



Bestemmingsplan Buitengebied, Bruinehaarsweg 31 Langeveen

Status: vastgesteld

Datum:

IMRO-Code: NL.IMRO.0183.BUIBPBRUINEHAARS31-
VG01

Auteur(s):

Buitengebied, Bruinehaarsweg 31 Langeveen

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Bij het plan behorende stukken	7
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk2 Beschrijvingvan het plan	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk3 Beleid	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk4 Milieu-en omgevingsaspecten	25
4.1 Algemeen	25
4.2 Bodem	25
4.3 Water	25
4.4 Erfgoed	27
4.5 Flora en fauna	28
4.6 Rail- en wegverkeerslawaaai en industrielawaaai	29
4.7 Luchtkwaliteit	31
4.8 Bedrijven en milieuzonering	32
4.9 Externe veiligheid	35
4.10 Verkeer en parkeren	36
4.11 Kabels en leidingen	37
4.12 MER-toets	37
Hoofdstuk5 Juridischeplantoelichting	39
5.1 Juridische aspecten	39
5.2 Handhaving	41
Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid	43
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	43
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
Hoofdstuk7 Procedure en overleg	45
7.1 Procedurestappen	45
7.2 Vooroverleg	45
7.3 Zienswijzen	45

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

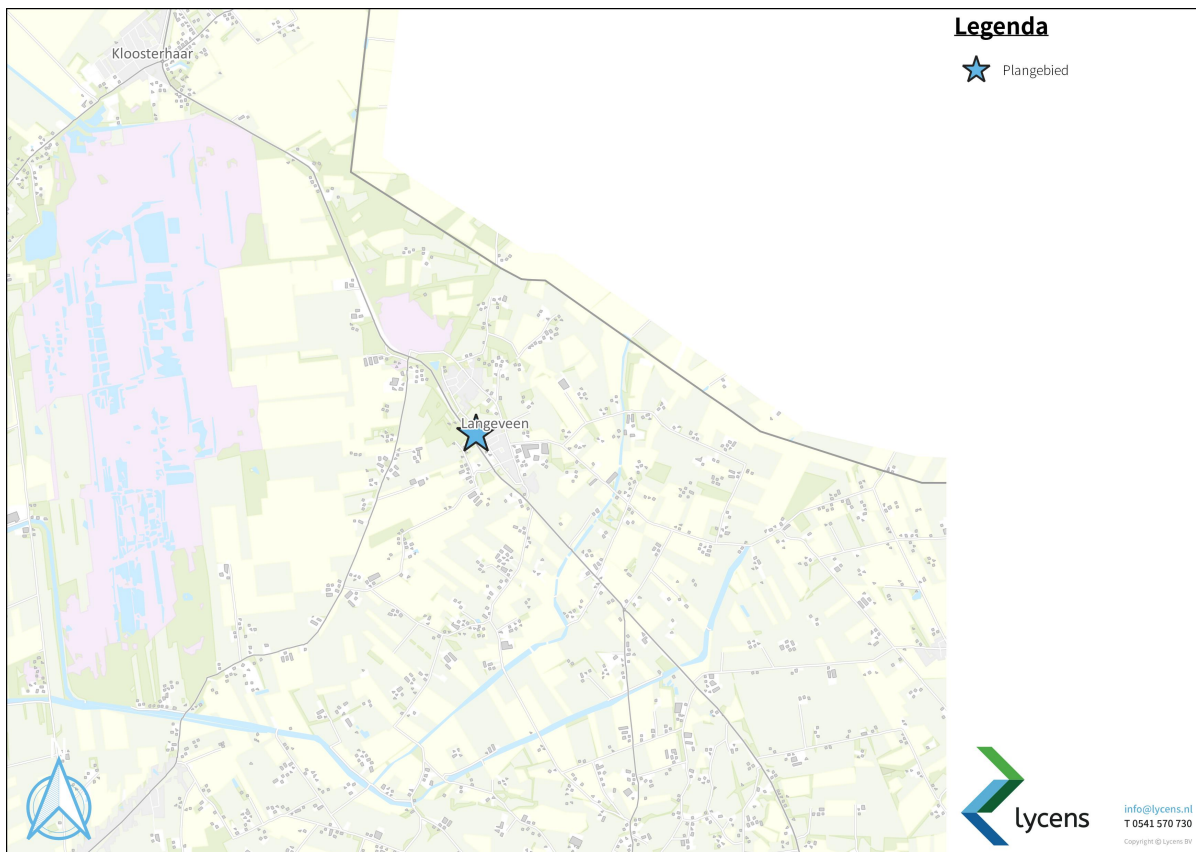
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Bruinehaarsweg 31 te Langeveen, gelegen aan de rand van de kern van Langeveen. Ter plaatse van het plangebied is aangrenzend aan de Langehaarsweg een Avia Tankstation gesitueerd, met in het verlengde daarvan, georiënteerd op de Bruinehaarsweg een bedrijfswoning. Ter plaatse van het tankstation is sprake van de verkoop van LPG.

Initiatiefnemer is voornemens een deel van de bedrijfsactiviteiten, te weten de verkoop van LPG, te staken. Hierdoor dient de beperkende contour, gelet op de verkoop van LPG, verwijderd te worden. Het tankstation gaat in de toekomst verder als onbemand tankstation. De verwijdering van deze contour biedt mogelijkheden om de bedrijfswoning planologisch naar reguliere woning om te zetten. Echter, het geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om de bedrijfswoning afgezonderd van de bedrijfsvoering regulier te bewonen. Tevens voorziet de huidige LPG-contour in beperkingen om een reguliere woning planologisch te realiseren.

Om de gewenste herinrichting planologisch vast te kunnen leggen, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en voldoet aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan Bruinehaarsweg 31 te Langeveen, gelegen ter hoogte van de grens bebouwde kom naar het buitengebied. Hierbij bevindt het plangebied aan de westzijde aan de rand van de kern van Langeveen. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Tubbergen, sectie A met perceelnummers 7491 en 8190. Het plangebied heeft een perceeloppervlakte van 3.984 m². In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Langeveen weergegeven. Het plangebied is met een blauwe ster aangeduid. In figuur 1.2 is een uitsnede weergegeven ten opzichte van de nabije omgeving. Het plangebied is met een blauwe omlijnning aangeduid.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen (Bron QGIS)



Figuur 1.2 Ligging ten opzichte van de nabije omgeving (Bron: QGis)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplannen

Voorliggend plangebied ligt binnen het bestemmingsplan "Kleine Kernen" en "(veeg)bestemmingsplan kernen gemeente Tubbergen". Deze bestemmingsplannen zijn op 14 maart 2016 en op 25 mei 2020 door de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen vastgesteld.

Ter plaatse van het plangebied is de enkelbestemming 'Bedrijf' van toepassing. Deze enkelbestemming geldt voor het gehele plangebied. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van toepassing. Deze dubbelbestemming is eveneens van toepassing over het gehele plangebied.

Binnen het plangebied zijn twee bouwvlakken aanwezig, te weten ter plaatse van het tankstation en de bedrijfswoning. Tevens zijn er meerdere functieaanduidingen aanwezig, te weten; 'garage', 'bedrijfswoning', 'opslag uitgesloten', 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', 'zend/ontvangstinstallatie' en 'specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting'. Verder zijn ter plaatse van de bouwvlakken maatvoeringsvereisten van toepassing. Tot slot ligt over een deel van het plangebied, wegens de verkoop van LPG, de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - LPG'.

Ten behoeve van voorliggende situatie is in figuur 1.3 een uitsnede van de bestemmingsplannen "Kleine Kernen" en "Tubbergen Buitengebied 2016" weergegeven en wordt hieronder op de regelgeving ingegaan. Het plangebied is met een blauwe omlijning aangeduid.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplannen "Kleine Kernen" en "Tubbergen Buitengebied 2016"

Strijdigheid

Gelet op het beoogde voornemen voldoen de gronden niet aan de gewenste gebruiksmogelijkheden aangezien het regulier bewonen van een bedrijfswoning niet is toegestaan. Hierbij dient de bedrijfswoning en omliggende gronden naar een woonbestemming te worden omgezet en dient, gelet op het beëindigen van de verkoop van LPG, de beperkende contour in de vigerende bestemmingsplannen te worden opgeheven. Bij deze bestemmingsplanherziening worden gronden van derden meegenomen. Echter, verandert de aard van de bestemming hier niet, enkel de gebiedsaanduiding m.b.t. de lpg-verkoop wordt verwijderd. Om het voornemen te kunnen realiseren, dient een bestemmingsplanherziening te worden opgesteld om de planologische situatie vast te leggen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied, Bruinehaarsweg 31 Langeveen" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- bijlagen bij de toelichting;
- verbeelding (tek.no. NL.IMRO.0183.BUIJPBRUINEHAARS31-VG01)
- regels;
- bijlagen bij de regels.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de omschrijving, motivering en verantwoording van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied en de omgeving beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het ruimtelijk beleidskader van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Hoofdstuk 4 gaat over de omgevingsaspecten die voor dit plangebied relevant zijn. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de regels van de diverse bestemmingen. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan en tot slot in hoofdstuk 7 wordt de procedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan Bruinehaarsweg, aan de rand van Langeveen. Ter plaatse van het plangebied vinden enkel planologische wijzigingen plaats ten behoeve van het omzetten van de bedrijfswoning naar reguliere woning en het verwijderen van de beperkende contour. Hieronder zal nader op de bestaande situatie van het plangebied worden ingegaan, waarbij vervolgens in 2.2 Toekomstige situatie op de gewenste situatie wordt ingegaan.

