Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten planologische wijziging volledig in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Structuurvisie Twenterand

Op 19 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Twenterand de Structuurvisie Twenterand vastgesteld. De structuurvisie spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente en geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor iedereen duidelijk is of nieuwe initiatieven daarbinnen passen.




*Figuur 3.5: Uitsnede structuurvisie (plangebied is groen omcirkeld)*

Voor nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen wordt in eerste instantie gezocht binnen de bestaande kernen of in de randen. Daarbij gaat het dan om ontwikkelingen in kleine eenheden, passend bij de schaal van het onderliggende gebied die bovendien als overzichtelijke en afgeronde gehelen kunnen worden gerealiseerd.

De gemeente Twenterand zet in op afronding boven uitbreiding en geeft daarmee beeldkwaliteit extra aandacht. Bij elke fysieke ingreep wordt gestreefd naar een win-win situatie waarbij het resultaat een fraaie afronding wordt die past bij de locatie. De oorspronkelijke eigenheid bepaalt de uitstraling van bebouwing en landschap. Tevens streeft de gemeente Twenterand er naar om aan te sluiten bij de vraag voor kwaliteit en omvang van wonen, werken en voorzieningen vanuit de bedrijven en inwoners

Onderhavig plan heeft betrekking op de realisatie van één woning op het perceel aan de Westeinde 516. Door de sloop van de agrarische opstallen op het perceel aan de Westeinde 516 en het toevoegen van één woning wordt de bebouwingsstructuur aan de Meester Kunstweg in stedenbouwkundige zin afgerond.

Tevens wordt als gevolg van onderhavig plan de agrarische bedrijfsbestemming voor het perceel aan het Westeinde 488 gewijzigd in een reguliere bedrijfsbestemming. Binnen deze bedrijfsbestemming zijn enkel bedrijven tot en met milieucategorie 2 mogelijk waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter. Hierdoor is het op het perceel mogelijk om bedrijfsactiviteiten te ontplooien die goed verenigbaar zijn met de omliggende woningen binnen de kern van Vriezenveen.

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

### 3.3.2 Visie op Wonen 2015 - 2025 Twenterand

Het woonbeleid van de gemeente Twenterand is uitgewerkt in de 'Visie op Wonen 2015 - 2025 Twenterand'. Dit beleid is op 2 februari 2016 door de gemeenteraad van Twenterand vastgesteld. Hierin wordt ingegaan op de wensen en eisen voor de woningvoorraad van de gemeente Twenterand tot aan 2025. Hierbinnen geldt de prognose dat het inwonersaantal van Twenterand nog langzaam toe zal nemen, terwijl het aantal huishoudens flink toeneemt. Er heerst dan ook nog een flinke behoefte aan een toevoeging van woningen aan de woningvoorraad. Voor de gemeente Twenterand laat de programmering nog een bouwopgave zien van 774 woningen tussen 2015 en 2025. Voor de kern Vriezenveen is er nog een opgave van 314 woningen. Voor de periode 2015-2025 voorziet het woningbouwprogramma in harde plannen en zachte plannen op inbreidingslocaties in de bouw van ruim 220 woningen in Vriezenveen. In Vriezenveen is er daardoor onvoldoende plancapaciteit om te voorzien in het aantal van 314. Dat betekent dat er tot 2025 nog ruimte is voor 94 extra woningen. Dit aantal is op dit moment nog lang niet bereikt.

In de visie wordt verwezen naar de opmerkingen gemaakt in de Structuurvisie Twenterand. Zo dienen nieuwe ontwikkelingen bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, wordt kwaliteit boven kwantiteit gezet en wordt er gestreefd naar inbreiding boven uitbreiding. De prognoses voor de gemeente Twenterand tonen aan dat er een behoefte is aan toevoeging van de woningen doordat de bevolkingsgroei licht aan zal houden. Daarnaast wordt er in de woonvisie een voorkeur uitgesproken voor inbreidingslocaties of herontwikkelingslocaties, gezien deze vaak in de nabijheid van voorzieningen aanwezig zijn. Deze locaties worden geprefereerd met het oog op bescherming van het lokale aanbod aan voorzieningen.

In de woonvisie is bepaald dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Dit principe van zorgvuldig ruimtegebruik is vastgelegd in de zogenaamde Ladder van duurzame verstedelijking. Inbreiden is goed voor Twenterand. De geschiedenis leert dat het organisch groeien, investeren en veranderen van de kernen leidt tot een duurzaam en aantrekkelijk geheel. Herontwikkeling biedt de mogelijkheid om incidentele 'rotte kiezen' te verwijderen en tegelijkertijd er een ruimtelijke kwaliteitsimpuls aan te geven.

Onderdeel van de woonvisie is de ruimte voor 'gewenste (kleinschalige) wooninitiatieven'. De gemeente Twenterand wordt steeds vaker geconfronteerd met verzoeken tot het wijzigen van de bestemming naar een woonbestemming in de bebouwde gebieden. Het betreft gebouwen die leeg staan of leeg komen te staan en die op het moment van aanvragen geen woonbestemming hebben. De wens is dan om de bestemming te wijzigen en ter plekke met herontwikkeling (een) extra woning(en), mogelijk te maken. Daarmee kan worden voorkomen dat de panden leeg komen te staan en er verpaupering optreedt in het bewuste pand en de directe omgeving ervan. Aan kleinschalige verzoeken, waarbij het gaat om het toevoegen van maximaal twee wooneenheden, zal de gemeente in principe, en onder voorwaarden, meewerken. Voorwaarden voor het verlenen van medewerking zijn:

- zolang plannen passen binnen de totale geraamde woningbouwbehoefte kunnen ze worden toegevoegd aan de harde plancapaciteit;
- het herbestemmen naar wonen voorkomt leegstand en een mogelijke verpaupering, tevens lost het een maatschappelijk/ruimtelijk probleem op;
- wanneer toevoeging leidt tot overschrijding van de totale geraamde behoefte staan we alleen achter een dergelijk initiatief wanneer sprake is van een stevige 'tegenprestatie'.

Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt één woning toegevoegd aan de bebouwde kom van Vriezenveen. Als gevolg van onderhavig plan zal een voormalige agrarisch bedrijfsgebouw binnen de bebouwde kom gesloopt worden en vervangen door één woning. Het agrarische bedrijfsgebouw wordt niet meer voor agrarische bedrijfsactiviteiten gebruikt waardoor het risico bestaat dat deze in verval raakt. Gesteld kan worden dat er een ongewenste functie uit het woongebied verdwijnt en plaats maakt voor een functie die passend is in een woonomgeving.

