



**GEMEENTE
TWENTERAND**

Bestemmingsplan

Schoolstraat 12, 13 & 14

Vroomshoop

vastgesteld





Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied

Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

Bestemmingsplan Schoolstraat 12, 13 & 14 Vroomshoop
Vastgesteld

Bestemmingsplan Schoolstraat 12, 13 & 14 Vroomshoop

Plannaam: Schoolstraat 12, 13 & 14 Vroomshoop
IMRO-idn: NL.IMRO.1700.201504BPVHPH-vas2
Status: Definitief / vastgesteld
Datum: 15 mei 2018



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied

Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

TOELICHTING



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied

Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.4.1	<i>Situatie Hein Heun</i>	<i>9</i>
1.4.2	<i>Situatie For farmers</i>	<i>10</i>
1.4.3	<i>Situatie Van Hal Nieuwleusen</i>	<i>11</i>
1.4.4	<i>Situatie kantoor</i>	<i>11</i>
1.4.5	<i>Actualisering</i>	<i>11</i>
1.5	LEESWIJZER	12
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	13
2.1	ALGEMEEN	13
2.2	HUIDIGE BEDRIJFSACTIVITEITEN	14
2.2.1	<i>Hein Heun</i>	<i>14</i>
2.2.2	<i>Van Hal Nieuwleusen</i>	<i>15</i>
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	17
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	17
3.1.1	<i>Algemeen</i>	<i>17</i>
3.1.2	<i>Fase 2: Vervangende nieuwbouw materieelloods/werktuigenberging</i>	<i>19</i>
3.1.3	<i>Fase 3: Realisatie overdekte opslagruimte</i>	<i>21</i>
3.2	VERKEER EN PARKEREN	22
3.2.1	<i>Verkeer</i>	<i>22</i>
3.2.2	<i>Parkeren</i>	<i>23</i>
3.2.3	<i>Weegbrug</i>	<i>24</i>
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	26
4.1	RIJKSBELEID	26
4.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	<i>26</i>
4.1.2	<i>Conclusie toetsing aan rijksbeleid</i>	<i>27</i>
4.2	PROVINCIAAL BELEID	28
4.2.1	<i>Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel</i>	<i>28</i>
4.2.2	<i>Omgevingsverordening Overijssel</i>	<i>28</i>
4.2.3	<i>Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel</i>	<i>28</i>
4.2.4	<i>Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel</i>	<i>30</i>
4.2.5	<i>Conclusie toetsing aan provinciaal beleid</i>	<i>32</i>
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	33
4.3.1	<i>Structuurvisie Twenterand</i>	<i>33</i>
4.3.2	<i>Sociaal-economische visie Twenterand</i>	<i>34</i>
4.3.3	<i>Welstandsnota</i>	<i>35</i>
4.3.4	<i>Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid</i>	<i>35</i>
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	36
5.1	GELUID & TRILLINGEN	36
5.1.1	<i>Algemeen</i>	<i>36</i>
5.1.2	<i>Situatie plangebied</i>	<i>36</i>
5.1.3	<i>Conclusie geluid</i>	<i>36</i>
5.1.4	<i>Bodemtrillingen</i>	<i>36</i>
5.1.5	<i>Conclusie trillingen</i>	<i>37</i>
5.2	BODEMKWALITEIT	37
5.2.1	<i>Algemeen</i>	<i>37</i>
5.2.2	<i>Situatie plangebied</i>	<i>37</i>
5.2.3	<i>Conclusie</i>	<i>37</i>
5.3	LUCHTKWALITEIT	37
5.3.1	<i>Algemeen</i>	<i>37</i>
5.3.2	<i>Situatie plangebied</i>	<i>38</i>
5.3.3	<i>Conclusie lucht</i>	<i>39</i>
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	39
5.4.1	<i>Algemeen</i>	<i>39</i>
5.4.2	<i>Situatie plangebied</i>	<i>39</i>
5.4.3	<i>Conclusie externe veiligheid</i>	<i>40</i>



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied

Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

5.5	MILIEUZONERING	41
5.5.1	Algemeen.....	41
5.5.2	Gebiedstypen.....	41
5.5.3	Beoordeling	42
5.5.4	Beoordeling feitelijke situatie.....	43
5.5.5	Conclusie.....	46
5.6	ECOLOGIE	47
5.6.1	Algemeen.....	47
5.6.2	Gebiedsbescherming	47
5.6.3	Soortenbescherming.....	49
5.6.4	Conclusie.....	50
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	51
5.7.1	Archeologie.....	51
5.7.2	Cultuurhistorie	52
5.7.3	Conclusie.....	52
5.8	SCHADUW	52
5.8.1	nieuwe situatie	52
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	53
5.9.1	Kader.....	53
5.9.2	Situatie plangebied.....	54
5.9.3	Conclusie.....	55
5.10	LANDSCHAP	56
5.10.1	Situatie plangebied	56
5.10.2	Landschappelijke inpassing.....	57
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	58
6.1	VIGEREND BELEID	58
6.1.1	Europees beleid	58
6.1.2	Rijksbeleid.....	58
6.1.3	Provinciaal beleid	58
6.1.4	Waterschap Vechtstromen	59
6.2	WATERPARAGRAAF.....	60
6.2.1	Algemeen	60
6.2.2	Watertoetsproces.....	60
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	62
7.1	INLEIDING	62
7.2	OPZET VAN DE REGELS.....	62
7.2.1	Algemeen.....	62
7.2.2	Inleidende regels	62
7.2.3	Bestemmingsregels	63
7.2.4	Algemene regels	63
7.2.5	Overgangs- en slotregels.....	64
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	64
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	66
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	67
9.1	VOOROVERLEG	67
9.1.1	Het Rijk	67
9.1.2	Provincie Overijssel.....	67
9.1.3	Waterschap Vechtstromen.....	67
9.2	INSPRAAK.....	67
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		
BIJLAGE 1:	AKOESTISCH ONDERZOEK + AANVULLING	
BIJLAGE 2:	STANDAARD WATERPARAGRAAF	
BIJLAGE 3:	BEZONNINGSTUDIE	
BIJLAGE 4:	ONDERZOEK QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	
BIJLAGE 5:	RAPPORTAGES STIKSTOFDEPOSITIE ONDERZOEKEN	
BIJLAGE 6:	LUCHTKWALITEITONDERZOEK	
BIJLAGE 7:	BODEMONDERZOEK TPV NIEUWBOUW FASE 2	
BIJLAGE 8:	VERKEERSONDERZOEK	
BIJLAGE 9 :	NOTA BEOORDELING ZIENSWIJZEN	
BIJLAGE 10 :	ADVIES BRANDWEER	



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied

Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Firma Hein Heun is sinds 1997 gevestigd aan Schoolstraat, achter nummer 12 te Vroomshoop. Sinds 2013 is van Hal Nieuwleusen gevestigd op het voormalige perceel van For Farmers (Schoolstraat 13 en 14). De situatie op de percelen is de afgelopen jaren gewijzigd voor wat betreft bebouwing en gebruiksactiviteiten.

Het geldend planologisch kader betreft het bestemmingsplan 'Vroomshoop woongebied' daterend uit 2007. Op basis van dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied dat, afgezien van onder meer (lichte) industrie en bouwnijverheid, tevens een hogere afwijkende categorie is toegestaan. Door het vertrek van For Farmers en de veranderingen binnen de bedrijfsvoering aan de Schoolstraat 12, 13 en 14 bestaat de behoefte aan een nieuw bestemmingsplan.

Daarnaast zijn er vergevorderde plannen om verouderde bedrijfsgebouwen te vervangen (fase 2) en een nieuwe overdekte opslagruimte (fase 3) te realiseren op het achter terrein. De ontwikkelingen worden uitgevoerd ter verdere optimalisatie van de bedrijfsvoering en ter verbetering van het woon- en leefklimaat voor omwonenden.

Gelet op het vorenstaande is het wenselijk om de bedrijfspercelen samen te voegen en daarvoor één nieuw bestemmingsplan op te stellen waarbij rekening wordt gehouden met zowel de huidige als toekomstige bedrijfsvoering. Dit bestemmingsplan voorziet in een maatwerkregeling. Uit het verrichte onderzoek dat ten grondslag ligt aan dit maatwerk blijkt dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en voldoet aan een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden.

In verband met de samenhang van het bestemmingsplan en de nog te verlenen vergunningen heeft de gemeenteraad op 4 oktober 2016 besloten de coördinatieregeling toe te passen die is opgenomen in afdeling 3.6 Wro. Dit betekent dat tegelijk met dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor de activiteit 'milieu' (op grond van art. 2.1 onder e van de Wabo) en voor de activiteit bouwen (art. 2.1 onder a van de Wabo) wordt ingediend. Deze omgevingsvergunning voor bouwen heeft betrekking op de oprichting van een loods en op een overkapping.

1.2 Ligging van het plangebied

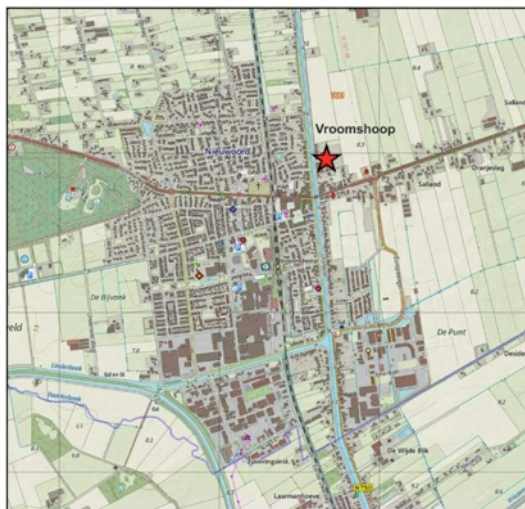
Het plangebied is gelegen aan de Schoolstraat 12, 13 en 14 in de kern Vroomshoop. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Den Ham, sectie H, nummer 75, 310, 536, 566, 669 en 670. In afbeelding 1.1 wordt de ligging van het plangebied in de kern Vroomshoop en aan de Schoolstraat weergegeven. Middels een rode omlijning is in de afbeelding indicatief de begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied

Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922



Afbeelding 1.1: Indicatieve ligging van het plangebied in de kern Vroomshoop en aan de Schoolstraat (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Schoolstraat 12, 13 & 14 Vroomshoop' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201504BPVPH-vas2) met een legenda;
- regels (met bijbehorende bijlage).

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

1.4 Huidige planologische regiem

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Vroomshoop woongebied'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Twenterand vastgesteld op 26 juni 2007. Hierna is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied

Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: gemeente Twenterand) –noord gericht–

Op basis van het bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden'. Daarnaast zijn er twee bouwvlakken opgenomen en een aanduiding (ster) 'afwijkende categorie'. Een beperkt deel van het plangebied is bestemd tot 'Woondoeleinden en Kantoor'. Een beperkt deel van het plangebied is bestemd tot 'Woondoeleinden en Kantoor'.

De tot 'Bedrijfsdoeleinden' bestemde gronden zijn onder meer bestemd voor (lichte) industrie, bouwnijverheid en bedrijven, zoals deze worden uitgeoefend op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, uitsluitend overeenkomstig de bestaande bedrijfsvoering en uitsluitend voorzover op de plankaart aangeduid als 'afwijkende categorie'. In de bouwregels is bepaald dat bedrijfsgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd en de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan respectievelijk 6 en 9,5 meter.



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

1.4.1 Situatie Hein Heun

Hein Heun heeft de locatie achter Schoolstraat 12 in 1997 overgenomen van aannemersbedrijf Haverkort. Haverkort was oorspronkelijk een bouwkundig aannemingsbedrijf en is later uitgegroeid tot een grote aannemer in de infrabouw. Deze aannemer was reeds vanaf begin van de jaren 1900 gevestigd aan de Schoolstraat en liet in 1911 in eigen opdracht 5 dubbele woningen bouwen aan de rand van het bedrijfsperceel voor haar personeel.

Hein Heun gebruikt het terrein achter Schoolstraat 12 al ruim 20 jaar (vanaf 1997). In 1999 heeft Heun deze locatie aangekocht. Op 5 oktober 1999 is het gebruik van het buitenterrein gereguleerd door het accepteren van een melding ex artikel 8.19 van de Wet milieubeheer met een aantal aanvullende randvoorwaarden. In juni 2006 heeft Hein Heun B.V. een vergunningaanvraag ingediend voor de activiteiten aan de Schoolstraat 12. Om een goed beeld te krijgen van de vigerende planologische situatie en toegestane activiteiten is hieronder een samenvatting opgenomen van de milieuvergunningaanvraag van 2006.

“Hein Heun BV betreft een sloopbedrijf wat haar werkzaamheden voornamelijk uitvoert op de locatie van de te slopen objecten. Bij sloop vrijkomend afvalmateriaal, alsmede het afvalmateriaal vrijkomend bij verdergaand breek en sorteerwerk, wordt daarbij zoveel mogelijk rechtstreeks vanaf de projectlocatie

aangeboden bij - en afgenomen door - daartoe bevoegde afvalverwerkers. Hetgeen de meest kostenefficiënte werkwijze blijkt te zijn. Bij het (tijdelijk) ontbreken van directe afnemers zijn er reststoffen die tijdelijk in eigen beheer blijven. Hierbij valt te denken aan puin, metalen (schroot en ijzeren balken), A- en B-hout, bouw en sloopafval en/of asbesthoudende materialen.