2.1.1 Bruinehaarsweg31

Ten noorden van het plangebied zijn agrarische cultuurgronden gesitueerd met ten noordoosten de beoogde woonwijk 'De Wirnte'. Ten oosten, zuidoosten en zuiden is in het verlengde van de Bruinehaarsweg een woonwijk gesitueerd. Ten westen loopt de Langehaarsweg met in het verlengde agrarische cultuurgronden en graslanden met verspreide woonpercelen.

Het plangebied zelf bestaat uit een Avia Tankstation en een verhard buitenterrein gelegen aan de Langehaarsweg met in het verlengde daarvan een bedrijfsgebouw in de vorm van een winkel. Deze winkel is in gebruik ten behoeve van het Avia Tankstation. In het verlengde van de winkel is de bedrijfswoning met garage aanwezig. De bedrijfswoning en garage zitten aan elkaar vast. Om de garage heen is een verhard buitenterrein aanwezig en de woning is omgeven door een bijgebouw, grasland en gronden ingericht ten behoeve van een tuin.

De garage is zowel aan de oostzijde op de Bruinehaarsweg als de westzijde aan de Langehaarsweg ontsloten. Het tankstation zelf is enkel via de Langehaarsweg bereikbaar.

In figuur 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven. Het plangebied is met een blauwe omlijning aangeduid. In figuur 2.2 en 2.3 zijn twee straatbeelden opgenomen.



Figuur 2.1: Luchtfoto huidige situatie (Bron: QGIS)



Figuur 2.2: Straatbeeld (Bron: Google Maps)



Figuur 2.3 Straatbeeld (Bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

Zoals in de aanleiding al reeds is vermeld, betreft het voornemen het planologisch afsplitsen van de bedrijfswoning van de bedrijfsvoering. Door deze afsplitsing dient de bedrijfswoning en bijbehorende omliggende gronden ten behoeve van de bedrijfswoning naar reguliere woning te worden bestemd. Daarnaast dient de beperkende contour, in het kader van het beëindigen van de verkoop van LPG wordt het punt ingezet voor gewone motorbrandstoffen. Op het terrein vinden geen bouw- dan wel sloopwerkzaamheden plaats. De bestaande bebouwing wordt behouden. Hieronder wordt ter verduidelijking op de situering van bebouwing, landschappelijke inpassing en ontsluiting ingegaan.

Situering gebouwen

Ten opzichte van de huidige situatie vinden geen wijziging wat betreft de bebouwing plaats. De garage zal binnen de woonbestemming komen te liggen en gebruikt worden als bijgebouw.

Landschappelijke inpassing

Op het terrein vinden enkel planologische wijzigingen plaats. De verkoop van LPG wordt beëindigd en het LPG-punt wordt ingezet voor gewone motorbrandstof. Echter wordt de LPG-opslagtank niet verwijderd, maar onklaar gemaakt. Op het terrein vinden verder geen fysieke wijzigingen plaats.

Ontsluiting

De huidige ontsluiting op de Bruinehaarsweg en de Langehaarsweg blijft ongewijzigd.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationaleomgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In voorliggende situatie is er sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen Rijksbelangen zijn gemoeid. Dit aangezien het LPG-punt ingezet wordt voor gewone motorbrandstoffen. Op dit punt na vinden enkel planologische wijzigingen plaats. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

3.1.2 Besluitalgemeneregels ruimtelijkeordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Het Barro bevat geen regels die van toepassing zijn voor het onderhavige plan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

3.1.3 Bro: Ladder voor duurzameverstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of er sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In voorliggend plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, maar gaat om het verwijderen van een LPG-voorziening naast het planologisch wijzigen van een aldaar aanwezige invulling.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In voorliggend plan vinden enkel planologische wijzigingen plaats, naast het verwijderen van een LPG-punt en winkeltje. Hierbij dient de beoogde situatie planologisch te worden vastgelegd. Gelet op de jurisprudentie welke de omvang van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' heeft bepaald, wordt gesteld dat in dit geval geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. De ladder vormt geen belemmering voor de voortgang van onderhavig plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. Zij geven aan wat volgens hen de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdragen deze te realiseren.

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand willen brengen. Dynamiek ziet de provincie als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Dit wordt gedaan door in te zetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt ook gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

Om de omgevingsvisie tot uitvoering te brengen bevat deze een uitvoeringsmodel. In dat model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing. Soms is deze sturing normstellend, maar meestal is de sturing richtinggevend of inspirerend.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die ruimtelijke onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. De Omgevingsverordening richt zich dan ook - net zo breed als de Omgevingsvisie Overijssel - uitsluitend op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gesteld op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem. Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in de verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen. Voorliggend plan is getoetst aan de relevante beleidsregels uit de provinciale verordening en worden in de navolgende hoofdstukken beschreven.

3.2.2.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus. Aan de hand van de drie niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving. In navolgende afbeelding wordt het uitvoeringsmodel weergegeven.



Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De betreffende niveaus worden hierna toegelicht waarbij het plan wordt getoetst aan het betreffende niveau uit het uitvoeringsmodel.

3.2.2.2 Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als deze beleidskeuzes het gevolg zijn van provinciale keuzes zijn ze verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn met name artikelen 2.1.3 en 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik. Hierop volgend wordt aan de artikelen getoetst.

2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

Lid

- Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:
 - dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaande bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
 - dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaande bebouwd gebied optimaal zijn benut.
- Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:
 - dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
 - dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het initiatief voorziet in het planologisch vastleggen van de beoogde situatie waarbij de verkoop van LPG wordt beëindigd en de bijbehorende contour wordt opgeheven. Hierbij wordt geen extra beslag gelegd op het ruimtegebruik. Tevens worden er geen extra bouw mogelijkheden mogelijk gemaakt dan wat op dit moment

reeds aanwezig is. Hierbij wordt de bestaande bebouwing in dezelfde vorm voortgezet met enkel een gewijzigde planologische basis. Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet strijdig is met het in het artikel bepaalde.

Artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit)

Lid

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (of-, waar- en hoe benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.
4. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassen van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in enkel een planologische wijziging van het beëindigen van de verkoop van LPG, het opheffen van de bijbehorende contour en het verkrijgen van regulier woonrecht. Aangezien de LPG-opslagtank in de grond aanwezig blijft vinden er op het terrein geen bouw- of sloopwerkzaamheden plaats. Hierdoor blijft de zichtbaarheid aansluiten op de gebiedskenmerken. In paragraaf 3.2.2.4 wordt nader op de gebiedskenmerken ingegaan. Op dit punt wordt geconcludeerd dat het initiatief niet strijdig is met bovenstaand artikel.

3.2.2.3 Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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 ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. 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. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Voor het voorliggende plan is het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' van toepassing. Hierna wordt nader op dit ontwikkelingsperspectief ingegaan. In figuur 3.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart weergegeven.



Figuur 3.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: Provincie Overijssel)

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Toetsing aan het ontwikkelingsperspectief

In voorliggende situatie voorziet het voornemen in het planologisch wijzigen van de bestemming. Hierbij vinden geen bouw- dan wel sloopwerkzaamheden plaats. Met de beoogde invulling worden de gronden gedeeltelijk bestemd ten behoeve van wonen, waarbij de bestemming 'bedrijf' in omvang afneemt, wat passend is ten opzichte van de aangrenzende omgeving. Tevens voorziet het voornemen in geen toevoeging van een milieugevoelige functie. Gelet op de kleinschaligheid van het voornemen wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met het geldend ontwikkelingsperspectief.

3.2.2.4 Gebiedskenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke -inpassing, infrastructuur,- milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

1. Natuurlijke laag.
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap.
3. Stedelijke laag.
4. Lust en leisurelaag.

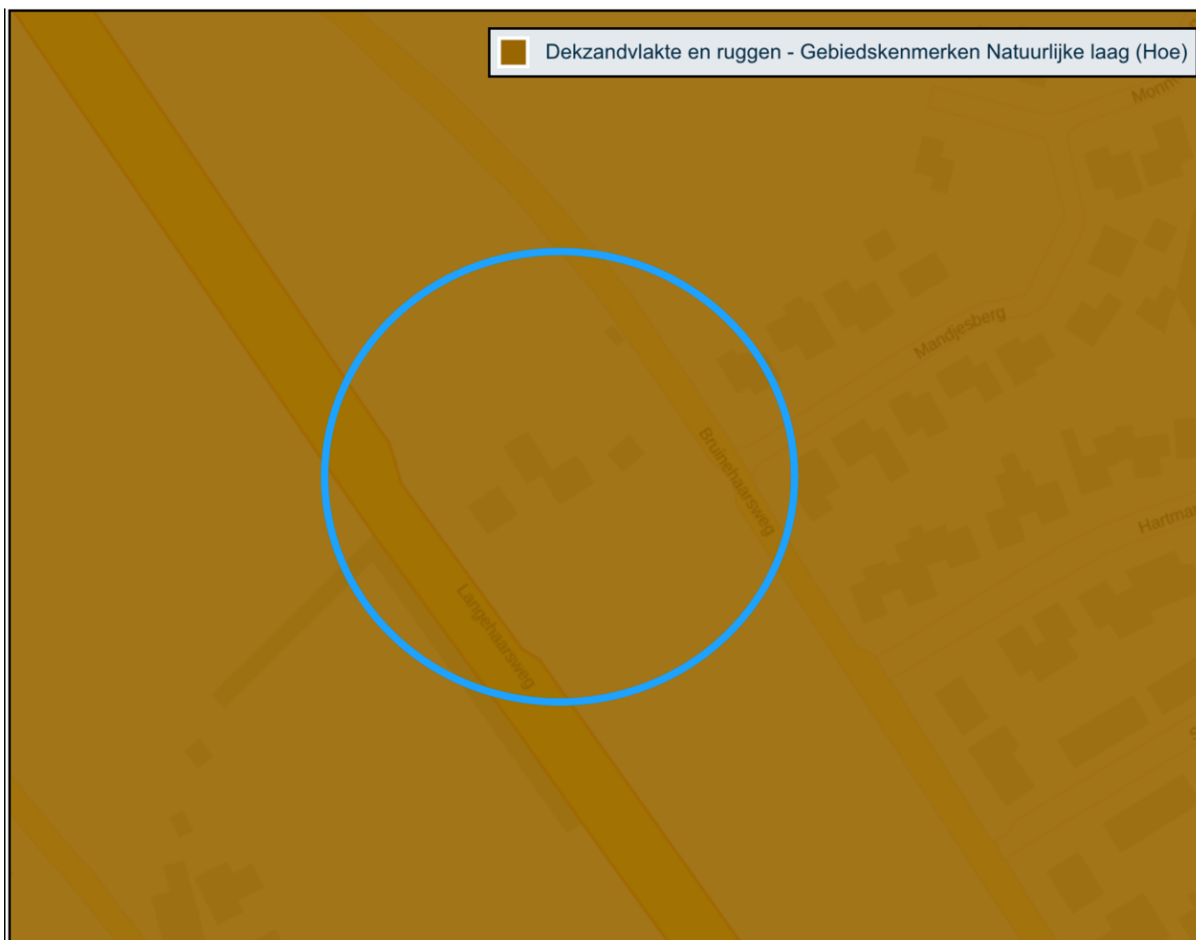
Gelet op de ligging van het plangebied in combinatie met het voornemen wordt de 'Stedelijke Laag' en de 'Lust en leisurelaag;' buiten beschouwing gehouden. Dit aangezien er geen gebiedskenmerken van de 'Stedelijke Laag' van toepassing is naast dat het voornemen geen toename oplevert wat betreft het kunstlicht. Hierna wordt nader op de 'Natuurlijke Laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' ingegaan.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkeling op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bijvoorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in de stad en dorp.