Daarnaast wordt het agrarisch bedrijfsperceel aan het Westeinde 488, als gevolg van onderhavig plan, omgezet in een reguliere bedrijfsbestemming, welke de mogelijkheid biedt voor bedrijven tot en met milieucategorie 2. Deze bedrijven worden als passend beschouwd binnen een woonomgeving. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Visie op wonen 2015-2025' van de gemeente Twenterand.

# Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r-beoordeling.

## 4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het huidige Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Op 7 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd binnen dit besluit om de m.e.r.-procedure eenduidiger en overzichtelijker te maken, alsmede het aspect milieueffectrapportage explicieter te behandelen in aanvragen. Dit besluit heeft tot doel het vaststellen van mogelijke, ernstig nadelige milieugevolgen ten gevolge van een activiteit binnen de aanvraag.

Binnen het Besluit milieueffectrapportage zijn een tweetal mogelijkheden opgenomen hoe om te gaan met dit besluit bij een aanvraag. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd, maar onder de gestelde drempelwaarden blijft, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd en bovendien de gestelde drempelwaarden overstijgt, is de betreffende aanvraag m.e.r.-plichtig. Op dat moment zal een m.e.r.-rapportage op moeten worden gesteld.

Toets

Er wordt middels dit bestemmingsplan één woning mogelijk gemaakt en een (voormalig) agrarisch bedrijf wordt omgezet naar een reguliere bedrijfbestemming. De ontwikkeling is concreet beschreven in hoofdstuk 2.

Woningbouw wordt in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage aangemerkt als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. De m.e.r.- plicht geldt bij projecten van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

De genoemde maximum oppervlakken gelden als drempelwaarden. Het ruimtebeslag van het onderhavige project ligt ruimschoots beneden de drempelwaarde. Conclusie die op grond hiervan getrokken kan worden is dat het onderhavige project niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is. In de nota van toelichting op het Besluit m.e.r. wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' omschreven. Hier wordt het volgende over gezegd:

"Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook «dorpen» hieronder vallen. Wat «stedelijke ontwikkeling» inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen."

Uit voorgaande volgt dat de bouw van één woning in algemene zin niet te kwalificeren is als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. De kwalificatie is wel afhankelijk van specifieke omstandigheden van een project en de ruimtelijke gevolgen die het project met zich meebrengt. In die gevallen is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft geen aanmeldnotitie te worden opgesteld.

De ontwikkeling wordt daarbij op passende wijze in de omgeving opgenomen. De ruimtelijke uitstraling/de verandering die de ontwikkeling per saldo op de omgeving heeft is positief gelet op het feit dat een agrarisch bedrijf in een woongebied wordt opgeheven. Geconcludeerd kan

worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als in de zin van het Besluit m.e.r.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen. Gelet op de kenmerken van het onderhavige project (zoals het feit dat de omvang ruimschoots beneden de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. ligt), de plaats van het onderhavige project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Alternatieven hoeven dan ook niet te worden afgewogen. Het onderhavige project is niet m.e.r.-plichtig. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling aangegeven criteria.

## 4.2 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

Het plangebied is gelegen aan de Westeinde 516 en Westeinde 488. Het plangebied maakt deel uit van de (historische) lintbebouwing van het Westeinde en is tevens gelegen aan de Meester Kunstweg. De lintbebouwing tussen de Westeinde en de Meester Kunstweg bestaat voornamelijk uit agrarische gronden en woningen. Aan de overzijde van de Meester Kunstweg bevinden zich enkel woningen die onderdeel zijn van het woongebied van Vriezenveen. De woonfunctie is derhalve zeer dominant aanwezig waardoor geconcludeerd kan worden dat het plangebied behoort tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

| 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 |

*Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering*

Toets

Bij het realiseren van een nieuwe bestemming dient gekeken te worden of de nieuwe functie past in de omgeving (externe werking) en of de omgeving de nieuwe functie toelaat (interne werking).

Als gevolg van onderhavig plan wordt een nieuwe woning toegevoegd aan het perceel Westeinde 516. Daarnaast wordt de bestemming van een (voormalig) agrarisch bedrijf gewijzigd naar een reguliere bedrijfsbestemming waardoor het mogelijk is om bedrijfsactiviteiten behorend tot milieucategorie 1 en 2 te ontplooien.

*Externe werking*

Hierbij gaat het om de vraag of de voorgenomen 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.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. De nieuwe woning leidt niet tot aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

De functie 'bedrijf' waarbij het mogelijk is om bedrijven tot milieucategorie 2 te realiseren betreft wel een milieubelastende functie voor de omgeving. Echter betreft het de planologische wijziging van een (voormalig) agrarisch bedrijfsbestemming naar een reguliere bedrijfsbestemming die de mogelijkheid biedt om bedrijfsactiviteiten te ontplooien tot milieucategorie 2. Voor bedrijven tot milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. Deze richtafstand moet gemeten worden vanaf de grens van de milieubelastende bestemming (bedrijf) tot aan de dichtsbijzijnde gevel van een woning.

In de huidige situatie bedraagt de afstand van de agrarische bestemming tot aan de dichtsbijzijnde gevel van de naastgelegen woning (oostzijde) circa 7 meter. Voor een agrarisch bedrijf is het aspect 'geur' de maatgevende factor gelet op het feit dat er binnen agrarische bouwvlakken dierenverblijven gerealiseerd kunnen worden. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) (zie paragraaf 4.3) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom ten minste 100 meter afstand gehouden te worden. Deze afstand wordt gemeten van het dierenverblijf tot aan het dichtsbijzijnde milieugevoelige object.

Als gevolg van onderhavig plan wordt de agrarische (bedrijfs)bestemming van het perceel Westeinde 488 verwijderd en gewijzigd in een reguliere bedrijfsbestemming. Binnen deze bedrijfsbestemming zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan, waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. Wel kan gesteld worden dat er per saldo sprake is van een verbeterde situatie. Op grond van de Wgv geldt namelijk een verplichte afstand van 100 meter in verband met het aspect geur. Op grond van milieucategorie 2 van de nieuwe bedrijfsbestemming geldt een richtafstand van 30 meter voor de aspecten geur, gevaar en geluid.

Gesteld kan worden dat bedrijven tot en met milieucategorie 2 inpasbaar zijn in een woonomgeving. Daarbij geldt dat een bedrijf moet voldaan aan de eisen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het Activiteitenbesluit bevat regels per soort milieubelastende activiteit en per soort milieubelasting (bijvoorbeeld geluid). Het Activiteitenbesluit biedt derhalve bescherming aan gevoelige objecten (waaronder woningen) en gevoelige terreinen. Voor het aspect 'geluid' biedt het Activiteitenbesluit bescherming tegen het geluid veroorzaakt

door de:

- in de inrichting aanwezige installaties en toestellen;
- in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten, en;
- laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddelijke nabijheid van de inrichting.