Inrichting specifiek

Het terrein aan de Schoolstraat 12 te Vroomshoop betreft een inrichting dat sedert 1999 door Hein Heun BV hoofdzakelijk wordt gebruikt voor de op- en overslag van diverse (bovengenoemde) reststoffen, materialen en de stalling van gebruiksmaterieel. Het bedrijfsterrein omvat circa 12.500 m² en is tot aan het open opslagterrein verhard met klinkers. Het opslagterrein is deels verhard met asfalt ("rijbanen") en klinkers en bestaat deels uit een open puinverharding. De hiervoor genoemde reststoffen worden per afzetcontainerwagen aangevoerd. Een aanzienlijk deel van het aangevoerde materiaal wordt uit de container in open opslagvakken gestort in afwachting van afvoer voor verwerking en/of bewerking elders. Gemengd bedrijfsafval wordt handmatig gescheiden en overgestort in deelstroomcontainers variërend in grootte van 3 tot 40 m³. Zodra de container vol is wordt deze afgevoerd naar een erkende verwerker. Op het bedrijfsterrein worden geen afvalstoffen van derden geaccepteerd. Ontsluiting van het terrein geschiedt via de Schoolstraat en/of de Tonnendijk.

De op- en overslag van de bij sloop vrijkomende reststoffen vindt fysiek en visueel gescheiden op het terrein plaats (betonnen vakken) en is voorzien van signaleringsborden en een sproei-installatie. Laatstgenoemde kan worden ingezet ter bevochtiging ten tijde van droogte en overslag van stuifgevoelige (afval)stoffen. Voor de brandstofvoorziening van op het bedrijfsterrein aanwezig materieel (bobcats, heftucks, mobiele kraan, shovel) is er sprake van een bovengrondse stalen dubbelwandige brandstoftank (diesel) met een inhoud van 3.000 liter. Tevens vindt er kleinschalige opslag plaats van schoon bouw materiaal op daartoe bestemde opslagplaatsen ten behoeve van verhandeling. Te denken valt aan hout, ijzer, balken, dakpannen en bouwzand. Het eerder genoemde (eigen) gebruiksmaterieel bestaat uit steigerdelen, lege containerbakken, gereedschap voor kleinschalig onderhoud en reparatie en diverse voertuigen. Het kleinschalig onderhoud en reparatie vindt plaats in de op het terrein aanwezige werkplaats. Hier moet gedacht worden aan bijvoorbeeld het wisselen van een band en herstel-laswerkzaamheden. In de werkplaats vindt tevens opslag plaats van enkele accu's, zuurstof- en butaangasflessen en afgewerkte olie.”

De werktijden zijn van maandag tot en met zaterdag van 7.00 tot 19.00 uur. In de avond en nacht kan er een vrachtwagen geparkeerd worden en/of een containerbak afgezet worden “

De aanvraag is aangevuld waarna deze uiteindelijk in 2008 ontvankelijk is beoordeeld en in behandeling is genomen door de gemeente Twenterand. De gemeente heeft in 2009 en vervolgens in 2010 een vergunning verleend. Daarbij zijn de reguliere nachtelijke laad-losactiviteiten en afzetten van containerbakken, alsmede deze handelingen op zon- en feestdagen geweigerd. Na beroep heeft een en ander geresulteerd in vernietiging



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

door de Raad van State (jan 2010). De gemeente heeft met inachtneming van de uitspraak van de Raad van State een nieuw besluit genomen waarin aanvullende geluidvoorschriften zijn gesteld. In maart 2011 is uiteindelijk de vergunning definitief geworden. De verleende vergunning heeft betrekking op het opslaan, overslaan en transporteren van grondstoffen en afvalstoffen. De bedoelde grondstoffen betreffen bouwzand, houtvezel en bouwmaterialen. De vergunde afvalstoffen betreffen; puin, asbest, metalen, hout en overige bouw en sloopafval. Verder is de opslag van containers, rijplaten, hekken, steigermaterieel en machines vergund.

Planologische situatie

Reeds gedurende de planprocedure voor het vigerende bestemmingsplan is door gemeente Twenterand vastgesteld dat, de door Hein Heun B.V. in 2006, aangevraagde activiteiten voldoen aan het bepaalde in het bestemmingsplan, aangezien de activiteiten al werden uitgeoefend op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan 'Vroomshoop Woongebied'.

Hiermee staat vast dat de bovenvermelde activiteiten de planologisch toegestane activiteiten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan. Bovendien was het feitelijk gebruik van het terrein door voorganger Haverkort vergelijkbaar. Ook dat betrof een aannemer met veel groot materieel die de locatie aan de Schoolstraat als uitvalsbasis had.

1.4.2 Situatie For farmers

Op de locatie aan Schoolstraat 13 en 14 is vele decennia het bedrijf (AB)CTA actief geweest. Later is de bedrijfsnaam veranderd in For farmers.

Zoals aangeven in paragraaf 1.4 is in het vigerende bestemmingsplan bepaald dat de voor 'bedrijfsdoeleinden' bestemde gronden naast lichte categorie bedrijvigheid en bedrijvigheid die al aanwezig was ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan, ook bedrijven zijn toegestaan van een 'afwijkende categorie'. Het bedrijf For Farmers en diens rechtsvoorgangers was zo'n bedrijf in een 'afwijkende categorie' (sterlocatie).

Uit dossieronderzoek is gebleken dat de voormalige bedrijfsvoering van For Farmers een breed pakket van diensten en activiteiten betrof. Het bedrijf was van oudsher een coöperatie van en voor agrariërs en hield zich oorspronkelijk bezig met de op-overslag en handel van allerhande landbouwproducten. Met de intensivering van de landbouw hebben de activiteiten van For Farmers ook een meer industrieel karakter gekregen. Uit de stukken is duidelijk geworden dat naast de productie, op- en overslag en het verhandelen van mengvoeder, zaden en granen ook chemische producten in voorraad werden gehouden. Er was sprake van opslag van en handel in kunstmest, chemische bestrijdingsmiddelen, dieselolie, licht ontvlambare vloeistoffen in emballage, gassen en dergelijke. Daarnaast werden zaden ontsmet.

Deze producten werden met vrachtauto's aangevoerd en meestal ook met vrachtauto's (of ander zwaar materieel zoals tractoren) afgevoerd. Veel van deze ingaande en uitgaande transporten werden gewogen met de toen ook al aanwezige weegbrug. De weegbrug werd tevens ingezet voor het wegen van vrachtwagens die werden gebruikt bij het transport van kippen die gebruikelijk in de nachtelijke uren worden gevangen. De vervoersbewegingen met zwaar verkeer per dag werden via de inrit van Schoolstraat 13/14 afgehandeld. In het groeiseizoen en in het oogstseizoen was er ook verkeer dat buiten de dagperiode kwam laden en lossen bij For Farmers. Het kwam in die drukke perioden voor dat meerdere malen per week in de vroege ochtend of 's avonds (laat) nog (bulk)wagens werden beladen of gelost. Het is aannemelijk dat de activiteiten van For Farmers (zeker ten tijde van het groei- en oogstseizoen) een behoorlijke impact op het woon- en leefklimaat van de omgeving hadden en een aanzienlijke milieubelasting tot gevolg. Het bedrijf beschikte over een hinderwetvergunning en later een wet milieubeheer vergunning. Later is het bedrijf onder algemene regels komen te vallen.

De naast gelegen woning aan Schoolstraat 15 behoorde lange tijd tot het bedrijf. Ook nadat het feitelijk gebruik als bedrijfswoning was opgeheven werd de woning aan Schoolstraat 15 lange tijd buiten beschouwing gehouden bij de toetsing van milieuhinder.



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

Uit het dossier wordt duidelijk dat de aard en omvang van die activiteiten in ieder geval de toegestane lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) overstegen. Op basis van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering (2009) wordt een groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders tenminste ingedeeld in milieucategorie 3.1. Op basis van de aard en omvang van de activiteiten kan dan ook worden vastgesteld dat op grond van de vigerende bestemmingsplan tenminste milieucategorie 3.1 was toegestaan.

1.4.3 Situatie Van Hal Nieuwleusen

Van Hal Nieuwleusen heeft eind 2012 / begin 2013 zijn intrek genomen op de voormalig locatie van For Farmers. Van Hal Nieuwleusen is een aannemingsbedrijf en werkzaam op het gebied van sloopwerk, boor- en zaag werk en asbest- en bodemsaneringen met als specialismen koppensnellen, boucharderen van beton, het rippen van asfalt en het slopen van kunstwerken. Deze activiteiten worden allemaal uitgevoerd op projecten, dus buiten de planlocatie.

Aan de Schoolstraat 13 en 14 voert van Hal Nieuwleusen de volgende activiteiten uit; het stallen, onderhouden, beperkt repareren en wassen van motorvoertuigen of werktuigen/apparaten. Hiertoe behoort ook het bijvullen van brandstoffen en smeermiddelen, waarvoor enkele tanks aanwezig zijn. Voor deze processen en handelingen is het activiteitenbesluit Milieubeheer van toepassing. Op basis van het vigerend bestemmingsplan Vroomshoop Woongebied 2006, zijn deze activiteiten deels ingedeeld als milieucategorie 2 en deels als milieucategorie 3. Intussen zijn de inzichten veranderd. Sedert de VNG brochure bedrijven en milieuzonering (2009) wordt parkeren, onderhoud en service aan motorvoertuigen ingedeeld in milieucategorie 2.

1.4.4 Situatie kantoor

Het kantoor naast de weegbrug (Schoolstraat 14) was rond 2004 als zelfstandig kantoorpand in gebruik door een ICT bedrijf. Destijds is dit bij de totstandkoming van het vigerend bestemmingsplan Vroomshoop Woongebied 2006 ook als zodanig vastgelegd. Toen van Hal Nieuwleusen in 2013 haar intrek nam in de locatie van voorheen For Farmers heeft zij het kantoorpand gebruikt voor de aansturing van haar bedrijf. Vanaf begin 2018 is het kantoorpand wederom verhuurd aan een derde. Het is wel in eigendom van Heun. Het kantoorpand blijft zelfstandig in gebruik.

1.4.5 Actualisering

De huidige planologische regeling is door onder meer de overname van For Farmers gedateerd. Er bestaat behoefte te onderzoeken welke bedrijfsactiviteiten voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Het is daarom wenselijk om voor het gehele plangebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen met een planologisch kader op maat waarin zowel de bestaande als toekomstige bedrijfsvoering (waaronder wijziging bestemmingsvlak/bouwvlak t.b.v. fase 2 en 3) is meegenomen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Op basis van dit bestemmingsplan zal door Hein Heun een omgevingsvergunning op grond van art. 2.1 onder a van de Wabo moeten worden aangevraagd, evenals een omgevingsvergunning voor bouwen (art. 2.1 onder a van de Wabo). Deze omgevingsvergunning voor bouwen heeft betrekking op de oprichting van een loods, een overkapping en een blokkenwand. Mede in verband met een goede voortgang en afstemming van de benodigde besluitvorming zal de coördinatieregeling worden toegepast die is opgenomen in afdeling 3.6 Wro.



1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Twenterand beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied

Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

HOOFDSTUK 2

HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen in de noordoostelijke hoek van de kern Vroomshoop en omvat de bedrijfspercelen gelegen aan de Schoolstraat 12, 13 en 14 alsmede enkele belendende percelen.

Belangrijke ruimtelijke structuurdragers in de omgeving van het plangebied zijn het kanaal Almelo – De Haandrik en de N341 (Tonnendijk – Hammerweg). Vanuit functioneel oogpunt wordt opgemerkt dat de directe omgeving van het plangebied overwegend een gebied met functiemenging betreft. Ten zuid-westen van het plangebied is een kantoor (Schoolstraat 12) aanwezig. Op ruimere afstand aan de Hammerweg-Tonnendijk, ten zuid(oosten) van het plangebied, bevinden zich diverse functies waaronder bedrijven, horeca- en centrumvoorzieningen.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een woonperceel (Schoolstraat 15) en agrarische cultuurgronden. Ten oosten van het plangebied zijn agrarische cultuurgronden gelegen. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich infrastructuur (zijstraat Schoolstraat en Tonnendijk), woningen (Schoolstraat 7 en 8). Tot slot bevindt zich ten westen van het plangebied een woonperceel (Schoolstraat 11) en infrastructuur (Schoolstraat). Aan de overzijde van de Schoolstraat bevindt zich het kanaal Almelo-De Haandrik.

In afbeelding 2.1 is het plangebied in de directe omgeving weergegeven.



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied

Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922



Afbeelding 2.1 Indicatieve ligging van het plangebied in de directe omgeving (Bron: ruimtelijke plannen.nl) –noordgericht-

Op de betreffende locatie zijn twee bedrijven aanwezig, te weten Hein Heun B.V. (hierna Hein Heun) aan de oostzijde – zuidzijde en Van Hal Nieuwleusen B.V. (hierna Van Hal Nieuwleusen) aan de noordzijde - westzijde. In de volgende paragraaf wordt per bedrijf ingegaan op de huidige situatie.

2.2 Huidige bedrijfsactiviteiten

2.2.1 Hein Heun

Hein Heun gebruikt het terrein achter Schoolstraat 12 al ruim 20 jaar (vanaf 1997). Hein Heun is een aannemingbedrijf van sloop-, bouw- en infrawerken. De projecten waar Hein Heun actief is, worden allemaal 'buiten de deur' gerealiseerd. De locatie aan de Schoolstraat 12 wordt gebruikt als uitvalsbasis voor de uitvoering van de projecten.