Het plangebied ligt binnen het gebiedskenmerk 'Dekzandvlakte en ruggen'. In figuur 3.3 is een uitsnede van de Omgevingsvisie opgenomen. Hierna wordt nader op het gebiedskenmerk ingegaan.



Figuur 3.3 Uitsnede 'Natuurlijke laag' (Bron: provincie Overijssel)

'Dekzandvlakte en ruggen'

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk, door de wind gevormd, zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekingsrichting) van het landschap, gevormd door afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Toetsing aan de gebiedskenmerken van de natuurlijke laag

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het planologische wijzigen van de bestaande situatie waarbij geen

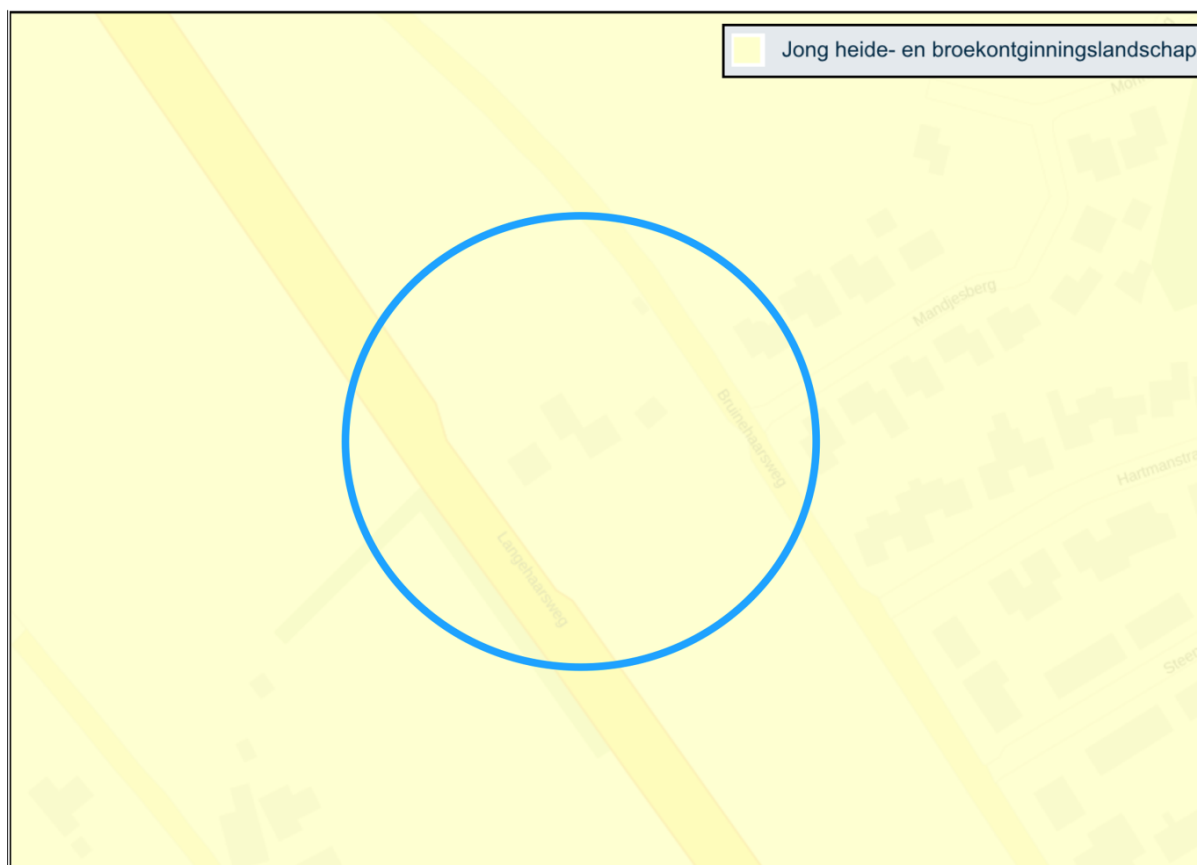
bouw- dan wel sloopwerkzaamheden plaatsvinden. Aangezien de gronden reeds in gebruik zijn ten behoeve van de bedrijfsvoering dan wel wonen in de bedrijfswoning is het reliëf reeds verdwenen en is daardoor geen sprake van hoge en/of lage gebieden binnen het plangebied.

De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig, laat staan zichtbaar. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Natuurlijke laag'.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De tweede laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingsvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden, en worden, gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etc. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

In figuur 3.4 is een uitsnede van de Omgevingsvisiekaart Overijssel weergegeven. Het plangebied ligt binnen het gebiedskenmerk 'Jong heide- en broekontginningslandschap'.



Figuur 3.4: Uitsnede 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' (Bron: provincie Overijssel)

'Jong heide- en ontginningslandschap'

De grote oppervlakte aan, voormalige, natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. In de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten

opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het inbreidingslandschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op het voormalige essen- en oude hoevenlandschap'. Dit aangezien nagenoeg het huidige gebruik wordt voortgezet, met uitzondering van de beëindiging van de verkoop van LPG, waarbij geen bouw- dan wel sloopwerkzaamheden gaan plaatsvinden. Op deze plek wordt gesteld dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3.2.2.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling niet strijdig is met de uitgangspunten van het provinciale beleid. Het initiatief is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Tubbergen

De gemeenteraad van de gemeente Tubbergen heeft op 16 maart 2021 'MijnOmgevingsvisie Tubbergen' vastgesteld. Deze visie gaat over de toekomst van de leefomgeving van de gemeente Tubbergen, waarbij wordt ingegaan op diverse thema's (o.a. leefbaarheid, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid). De visie geeft aan hoe de gemeente Tubbergen de samenleving wil sturen. Wat moet er behouden worden, wat moet er versterkt worden en wat moet er worden ontwikkeld.

De omgevingsvisie 'MijnOmgevingsvisie Tubbergen' gaat uit van vier kernprincipes. Dit zijn manieren van werken: werkwijzen die altijd gelden. De vier principes zijn:

1. We doen het samen.
2. We geven het goede voorbeeld.
3. We wentelen niet af op volgende generaties.
4. We combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt.

Speerpunten:

In de omgevingsvisie zijn speerpunten opgenomen op verschillende thema's. In voorliggend geval is gezien de ontwikkeling met name het thema 'Ruimte voor ondernemen' en 'Leefbare kernen' van belang.

Ruimte voor ondernemen

Als gemeente zorgt men voor voldoende ontwikkelruimte voor bedrijven en voor plekken waar bedrijven zich kunnen vestigen. Zo draagt de gemeente bij aan de werkgelegenheid en kunnen verschillende soorten bedrijvigheid ontstaan. De gemeente streeft naar levendige compacte kernwinkelgebieden. Voor duurzame, kansrijke initiatieven wordt maatwerk geleverd. Daarbij ligt de nadruk op het behouden en versterken van het lokale bedrijfsleven. Samenvattend gaat de gemeente voor;

- goede vestigings- en ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijfsleven;
- het faciliteren van ondernemers met als principe "ja-tenzij"

Goede vestigings- en ontwikkelingsmogelijkheden

Goede vestigingsmogelijkheden voor het bedrijfsleven betekent dat wordt ingezet op voldoende en passende bedrijventerrein. En op een goede bereikbaarheid. Leegstand wil met daarbij zoveel mogelijk voorkomen. Meer uitgebreid gaat het om het volgende;

- Het doel is om het aanbod aan bedrijfsgrond aan te laten sluiten bij de vraag. In principe moeten ondernemers en/of bedrijven met een ruimtebehoefte binnen de gemeente een plek kunnen vinden. Of dit lukt is mede afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf. Als er veel vraag is wordt gekeken of uitbreiding van bedrijfsterreinen nodig is. Hierbij kijkt men ook naar de vraag en aanbod in de regio;
- Ook buiten de bedrijventerrein zet de gemeente in voor voldoende, duurzame en passende ruimte (huisvesting) voor ontwikkelingen. Dit is maatwerk. De gemeente weegt de specifieke behoefte van ondernemers en bedrijven af en adviseert over de haalbaarheid van initiatieven.
- Streven naar kwalitatieve verbeteringen. Dit gaat bijvoorbeeld over het voorkomen van leegstand, een goede ontsluiting en een goede fysieke en digitale bereikbaarheid.