Daarbij bevat het Activiteitenbesluit standaard waarden voor het beschermingsniveau tegen geluidhinder. Het gaat om het toegestane langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximale geluidsniveau ($L_{Amax}$). Concreet betekent dit dat het geluid afkomstig van een inrichting in geluidsgevoelige ruimten van een gebouw niet meer mag bedragen dan respectievelijk 35 dB(A) (periode 07.00 - 19.00), 30 dB(A) (periode 19.00- 23.00) en 25 dB(A) (periode 23.00 - 07.00). Daardoor kan gesteld worden dat de de omliggende woningen voldoende beschermd zijn tegen de toe te kennen bedrijfsbestemming - ondanks dat bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan - aangezien de eisen uit het Activiteitenbesluit niet mogen worden overschreden.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de woningen (gevoelige objecten) voldoende beschermd zijn tegen de bedrijfsactiviteiten die op grond van dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Het woon- en leefklimaat zal als gevolg van het toekennen van de bedrijfsbestemming niet onevenredig worden aangetast.

*Interne werking*

Hierbij gaat het met name om de vraag of de nieuwe woning hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

Als gevolg van onderhavig plan wordt op het perceel Westeinde 488 een bedrijfsbestemming toegekend. Op grond van deze bestemming zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Onder de externe werking is reeds beschreven dat de omliggende woningen middels het Activiteitenbesluit milieubeheer in voldoende mate beschermd zijn tegen de bedrijfsactiviteiten die op het perceel Westeinde 488 kunnen worden ontplooid.

Daarnaast bevindt zich in de lintbebouwing achter het perceel Westeinde 506 een agrarisch bedrijf. Een agrarisch bedrijf valt onder de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

## 4.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening 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 (bijvoorbeeld melkkoeien) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen;
- 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.

Toets

Op het perceel achter Westeinde 560 is een agrarisch bedrijf gelegen. De afstand tussen de nieuw te bouwen woning en het bouwvlak van het agrarisch bedrijf bedraagt 100 meter. Gelet op het feit dat dierenverblijven enkel binnen het bouwvlak gerealiseerd mogen worden, wordt voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderij. Het aspect 'geur' vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 4.4 Bodem

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 in de daarvoor aangewezen gevallen een bodemonderzoek te worden verricht.

Artikel 3.1.6 van het Bro bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat een eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het opstellen of wijzigen van het bestemmingsplan of een planologische afwijking. Als er verontreiniging aanwezig is moet bepaald (nader onderzoek) worden of het een geval is in de zin de Wbb of een diffuse verontreiniging. In de exploitatieopzet moeten de saneringskosten en de verwerkingskosten voor diffuus verontreinigde grond worden opgenomen.

### 4.4.1 Westeinde 516 Vriezenveen

Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan is door Kruse Milieu een verkennend en aanvullend bodemonderzoek (project 19041110, d.d. 24 juli 2020) uitgevoerd om de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem aan de Westeinde 516 vast te stellen. De volledige rapportage van het verkennend bodemonderzoek in bijlage 1 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen. In het bodemonderzoek is een terreindeel ter grootte van circa 1.485 $m^2$ onderzocht. De onderzoekslocatie is gedeeltelijk bebouwd en deels verhard (beton, basalt, split en weiland). Het onderzochte terreindeel is beschouwd als niet verdacht. Hieronder worden de resultaten van het verkennend bodemonderzoek weergegeven.

*Resultaten veldwerk*

Verkennend bodemonderzoek

In totaal zijn er 6 boringen en 4 inspectiegaten gegraven. De bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie is onder de laag basalt split en puingranulaat globaal uiterst fijn zand. De bovengrond is zwak grindig, zwak humeus, donkerbruin met sporen wortels en teelaarde. De ondergrond betreft tot circa 1.6 meter zeer fijn, zwak siltig, grijs tot bruin zand. In boring 1 is van 0.7 tot 2.5 meter een zwak zandige veenlaag aangetroffen. Tot circa 3.3 meter is matig fijn, zwak siltig, grijsgeel zand aangetroffen. In de ondergrond is een roesthoudende laag aangetroffen. Er zijn bodemvreemde materialen waargenomen, die zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging (puin(granulaat), asbest, dakbeschot). Door de veldwerker zijn sporen asbest in de puinlaag in de inspectiegaten 1 en 10 aangetroffen. Verder zijn er visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem. Het freatische grondwater is in peilbuis 1 aangetroffen op 1.55 meter min maaiveld.

Aanvullend bodemonderzoek

Aangezien van een groter deel van het terrein de bestemming gewijzigd zal worden, zijn twee delen van het terrein aanvullend onderzocht. In totaal zijn er 8 boringen verricht, waarvan 4 tot de grondwaterstand. Ter plaatse van de aanvullende boringen is in de bovengrond met name matig fijn zand aangetroffen. Tot einde boordiepte (1.8 m-mv) bestaat de bodem met name uit matig fijn zand en zwak tot sterk zandig veen. Ter plaatse van de boringen 21, 23 en 24 is onder de verharding een fundering van puingranulaat aanwezig. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld, in de puinlagen of in de bodem.

*Resultaten chemische analyses*

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond (BG I) is niet verontreinigd;
- de bovengrond (BG II) is niet verontreinigd;
- de bovengrond (BG III) is zeer licht verontreinigd met lood, zink en PAK;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium.

*Resultaten asbestanalyses*

- Inspectiegat 1 bevat asbest, het gehalte is lager dan de toetsingswaarde voor nader

onderzoek;
- Inspectiegat 10 bevat asbest, het gehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader onderzoek.

*Hypothese*

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien er een overschrijding van de streefwaarde is aangetoond.

De hypothese “onverdacht van aanwezigheid van asbest” ter plaatse van de onderzoekslocatie kan worden verworpen, gezien het feit dat in de puinlaag asbest is aangetoond.

*Conclusies en aanbevelingen*

In de boven- en ondergrond en in het grondwater zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3, 4.4, 4.8 en 4.9 uit Bijlage 1. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Aangezien de puinfundering voor meer dan 50% uit bodemvreemd materiaal bestaat, voldoet deze niet aan de definitie bodem en valt deze buiten de scope van het bodemonderzoek. Om inzicht te krijgen in de kwaliteit van het puin met betrekking tot asbest, wordt is deze indicatief onderzocht. Uit de asbestanalyses blijkt dat het puin asbesthoudend is, maar dat het gewogen asbestgehalte ruim lager is dan de toetsingswaarde voor een nader asbestonderzoek.