De activiteiten van Hein Heun op de planlocatie betreffen het stallen, beheer en onderhoud/reparatie van motorvoertuigen, werktuigen en machines/materieel. Daarnaast worden grondstoffen en afvalstoffen

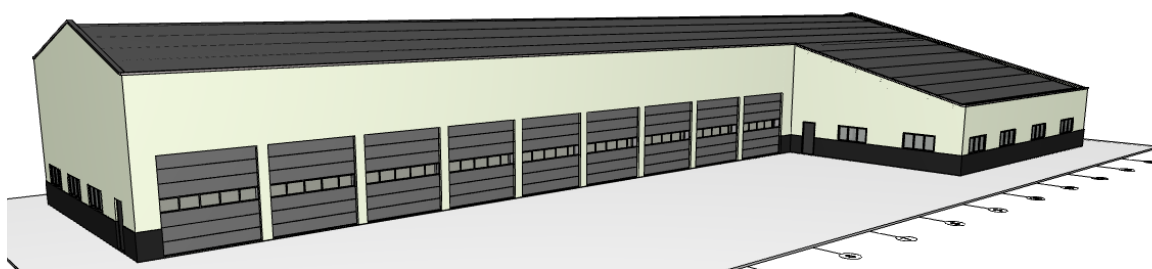


Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

getransporteerd, op- en overgeslagen. De grondstoffen betreffen bouwzand en bouwmaterialen. De afvalstoffen betreffen onder meer; bouw- en sloopafval en verpakt asbest. Verder wordt binnen de inrichting materieel gestald waaronder begrepen containers, rijplaten, hekken, steiger materiaal en machines (heftrucks, bobicats, rupskranen, mobiele kraan, shovel, e.d.).

Op het bedrijfsperceel stond voorheen een gedateerde materieelloods/werktuigenberging. Het gebouw verkeerde vanuit bouwtechnisch oogpunt in slechte staat en voldeed niet meer aan de hedendaagse eisen en wensen (o.a. onvoldoende ruimte en te lage goot- en nokhoogte). Het gebouw is reeds gesloopt en er heeft begin 2015 vervangende nieuwbouw plaatsgevonden (fase 1). De vervangende bedrijfshal, met een oppervlakte van circa 1.300 m², is mogelijk gemaakt door toepassing te geven aan de kruimelgevallenregeling. In afbeelding 2.2 zijn impressiebeelden opgenomen van de in 2015 gerealiseerde nieuwbouw (fase 1).



Afbeelding 2.2 Vervangende nieuwbouw bedrijfshal Hein Heun (Bron: NK Bouwbegeleiding)

Tevens is achter de hal (langs de zuidelijke erfgrens) een blokkenwand geplaatst van beton om zodoende eventueel hinder op de omgeving te beperken. De overige gronden in het plangebied zijn functioneel verhard ten behoeve van het bedrijf, grotendeels ten behoeve van buitenopslag.

Het buitenterrein wordt hoofdzakelijk gebruikt voor de opslag en onderhoud van materiaal, materieel/machines en (lege) containerbakken, op- en overslag van grondstoffen (zand, grond, grind, granulaat e.d.) en grof voorsorteren van afvalstoffen (voornamelijk bouw- en sloopafval).

2.2.2 Van Hal Nieuwleusen

De locatie Van Hal Nieuwleusen betreft het voormalige ABCTA (en later For Farmers) gedeelte aan de noordzijde - westzijde van het plangebied, Schoolstraat 13 en 14. Van Hal Nieuwleusen is werkzaam op het gebied van sloopwerk, boor- en zaagwerk met als specialismen koppensnellen, boucharderen van beton, het rippen van asfalt en het slopen van kunstwerken. Voormelde activiteiten vinden buiten de planlocatie plaats.

De activiteiten van Van Hal Nieuwleusen op Schoolstraat 13 en 14 betreffen het stallen, onderhouden, repareren, testen en wassen van motorvoertuigen of werktuigen/apparaten. Hiertoe behoort ook het bijvullen van brandstoffen en smeermiddelen, waarvoor enkele tanks aanwezig zijn.

Op het terrein van Van Hal Nieuwleusen bevinden zich een drietal gebouwen; te weten het voormalige hoofdgebouw van For Farmers (in gebruik als opslagruimte/werkplaats), een loods (stalling werktuigen/materieel) en een kantoor. Het kantoor en het voormalig hoofdgebouw, welke recentelijk nog zijn opgeknapt, zijn geschikt voor de huidige en toekomstige bedrijfsvoering.

De loods verkeert echter in technisch en bouwkundig slechte staat en is niet zonder forse investeringen naar de eisen van deze tijd te krijgen. Vervangende nieuwbouw verdient daarom de voorkeur.

Hierna zijn foto's van de huidige situatie binnen het plangebied opgenomen. Opgemerkt wordt dat op de bovenste foto het opgeknapte hoofdgebouw waarneembaar is.



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922



Afbeelding 2.3 Foto met de huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: Google)



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied

Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Algemeen

Firma Hein Heun is al lange tijd gevestigd aan de Schoolstraat (achter nummer 12) te Vroomshoop. De situatie op de percelen is de afgelopen jaren gewijzigd. Het geldend bestemmingsplan dateert uit 2007 en de geldende planologische kaders zijn gedateerd. Daarnaast zijn er vergoederde plannen voor vervanging van oude gebouwen (fase 2) en het realiseren van een overdekte opslagruimte (fase 3) op het achter terrein.

Zoals aangegeven groeien de bedrijven aan de Schoolstraat 12, 13 en 14 steeds meer naar elkaar toe en is het wenselijk om de bedrijfsactiviteiten te optimaliseren en beter op elkaar te laten afstemmen.

Het is wenselijk om voor het gehele plangebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen met een planologisch kader op maat, waarin zowel de bestaande als toekomstige bedrijfsvoering is meegenomen.

Tot de bestaande activiteiten van Heun behoren onder meer het stallen, onderhouden reinigen en proefdraaien van machines en materieel. Daarnaast worden bij Heun secundaire grondstoffen op- overgeslagen zoals zand, granulaat en grond. Voorts worden op het terrein van Heun bouw- en sloofafval op- en overgeslagen (afkomstig van uitgevoerde projecten elders) en vervolgens afgevoerd naar erkende verwerkers. Gemengd bouw- en sloofafval wordt eventueel voorafgaand uitgesorteerd.

Deze op- en overslagactiviteiten zijn onderdeel geweest van de uitgevoerde onderzoeken naar de effecten op de omgeving in relatie tot behoud van een goed woon- en leefklimaat.

De uitkomsten van de onderzoeken zijn meegenomen in de uitgangspunten van het terreinontwerp en de nieuwe gebouwen. Hieruit is een ontwerp ontstaan waarin ruimte is voor uitvoering van de bedrijfsactiviteiten en tegelijkertijd een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen kan worden gegarandeerd.

Het opheffen van verkeersbewegingen met zwaar transport via de inrit aan de Tonnendijk en aan de noord- westzijde van het plangebied, in combinatie met de positionering en het ontwerp van de nieuwe gebouwen, zorgt ervoor dat een goed woon- en leefklimaat kan worden bereikt en het bedrijf duurzaam kan functioneren.

In afbeelding 3.1 is een illustratie van de toekomstige terreinindeling opgenomen. Hierna wordt op beide fases nader ingegaan.



Bonekamp Advies Twello

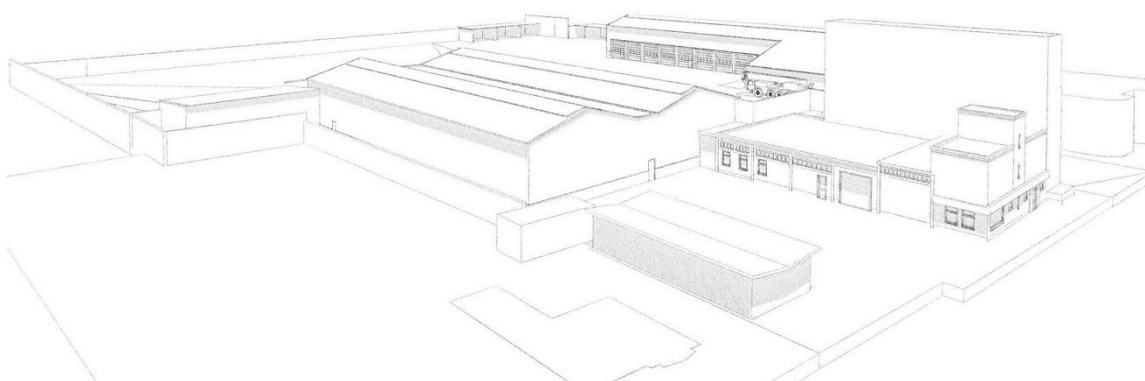
Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied

Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922



Afbeelding 3.1: Illustratie toekomstige indeling terrein (Bron: NK Bouwbegeleiding) –noordgericht-

Met licht groen is de bebouwing weergegeven. Het definitieve plan kan iets afwijken.



Afbeelding 3.2: Illustratieve schets totaal overzicht toekomstige situatie (Bron: NK Bouwbegeleiding) –kijkend in zuid oostelijke richting- Het definitieve plan kan iets afwijken.



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

3.1.2 Fase 2: Vervangende nieuwbouw materieelloods/werktuigenberging

De bestaande loods, met een oppervlakte van circa 2.400 m², gesitueerd achter het voormalig hoofdgebouw van For Farmers zal worden gesloopt. Er zal vervangende nieuwbouw worden gepleegd. Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt iets beperkter in vloeroppervlak en zal dienen als materieelloods, onderhoudswerkplaats en werktuigenberging / opslag

Bij vergelijking van het vigerende bestemmingsplan met de bestaande bedrijfshal en voorliggend bestemmingsplan met de voorgenomen bebouwing kan het volgende worden geconcludeerd.

- In het vigerende bestemmingsplan heeft het bouwblok een afmeting van circa 8580 m², daarvan is thans circa 4998 m² bebouwd (58,3%).
- Het voorliggend bestemmingsplan staat een kleiner bouwvlak toe, namelijk 8080 m², daarvan wordt 4953 m² bebouwd (61,3%)

Er is dus sprake van een verkleining van het bouwvlak met 500 m² en een verkleining van het oppervlak van hal 2 van 45 m²

Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt iets hoger dan de bestaande oude hal (goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7,5 en 10,0 meter), maar het vloeroppervlak neemt zoals gezegd niet toe. Een hogere goot- en nokhoogte is noodzakelijk om met het materieel van Van Hal Nieuwleusen en Hein Heun in de hal te kunnen. Denk bijvoorbeeld aan een kraan met een lange giek of een vrachtwagen die een containerbak moet afzetten in de hal.

Bovendien streeft Heun duurzaam hergebruik van materialen na en betreft het hier een 2^e hands hal, waaraan geen grote wijzigingen kunnen worden doorgevoerd in de hoofdconstructie (staalbouw).

De nieuwe hal sluit aan op de bebouwingskenmerken van het reeds vervangen gebouw (fase 1). Door het uitvoeren van het gebouw met kap zal er minder sprake zijn van een industrieel karakter (hoge goot en plat afgedekt) en zal het goed opgaan in de omgeving. Ook wat betreft gebruik van materialen en kleuren zal net als bij fase 1 afstemming worden gezocht met de omgeving. Zo wordt er gekozen voor gedempte kleuren waarbij spiegelende en glanzende oppervlakken zoveel mogelijk worden voorkomen. Aan het gebouw wordt een open loods gerealiseerd ten behoeve van de opslag van materialen.

positionering hal

De nieuwe hal zal dicht bij de noordelijke erfgrans gebouwd worden dan de bestaande hal. Hieronder wordt stilgestaan bij de afwegingen daarbij.

Om ervoor te zorgen dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd is de te vervangen bedrijfshal dicht tegen de Noordelijke erfgrans geprojecteerd. Het grote voordeel voor de direct aanwonenden is dat hierdoor ruimte op het terrein is ontstaan om de inrit die toegang biedt naar het achterterrein, gunstig te positioneren.

Schaduw-werking

Het opschuiven van de nieuwe hal in noordelijke richting, heeft tot gevolg dat het bouwblok mee verschuift en de schaduwwerking (als gevolg van bebouwing op het terrein van Heun), in de achtertuin van Schoolstraat nr 15 verandert. Naar aanleiding hiervan is een bezonningsstudie uitgevoerd. Bij de bezonningsstudie is een vergelijking gemaakt tussen de huidige maximale planologische mogelijkheden en de nieuwe planologische situatie. Tevens is de feitelijke situatie in beeld gebracht, waarbij de bestaande hoog opgaande beplanting (bomen) eveneens is meegenomen.

Het resultaat van de vergelijkende studie is dat er door de verschuiving van het bouwblok en veranderende bouwmassa een toename van schaduw is te verwachten in de (achter)tuin van Schoolstraat nr 15. Het verplaatsen van het bouwblok heeft ten aanzien van dit aspect een planologisch nadelige uitwerking. De extra schaduw zal met name kunnen worden ervaren bij een laagstaande zon (in de herfst en winter). De meteorologische gegevens wijzen echter uit dat juist in die periode, bewolkte dagen de overhand hebben en de werkelijke



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

schaduwtoename dus relatief is. De schaduwwerking kan bovendien worden genuanceerd door het feit dat de bestaande bomenrij voor vrijwel dezelfde schaduwwerking zorgt. De bezonningsstudie is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

Visueel aspect

Ten aanzien van het aspect visuele hinder wordt het volgende opgemerkt.