Het faciliteren van ondernemerschap

De gemeente geeft ondernemers de ruimte door in te zetten op maatwerk en door flexibiliteit te bieden. De gemeente vindt het belangrijk dat de juiste functies op de juiste plek terecht komen. Het slim combineren van

functies vanuit een duidelijke visie biedt kansen. De ondernemers, de bedrijfsconsulent en het OndernemersServiceTeams (OST) zijn hierbij de spil. Zij verbinden partijen aan elkaar en helpen met de juiste routes.

Daarnaast is 'Leefbare kernen' van belang.

Leefbare kernen

De gemeente wil kernen waar het lekker wonen is. Waar bedrijvigheid is en waar mensen werk kunnen vinden. De gemeente wil vooral ook kernen waar ruimte is om elkaar te ontmoeten en om samen te komen. De inwoners van de gemeente Tubbergen zien hun leefomgeving veranderen. Het wordt moeilijker om voorzieningen in stand te houden. Dit geldt voor winkels, horeca, kerken, cultuurhuizen, sportvoorzieningen en scholen. Aan de andere kant ziet de gemeente ook nieuwe plannen en combinaties van functies van onderop die kernen juist krachtiger maken.

Van oudsher zijn inwoners van de kernen in de gemeente Tubbergen gewend om de leefbaarheid van hun omgeving in eigen hand te nemen en te zorgen dat het er goed toeveen is. Het versterken van de leefbaarheid van onze kernen wordt door inwoners en gemeente via MijnDorp al langer samen opgepakt.

Toetsing van het initiatief aan mijnOmgevingsvisie

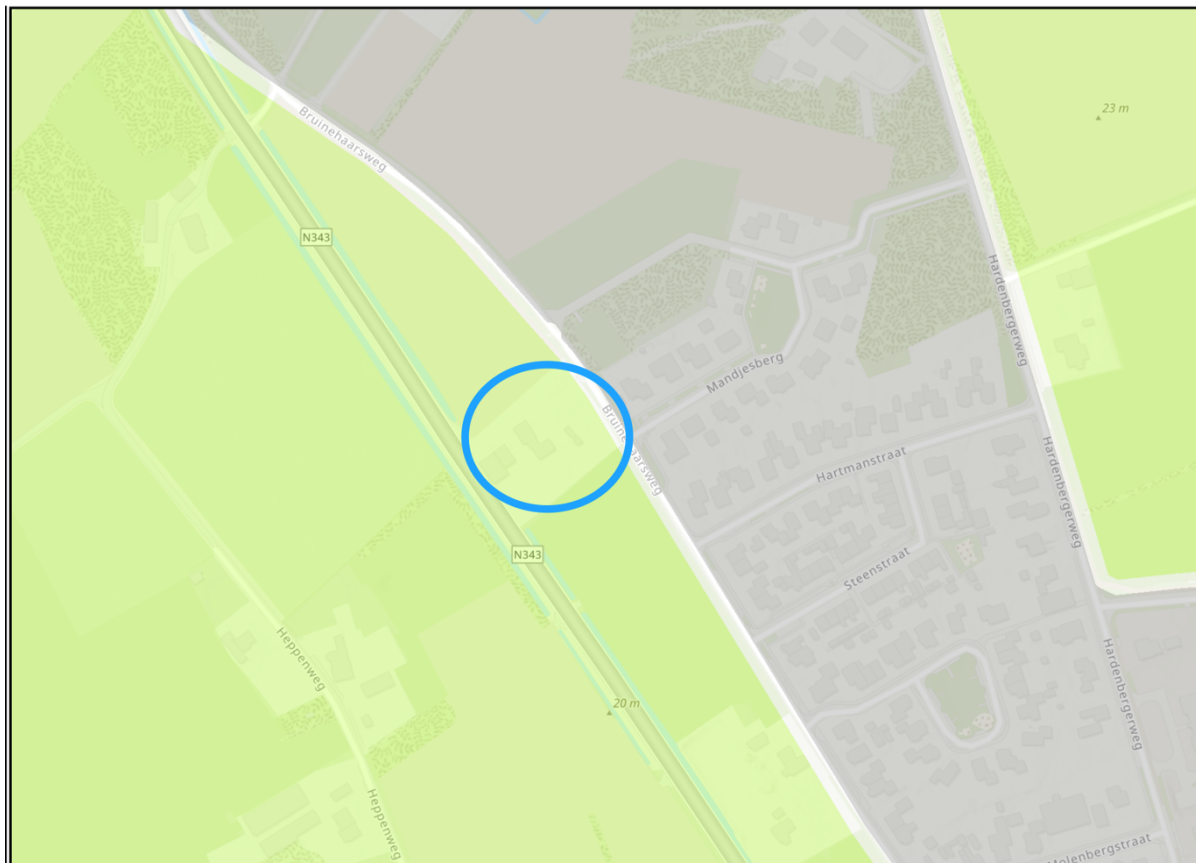
Het plangebied is op de Waardenkaart aangeduid met het kernmerk 'lichtgroen' gericht op ontwikkeling door lage waarde en hoge dynamiek'. In figuur 3.5 is een uitsnede van de Waardenkaart weergegeven waarbij het plangebied met een blauwe omcirkeling is aangeduid. De omgevingsvisiekaart geeft het volgende weer;

Waarden:

- open met vergezichten;
- efficiënt agrarisch landschap;
- kavelsloten;
- wegen met bomenrijen
- moderne erfopzet

Speel in op:

- de schaal van het landschap;
- het agrarische karakter;
- gemengde functies;
- bouwwijze en inrichting die in de directe omgeving gebruikelijk is;
- opgeruimd landschap;
- geclusterde bebouwing;
- heldere structuren;
- verbeteren van de biodiversiteit;
- vasthouden van water.



Figuur 3.5: Uitsnede MijnOmgevingsvisiekaart Tubbergen (Bron: Gemeente Tubbergen)

Toetsing

In voorliggende situatie wordt op de wijziging van LPG-punt naar regulier brandstof punt enkel planologische doorgevoerd waarbij beperkte zichtbare wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie plaatsvinden. Aangezien het voornemen hoofdzakelijk planologisch van aard is, in plaats van fysiek zijn bovenstaande waarden niet van toepassing. Hierbij vindt dan ook geen wijziging wat betreft de bewoning plaats. Tevens zal het tankstation in zelfde omvang en vermoedelijk intensiteit worden voortgezet.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met mijnOmgevingsvisie Tubbergen en geen negatieve invloed uitoefent op de omgeving.

3.3.2 Nota 'De casco benadering in Noordoost-Twente'

De gemeente Tubbergen heeft de beleidsnota 'De casco-benadering in Noordoost-Twente' vastgesteld. Het Nationaal Landschap Noordoost Twente is een gebied met zeldzame en unieke landschapskwaliteiten. Het is een gebied met stuwwallen, bronnen, beken en fraaie cultuurlandschappen. Kernkwaliteit is het waardevolle cultuurlandschap met een variatie in open en een kleinschalig besloten landschap. Schaalvergroting in de grondgebonden landbouw staat op gespannen voet met deze kleinschaligheid. Het verdwijnen van landschapselementen op perceelsgrenzen tast het kleinschalige groene karakter aan en leidt tot een afname van landschapsdiversiteit. De gemeente Dinkelland heeft samen met de provincie Overijssel en de gemeenten Tubbergen, Lossler en Oldenzaal de ambitie uitgesproken om de tendens van schaalvergroting in de grondgebonden landbouw zodanig vorm te geven dat deze niet ten koste gaat van de kwaliteit van het landschap.

Om vorm en inhoud te geven aan deze ambitie is een generieke methode ontwikkeld: de casco benadering. Voor de gemeente is de casco-benadering te gebruiken als beoordelingskader voor ingrepen in het landschap. Aan de hand van de casco-kaart kan gezien worden of landschappelijke structuren deel uitmaken van het casco.

Op basis van de casco-kaart kan vastgesteld worden of het landschapselement tot het casco behoort of niet; daaruit volgen drie mogelijk aanvragen op basis van het casco, dit zijn:

1. Regulier casco: het te verwijderen element is geen casco en de initiatiefnemer compenseert op een lijn uit de cascokaart.
2. Afwijking van de compensatie: het te verwijderen element is geen casco, maar de initiatiefnemer wil compenseren op een andere plek dan aangegeven op de cascokaart.

3. Afwijking van het casco: het te verwijderen element behoort tot het casco en het te compenseren element ligt of op de cascokaart, zo niet dan is de een aanvraag een combinatie met situatie 2 (afwijking compensatie).

Doorwerking op het plan en conclusie

In voorliggende situatie wordt enkel de bestemming gewijzigd, waarbij verder geen bouw- en of sloopwerkzaamheden plaatsvinden. Hierbij vinden geen ontwikkelingen plaats binnen de zone die vanuit de Nota 'De casco benadering in Noordoost-Twente' is aangeduid. Dit aangezien deze zone ter plaatse ontbreekt. Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het voornemen in overeenstemming is met het casco-beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit kader van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

4.2.2 Onderzoek

Om te bepalen of de bodemkwaliteit passend is voor de nieuwe woonfunctie is door Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in Bijlage 1 behorend bij de toelichting van dit bestemmingsplan. De aanleiding voor het onderzoek is geplande partiële herziening van het bestemmingsplan. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de geplande planologische procedure, herontwikkeling van de locatie en de aanvraag van een omgevingsvergunning. De belangrijkste resultaten worden hierna beschreven.