Op basis van het (indicatieve) asbestonderzoek wordt aangenomen dat de puinfundering niet (sterk) verontreinigd is met asbest. Geadviseerd wordt om bij graafwerkzaamheden in de puinfundering alert te zijn op mogelijke asbestnesten.

*Slotconclusie*

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen).

### 4.4.2 Westeinde 488 Vriezenveen

Door Kruse Milieu is een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd voor de locatie aan het Westeinde 488 te Vriezenveen (projectcode 20037025, d.d. 5 juni 2020). Het rapport is als Bijlage 2 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen. Hieronder worden de resultaten weergegeven.

Het besluitvormingsgebied aan het Westeinde 488 is in gebruik als woning, een schuur en een tuinhuis met carport. Ten noorden van de locatie is de Meester Kunstweg gelegen. Het Westeinde is ten zuiden van de locatie gelegen.

Uit de historische topografische kaarten blijkt dat in 1890 al bebouwing aanwezig was ter plaatse van de schuur. De Meester Kunstweg ten noorden van de locatie is op de topografische kaarten vanaf 1965 weergegeven. De locatie is in het verleden in gebruik geweest als agrarisch bedrijf.

Binnen het besluitvormingsgebied is voor zover bekend nog niet eerder een bodemonderzoek uitgevoerd. Op het perceel ten westen van de locatie (Westeinde 500) is een nulsituatie bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in de bovengrond van de voormalige werkplaats, op een afstand van circa 3 meter ten zuidwesten van het besluitvormingsgebied, een sterke verontreiniging met minerale olie aanwezig is. Omdat aangenomen is dat het een zeer lokale verontreiniging betreft en de afstand tot het besluitvormingsgebied, word verwacht dat deze geen (negatieve) invloed heeft op de bodemkwaliteit ter plaatse van het besluitvormingsgebied.

Op het dak van de schuur bevonden zich in het verleden asbesthoudende golfplaten. Aan beide zijden was de schuur voorzien van een dakgoot. Er is binnen het besluitvormingsgebied geen sprake van (voormalige) asbestverdachte druppelzones.

De schuur is grotendeels in gebruik als opslag. In het zuidelijke deel van de schuur is een kleinschalige werkplaats aanwezig. In de werkplaats is een betonvloer aanwezig. De werkplaats kan als onverdacht worden beschouwd.

Ten oosten van de schuur is een puinweg aanwezig. Mogelijk is onder de grindlaag de oude puinweg of een puinfundering aanwezig. De herkomst van het puin is niet bekend en dient als verdacht voor de aanwezigheid van asbest beschouwd te worden. Dit deel van het terrein wordt als verdacht beschouwd voor de aanwezigheid van asbest. Voor de locatie wordt de hypothese "verdacht" gebruikt

Er is geen informatie beschikbaar, waaruit blijkt dat de bodem op het overige deel van het besluitvormingsgebied mogelijk verontreinigd is. Het besluitvormingsgebied, met uitzondering van de verdachte deellocatie, kan als onverdacht beschouwd worden. Geadviseerd wordt om een bodemonderzoek uit te voeren ter plaatse van de verdachte deellocatie. Een voorstel voor dit bodemonderzoek staat weergegeven in hoofdstuk 6 (Bijlage 2).

Om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie, wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek uit te voeren ter plaatse van de verdachte deellocatie. De verdachte deellocatie betreft de puinweg ten oosten van de schuur. De puinweg wordt als verdacht beschouwd voor de aanwezigheid van asbest. Derhalve is een verkennend onderzoek uitgevoerd.

Door Kruse Milieu is een asbestonderzoek naar de puinweg aan Westeinde 488 in Vriezenveen uitgevoerd (JLA/b/20.491, d.d. 24 juli 2020). Het briefrapport is als Bijlage 3 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen. Hieronder wordt de onderzoeksstrategie en het resultaat van dit onderzoek weergegeven.

*Onderzoeksstrategie asbestonderzoek*

De onderzoeksopzet gaat uit van NEN 5897+C2, "Inspectie en monsterneming van asbest in bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat" NNI Delft, december 2017.

Ter plaatse van de puinweg is de onderzoeksstrategie gebaseerd op de norm NEN 5897, paragraaf 6.5.2 (Bijlage 3): Halfverhardingslagen. Het gedeelte van de puinweg binnen het besluitvormingsgebied heeft een oppervlakte van circa 110 m2. Er worden minimaal 3 inspectiegaten gegraven in de puinverharding. Omdat het puin mogelijk ook onder het grind aanwezig is, wordt één extra inspectiegat gegraven. Indien blijkt dat de puinweg onder de grindlaag niet aanwezig is, wordt een extra inspectiegat ter plaatse van de puinweg gegraven.

Het opgegraven puin wordt gezeefd over 20 mm en de grove fractie wordt visueel beoordeeld op asbestverdachte materialen. Van de fijne fractie wordt een mengmonster samengesteld voor een asbestanalyse. Indien visueel asbestverdachte materialen worden aangetroffen, wordt per gat een materiaalverzamelmonster geanalyseerd op asbest.

*Resultaten asbestanalyse*

De asbestanalyses wordt uitgevoerd door Eurofins Omegam te Amsterdam, een door de Raad voor Accreditatie erkend laboratorium voor vezelonderzoek. Het analyserapport en de concentratieberekening zijn opgenomen in de bijlage van Bijlage 3. In het mengmonster van de fijne fractie van de puinlaag is asbest aangetoond. De gewogen asbestgehalten zijn weergegeven in onderstaande tabel.

| Inspectiegat | Component | Gewogen asbestconcentratie | Achtergrond-waarde | Interventie-waarde |
|---|---|---|---|---|
| Gat 1 | Asbest | 0.9 | - | 100 |
| Gat 2 | Asbest | 0.9 | - | 100 |
| Gat 3 | Asbest | 0.9 | - | 100 |

Zoals in de tabel is weergegeven, is er in de inspectiegaten 1, 2 en 3 asbest aangetoond. De gewogen asbestgehalten zijn ruim lager dan de toetsingswaarde voor een nader asbestonderzoek. De vastgestelde gehalten leveren geen risico's op voor de volksgezondheid.

Uit het asbestonderzoek blijkt dat het puin in lichte mate asbesthoudend is. De hypothese "verdacht voor de aanwezigheid van asbest" voor deze puinweg dient aangenomen te worden. Uit het vooronderzoek is gebleken dat er binnen het besluitvormingsgebied geen overige verdachte locaties aanwezig. De locatie kan als onverdacht beschouwd worden en vanuit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige

gebruik (bedrijfsterrein).