Vanuit de woning aan de Schoolstraat nr 15 is in de huidige situatie zicht op het bedrijfsterrein en de te vervangen hal van Van Hal Nieuwleusen. Het zicht vanuit de woning op het voorterrein van Heun wordt deels al weggenomen vanwege het bestaande kantoor van Heun en de garage (die toebehoort tot Schoolstraat 15). Ter plaatse van de achtertuin van Schoolstraat 15 wordt het zicht op het terrein en de bebouwing van Heun deels weggenomen door de aanwezige groenstrook met hoog opgaande bomen en een aanwezige blokkenwand. Vanuit het verleden waren de activiteiten op het terrein vanuit de woning aan Schoolstraat 15 meer zichtbaar. Aangezien de woning een binding had met de activiteiten van For Farmers is er in het verleden niet veel aandacht besteed aan de visuele afscherming.

In de nieuwe situatie schuift de hal dichterbij de noordelijke erfgras. Het zicht vanuit de woning op activiteiten op het terrein van Heun, wordt gereduceerd door de nieuwe bedrijfsgebouwen en doordat activiteiten zullen worden verplaatst (zoals de weegbrug). Door deze maatregelen ontstaat een betere visuele afscherming tussen wonen en bedrijvigheid. De afschermende werking van de gebouwen en het verplaatsen van de activiteiten met zwaar verkeer (wegen, laden-lossen) op het voorterrein van Schoolstraat 14 naar het terreindeel achter Schoolstraat 12, zorgt tevens voor een betere afscherming van geluid, stof en eventuele verspreiding van zwerfvuil.

De realisatie van de te vervangen bedrijfshal dichterbij de erfgras levert voor de woning aan de Schoolstraat 15 ook enig nadeel op. Het gaat om een redelijk fors gebouw op korte afstand van de erfgras ter plaatse van de achtertuin van Schoolstraat 15. Tegelijkertijd is de verwachting dat door de visuele afscherming privacy over en weer beter wordt geborgd.

Conclusie positionering

De insteek van het bestemmingsplan is te komen tot een goede ruimtelijke ordening en duurzame inpassing van de bedrijfsvoering in de omgeving. Daarbij dienen meerdere aspecten afgewogen te worden. Dit geldt ook voor de positionering van de hal.

Bij een vergelijk van (herbouw op) de bestaande positionering van de hal enerzijds en anderzijds de voorgenomen positie van de nieuwe hal kan geconcludeerd worden dat;

1. bij handhaven van de huidige positie;
 - a. de kans op eventuele hinder ter plaatse van de achtertuin van Schoolstraat nr 15, vanwege voortdurende verkeersbewegingen, op- & overslagactiviteiten op het terrein van Heun langs de noordelijke grs aanwezig blijft, ook al wordt voldaan aan de wet- en regelgeving op het gebied van geluid.
 - b. De bedrijfshal op ruimere afstand van de erfgras met Schoolstraat 15 staat.
 - c. Er nauwelijks extra schaduw te verwachten is ter plaatse van de achtertuin van Schoolstraat nr 15.
2. Bij de voorgenomen nieuwe positie van de hal
 - a. De eventuele hinder van het langsrijden met zwaar verkeer, gebruik van de weegbrug en op- en overslaghandelingen voor de bewoners aan de Schoolstraat 15 kan worden voorkomen.
 - b. De bedrijfshal op kortere afstand van de erfgras met Schoolstraat 15 staat.
 - c. Uit de bezonningsstudie volgt dat er een aanvaardbare toename van de schaduw in de achtertuin van Schoolstraat 15 is te verwachten, met name gedurende zonnige dagen in de herfst- en winterperiode.
 - d. De gebouwen zorgen voor een goede akoestische afscherming richting woningen
 - e. De gebouwen zorgen voor een betere visuele afscherming ten aanzien van het zicht op het bedrijfsterrein.



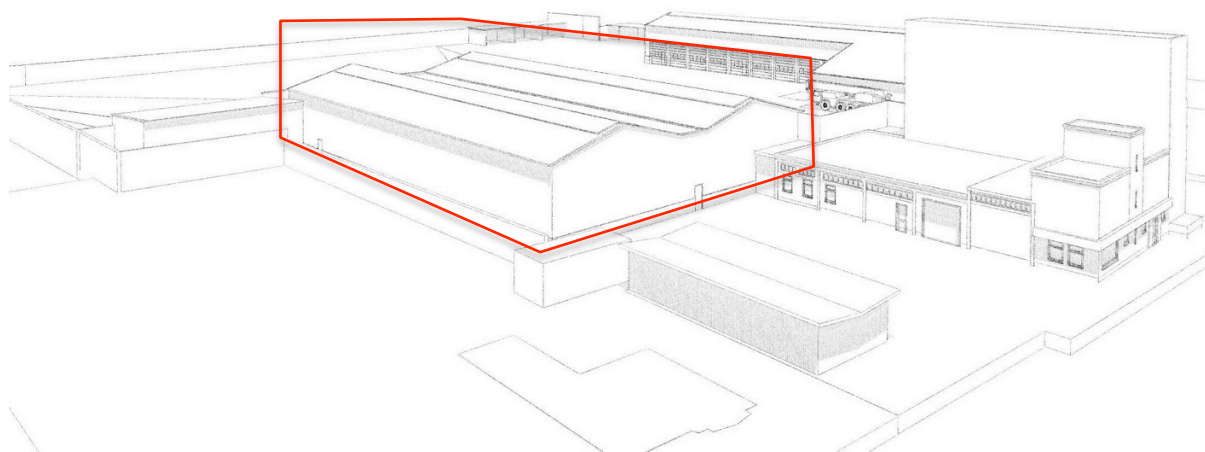
Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

De voordelen van de voorgestelde positionering van de hal, namelijk, het wegvallen van verkeersbewegingen met zwaar verkeer langs de gevel van de woning aan de Schoolstraat 15, de verplaatsing van de weegbrug, het afschermen van geluid en het bieden van privacy, wegen zwaarder dan het nadeel van schaduwtoename in de herfst- en winterperiode. Deze schaduwwerking kan bovendien worden genuanceerd door het feit dat de bestaande bomenrij voor vrijwel dezelfde schaduwwerking zorgt. In de feitelijke situatie is er dus reeds sprake van aanzienlijke schaduw. In recente rechtspraak is gebleken dat feitelijk bestaande schaduw mag worden meegewogen. Verwezen zij ook uitspraak van de AbRvS van 6 december 2017, nr. 201706310/1/R6 en 19 januari 2018, nr. 201709393/2/R6

Het vorengaande resulteert in de conclusie dat de positie van de hal op de voorgenomen positie bijdraagt aan een verbetering van de leefomgeving ten opzichte van de huidige situatie en dus een step forward is. Op de verbeelding volgt het bouwblok de contouren van de nieuwe positie en inrichting.

In afbeelding 3.3 is een impressie van het te vervangen bedrijfsgebouw opgenomen. Het daadwerkelijke ontwerp kan hier op onderdelen van afwijken.



Afbeelding 3.3: Impressie vervangende bedrijfsgebouw (rode contour) (Bron: NK Bouwbegeleiding). Het definitieve plan kan iets afwijken.

3.1.3 Fase 3: Realisatie overdekte opslagruimte

Fase 3 betreft het overkappen van een gedeelte van de opslagvakken op het achterterrein van Hein Heun, langs de zuidelijke erfgrans en een klein gedeelte van de oostelijk erfgrans. Deze overkapte opslagruimte zal worden gebruikt voor de opslag van materieel en (afval)stoffen die tegen inwerking van hemelwater moeten worden beschermd.

De overkapte opslagvakken worden gerealiseerd in de hoek waar thans nog een in- en uitrit richting de Tonnendijk / Schoolstraat aanwezig is. Sinds enige tijd is het gebruik van de in-/uitrit door Heun al sterk beperkt om tegemoet te komen aan de wensen van de omwonenden. Deze in- en uitrit zal in de nabije toekomst permanent worden opgeheven om de eventuele hinder voor de aanwonenden van langrijdend zwaar verkeer geheel te beëindigen. Door de opslag deels te overkappen ontstaat een goede afscherming van het bedrijfsterein richting de achterliggende woningen. Hierdoor wordt eventuele emissie van geluid, stof en lichthinder naar de woonomgeving voorkomen. De voorgenomen overkapping levert een positieve bijdrage aan het vergroten van het woon- en leefklimaat voor de omwonenden en kan derhalve beschouwd worden als planologische verbetering (step forward).

De overkapte opslagruimte zal in totaal een lengte krijgen van circa 100 meter. De diepte zal de overkapping zal maximaal 7 meter bedragen. De bouwhoogte zal beperkt blijven tot maximaal 4,5 meter. Wat betreft vormgeving en het gebruik van materialen en kleuren zal ook voor dit gebouw een in de omgeving passend ontwerp worden opgesteld. Vooruitlopend op het plaatsen van de overkapping zullen de blokkenwanden alvast op de goede positie worden herplaatst.

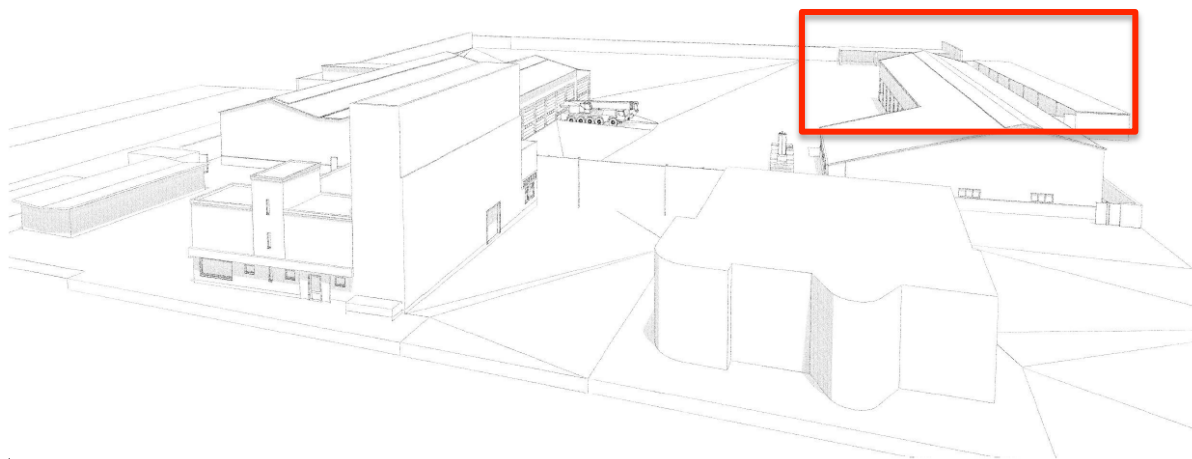


Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

Het overige deel van het buitenterrein blijft overeenkomstig de huidige situatie gehandhaafd. Wel worden er rondom langs de perceelgrenzen een blokkenwand geplaatst van betonblokken om zodoende eventueel hinder op de omgeving te beperken. De hoogte van de blokkenwand varieert van 2 tot 5 meter. In 1 hoek wordt de wand opgetrokken tot 6 mtr hoog.

In afbeelding 3.4 is een impressie van de nieuwe overdekte opslagruimte opgenomen. Het daadwerkelijke ontwerp kan hier op onderdelen van afwijken.



Afbeelding 3.4: Impressie overdekte opslagruimte (Bron: NK Bouwbegeleiding) Het definitieve plan kan iets afwijken.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

In de huidige situatie wordt het bedrijfsp perceel van Hein Heun via twee zijden ontsloten, te weten via de Schoolstraat en de zijstraat van de Schoolstraat/Tonnendijk. In het verleden is de inrit aan de zijde van de Tonnendijk veelvuldig gebruikt, ook voor zwaar verkeer. Gezien de korte afstand van de woningen tot de weg daar en de eventuele hinder die dat meebrengt voor aanwonenden, maakt Hein Heun al geruime tijd geen gebruik meer van die inrit. In de nabije toekomst zal de inrit aan de zijstraat van de Schoolstraat/Tonnendijk geheel worden opgeheven.

Het bedrijfsp perceel van Van Hal Nieuwleusen wordt uitsluitend via de Schoolstraat ontsloten.