Resultaten grond

In de boven- en ondergrond zijn geen parameters verhoogd gemeten.

Resultaten grondwater

In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond. Vermoedelijk is sprake van een natuurlijk verhoogde concentratie.

4.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de geplande planologische procedure.

4.3 Water

4.3.1 Algemeen

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).

4.3.1.1 Beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. De waterkwaliteit van alle oppervlaktewateren in een stroomgebied moeten vanaf 2015 aan bepaalde eisen voldoen. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de NOVI en het Waterbeheerprogramma 2022-2027.

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

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 22 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 laat zien welke resultaten het waterschap op strategisch en tactisch niveau in zes jaar wil behalen. In het Waterbeheerprogramma wordt aangegeven welke maatregelen en voorzieningen daarvoor getroffen worden en wanneer. De maatregelen in het programma zijn een aanvulling op en uitwerking van maatregelen die al in de waterprogramma's van het Rijk en de regio zijn opgenomen. Dit Waterbeheerprogramma geeft aan wat de inhoudelijke strategie is om de doelen van het waterschap te verwezenlijken. Deze strategie volgt uit de waarden die het waterschap centraal zet. Deze zijn gericht op het:

- het centraal zetten van de leefomgeving;
- zo veel mogelijk zoeken naar samenwerking met partners in het beheergebied van het waterschap, en;
- het streven naar optimale participatie.

4.3.2 Onderzoek

4.3.2.1 Algemeen

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

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

4.3.2.2 Watertoetsproces

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.

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

Het voornemen loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Tevens bevindt het plangebied zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfiltreerd in de grond waarvoor ruimvoldoende infiltratiemogelijkheden aanwezig zijn en het afvalwater is aangesloten op de bestaande riolering ter plaatse.

Watertoetsproces

Lycens B.V. heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat er geen waterschapsbelangen worden geraakt. Dit vanwege enkel de planologische wijzigingen. Voor de gehele watertoets wordt verwezen naar Bijlage 2 behorend bij de toelichting.

4.3.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoering van het onderhavige plan.

4.4 Erfgoed

4.4.1 Archeologie

Algemeen

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologie vriendelijke alternatieven.

Sinds 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Zolang de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, vallen de artikelen waarin de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zijn vastgelegd, nog in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Onderzoek

Voor het onderhavige plangebied vinden geen bodemwerkzaamheden plaats. Nadere uitwerking van het aspect bodem in het kader van archeologisch onderzoek wordt dan ook niet benodigd geacht. In de regels van het bestemmingplan zal de huidige bestemming 'Waarde - Archeologie' ongewijzigd worden overgenomen maast de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting'.

Conclusie

Gelet op enkel planologische wijzingen wordt een archeologisch bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Dit aangezien er geen bodemverstoringen plaatsvinden dan de verstoringen die reeds hebben plaatsvonden. Indien toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen, dient op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zo spoedig mogelijk melding te worden gedaan van de vondsten bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.4.2 Cultuurhistorie

Algemeen

In de visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011) zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebaut.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Onderzoek

Uit de Cultuurhistorische kaart van KICH (Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie) en de provinciale cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat er geen cultuurhistorische waarden in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn waarmee rekening dient te worden gehouden. In het plangebied zelf zijn geen monumenten aanwezig. Ook volgens de gemeentelijk waardenkaart bevat het plan geen waardevolle cultuurhistorie. Het initiatief doet geen afbreuk aan het aspect cultuurhistorie.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.4.3 Conclusie

Het aspect erfgoed vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.5 Flora en fauna

4.5.1 Algemeen

Wet natuurbescherming

De natuurwetgeving voor Nederland is per 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Binnen de wet zijn de beschermingsregimes voor Natura 2000-gebieden, soortbescherming en houtopstanden opgenomen als afzonderlijke hoofdstukken, waardoor de wet via duidelijke en eenvoudige regels voorziet in een heldere implementatie van de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen. Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken.

Natura 2000

De wetgeving met betrekking tot Natura 2000-gebieden is vastgelegd in Hoofdstuk 2 van de Wet Natuurbescherming. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die op Europees niveau worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Vanuit deze richtlijnen worden specifieke diersoorten en hun habitat beschermd om de biodiversiteit te behouden, te herstellen of uit te breiden. Het ondernemen van projecten, plannen of activiteiten in en in de omgeving van een Natura 2000-gebied kan mogelijk leiden tot (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. Indien het niet mogelijk is om negatieve effecten op voorhand uit te sluiten, dan is er sprake van een vergunningsplicht en moet een habitattoets uitgevoerd worden. In een habitattoets worden de projecten, plannen of activiteiten getoetst op hun invloed op de instandhoudingsdoelstellingen en of (onder bepaalde voorwaarden) toestemming voor de uitvoering kan worden verleend.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming kent naast het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden drie beschermingscategorieën onder het hoofdstuk 'soortbescherming':

1. Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels op grond van de Vogelrichtlijn (art 3.1).
2. Soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn (art. 3.5).

3. Nationaal beschermde 'andere soorten' (art.3.10) als vermeld in Bijlage A van de Wet Natuurbescherming alsmede alle de vaatplanten van de soorten genoemd in bijlage B van de Wet Natuurbescherming.

De Soortbescherming is alleen (met uitzondering van de zorgplicht) van toepassing op soorten genoemd onder deze drie beschermingscategorieën.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken. Het NNN is ruimtelijk in de Provinciale Structuurvisie vastgelegd. Het vormt een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen deze gebieden.

Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot het NNN. De planologische verankering van het NNN vindt plaats in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Wanneer bij ruimtelijke ontwikkelingen een bestemmingsplan wijziging moet worden doorgevoerd dient altijd een 'Nee, tenzij'- toets te worden uitgevoerd. Hierin wordt beoordeeld of er als gevolg van de voorgenomen maatregelen significante effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het netwerk optreden.

4.5.2 Onderzoek

Het plangebied is geen onderdeel van Natura 2000-gebied of Natuurnetwerk Nederland. In voorliggende situatie vinden geen bouw- en sloopwerkzaamheden plaats, op de wijziging van het LPG-punt na. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat bij deze planologische wijziging geen machines worden gebruikt met betrekking tot mogelijke stikstofuitstoot. Tevens wordt er geen beslag gelegd op gronden als Natuurnetwerk Nederland. Het uitvoeren van een quickscan flora en fauna en een stikstofberekening worden niet nodig geacht.

4.5.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.6 Rail- en wegverkeerslawaaai en industrielawaai

4.6.1 Algemeen

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

Wegverkeerslawaaai

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;

- wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Spoorweglawaai

Spoorwegen hebben een zone, waarvan de breedte afhankelijk is van de hoogte van het geluidsproductieplafond. In artikel 1.4 van het Besluit geluidhinder is de breedte van de zone aangegeven. De zonebreedte varieert van 100 tot 1.200 meter. Bij ontwikkelingen rond geluidsgevoelige bestemmingen in de zone of wijzigingen aan de spoorlijn moet akoestisch onderzoek worden gedaan. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 55 en 68 dB (Lden), afhankelijk van de situatie.

Industrielawaai

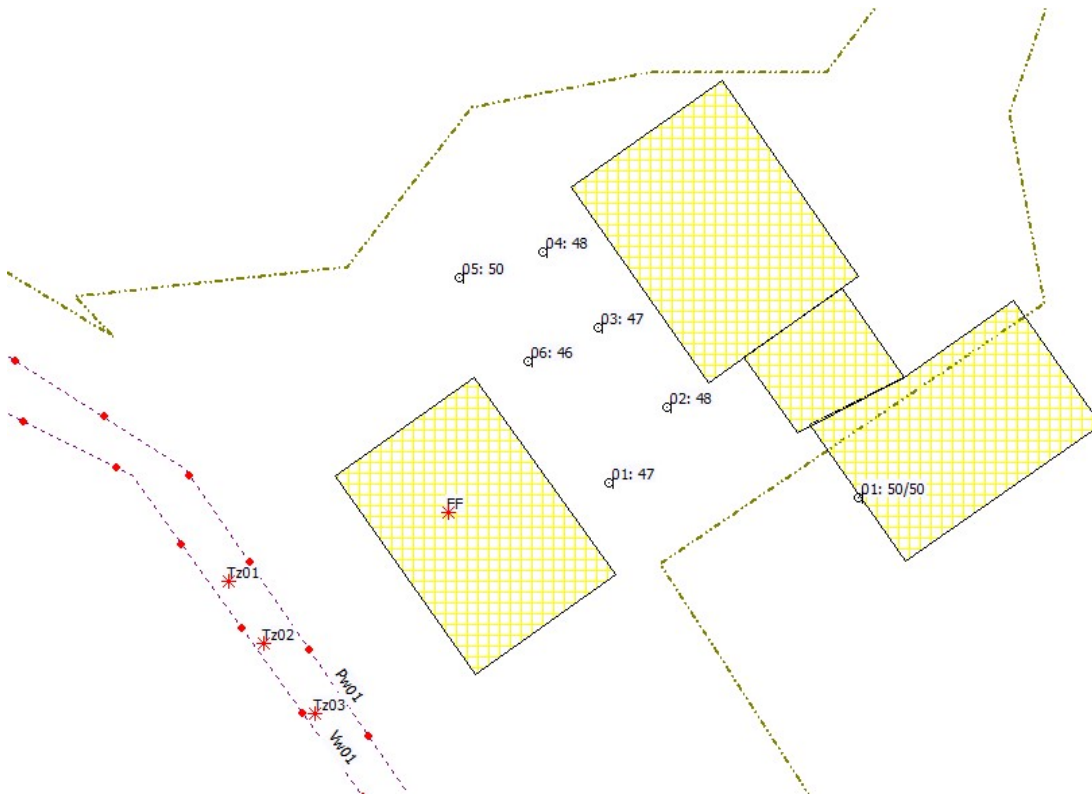
Rondom industrieterreinen waarop de mogelijkheid aanwezig is tot vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers, is op grond van art. 41 van de Wgh een geluidszone vastgesteld. In geval van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone of een wijziging aan het industrieterrein of de geluidszone is een akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting bedragen respectievelijk 50 en 65 dB(A) (Letm), afhankelijk van de situatie. Buiten de zone mag de geluidsbelasting nooit meer dan 50 dB(A) (Letm) bedragen. Er dient te worden gewaarborgd dat deze waarde, en de eventuele vastgestelde hogere grenswaarden niet worden overschreden. Middels zogenaamd zonebeheer wordt daarvoor continu de totale vergunde geluidsbelasting vanwege het industrieterrein beheerd.