## 4.5 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, c.q. een ontheffing op grond van de Wro, een onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten, voor zover deze geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen een zonering van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Enerzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden gesteld aan de nieuwe milieubelastende functies, anderzijds betekent dit eveneens dat beperkingen worden opgelegd aan de nieuwe milieugevoelige functies.

Toets

*Wegverkeerslawaai*

Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone, die aan weerszijde een breedte heeft van:

a. in stedelijk gebied:
    - voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
    - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;
b. in buitenstedelijk gebied:
    - voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
    - voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
    - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Deze zonering geldt niet:

c. voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
d. voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt;
e. wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveau vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB (A) of minder bedraagt (art. 74, lid 3 Wgh).

De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een afstand van circa 20 meter van de Meester Kunstweg. De Meester Kunstweg betreft een éénrichtingsweg waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/u. De weg heeft op grond van de Wet geluidhinder geen geluidszone. Dat betekent dat akoestisch onderzoek naar de effecten van het wegverkeerslawaai als gevolg van deze weg in beginsel achterwege kan blijven.

Wel geldt dat een weg met een maximumsnelheid van 30 km/u in de beoordeling van een bestemmingsplan moet worden meegenomen. De Meester Kunstweg betreft geen doorgaande weg maar fungeert enkel als toegangsweg van en naar de woningen die aan deze weg zijn gelegen. Daardoor kan gesteld worden dat het aantal verkeersbewegingen zeer gering is. Gelet op vorenstaande wordt verwacht dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) niet wordt overschreden.

Daarnaast ligt de geplande woning op circa 190 meter afstand van het Westeinde. De woning wordt volledig afgeschermd door de aanwezige lintbebouwing waardoor gesteld kan worden dat de geluidbelasting ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) blijft. Geconcludeerd kan worden dat wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

*Industrielawaai*

Naast de geplande woning maakt dit bestemmingsplan de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' mogelijk voor het perceel Westeinde 488. Op grond van die bestemming is het mogelijk om bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 te ontplooien. Zoals in paragraaf 4.2 is beschreven biedt het Activiteitenbesluit milieubeheer bescherming aan gevoelige objecten en gevoelige terreinen. Voor het aspect 'geluid' biedt het Activiteitenbesluit bescherming tegen het geluid veroorzaakt door de:

- in de inrichting aanwezige installaties en toestellen;
- in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten, en;
- laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddelijke nabijheid van de inrichting.

Daarbij bevat het Activiteitenbesluit standaard waarden voor het beschermingsniveau tegen geluidhinder. Het gaat om het toegestane langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximale geluidsniveau ($L_{Amax}$). Concreet betekent dit dat het geluid afkomstig van een inrichting in geluidsgevoelige ruimten van een gebouw niet meer mag bedragen dan respectievelijk 35 dB(A) (periode 07.00 - 19.00), 30 dB(A) (periode 19.00- 23.00) en 25 dB(A) (periode 23.00 - 07.00). Daardoor kan gesteld worden dat de de omliggende woningen voldoende beschermd zijn tegen de toe te kennen bedrijfsbestemming - ondanks dat bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan - aangezien de eisen uit het Activiteitenbesluit niet mogen worden overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 4.6 Luchtkwaliteit

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

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer 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).

*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 ($PM_{10}$ en $PM_{2,5}$). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² 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.

*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.

Toets

Voor wat betreft woningbouw zijn locaties die niet meer dan respectievelijk 1.500 woningen (één ontsluitingsweg) of 3.000 nieuwe woningen (twee ontsluitingswegen) omvatten aangemerkt als gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het onderhavige plan is, gelet op de beperkte omvang ervan, aan te merken als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

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

Geconcludeerd wordt dat Wet Luchtkwaliteit en het Besluit NIBM geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 4.7 Externe veiligheid

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. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij 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 (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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

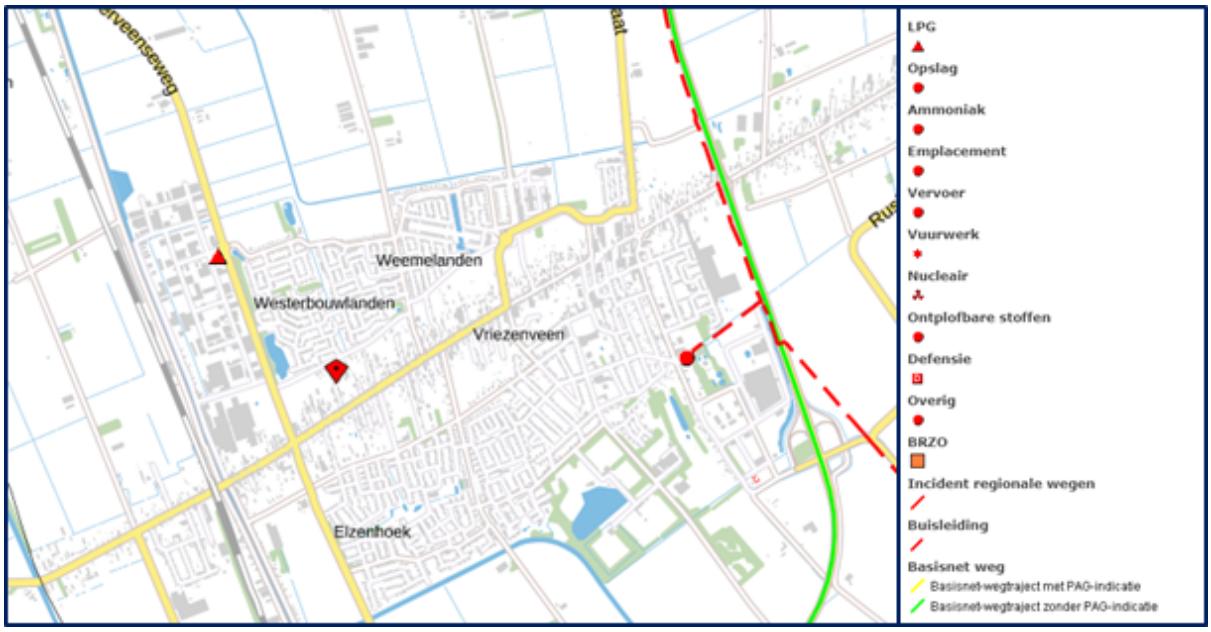
- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

*Risicokaart*

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.

Toets




*Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl).*

Een woning wordt op grond van het Bevi aangemerkt als een gevoelige functie. Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een straal van 780 meter van het plangebied geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen, derhalve geldt 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.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

## 4.8 Water

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte 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).