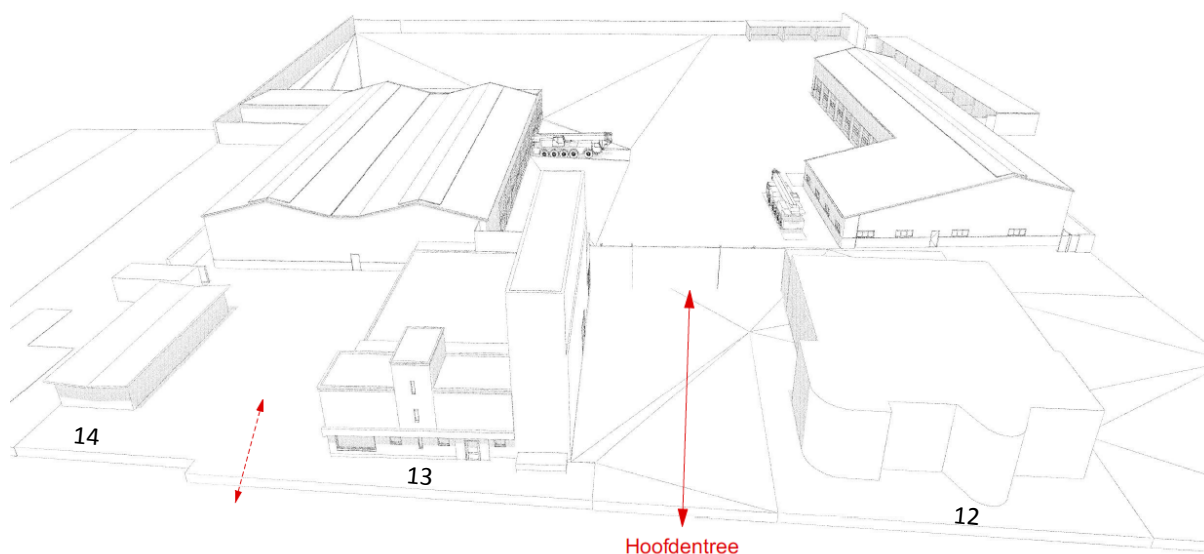
In de toekomst zal het opslagterrein van zowel Van Hal Nieuwleusen als Hein Heun via in- en uitrit op de Schoolstraat worden ontsloten. De hoofdentree is gelegen naast het kantoorpand aan de Schoolstraat 12. In afbeelding 3.5 is een schets opgenomen met daarop aangegeven de wijze van ontsluiting (rode lijn). Met het gebruik van deze inrit wordt een goed woon- en leefklimaat verzekerd. De positie en het gebruik van de inrit is juridisch verzekerd in de regels en in de verbeelding.

De tweede entree is gelegen bij nr 13/14. De tweede inrit is op afbeelding 3.5 is aangegeven met een rode streep. Deze inrit geeft geen toegang tot het achterterrein. Gebruik van de inrit voor rupsvoertuigen is daardoor niet langer nodig. Op de verbeelding en in de planregels is dit vastgelegd.



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922



Afbeelding 3.5: illustratie wijze van ontsluiting achterterrein (rode pijl) (Bron: NK Bouwbegeleiding) Het definitieve plan kan iets afwijken.

Er is verkeersonderzoek gedaan naar de voorgenomen bedrijfssituatie en de effecten daarvan op omliggende wegen.

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling levert vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen op. De gewijzigde ontsluiting van het terrein zal leiden tot een verbetering van het woon- en leefklimaat van omwonenden (step forward).

Het verkeersonderzoek is bijgevoegd als bijlage 8

3.2.2 Parkeren

Dit bestemmingsplan voorziet in een planologisch kader dat recht doet aan zowel de bestaande als toekomstige bedrijfsvoering van beide bedrijven. Hierbij wordt rekening gehouden met een tweetal toekomstige ontwikkelingen, fase 2 en 3. Met de ontwikkelingen wordt gestreefd naar een hogere kwaliteit wat betreft bedrijfsgebouwen en een verhoging van de bedrijfsefficiëntie. Gelet op het vorenstaande is een toename van de parkeerbehoefte in beginsel niet te verwachten. In de huidige situatie wordt ruim voldoende voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein en uitbreiding van dit aantal is vooralsnog niet noodzakelijk.

In de gemeentelijke nota 'parkeren' is het volgende aangegeven ; "De Nota Parkeernormen heeft als doel een duidelijk kader te verschaffen voor de berekening van de parkeerbehoefte voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten binnen de gemeente Twenterand. Hierbij hanteert de gemeente aan de volgende uitgangspunten:

- Parkeernormen dragen bij aan het beoogde woon- en werkklimaat voor de kernen.
- Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot parkeerproblemen in de omgeving.
- Initiatiefnemers worden gestimuleerd om met oplossingen te komen voor de eigen parkeerbehoefte.

Hein Heun heeft een verkeersonderzoek laten uitvoeren waarbij eveneens de parkeerbehoefte en parkeermogelijkheden in beeld zijn gebracht. Op basis hiervan in een parkeernorm voor het plangebied vastgesteld.



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

De uitkomst van dit onderzoek is dat Hein Heun over voldoende ruimte op eigen terrein beschikt om te voorzien in de parkeerbehoefte van eigen voertuigen, voertuigen van personeel en bezoekers. Dit geldt voor zowel personenauto's als ook bedrijfswagens / vrachtauto's.

De parkeerplaatsen voor personenauto's zijn aanwezig / worden gerealiseerd op de volgende plekken :

- tussen de gebouwen aan Schoolstraat 12 en 13 (langs de nieuwe hoofdentree).
- achter het kantoorgebouw aan Schoolstraat 12
- tussen Schoolstraat 13 en 14

Mochten er in de toekomst meer parkeerplaatsen nodig zijn, dan is het eigen terrein voldoende groot om in de parkeerbehoefte binnen de eigen terreingrenzen te voorzien. Zo kunnen personenauto's van medewerkers overdag worden geparkeerd op de plekken waar s' avonds en s' nachts vrachtwagens / busjes staan.

De vrachtauto's worden geparkeerd op het achterterrein.

Om te waarborgen dat bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op de bedrijfspcelen aanwezig zijn/of worden gerealiseerd, zijn in artikel 8.1 en 8.3 van de regels nadere bepalingen opgenomen. Hiermee is het aspect parkeren voldoende gewaarborgd.

Laden en lossen

Het laden en lossen dient conform het gemeentelijk beleid in beginsel eveneens plaats te vinden op eigen terrein. Hein Heun beschikt over een groot buitenterrein waar geladen en gelost kan worden. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.

3.2.3 Weegbrug

De huidige weegbrug is gesitueerd naast het kantoor aan Schoolstraat nr 14. In het verleden is de weegbrug intensief gebruikt voor het de activiteiten van ABCTA (For Farmers). Tevens is de weegbrug opengesteld voor wegingen tbv derden. Ondanks dat het aantal wegingen ten opzichte van de situatie ten tijde van For Farmers met meer dan 50% is gereduceerd, zorgt het gebruik van de weegbrug voor zwaar verkeer van en naar het plangebied. Dit zware verkeer rijdt op korte afstand van de woning aan de Schoolstraat 15. In het verleden was deze woning nauw verbonden aan de activiteiten van de inrichting (bedrijfswoning For Farmers). Nu dit niet meer zo is, kan het langsrijden en manoeuvreren van zwaar verkeer bij de woning aan de Schoolstraat 15 zo nu en dan als hinderlijk worden ervaren.

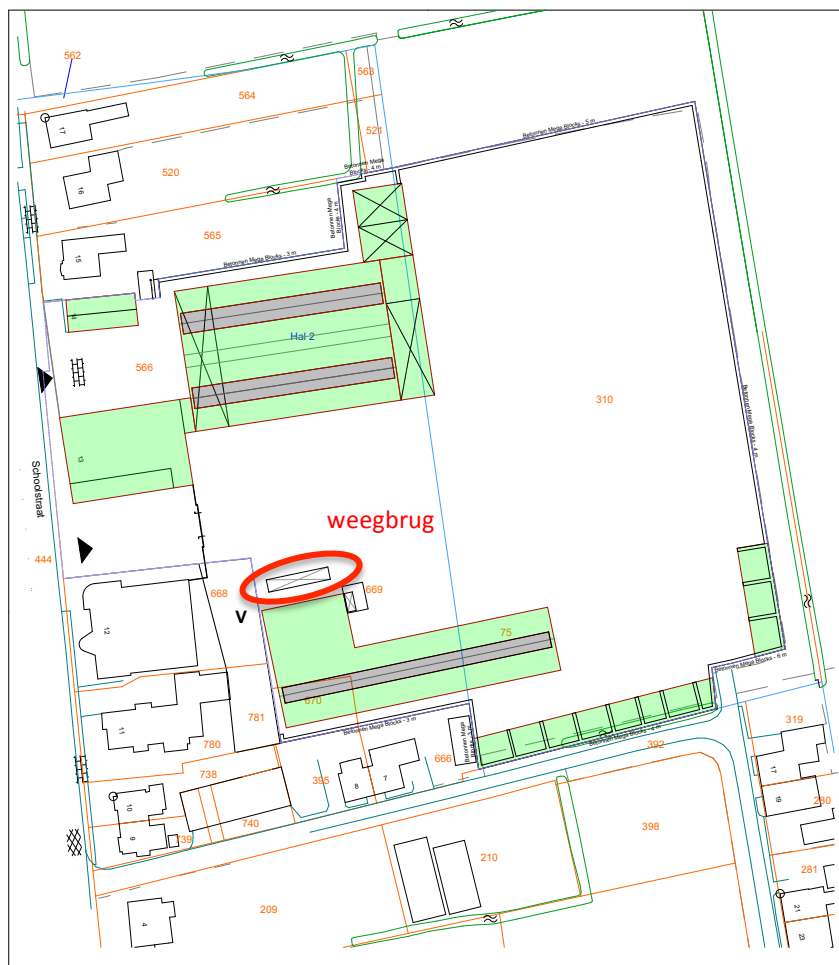
Het gebruik en de plek van de weegbrug is niet meer afhankelijk van For Farmers. De beschikking over een weegbrug is evenwel ook voor Hein Heun en van Hal noodzakelijk. Hein Heun wil graag rekening houden met een goed woon- en leefklimaat voor de omwonenden. Om die reden is een nieuwe locatie gekozen voor de weegbrug die logistiek handig is voor Heun en gunstig is voor de omwonenden. De weegbrug komt tussen de 2 nieuwe bedrijfsgebouwen in te liggen. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de situatie voor alle omwonenden verbeterd als de weegbrug naar deze nieuwe positie wordt verplaatst. Hein Heun zal de weegbrug verplaatsen (step forward) . In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de nieuwe weegbrug binnen 1 ,5 jaar na het tijdstip van het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor bedrijfsgebouw 'fase 2', de weegbrug moet zijn geplaatst en het gebruik van de weegbrug op de huidige positie moet worden gestaakt.

De positie en het gebruik van de weegbrug is juridisch verzekerd in de regels en in de verbeelding. In onderstaande afbeelding is de globale nieuwe positie van de weegbrug weergegeven.



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922



Afbeelding 3.6: Globale nieuwe positie weegbrug (Bron: NK Bouwbegeleiding) – noordgericht-

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

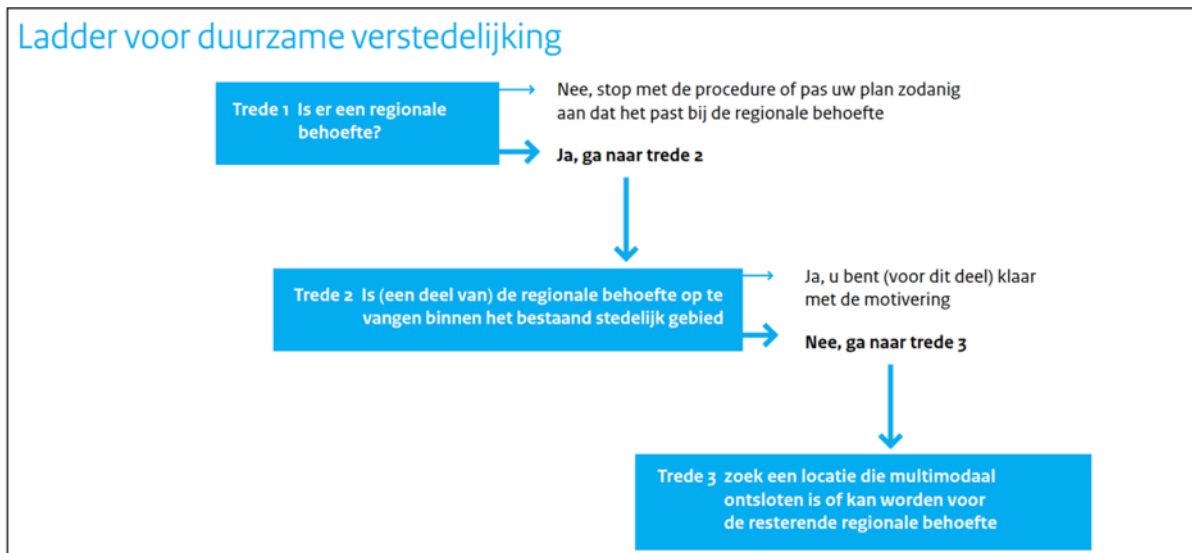
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

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

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

4.1.1.3 Duurzaam verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een *nieuwe stedelijke ontwikkeling* te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

4.1.2 Conclusie toetsing aan rijksbeleid

Aan de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden getoetst wanneer planologisch nieuwe “stedelijke ontwikkelingen” mogelijk worden gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan kan worden aangemerkt als conserverend, zij het dat wel sprake is van enkele verschillen ten opzichte van het vorige planologische regime.