4.6.2 Onderzoek

Vanuit de Wet Geluidshinder dienen enkel nieuwe geluidsgevoelige objecten te worden onderzocht. De bedrijfswoning is reeds een geluidsgevoelig object en heeft om deze reden niet onderzocht te worden in het kader van wegverkeers- en spoorweglawaai. Een bedrijfswoning die bij de eigen inrichting hoort, is voor de beoordeling van de eigen inrichting geen gevoelig gebouw. Omdat de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, is de woning niet meer beschermd tegen geluid van desbetreffende inrichting. Om de geluidsbelasting van de inrichting, in dit geval het tankstation, te berekenen is door akoestisch onderzoeksbureau Tideman een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoek is opgenomen in Bijlage 3 behorend bij de toelichting van voorliggend bestemmingsplan. De resultaten zijn hierna weergegeven.

Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van deze woning wordt voldaan aan een etmaalwaarde van 50 dB(A). Ter plaatse van de woning wordt tevens voldaan aan de standaardregels voor de maximale gewogen geluidniveaus. Gezien de tuin, welke als verblijfsgebied wordt gebruikt, tussen het tankstation en de woning bevindt, moet onderbouwd worden dat hier sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Bij de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat dient niet slechts alleen betrekking te hebben op de geluidbelasting op de gevel, maar eveneens betrekking te hebben op de tuin. Indien hieraan geen enkele aandacht wordt besteed wordt niet aannemelijk gemaakt dat met het plan een goed woon- en leefklimaat is verzekerd.

Voor de geluidbelasting in de voortuin is geen vast toetsingskader beschikbaar. In deze situatie kan ook worden volstaan met de constatering dat er een achtertuin aanwezig is. Hiermee kan er een geluidsluwe buitenruimte worden gecreëerd.

Vanwege het tankstation wordt in de voortuin een geluidbelasting verwacht van maximaal 50 dB(A). Hiermee is de geluidbelasting in de voortuin ook lager dan de richtwaarde en is aannemelijk gemaakt dat ook in de voortuin een goed woon- en leefklimaat is verzekerd. Het gehele geluidsonderzoek is te raadplegen als Bijlage 3 Akoestisch onderzoek industrielaawaai.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Algemeen

De 'Wet milieubeheer' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke

ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

4.7.2 Onderzoek

Het voornemen voorziet niet in een toevoeging van een object dat negatieve invloed heeft op de luchtkwaliteit. Tevens zal de verkeersgeneratie in het kader van de voorgenomen ontwikkeling niet wijzigen. Een nadere uitwerking van het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de directe omgeving van zogenoemde milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals wonen) kunnen hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals het uitgangspunt van de Wro, dient te worden aangetoond dat ter plaatse van milieuhinder gevoelige bestemmingen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

VNG-publicatie "Bedrijven & milieuzonering"

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhinder gevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstyperustige woonwijken buitengebied	Richtafstand 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

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

4.8.1 Onderzoek

Type gebied: gemengd gebied

'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.'

Kijkend naar deze definitie omschrijving uit de VNG brochure kan de omgeving van de Bruinehaarsweg 31 getypeerd worden als een 'gemengd gebied'. De Langehaarsweg, de N343, die vóór het plangebied loopt, is een doorgaande weg langs de kern van Langeveen. Het tankstation welke binnen het plangebied ligt, heeft haar op- en afrit op de N343. Gezien de Langehaarsweg als provinciale N-weg is gekwalificeerd, wordt deze weg beschouwd als hoofdinfrastructuur conform de definitie van de VNG. Het plangebied ligt direct langs en is zelfs direct verbonden met deze provinciale weg, waardoor het gebied wordt beschouwd als 'gemengd gebied'. Ook de verscheidenheid aan functies maakt dat dit gebied als gemengd aangeduid kan worden. De verschillende functies die in de nabije omgeving van het plangebied voorkomen zijn: Wonen, Agrarisch, Verkeer (hoofdinfrastructuur), Bedrijf, Bedrijf – verkoop van motorbrandstoffen, Bedrijf-garage, Bedrijf-bedrijfswoning, Bedrijf-zend/ontvangstinstallatie. Al deze aspecten maken dat de omgeving van het plangebied als gemengd gebied gekwalificeerd kan worden.

Milieubelastende activiteit of milieuhindergevoelige functie

Middels voorliggend plan wordt een bestaande bedrijfswoning herbestemd naar een reguliere woning. Een woning wordt in beginsel niet beschouwd als een milieubelastende activiteit. Derhalve kent onderhavig plan geen externe werking met betrekking tot milieuzonering. Wel dient te worden gekeken of omliggende functies invloed hebben op de woning.

Om te kunnen beoordelen of bij in de omgeving van de woning sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat' en of omliggende milieubelastende functies in de bedrijfsvoering worden belemmerd zijn hieronder in tabel 4.2 de gegevens behorende bij de nabijgelegen bedrijfsactiviteit weergegeven. Op basis van deze tabel kan geconcludeerd worden of de voorgenomen ontwikkeling belemmeringen ondervindt van de omgeving.

Tabel 4.2: richtafstanden activiteiten in de omgeving

Adres	Omschrijvingcf. systematiek VNG-richtlijn	Richtafstand, 1 stap verkleind(m)	Werk. afstand (m)	Milieu-bepalend aspect
Bruinehaarsweg 31	Benzineservicestations - zonder LPG	10	8,5	Geur, geluid en gevaar

De afstand van het bouwvlak behorend bij het tankstation tot het bouwvlak behorend bij de woning is 8,5 meter. De afstand tussen de bestemmingsgrenzen van de bedrijfs- en woonbestemming is 0 meter. De richtafstand wordt overschreden.

In het kader van het milieubepalende aspect geluid is akoestisch onderzoek naar industrielawaai verricht, dit is uitgebreid beschreven in paragraaf 4.6. In dit onderzoek worden het ontluichten van remmen van vrachtwagens, het dichtslaan van een autoportier of het komen en gaan van voertuigen aangemerkt als piekgeluiden, oftewel de maatgevende geluidsbronnen van het milieubepalende aspect geluid. De piekgeluiden die optreden zijn eveneens in een afzonderlijk rekenmodel opgenomen in het Akoestisch onderzoek industrielawaai. Hierbij is gerekend met een toeslag op de bronsterkte van vrachtwagens van 3 dB zodat wordt gerekend met een bronvermogen van 105 dB(A). Zodra de wagens op de openbare weg zijn en meer ruimte hebben kan het piekbronvermogen hoger zijn, omdat met meer kracht wordt opgetrokken. Voor de piekgeluiden die optreden op de openbare weg gelden geen eisen. Ter plaatse van het tanken is het bronvermogen verhoogd met 20 dB tot 100 dB(A) dat representatief is voor het dichtslaan van een autoportier. De bronvermogens van de rijlijnen van de personenwagens zijn verhoogd met 5 dB naar 95 dB(A) tijdens het wegrijden van een personenwagen. De piekgeluiden die zijn aangehouden, gelden bij een "normaal" gebruik waarbij een portier rustig wordt dichtgeslagen en waarbij met gebruikelijke snelheid wordt vertrokken. In het onderzoek wordt geconstateerd dat wordt voldaan aan de

grenswaarden voor het aspect geluid.

De activiteiten c.q. handelingen die plaatsvinden waarbij de piekgeluiden vrijkomen, zijn feitelijk gezien altijd op meer dan >10 meter afstand van de gevel van de woning. Gelet op de activiteiten voldoet de feitelijke werkwijze in de praktijk wel aan de richtafstandseisen.

Echter, bij het toepassen van zonering moet rekening gehouden worden met de planologische rechten. Dit betekent dat gemeten wordt vanaf de grens van de bestemming van het bedrijf en de bestemmingsgrens van de nieuwe gevoelige functie. Zo wordt rekening gehouden met de eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf of de gevoelige functie. Gezien er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn van het bedrijf of de gevoelige functie, is deze regel niet van toepassing. Op deze manier beschermt milieuzonering de kwaliteit van de leefomgeving én de belangen van bedrijven. In dit geval voldoet het plan tevens aan het Activiteitenbesluit, waarmee het automatisch ook voldoet aan een goed woon- en leefklimaat.