**Waterbeleid**

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de SVIR en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.
Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde

gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

**Waterbeheerplan 2016-2021**

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

**Watertoetsproces**

Op 3 juli 2019 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht, zie Bijlage 4. Op grond van de digitale watertoets geldt de normale procedure, daar het plangebied is gelegen in het intrekgebied voor de drinkwatervoorziening. Als gevolg van het plan wordt een voormalige agrarisch bedrijf omgezet in een regulier bedrijf waardoor de agrarische bedrijfsactiviteiten gestaakt worden. Tevens wordt er achter het perceel Westeinde 516 voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Ter compensatie van de sloop van deze voormalige agrarische bebouwing wordt één woning gerealiseerd. Deze nieuwe functies hebben, in tegenstelling tot een agrarische functie, een minder vervuilend karakter waardoor het plan een positieve bijdrage levert ten aanzien van het waterwingebied.

Ten aanzien van de waterhuishouding wordt vuil- en regenwater apart gescheiden en derhalve niet verzameld in dezelfde rioolbuis. Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'water' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 4.9 Ecologie

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De wettelijke kaders hiervoor worden gevormd door Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), nationale regelgeving (Wet natuurbescherming) en provinciale regelgeving (NNN in provinciale verordening).

Toetsing

Door Natuurbank Overijssel is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd om de wettelijke consequenties als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen. In Bijlage 5 zijn de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek beschreven. Hieronder worden de resultaten weergegeven.

*Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS))*

Het plangebied is gelegen op minimaal 3,05 kilometer afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal. De voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op beschermd

(natuur)gebied. Omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking heeft, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

*Natura 2000-gebied*

Het plangebied ligt op minimaal 5,27 kilometer afstand van het dichtsbijzijnde Natura 2000-gebied (Engbertsdijksvenen). De Wet natuurbescherming regelt in hoofdstuk 2 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan.

Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten (art. 2.1 Wet natuurbescherming).

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op (art. 2.3 Wet natuurbescherming). In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt.

Nederland past een vergunningenstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend door provincies of door de Minister van EZ. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden. Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden. Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

Als gevolg van het stopzetten van de PAS-systematiek (als gevolg van een uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019), is de generieke passende beoordeling, die provincies gebruikten voor het verlenen van Wet natuurbeschermingsvergunningen, vernietigd. Tevens is de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar komen te vervallen. Voor alle plannen die leiden tot een verhoogde depositie van NOx/NH3 op verzuringsgevoelige Habitattypen in Natura2000-gebied, dient een aparte Passende beoordeling uitgevoerd te worden. Als uit de Passende beoordeling blijkt dat er sprake is van een verhoogde depositie van NOx/NH3 op verzuringsgevoelige Habitattypen, dient de ADC-toets uitgevoerd te worden. indien voldaan wordt aan de ADC-toets, kan een Wet natuurbeschermingsvergunning verleend worden voor het project.

Het plangebied ligt op circa 5,27 kilometer afstand van een voor verzuring gevoelig Natura2000-gebied. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen plannen, zowel tijdens de ontwikkel- als tijdens de gebruiksfase, en de afstand tussen het plangebied en stikstofgevoelige Habitattypen in Natura2000-gebied, is het uitgesloten dat de voorgenomen activiteiten zullen leiden tot een toename van depositie NOx/NH3 in Natura2000-gebied. Deze conclusie wordt getrokken op basis van ervaring met vergelijkbare projecten waar wel een Aerius-berekening voor is opgesteld. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot verstoring van Habitattypen of -soorten, met uitzondering van emissie van vluchtige stoffen, is de invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten lokaal.

*Soortenbescherming*

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten3 geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden, verwonden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied. Er nestelen geen vogels in het plangebied, en grondgebonden zoogdieren en amfibieën bezetten er geen voortplantingslocatie of

(winter)rustplaats. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied. De functie van het plangebied als foerageergebied is voor de in het plangebied voorkomende amfibieën-, vogel- en grondgebonden zoogdiersoorten niet beschermd. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor de meeste soorten niet aangetast. Het plangebied betreft geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland, het ligt op circa 5,27 kilometer afstand van het Natura2000-gebied Engbertsdijkvenen. In verband met de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties omdat de bescherming van het Natuurnet Nederland werk geen externe werking kent. Een negatief effect van de voorgenomen activiteiten op Natura2000-gebied wordt uitgesloten worden.

*Conclusie*

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

## 4.10 Archeologie en Cultuurhistorie

Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

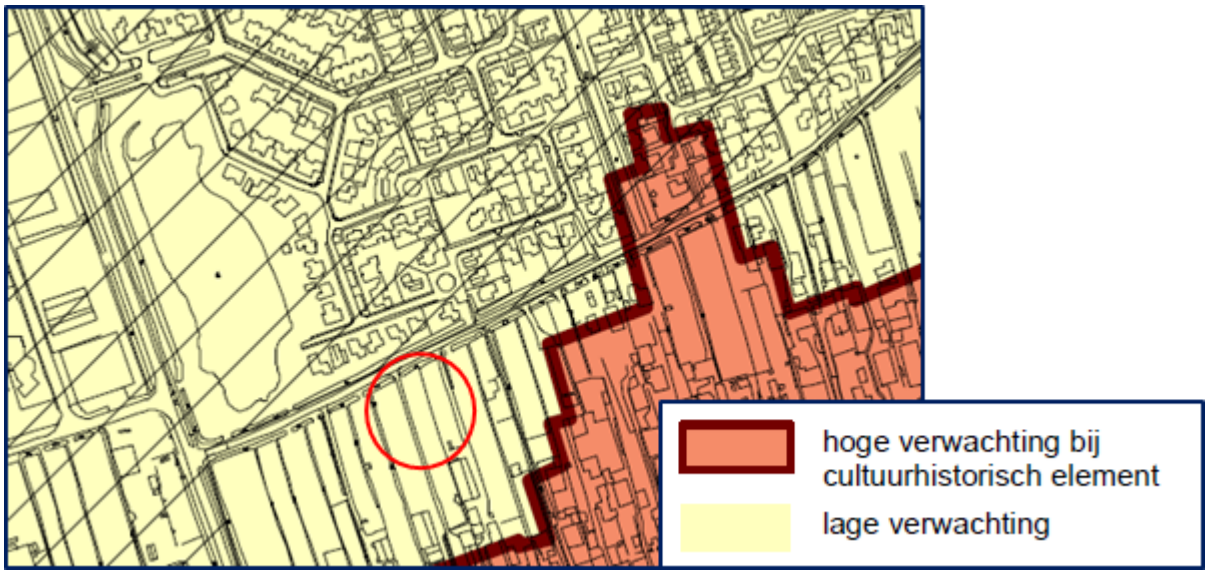
Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

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

*Archeologie*

In opdracht van de gemeente Twenterand heeft BAAC in 2007 voor het gehele grondgebied van de gemeente Twenterand een archeologische inventarisatie gedaan en vervolgens een archeologische verwachtings- en advieskaart opgesteld. Op de verwachtingskaart staan naast de reeds bekende archeologische waarden ook de te verwachten waarden. De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart kan als instrument worden gebruikt om bij de keuze van toekomstige bouwlocaties de archeologie zoveel mogelijk te ontzien.