Er is sprake van een bestaand bedrijventerrein waarop nu twee bedrijven worden geëxploiteerd. Deze bedrijven gaan in de toekomst als één inrichting fungeren. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt het bedrijventerrein op duurzame wijze (deels) heringericht, waarbij de verouderde bebouwing wordt vervangen. De eerste fase van deze herinrichting is reeds voltooid op het terrein aan de Schoolstraat 12. Deze bebouwing is opgericht met toepassing van de zogenaamde kruimelgevallenregeling. De eerste fase is ook verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan waarin met de volledige herinrichting van het terrein (in drie fasen) rekening is gehouden.

Het bestemmingsplan voorziet per saldo in minder bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het vorige regime. Van belang is dat onbenutte planologische mogelijkheden die in het voorgaande bestemmingsplan bij recht waren voorzien dienen te worden betrokken bij de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat deze onbenutte planologische mogelijkheden in een nieuw plan mogen worden opgenomen, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro genoemde eisen (uitspraak van 1 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2062 (Amsterdam)). In het vorige regime was sprake van een bouwvlak van 8580 m², terwijl het voorliggende bestemmingsplan in een bouwvlak van 8080 m² voorziet. Dit is een reductie van 500 m². Het bouwblok is hierbij enigszins verschoven vanwege de wens om het bedrijventerrein vanuit milieueisen duurzamer te maken. De bebouwingsmogelijkheden zijn enerzijds reeds vergund en vinden plaats binnen bestaand bedrijventerrein opdat van het terrein op duurzame en meer efficiënte en milieuvriendelijke wijze kan worden gebruikt. De in het plan toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden betekenen slechts een zeer beperkte verandering ten opzichte van de mogelijkheden die op deze gronden reeds eerder planologisch zijn toegestaan. Het plan legt in zoverre dan ook geen nieuw beslag op de beschikbare ruimte.



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied

Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Verwezen zij bijvoorbeeld naar AbRvS 1 juni 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1465. Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2013 in werking getreden.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. 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 onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

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

4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

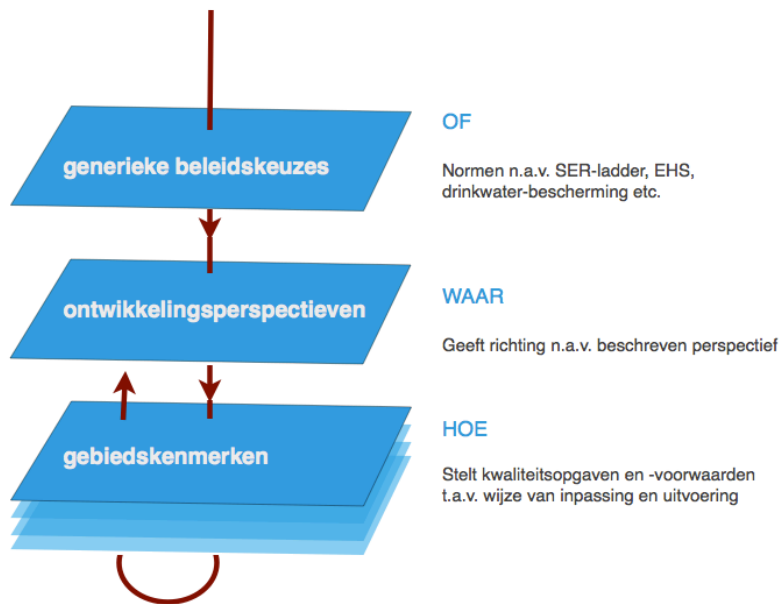
Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.2. geeft dit schematisch weer.



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 4.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' is met name artikel 2.1.3 uit de Omgevingverordening Overijssel van belang. Op dit artikel zal hierna nader worden ingegaan.

Artikel 2.1.3 (SER-ladder voor de Stedelijke omgeving)

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'groene omgeving' nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Dit bestemmingsplan voorziet in maatwerk wat betreft planologische kaders waarin rekening wordt gehouden met zowel de bestaande als toekomstige bedrijfsvoering. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om voor de bedrijven te komen tot een optimale bedrijfsvoering, van een reguliere uitbreiding van een bedrijf is dan ook geenszins sprake. Zoals hierna ook zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag' is het plangebied ook op basis van provinciaal beleid al aangemerkt als bestaand bebouwd gebied en specifiek opgenomen als 'Bedrijventerrein'. Van extra



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

ruimtebeslag op de groene omgeving is geen sprake. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten.

‘Bedrijventerrein’

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen met elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken.

De provinciale ambitie voor het ontwikkelingsperspectief ‘Bedrijventerrein’ richt zich op de bestaande bedrijventerreinen waar ruimte wordt geboden voor herstructurering van bestaande monofunctionele werkmilieus om zodoende de kwaliteit en efficiëntie van de bedrijfslocatie te vergroten.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Ontwikkelingsperspectieven’

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'bedrijventerrein'. Dit ontwikkelingsperspectief verzet zich niet tegen de planologische inpassing van de huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten van de reeds aanwezige bedrijven. Op de percelen is een herontwikkeling gaande, oude gedateerde gebouwen worden gesloopt en er wordt vervangende nieuwbouw gepleegd passend in de omgeving. Hiermee vindt er een kwaliteitsverbetering plaats die bijdraagt aan een verhoging van de bedrijfsefficiëntie. Van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is geen sprake, verwacht wordt zelfs een verbetering door de gewijzigde ontsluiting en het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het volgende hoofdstuk. Gesteld wordt dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de sociaal-economische vitaliteit van Vroomshoop en in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

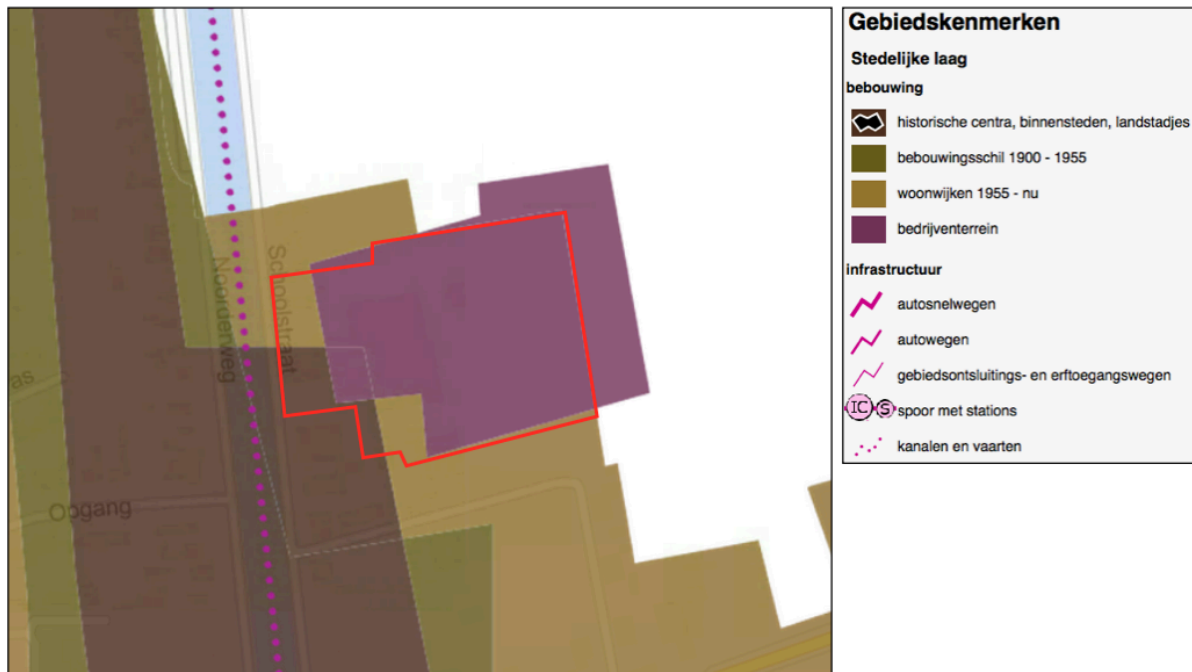
1. De ‘Stedelijke laag’

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Bedrijventerrein’. In afbeelding 4.3 is dat aangegeven. Opgemerkt wordt dat de gebiedskenmerkenkaart ter plaatse gedeeltelijk is verschoven en hierdoor een deel van het buitengebied is aangemerkt als bedrijventerrein. Dit is niet correct het plangebied maakt wel volledig onderdeel uit van deze functie.



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922



Afbeelding 4.3: De stedelijke laag: 'Bedrijventerrein' (Bron: Provincie Overijssel)

'Bedrijventerrein'

De bedrijventerreinen zijn georganiseerd op basis van uitgegeven kavels aan bedrijven. Het zijn meestal monofunctionele werkgebieden met een 'no nonsense' karakter en vaak krappe openbare ruimtes. De gebieden zijn ingericht en bebouwd op basis van een beperkte set aan kwaliteitsregels. De terreinen zijn veelal volledig gericht op autobereikbaarheid en hermetisch van karakter en liggen los van de woonwijken en het buitengebied. Als ontwikkelingen plaats vinden op of rond bedrijventerreinen, dan dragen deze bij aan versterking van het vitale karakter en de kwaliteit van bedrijventerreinen, aan het verbinden van het terrein met de omgeving en aan versterking van de profilering gericht op onderlinge differentiatie, met respect voor het verstedelijkingspatroon.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Het gebiedskenmerken 'Bedrijventerrein' verzet zich niet tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen planologisch kader. Dit bestemmingsplan voorziet in de inpassing van de huidige en toekomstige bedrijfsvoering, waaronder het realiseren van fase 2 en 3. De Hein Heun Groep betreft een lokaal geworteld bedrijf en draagt bij aan de werkgelegenheid in Vroomshoop. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling past binnen het gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

2. De 'Lust en Leisurelaag'

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.5 Conclusie toetsing aan provinciaal beleid

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



Bonekamp Advies Twello
Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

4.3 Gemeentelijk beleid

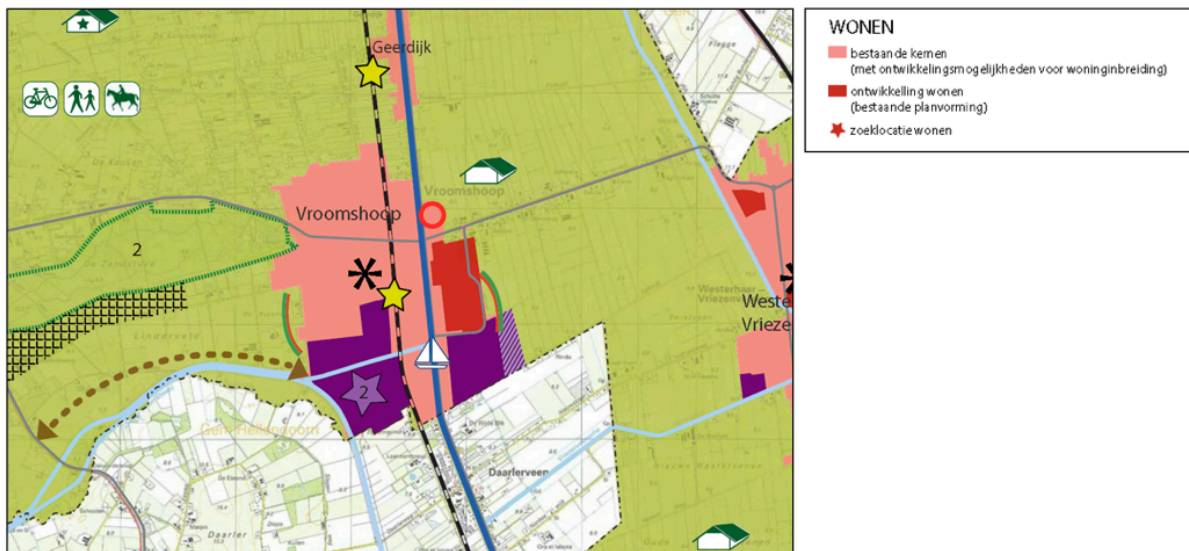
Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de 'Structuurvisie Twenterand', 'Sociaal-economische visie Twenterand' en de 'Welstandsnota' de belangrijkste beleidsdocumenten.

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

De 'Structuurvisie Twenterand' is op 19 juli 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie Twenterand spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen voor de gehele gemeente. Doel van de structuurvisie is om verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen uitbreiding en inbreiding of tussen verkeer en landschap, zorgvuldig af te wegen en een gezamenlijk beeld over de gewenste ontwikkeling te krijgen. De structuurvisie biedt de gemeente Twenterand de mogelijkheid om regie te voeren op het ruimtelijk beleid voor de langere termijn. Het vormt de basis voor het toekomstig beleid van de gemeente Twenterand.

De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Afbeelding 4.4 omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart. Het plangebied is weergegeven met een rode cirkel.



Afbeelding 4.4: Uitsnede plankaart 'Structuurvisie Twenterand' (Bron: gemeente Twenterand)

Ten aanzien van het plangebied zijn met name de thema 'werken' uit de structuurvisie van toepassing.

4.3.1.2 Werken

Er wordt ingezet op inbreiding en het herstructureren van bedrijventerreinen. De gemeente hanteert hierbij de SER-ladder. De verwachte groei van de vraag naar bedrijventerreinen tot 2020 bedraagt circa 31,4 ha (volgens bedrijfslocatiemonitor BLM). Voor na 2020 wordt rekening gehouden met een afnemende behoefte. Momenteel is voldoende bedrijventerrein voorhanden. Tot 2020 zal na invulling van de reeds bestaande terreinen en de realisering van de toekomstige terreinen nog voor 2,9 ha bedrijventerrein ontwikkeld kunnen worden.