De geuractiviteiten bij het tankstation beperken zich tot de zijde van het bouwvlak die grenst aan de Langehaarsweg. Eventuele geurhinder bij tankstations moet wettelijk gezien beperkt worden, om een goede ruimtelijke ordening of een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Dit is geregeld in artikel 3.20 van het Activiteitenbesluit. Het tankstation in onderhavig plangebied voldoet aan de luchtvoorschriften van het Activiteitenbesluit. Deze voorschriften stellen dat een Damp Retour Systeem verplicht is om geurhinder te voorkomen, tenzij het gaat om:

- Afleverinstallaties met een doorzet van minder dan 500 m³ per jaar;
- Afleverinstallaties met een doorzet van minder dan 100 m³ per jaar onder permanente woon- of werkruimten;
- Tankstations die alleen lichte olie afleveren als het gaat om de vervaardiging van nieuwe motorvoertuigen voor het wegverkeer.

Het betreffende tankstation voldoet aan de eerste voorwaarde. De andere twee punten zijn niet van toepassing. De afgelopen 5 jaar is de doorzet aanzienlijk minder dan 500 m³:

Jaar	Doorzet (in m³)
2018	344
2019	357
2020	332
2021	275
2022	282

Gezien de doorzet van minder dan 500 m³ per jaar, voldoet het tankstation aan de wettelijke eisen voor tankstations vanuit het Activiteitenbesluit. Op basis van het Activiteitenbesluit is bepaald dat de geurhinder verwaarloosbaar is en geuronderzoek niet noodzakelijk is. Hierdoor wordt gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Met betrekking tot het milieubepalende aspect gevaar wordt middels het plan zelfs een positieve ontwikkeling mogelijk gemaakt door het LPG-punt te amoveren. Daarnaast wordt met het onderhavige plan een forse milieubelastende activiteit opgeheven, omdat de verkoop van LPG definitief wordt beëindigd. Gesteld kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning en dat het tankstation niet in de uitbreidingsmogelijkheden wordt belemmerd.

Daarnaast zal het tankstation overgaan van bemand naar onbemand tanken waarvoor een melding zal worden gemaakt bij bevoegd gezag. Indien zich binnen 20 meter van de afleverzuil een object van derden bevindt is het naar weten zelf milieuvergunningplichtig. Daarbij gaat het om de afstand tussen de gevel van een object van derden en de dichtstbij gelegen afleverzuil. In voorliggend geval wordt de bedrijfswoning losgekoppeld van het bedrijf en bestemd als reguliere woning, waardoor het geen binding meer heeft met het tankstation. Doordat de afstand meer dan 20 meter bedraagt, wordt volstaan met een melding. De houder van de inrichting is verantwoordelijk voor deze melding.

4.8.2 Conclusie

Bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

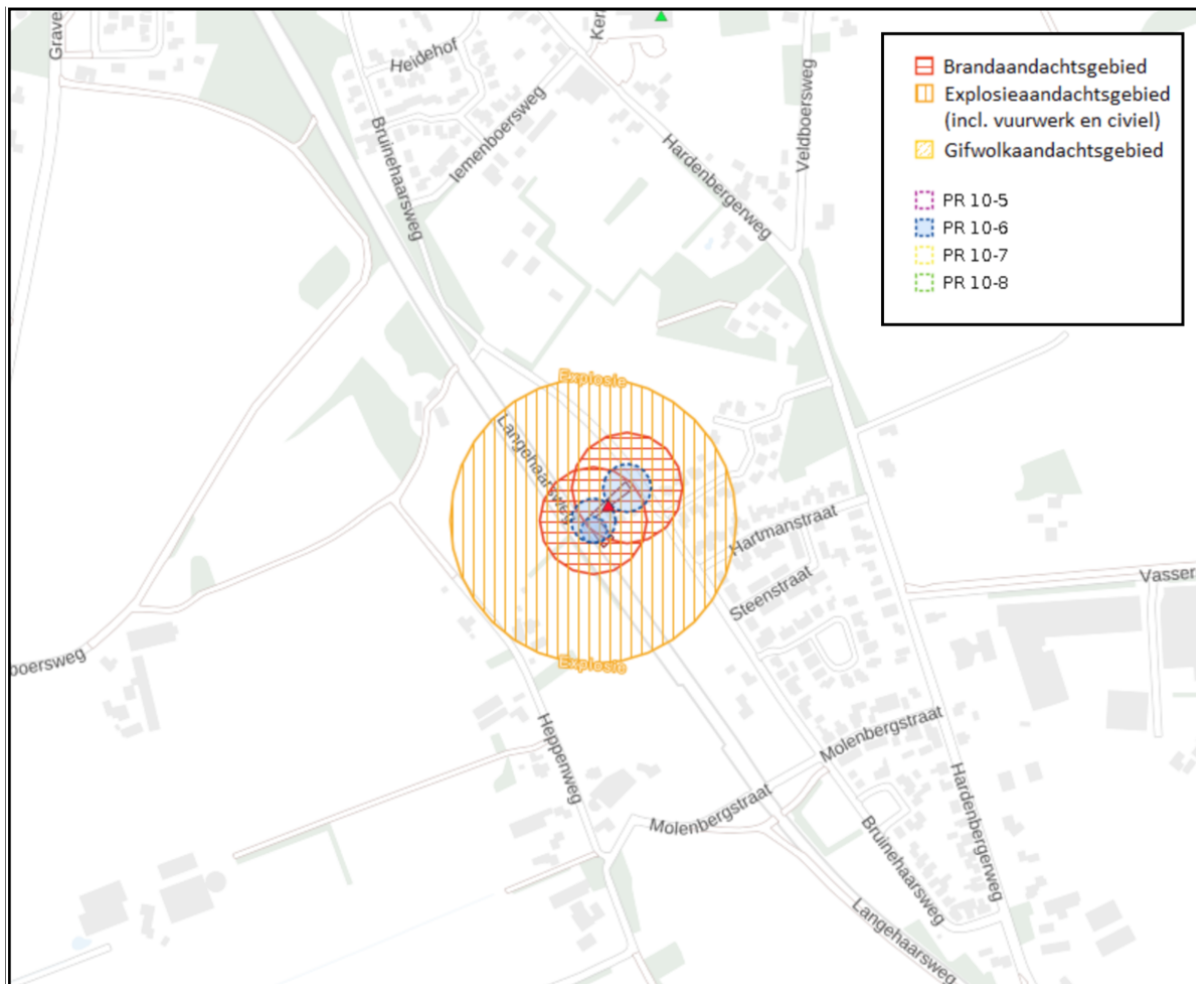
Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

4.9.2 Onderzoek

In figuur 4.1 is een uitsnede van de risicokaart van de Atlas Leefomgeving weergegeven. Het plangebied is met een rode driehoek aangeduid.



Figuur 4.1: Uitsnede Atlas Leefomgeving (Bron: Atlas Leefomgeving)

De in het plangebied aanwezige risicocontouren zijn enkel aanwezig vanwege het LPG-vulpunt. Omdat het LPG-punt verdwijnt, verdwijnt de risicocontour eveneens. In de toekomstige situatie zijn derhalve geen risicovolle inrichtingen meer aanwezig in of rondom het plangebied.

Verder ligt het plangebied niet in invloedsgebieden van transportassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ook zijn er geen buisleidingen nabij het plangebied gesitueerd.

4.9.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Verkeer en parkeren

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de verkeersgeneratie dan wel het benodigd aantal parkeergelegenheden. De Bruinehaarsweg betreft een overzichtelijke en verkeersveilige weg met een lage intensiteit. De Langehaarsweg, aan de westzijde betreft een drukke weg, overzichtelijk waarbij geen sprake is van verkeersproblematiek. Tevens zijn binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheden aanwezig ten behoeve van de aldaar aanwezige woning danwel ten behoeve van het tankstation. Het aspect parkeren en verkeersgeneratie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10.1 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen vormt voor het onderhavige plan.

4.11 Kabels en leidingen

4.11.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

4.11.2 Onderzoek

Aardgastransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De rioolleidingen leiden voor dit plan leidt dit niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Straalverbindingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen.

4.11.3 Conclusie

In en nabij het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn geen belemmeringen te verwachten gelet op het feit dat er geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden.

4.12 MER-toets

4.12.1 Algemeen

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

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

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

4.12.2 Onderzoek

4.12.2.1 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C of D van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn.

Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- 250.000 bezoekers of meer per jaar, of
- een oppervlakte van 25 hectare of meer, of
- 100 ligplaatsen of meer of
- een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Gezien bovengenoemde drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een directe m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich ervan te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de verwachte milieuhinder, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in Hoofdstuk 4 opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

4.12.3 Conclusie

Er is geen sprake van de ontwikkeling waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is.

Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting

5.1 Juridische aspecten

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft gemeenten de plicht tot het opstellen van een bestemmingsplan. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet onder meer worden gedacht aan het afwijken met een omgevingsvergunning, wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente. Het uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar, dit is de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

De planregels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de algemene voor het plangebied geldende bepalingen, de inleidende regels. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en de overige regels. Tenslotte komt in hoofdstuk 4 het overgangsrecht en de slotbepaling aan bod.

Bevoegdheid

Het bevoegd gezag is het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning. Over het algemeen zijn burgemeester en wethouders het bevoegd gezag. Het kan echter incidenteel voorkomen dat bijvoorbeeld het Rijk dan wel de provincie het bevoegd gezag is.

Burgemeester en wethouders zijn altijd bevoegd gezag bij het wijzigen van een plan en het stellen van nadere eisen.