In onderstaande figuur 4.3 is een uitsnede van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart weergegeven.




*Figuur 4.3: Uitsnede archeologische verwachtingenkaart (bron: gemeente Twenterand/BAAC)*

Toets

Zowel het plangebied aan het Westeinde 516 als aan het Westeinde 488 zijn gelegen binnen een zone waarvoor een lage archeologische verwachting geldt. Op grond van de archeologische beleidsadvieskaart geldt dat voor deze gebieden geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

*Cultuurhistorie*

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Toets

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel kan worden afgeleid dat er in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Derhalve word geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

## 4.11 Verkeer / parkeren

Het plangebied wordt onsloten via de Westeinde en de Meester Kunstweg. Als gevolg van onderhavig plan wordt het agrarische bedrijf aan het Westeinde 488 gewijzigd in een regulier bedrijf. Een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel aan het Westeinde 488 kan eenvoudig via de Meester Kunstweg worden afgewikkeld.

Tevens wordt de nieuwe woning aan het Westeinde 516 ontsloten via de Meester Kunstweg. De realisatie van één woning leidt tot een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Ook voor deze woning geldt dat de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen eenvoudig via de Meester Kunstweg afgewikkeld kan worden.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, waar voldoende ruimte is om in parkeerplaatsen te voorzien. Het aspect 'parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor dit plan.

# Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

## 5.1 Planopzet en systematiek

De in Hoofdstuk 2 beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

## 5.2 Toelichting op de regels

### 5.2.1 Opbouw

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht is sinds 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. Navolgend wordt de opbouw, indeling en systematiek van de regels kort toegelicht.

**Inleidende regels**

- *Begrippen*

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

- *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

**Bestemmingsregels**

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *Bestemmingsomschrijving*:

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;

- *Bouwregels:*

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart);

- *Afwijken van de bouwregels:*

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels ten aanzien van het oppervlak en de vorm van bijbehorende bouwwerken;

- *Specifieke gebruiksregels:*

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de

bestemmingsomschrijving genoemde functies;

- *Afwijken van de gebruiksregels:*

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het in de bestemmingsomschrijving beschreven gebruik van hoofdbouwen;

- *Wijzigingsregels*

In dit onderdeel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden gekoppeld aan de desbetreffende bestemming. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

**Algemene regels**

- *Anti-dubbeltelregel:*

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;

- *Algemene bouwregels:*

In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen;

- *Algemene gebruiksregels:*

Deze bepaling bevat een opsomming van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in algemene zin;

- *Algemene aanduidingsregels:*

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven;

- *Algemene afwijkingsregels:*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

- *Algemene wijzigingsregels:*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

- *Overige regels:*

Hier staan regels geformuleerd ten aanzien van bijvoorbeeld welstand en wegverkeerslawaai en er wordt de mogelijkheid geboden om nadere eisen aan aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

**Overgangs- en slotregels**

- *Overgangsrecht:*

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het overgangsrecht is opgenomen zoals opgenomen in artikel 3.2.1 Bro. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;

- *Slotregel:*

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

### 5.2.2 Bestemmingen

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten), algemene regels (zoals bouwregels, gebruiksregels en proceduregels) en de overgangs- en slotregels, zijn de volgende bestemmingen in dit plan opgenomen:

Bestemmingen

- *Bedrijf* (Artikel 3)

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven met de milieucategorie 1 of 2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - milieucategorie 1 en 2', productiegebonden detailhandel, verkeer en verblijf in de vorm van wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en bermen alsmede voor groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, openbare nutsvoorzieningen en kunstwerken.

- *Tuin - Dorpserf* (Artikel 4)

De voor 'Tuin - Dorpserf' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor tuinen en dorpserf, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en ontsluitingspaden. Ook zijn parkeervoorzieningen toegestaan.

- *Wonen* (Artikel 5)

De gronden in dit bestemmingsplan met de bestemming wonen zijn bestemd voor vrijstaande woningen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdbouw en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. In de bouwregels zijn de voor alle bouwwerken van toepassing zijnde bouwregels opgenomen. In de regels is onderscheid gemaakt in de bouwregels voor hoofdbouwen en ondergeschikte gebouwen.

Het begrip 'ondergeschikt gebouw' is omschreven als: *"een gebouw of een onderdeel van een gebouw dat op een bouwperceel in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering als ondergeschikt aan het hoofdgebouw valt aan te merken. Hiervan is sprake indien het gebouw minimaal 1,5 m lager is dan het hoofdgebouw".*

Dit begrip kan worden aangemerkt als een verzamelbegrip voor de voormalige begrippen aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en erkers. Er wordt uitgegaan van een puur ruimtelijke benadering. Er wordt bewust niet geëist dat er ook sprake moet zijn van functionele ondergeschiktheid.