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Twenterand

Het plangebied betreft bestaande bedrijfspercelen gelegen binnen de bebouwde kom van Vroomshoop. De locatie maakt officieel geen onderdeel uit van een bedrijventerrein. In voorliggend geval is slechts sprake van een zeer beperkte uitbreiding van de bedrijfsgronden (circa 150 m²). Er wordt voldaan aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (en dus de SER-ladder) en met dit bestemmingsplan wordt het toekomstperspectief van de bedrijven gewaarborgd, hetgeen wat ten goede komt aan de werkgelegenheid in de gemeente Twenterand. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten opgenomen in de Structuurvisie Twenterand.

4.3.2 Sociaal-economische visie Twenterand

4.3.2.1 Algemeen

Krachtenvelden die van invloed zijn op het economische klimaat zijn in de afgelopen jaren ingrijpend gewijzigd. De economische recessie, de demografische ontwikkelingen, een gewijzigd landelijk en provinciaal beleid en de ontwikkeling van de Toekomstvisie vroegen om een dringende herijking van de economische beleidsplannen. De 'Sociaal Economische Visie 2011-2016' moet deze veranderingen in beeld brengen en de opgaven voor de toekomst aangeven. Het ambitieniveau van de gemeente Twenterand op sociaal-economisch gebied is als volgt geformuleerd:

"Het behouden van de aanwezige bedrijvigheid en werkgelegenheid en tegelijkertijd het versterken en toekomstbestendig maken van de werkgelegenheidsstructuur, waarbij ondernemerschap optimaal wordt gestimuleerd"

Deze ambitie heeft geleid tot een aantal kansen op specifieke subthema's van de economie in Twenterand die zijn ondergebracht in de vier hoofdthema's:

1. Plattelandsontwikkeling en leefbaarheid
2. Versterken nijverheid
3. Arbeidsmarkt & scholing
4. Economische samenwerking en organisatie.

Thema 2: versterken nijverheid is van toepassing op de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.3.2.2 Versterken nijverheid

Dit hoofdthema spitst zich toe op het versterken van de nijverheid. De nijverheid is al decennia lang van zeer grote betekenis voor de economie van Twenterand. De nijverheid is hier gedefinieerd als het totaal van de sectoren industrie, bouw en handel & reparatie (groot- en detailhandel). Binnen de sector Nijverheid nemen de bouwnijverheid en de metaalindustrie een bijzondere plek in vanwege hun grote werkgelegenheidsaandeel en de innovatie bij bedrijven.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Sociaal-economische visie Twenterand

De Hein Heun Groep is al geruime tijd op de desbetreffende locatie aanwezig. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de huidige en toekomstige bedrijfsvoering planologisch ingepast. Dit brengt met zich mee dat er op de locatie efficiënter kan worden gewerkt hetgeen betekent dat er sprake is van versterking van de nijverheid. De ontwikkeling voldoet aan de ambitie om aanwezige bedrijvigheid en werkgelegenheid te behouden en tegelijkertijd de werkgelegenheidsstructuur te versterken en toekomstbestendig te maken.



Bonekamp Advies Twello
Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

4.3.3 Welstandsnota

4.3.3.1 Inleiding

Op grond van de wijziging van de Woningwet zijn gemeenten voor het welstandstoezicht verplicht te beschikken over een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. De Welstandscommissie dient vervolgens de bouwplannen aan deze door de gemeenteraad geformuleerde en voor iedereen kenbare uitgangspunten te toetsen. De welstandsnota geeft in hoofdlijnen aan welke beleidsmatige inzet en procedures het gemeentebestuur kiest voor het voeren van een welstandstoezicht. Op basis van een verkenning van de gemeente zijn gebiedsgerichte criteria voor deelgebieden van landschappen en kernen en objectgerichte criteria beschreven. Per deelgebied is aangeduid hoe en waarop het gemeentebestuur bouwplannen gaat toetsen.

4.3.3.2 Ligging in de welstandsnota

Uit de welstandsnota van de gemeente Twenterand (vastgesteld op 27 mei 2004) blijkt dat het plangebied behoort tot het welstandsarme gedeelte van Vroomshoop. Vroomshoop kent enkel welstandseisen voor het centrumgebied. Het centrumgebied van Vroomshoop wordt begrensd door het kanaal, de Hammerstraat, de spoorlijn en de achtergevel van de bebouwing langs de Julianastraat. Door de ligging langs de belangrijke historische lijnen kunnen binnen het centrum drie gebieden worden onderscheiden. Dat zijn de kanaalzone, het oude lint en het nieuwe winkelcentrum. Voor de voorgenoemde gebieden gelden welstandseisen. Voor onderhavig plangebied niet.



Afbeelding 4.5: Uitsnede Welstandskaart deelgebieden (Bron: Welstandsnota gemeente Twenterand)

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota

Zoals reeds aangegeven gelden voor het bewuste plangebied geen welstandseisen. Een toetsing aan de welstandsnota is derhalve niet noodzakelijk. Wel wordt nog in de welstandsnota genoemd dat Vroomshoop een dorp is om in te wonen maar vooral ook om in te werken. Onderhavig initiatief past hier uitstekend binnen. Tot slot wordt opgemerkt dat bij het realiseren van fase 2 en 3 rekening wordt gehouden met de bebouwingskenmerken van de omgeving.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is in overeenstemming met de in deze paragraaf behandelde beleidsdocumenten en de daarin opgenomen uitgangspunten.



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de 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. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid & Trillingen

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

5.1.2 Situatie plangebied

Bedrijfsgebouwen worden in het kader van de Wgh niet aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit van een wettelijk gezoneerd industrieterrein. Inhoudende dat de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai niet van toepassing zijn op dit bestemmingsplan.

Wat betreft de invloed van de bedrijfsactiviteiten op de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie geluid

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.1.4. Bodemtrillingen

De SBR-Richtlijn is een richtlijn waarin is aangegeven welke trillingen in trillingsgevoelige objecten (zoals woningen) acceptabel zijn om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Om te onderzoeken of bodemtrillingen een bezwaar kunnen zijn voor van de planologische inpassing van de bedrijven Van Hal Nieuwleusen en Hein Heun als één bedrijf, zijn metingen uitgevoerd op het terrein. Het doel van de metingen is een toetsing mogelijk te maken aan de grenswaarden volgens de SBR richtlijn B "hinder voor personen in gebouwen".

Er zijn drie metingen gedaan onder verschillende bedrijfscondities. De meetresultaten laten zien dat bij de zwaarste bodemtrillingen een maximale effectieve trillingssterkte bereikt wordt van 0,069. Dit blijft onder de grenswaarde van 0,1. Deze waarde is tevens lager dan de strengste waarde van A1 genoemd in vergunningvoorschrift 2.14 van de vigerende vergunning.

De trillingen voldoen aan de eerste toets V_{max} zijnde de maximale effectieve trillingssterkte (A1). Vanwege het lage trillingsniveau komt men niet toe aan het toetsen aan de gemiddelde trillingssterkte V_{per} . Alleen bij de toetswaarde V_{per} kan cumulatie ontstaan. Omdat eerst V_{max} moet worden overschreden voordat V_{per} wordt getoetst is geen sprake van cumulatie van verschillende trillingsbronnen.

De resultaten van de metingen zijn opgenomen in bijlage 1 (akoestisch onderzoek + aanvulling).



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

5.1.5 Conclusie trillingen

De conclusie van de trillingsmetingen en de toetsing is dat er geen onacceptabele trillingshinder is te verwachten voor de omgeving en dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige milieuhygienische bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen dienen de resultaten van uitgevoerde bodemonderzoeken te worden geraadpleegd. Indien deze niet aanwezig of niet bruikbaar is, zal beoordeeld moeten worden of een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is.

5.2.2 Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in beginsel uitsluitend in een nieuw actueel planologisch kader voor de ter plaatse gevestigde bedrijven. Voor het plangebied zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De rapporten van de eerdere onderzoeken geven een goed beeld van de bodemkwaliteit. De in het verleden uitgevoerde onderzoeken hebben op enkele plekken verontreinigingen aan het licht gebracht. Daar waar (wettelijk) noodzakelijk zijn verontreinigingen gesaneerd en nadien geëvalueerd. Van belemmeringen of risico's als gevolg van eventuele bodemverontreiniging, zowel voor het gebruik door Hein Heun als wel voor de woonomgeving is geen sprake.

In aanvulling op het bodemdossier, is in november 2016 de bodemsituatie in het plangebied, ter plaatse van de te vervangen hal 2 opnieuw beoordeeld. De uitkomst van het uitgevoerde bodemonderzoek is dat er, behoudens spots op het achterterrein, geen verontreinigingen zijn aangetroffen. De 2 aangetroffen spots betreffen een lichte bodemverontreinigingen, waarvoor verder geen saneringsurgentie is. De bodem is geschikt voor voortgezet bedrijfsmatig gebruik en het bouwplan kan worden gerealiseerd.

Ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging gedurende het voorgenomen gebruik zijn/worden organisatorische en technische maatregelen getroffen om de bodem te beschermen. De maatregelen zijn bepaald aan de hand van de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming en afgestemd op de activiteiten binnen het plangebied. De maatregelen en voorzieningen zullen worden vastgelegd in de later te verlenen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate*

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

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

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

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 **Situatie plangebied**

De activiteiten in het plangebied hebben vanuit het verleden veel verkeersbewegingen door bedrijfsauto's, zware vrachtwagens, tractoren en personenauto's met zich meegebracht (zie hiervoor onder meer paragraaf 2.3.2. en 3.2.1). In de milieuvergunning van Hein Heun is reeds vanaf 2007 rekening gehouden met veel zwaar- en middelzwaar verkeer en gebruik / manoeuvreren van machines op het terrein. Tevens zijn destijds de emissies naar de lucht als gevolg van activiteiten in de bedrijfshallen en op het buitenterrein in beeld gebracht. Bij de melding van Van Hal Nieuwleusen uit 2013 is aangegeven dat de transportactiviteiten en vervoersbewegingen vergelijkbaar zijn als in de periode van For Farmers.

Hoewel de activiteiten na het vertrek van For Farmers zijn veranderd, is de aard en samenstelling van het verkeer van en naar het plangebied in de loop der jaren evenwel gelijk gebleven. Ook thans wordt het verkeersbeeld in het plangebied hoofdzakelijk bepaald door bedrijfsauto's, zware vrachtwagens, tractoren en personenauto's). Overige emissiebronnen naar de lucht zijn voor het terreindeel Hein Heun nauwelijks veranderd. Wel zijn in de loop der jaren door aangescherpte eisen voor schonere motoren en filterinstallaties de emissies luchtverontreinigende stoffen gereduceerd. Doordat For Farmers is vertrokken is een belangrijke emissiebron (productie For Farmers) komen te vervallen.

Met het oog op het nieuwe bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de voorgenomen activiteiten op de luchtkwaliteit. Het resultaat van het onderzoek is dat de verkeers- en bedrijfsemissies gecumuleerd in betekenende mate leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit met meer dan 1,2 µg/m³ (NO₂) op locaties waar het toepasbaarheidsbeginsel (incl. blootstellingscriteria) betrekking heeft. Echter liggen de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} dusdanig laag, dat kan worden uitgesloten dat er sprake is van een (dreigende) grenswaardenoverschrijding voor deze stoffen. Verder is vastgesteld dat de



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

planontwikkeling niet wordt aangemerkt als een 'gevoelige bestemming' in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Op grond hiervan vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. Het luchtkwaliteitonderzoek is bijgevoegd als bijlage 6.

Desalniettemin zal Hein Heun in het kader van haar MVO beleid er naar blijven streven om schadelijke emissies naar het milieu bij de bron te voorkomen en te beperken en te blijven innoveren met schone/zuinige motoren en goede filterinstallaties. Hierdoor is het te verwachten dat emissies van luchtverontreinigende stoffen in de toekomst verder zullen afnemen.

5.3.3 Conclusie lucht

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen beletsel voor uitvoering van het bestemmingplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

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

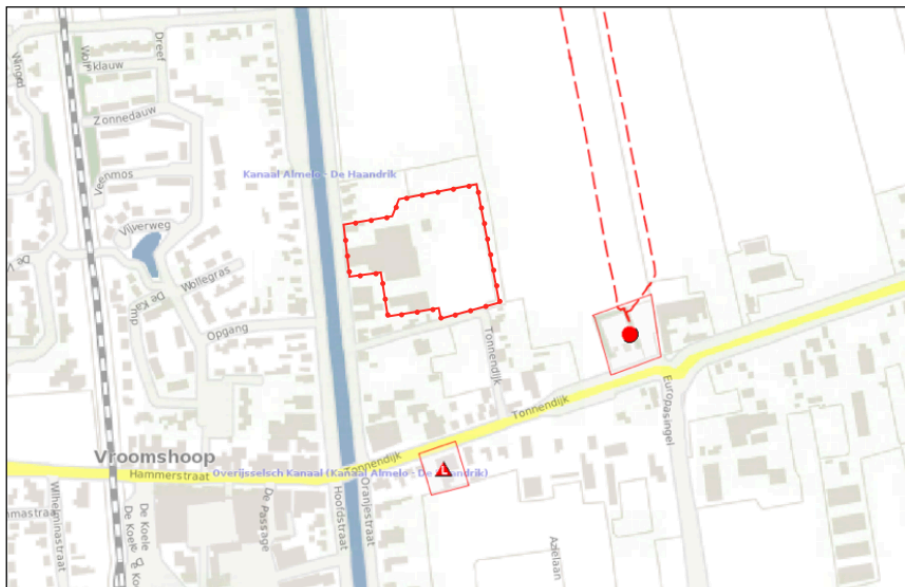
5.4.2 Situatie plangebied

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



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart Overijssel met indicatieve ligging plangebied en risicobronnen (Bron: Risicokaart.nl)

In de omgeving van het plangebied zijn een tweetal van belang zijnde objecten aanwezig, het betreft een gasontvangststation (met bijbehorende leidingen) en een benzineservicestation.