5.1.1 Wegbestemmenzoning LPG

De contour van het plangebied wijkt in de plankaart af ten opzichte van de contour van het plangebied zoals weergegeven op de figuren in dit bestemmingsplan. Dit komt omdat de zoning van de LPG-verkoop verder reikt dan de perceelsgrenzen waarop de herinrichting plaatsvindt. De gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg', zoals aangegeven in bestemmingsplan "Kleine Kernen" en de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' zoals aangegeven in bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016", worden wegbestemd als gevolg van de gestaakte LPG-verkoop. Deze gebiedsaanduidingen moeten worden wegbestemd, in verband met de verplichtingen die een zoning met zich meebrengt. De omliggende gronden worden wel meegenomen in de verbeelding, maar de regels en mogelijkheden voor de bestemmingen van derden veranderen niet. De bestemmingsregels ter plaatse van gronden van derden blijven onverkort van toepassing, zoals ook geregeld in de regels behorend bij voorliggend bestemmingsplan.

5.1.2 Inleidenderegels

5.1.2.1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

5.1.2.2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten (die in acht dienen te worden genomen) moeten worden gemeten.

5.1.3 Bestemmingsregels

5.1.3.1 Agrarisch

De voor de bestemming "Agrarisch" geldende bestemmingsregels conform het bestemmingsplan "Kleine Kernen" met IMRO-code NL.IMRO.0183.1317009-vg01 en "(veeg)bestemmingsplan kernen gemeente Tubbergen" met IMRO-code NL.IMRO.0183.VEEGPLANKERNEN-VG01 blijven onverkort van toepassing in voorliggend bestemmingsplan.

5.1.3.2 Agrarisch - 1

De voor de bestemming "Agrarisch - 1" geldende bestemmingsregels conform het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016" met IMRO-code NL.IMRO.0183.1410621-vg01 en bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan" met IMRO-code NL.IMRO.0183.BPBUIVEEGPLAN-VG01 blijven onverkort van toepassing in voorliggend bestemmingsplan.

5.1.3.3 Wonen

De voor de bestemming "Wonen" geldende bestemmingsregels conform het bestemmingsplan "Kleine Kernen" met IMRO-code NL.IMRO.0183.1317009-vg01 en "(veeg)bestemmingsplan kernen gemeente Tubbergen" met IMRO-code NL.IMRO.0183.VEEGPLANKERNEN-VG01 blijven onverkort van toepassing in voorliggend bestemmingsplan.

5.1.3.4 Wonen - 1

De gronden, achter de bedrijfsbebouwing worden voorzien van de bestemming "Wonen - 1". Het betreffen de gronden waar in de huidige situatie de bedrijfswoning en garage is gesitueerd. Binnen deze bestemming is enkel één woning toegestaan naast dat gelet op het feit enkel sprake is van een planologische wijziging ter plaatse van dit deel, de bebouwing en gebruiksmogelijkheden feitelijk wordt vastgelegd. Binnen deze bestemming is de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde -middelhoge archeologische verwachting' van toepassing en de functieaanduiding zend- en ontvangstinstallatie. Bebouwing dient binnen het aldaar gelegen bouwvlak te worden gerealiseerd, dan wel behouden. Bebouwing dient aan de maatvoeringsvereisten te voldoen.

5.1.3.5 Bedrijf

De gronden aan de voorzijde van het perceel zijn voorzien van de bestemming "Bedrijf". Ter plaatse van deze gronden zijn bedrijven behorende bij categorieën 1 en 2 toegestaan. Binnen deze bestemming is een bouwvlak aanwezig met maatvoering. Bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd.

5.1.3.6 Verkeer

De voor de bestemming "Verkeer" geldende bestemmingsregels conform het bestemmingsplan "Kleine Kernen" met IMRO-code NL.IMRO.0183.1317009-vg01 en bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan" met IMRO-code NL.IMRO.0183.BPBUIVEEGPLAN-VG01 blijven onverkort van toepassing in voorliggend bestemmingsplan.

5.1.3.7 Waarde - Archeologie

De gronden binnen het plangebied zijn voorzien van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Gelet op het feit dat bij de voorgenomen ontwikkeling geen bodemverstoringen gaan plaatsvinden, dan de verstoringen die reeds hebben plaatsgevonden, wordt de dubbelbestemming overgenomen.

5.1.3.8 Waarde - Archeologie 4

De voor de bestemming "Waarde - Archeologie 4" geldende bestemmingsregels conform het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016" met IMRO-code NL.IMRO.0183.1410621-vg01 en bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan" met IMRO-code NL.IMRO.0183.BPBUIVEEGPLAN-VG01 blijven onverkort van toepassing in voorliggend bestemmingsplan.

5.1.4 Algemene regels

5.1.4.1 Anti-dubbelregel

Het doel van de anti-dubbelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein dan wel plandeel nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

5.1.4.2 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot de bestaande maatvoering

5.1.4.3 Algemene gebruiksregels

In dit artikel worden regels opgenomen ten behoeve van het strijdig gebruik van gronden en bouwwerken.

5.1.4.4 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene afwijkingsregels opgenomen waarbij met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden.

5.1.4.5 Overige regels

In dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot parkeren.

5.1.5 Overgangs- en slotregels

5.1.5.1 Overgangsregels

Voor de overgangsregels is onderscheid gemaakt tussen de overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken en de overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik. Zowel de overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken als de overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik gelden vanaf inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat zo weinig mogelijk gebruik wordt gemaakt van het overgangsrecht. Vooraf dient een afweging te worden gemaakt tussen legaliseren (positief bestemmen) dan wel handhaving van illegale situaties. De overgangsbepalingen voor bouwwerken en gebruik zijn overgenomen uit artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.1.5.2 Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het voorliggende bestemmingsplan.

5.2 Handhaving

De gemeente acht handhaving van haar beleid van groot belang om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te garanderen. Belangrijke redenen voor handhaven zijn:

- de regels zijn door de gemeente vastgesteld en de inwoners van de gemeente mogen verwachten dat de gemeente die regels handhaaft: waarom zijn er anders regels opgesteld? Inwoners van de gemeente hebben als het ware recht op handhaving;
- handhaving gaat oneigenlijk gebruik van en daarmee de achteruitgang van de kwaliteit van het gemeentelijk grondgebied tegen. Een actueel bestemmingsplan beoogt de ruimtelijke kwaliteit van een gebied in stand te houden en te verbeteren;
- niet daadkrachtig optreden tegen overtredingen van wettelijke regels werkt een toename van het aantal overtredingen in de hand en tast de geloofwaardigheid van daadkrachtig optreden aan. Het in het bestemmingsplan vastgelegde beleid wordt ondermijnd en het bestuur verliest de greep op de gebouwde omgeving.

Onderscheid kan gemaakt worden tussen preventieve en repressieve handhavingsinstrumenten. Onder preventieve instrumenten kunnen onder andere goede regelgeving (onder andere in bestemmingsplan), voorlichting, subsidieverlening, afwijken van bouwregels en gebruiksregels en de omgevingsvergunning worden begrepen. Repressieve instrumenten zijn onder meer controle en toezicht, opsporing en het hanteren van sancties als bestuursdwang en dwangsom.

Bij de handhaafbaarheid van een bestemmingsplan spelen aspecten als communicatie, de planvorm, de normstelling, het daadwerkelijk kunnen handhaven en de controleerbaarheid van normen ook een belangrijke rol.

Randvoorwaarde voor handhaving is dat er voldoende basis/grondslag is om te kunnen handhaven. Deze basis

wordt gevormd door:

- de regeling in het bestemmingsplan zelf: de handhaafbaarheid van de planregels;
- het afwijkingenbeleid.

In dit bestemmingsplan is gestreefd naar heldere, eenduidige planregels met zo min mogelijk interpretatiemogelijkheden.

Verder zijn aan de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheden duidelijke voorwaarden verbonden, die voldoende objectief bepaalbaar zijn.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure dient op grond van artikel 3.1.6 lid f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 is de gemeente verplicht, op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet, tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren in het exploitatiegebied waarmee niet is gecontracteerd. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro) zoals plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. kunnen worden verhaald door middel van een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van 1 of meer woningen, bouw van 1 of meer hoofdgebouwen). Deze ontwikkeling maakt daarmee geen bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Het maken van een exploitatieplan is niet nodig. Het kostenverhaal beperkt zich tot legeskosten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Wettelijk (voor)overleg

In het Bro is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Inspraak

Er zijn mondeling omwonenden en andere betrokkenen op de hoogte gebracht van het planvoornemen. Waar mogelijk zijn opmerkingen in het plan verwerkt. In het kader van inspraak is het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze perioden kan één ieder zijn of haar reacties indienen.

Hoofdstuk 7 Procedure en overleg

In dit hoofdstuk is de procedure van het bestemmingsplan beschreven. In de eerste plaats is een toelichting gegeven van de verschillende stappen die in het algemeen in een bestemmingsplanprocedure onderscheiden kunnen worden. Vervolgens zijn de resultaten van de doorlopen stappen in de procedure van bestemmingsplan 'Buitengebied, Bruinehaarsweg 31 Langeveen'.

7.1 Procedurestappen

Een bestemmingsplan kent de volgende procedurestappen:

7.1.1 Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan wordt behandeld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders. Een ontwerp bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

7.1.2 Vaststelling

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. De ingediende zienswijzen kunnen leiden tot een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp.

7.1.3 Beroep

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Daarna bestaat nog de mogelijkheid tot het indienen van een beroepsschrift bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 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. Daarom wordt het bestemmingsplan naar diverse instanties gestuurd.

Het Waterschap Vechtstromen is middels de Digitale Watertoets over de ontwikkeling geïnformeerd, omdat de korte procedure van toepassing is wordt gesteld dat met de ontwikkeling geen waterschapsbelangen gemoeid zijn. Een vooroverleg is daarom niet noodzakelijk geacht.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Bruinehaarsweg 31 Langeveen' heeft vanaf 28 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



Gemeente Tubbergen
Raadhuisplein 1
7651 CV Tubbergen
Tel. (0546) 628000
www.tubbergen.nl
gemeente@tubbergen.nl