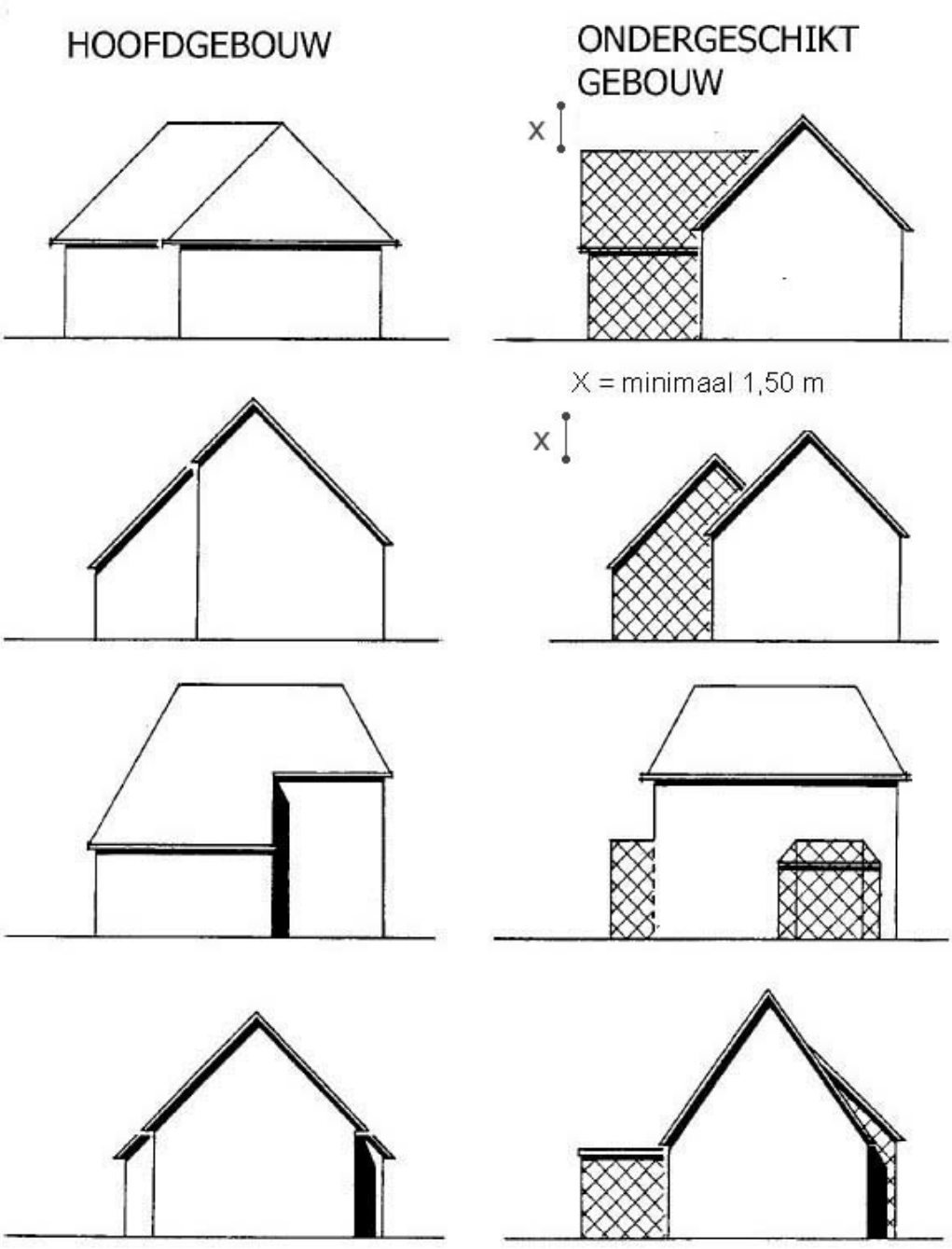
Uitgangspunt is dat er een objectieve maat wordt genoemd om onderscheid te kunnen maken tussen hoofdgebouw en ondergeschikt gebouw. Voor een minimale maat van 1,5 m is gekozen om de volgende redenen.

- Het moet een objectieve maat zijn, die toepasbaar is voor alle denkbare woningtypen in het gebied.
- Om discussie te voorkomen, moet er sprake zijn van een duidelijk meetbaar hoogteverschil tussen het hoofdgebouw en het ondergeschikte gebouw.
- Het hanteren van een eenduidige maat schept duidelijkheid naar de burger en bevordert de rechtszekerheid.
- Hoogbouwwoningen en laagbouwwoningen worden met deze systematiek op een gelijke wijze behandeld.
- Een percentage van de bouwhoogte of kaphoogte is niet toepasbaar bij alle woningtypen (denk aan een laagbouwwoning met een flauwe dakhelling).
- Door de gekozen maat is er een duidelijk visueel onderscheid tussen de hoofdbouw en de ondergeschikte gebouwen. Deze maat sluit goed aan bij de vaste lijn die de bestuursrechter in het algemeen hanteert bij het onderscheid tussen hoofdbouw en aanbouw/bijgebouw.

Bij de beoordeling of sprake is van een ondergeschikt gebouw kunnen de volgende situaties worden onderscheiden.

- Er is sprake van een vrijstaand of aangebouwd ondergeschikt gebouw, waarbij ten aanzien van het aangebouwde gebouw sprake is van een zelfstandige constructie. In dat geval dient de aanvraag te worden getoetst aan de voorschriften voor de ondergeschikte gebouwen.
- Alle onderdelen van het hoofdgebouw voldoen aan het in de voorschriften gestelde ten aanzien van het hoofdgebouw. In dat geval kan een beoordeling of voor onderdelen sprake is van ondergeschikt gebouw achterwege blijven.
- Er is sprake van onderdelen van het gebouw die afwijken van de voorschriften die gelden voor het hoofdgebouw. In dat geval moet worden nagegaan of het betreffende gedeelte in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Is dit het geval, dan dient dit onderdeel te voldoen aan de voorschriften voor de ondergeschikte gebouwen. Is geen sprake van een in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering ondergeschikt gedeelte van het hoofdgebouw, dan is de aanvraag voor het hoofdgebouw in strijd met de voorschriften en dient de bouwvergunning te worden geweigerd.

Op onderstaande afbeelding zijn voorbeelden gegeven van ondergeschikte onderdelen van het hoofdgebouw. Het voordeel van de invoering van dit begrip en de gekozen definiëring is de helderheid en de inzichtelijkheid. De hoeveelheid begrippen is significant afgenomen en de interpretatieruimte is sterk verminderd. Tevens is met de gekozen maat sprake van een objectivering en zijn de subjectieve elementen verdwenen. Het kwantificeren levert minder interpretatieproblemen op dan kwalitatieve criteria. Er is precies bekend wat wel en wat niet mogelijk is. De bekende discussie die regelmatig is terug te vinden in de jurisprudentie van wat nu een aanbouw of een bijgebouw en wat nu een hoofdgebouw is, is met de hier gekozen benaderingswijze bijna geheel uitgebannen aangezien er geen multi-interpretabel begrip meer is. De rechtszekerheid is hiermee gediend. Uit de eerste opgedane ervaringen met deze systematiek blijkt de werkbaarheid in de praktijk. Met deze regeling is een evenwicht gevonden tussen rechtszekerheid en ontwikkeling.


HOOFDGEBOUW
ONDERGESCHIKT GEBOUW
X
X = minimaal 1,50 m
X

# Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. 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.

De gemeentelijke kosten, waaronder leges en planschadekosten, komen voor rekening van de aanvrager. Hiermee is het kostenverhaal anderzins verzekerd en kan de raad op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

# Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

## 7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

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.

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft in juli 2016 een uitzonderingslijst opgesteld van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Het plan valt onder categorie A onder 1, waardoor vooroverleg niet nodig is.

Waterschap Vechtstromen
Op 3 juli 2019 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap een positief advies geeft. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

## 7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 10 september 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen binnengekomen.