Gasontvangststation

Het gasontvangststation van de Nederlandse Gasunie B.V. kent uitsluitend een plaatsgebonden risicocontour van 25 meter. Deze contour is volledig gelegen binnen de terreingrenzen. Het plangebied valt buiten deze contour. Wel zijn er vanaf het gasontvangststation een tweetal aardgasleidingen gelegen. Het betreffen leidingen met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 6 en 8 inch. De leidingen hebben geen plaatsgebonden risicocontouren. De 8 inch-leiding is het meest nabij het plangebied gelegen. In het kader van groepsrisico ligt bij dergelijke gasleidingen de 1% letaliteitsgrens op 100 meter. De afstand tussen het plangebied en de betreffende leiding bedraagt meer dan 120 meter. Het plangebied is gelegen buiten het groepsrisico-aandachtsgebied. Nadere onderbouwing van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Benzineservicestation

Aan de Tonnendijk 12 is een benzineservicestation gevestigd waar tevens LPG wordt verkocht. Dergelijke inrichtingen vallen onder de werkingssfeer van het Bevi en kennen zowel een plaatsgebonden risico als een groepsrisico. De plaatsgebonden risicocontouren van het vulpunt (45 meter), het LPG-reservoir (25 meter) als de LPG-afleveringsinstallatie (15 meter) liggen ruim buiten het plangebied. Indien een kwetsbaar object wordt gerealiseerd binnen het invloedsgebied van 150 meter van het vulpunt of LPG-reservoir, dan moet het groepsrisico worden verantwoord. In het voorliggende geval bedraagt de afstand tussen het tankstation en het plangebied meer dan 150 meter. Hiermee is het plangebied buiten het invloedsgebied gelegen.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied

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

5.4.3 Conclusie externe veiligheid

Het project is in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Volgens vaste jurisprudentie is de VNG-brochure bedoeld voor nieuwe situaties (nieuwbouw) en niet voor de toetsing van bestaande situaties. Toch volgt uit de rechtspraak dat de gebruikte richtafstanden in de brochure bij bestaande situaties een indicatie kunnen geven van de mate van hinder. Dit betekent dat de VNG-brochure ook als hulpmiddel gebruikt kan worden in een bestaande bebouwde omgeving, alhoewel wat terughoudender. De VNG uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. Het betreft hier een indicatieve algemene regeling en is met name bedoeld bij het bestemmen van nog niet verwezenlijkte situaties. Bij bestaande situaties kan worden afgeweken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Steeds zal bekeken moeten worden of er specifieke omstandigheden zijn die een andere overweging rechtvaardigen. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype. Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden langs hoofdinfrastructuur behoren eveneens tot gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

De planlocatie is gelegen in een dynamische omgeving. In de directe omgeving van het plangebied zijn afwisselend woningen, bedrijven, voorzieningen, kantoren en een aantal drukke wegen gelegen. Van een rustige woonwijk is derhalve geen sprake. Voor wat betreft de typering van het gebied sluit de definiëring 'gemengd gebied' / 'gebied met functiemenging' het best aan bij de situatie. In relatie tot de gebiedstypen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied' zijn de volgende richtafstanden opgenomen in de VNG uitgave:

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



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied

Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied.

5.5.3 Beoordeling

5.5.3.1 Algemeen

Bij de actualisering van een bestemmingsplan is het mogelijk dat de milieucategorie van een bestaand bedrijf hoger is dan de geadviseerde milieucategorie op basis van de richtafstanden uit de VNG uitgave Bedrijven en Milieuzonering. De systematiek van de richtafstanden in de VNG – uitgave kan niet zonder meer worden toegepast rondom gevoelige functies die al in de directe nabijheid van bedrijven voorkomen. Het gaat dan om historische gegroeide situaties waar gevoelige functies zijn vermengd met milieubelastende bedrijvigheid. Het gaat ook om gevoelige functies die bewust op een bedrijventerrein of industrieterrein zijn gesitueerd, zoals bedrijfswoningen en kinderdagverblijven. Deze situaties vallen buiten de kaders van de richtafstanden systematiek.

Bij voortgezet gebruik van de gronden door zowel milieubelastende als milieugevoelige functies, kunnen bedrijven of gevoelige functies niet automatisch worden wegbestemd, aangezien ten tijde van de vergunningverlening van dat bedrijf en van milieugevoelige functies is beschouwd dat redelijkerwijs geen onaanvaardbare situatie optreedt. In het verleden zijn her en der op deze wijze bedrijfswoningen van bedrijven 'losgeweekt' en omgevormd tot burgerwoningen of zijn kinderdagverblijven op een bedrijventerrein tot stand gekomen in voormalige bedrijfsgebouwen. In voorkomende gevallen, waarbij in de loop der tijd gevoelige functies en bedrijvigheid op korte afstand naast elkaar of door elkaar zijn ontstaan, kunnen kleinere afstanden worden toegepast dan de standaard waarden die gelden bij 'gemengd gebied'.

Bij milieucategorie 1 en 2 bedrijvigheid wordt de richtafstand voornamelijk bepaald door het aspect 'geluid'. Het is gebruikelijk dat bij situaties waarbij milieugevoelige - en milieubelastende functies op korte afstand van elkaar zijn gelegen, middels maatwerkvoorschriften geluidemissie wordt gereguleerd. De hindercontour zal dan worden ondervangen door de bepalingen in het Activiteitenbesluit en/of te stellen maatwerkvoorschriften.

5.5.3.2 Bestemming Schoolstraat 12, 13 en 14

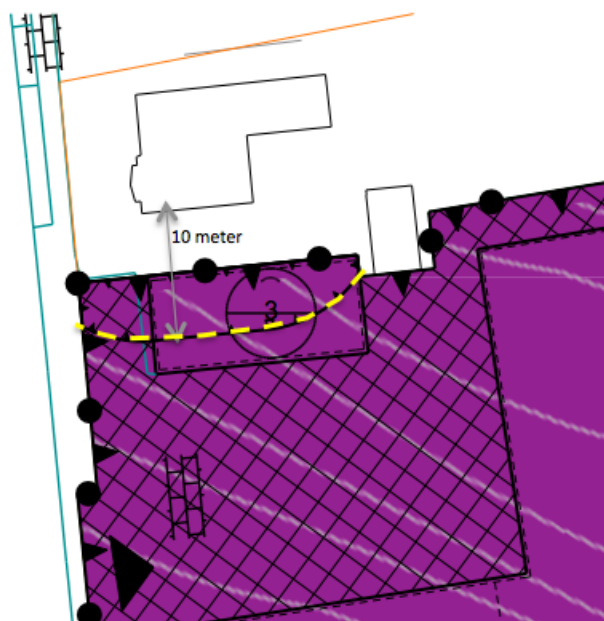
In voorliggend plan zijn de gronden in beginsel bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2. De VNG richtafstand van milieucategorie 2 tot aan de gevel van een gevoelige functie bedraagt, in een gemengd gebied, 10 meter. Wanneer deze afstand vanaf de zuidelijke gevel van de woning aan Schoolstraat 15 wordt gemeten, kan vastgesteld worden dat een zeer gering deel van het plangebied binnen deze 10 meter contour is gelegen. Door de schuin liggende perceelgrens en de sprong nabij de achtergevel van de woning, loopt de afstand tot aan de woning al snel weer op tot boven de 10 meter.

Het gedeelte dat binnen deze 10 meter contour is gelegen betreft grotendeels het huidige kantoor naast de huidige weegbrug en beslaat een breedte van circa 5 meter en lengte van circa 15 meter. Uit de onderstaande afbeelding wordt de 10 meter contour duidelijk (gele streeplijn).



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922



Afbeelding 5.2: Uitsnede verbeelding waaruit de 10 meter contour blijkt (gele streeplijn)

Omdat het niet is uitgesloten dat het terrein in de toekomst mogelijk ook door een ander bedrijf zal worden gebruikt waarvoor wellicht andere milieuaspecten leidend zijn voor de in acht te nemen richtafstand tot aan woningen, is het gebruik van het plangebied binnen deze 'tien meter zone' beperkt tot categorie 1 bedrijvigheid en het reeds toegestane aannemings- en sloopbedrijf. In de planregels en op de verbeelding is dit als zodanig verankerd. Mocht men in de toekomst het voornemen hebben andere activiteiten te verrichten dan die behoren tot categorie 1 of het toegestane aannemings- en sloopbedrijf, dan zal eerst moeten worden aangetoond dat de milieubelasting van die voorgenomen activiteiten op de nabijgelegen woning niet verslechterd.

Uit bovenstaande volgt dat voorgenomen bestemming na toepassing van de VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' aanvaardbaar en uitvoerbaar is.

5.5.4 Beoordeling feitelijke situatie

Er is hier sprake van een bestaande situatie waarbij de functie 'bedrijfsterrein' ongewijzigd blijft. Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Een bedrijf als Hein Heun wordt niet expliciet genoemd in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Bij Hein Heun is geen sprake van een afvalscheidingsinstallatie, afvalgroothandel vuiloverslag of vuilstort.

De (voorgenomen) activiteiten sluiten het meest aan bij 'Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²', 'Goederenwegvervoerbedrijven b.o. > 1.000 m²', 'Groothandel in zand en grind > 200 m²' en 'Gemeentewerven (afval-inzameldepots)'. Dergelijke inrichtingen worden in de uitgave aangemerkt als 3.1 en 3.2-activiteiten. Hierna zijn de richtafstanden opgenomen.

	Categorie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.2	0 meter	10 meter	50 meter	10 meter
Goederenwegvervoerbedrijven b.o. > 1.000 m ²	3.2	0 meter	0 meter	50 meter	30 meter
Groothandel in zand en grind > 200 m ²	3.2	0 meter	10 meter	50 meter	0 meter
Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1	10 meter	10 meter	30 meter	30 meter



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen het bedrijfsperceel en de meest nabijgelegen woning (Schoolstraat 15) circa 4 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstanden. Dit was in het vorige bestemmingsplan zo en zal door het nieuwe bestemmingsplan niet veranderen. Dit heeft onder meer te maken met het feit dat de dichtsbijzijnde woning voorheen een bedrijfswoning was die behoorde bij het plangebied. Door deze situatie kan niet voldaan worden aan de VNG richtafstanden. Aangezien het om een historisch gegroeide situatie gaat, hoeft de richtafstand van de VNG uitgave, ook bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan, niet strikt te worden gehanteerd.

Het zou onrechtvaardig zijn om een bedrijf te beperken in de bedrijfsvoering vanwege een (voormalige bedrijfs)woning die op een eerder moment op zeer korte afstand van het plangebied is gevestigd en waarop het betrokken bedrijf geen invloed kan of kon uitoefenen. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat bewoners van (voormalige bedrijfs)woningen onaanvaardbaar worden gehinderd.

5.5.3.2 Beoordeling van de milieu-aspecten

Aangezien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, is ook beoordeeld welke daadwerkelijke milieubelasting te verwachten is voor de woning aan Schoolstraat 15,

Het kantoor van Hein Heun is op circa 4 meter van deze woning gelegen. De afstand van deze woning tot de dichtstbijzijnde bedrijfshal bedraagt circa 15 meter en de afstand tot aan het achter terrein circa 70 meter.

Hierna wordt per milieuaspect een beoordeling gegeven.

Geur & Stof

Het achter terrein wordt gebruikt voor de opslag en onderhoud van materiaal, materieel/machines (lege) containerbakken, op- en overslag van grondstoffen (zand, grond, grind, granulaat e.d.) en op- en overslag en uitsortering van afvalstoffen (voornamelijk bouw- en sloopafval). De activiteiten ten aanzien van grond- en afvalstoffen kunnen in beperkte mate stof met zich mee brengen. Aan de VNG richtafstand voor het aspect stof (10 meter) in verband met de activiteit op- en overslag tot aan woningen, wordt overal voldaan aan een afstandsmaat van meer dan 10 meter.

Daarnaast worden / zijn maatregelen getroffen om stofemissie te voorkomen en te beperken. Door het realiseren van vervangende nieuwbouw van hal 2 en een overdekte opslagruimte, het aanbrengen van een blokkenwand worden afschermende voorzieningen opgericht. Daarnaast worden stofpreventie en stofbestrijdingsmaatregelen getroffen (aaneengesloten terreinverharding, sproeien, vegen & langzaam rijden). Hiermee wordt stofvorming zoveel mogelijk beperkt.

Ten aanzien van het aspect 'geur' geldt dat Hein Hein geen potentieel geurende stoffen (gistend / rottend afval zoals GFT, bermmaaisel, slib etc) zal opslaan. Ten aanzien van de opslag en het gebruik van vluchtige stoffen (zoals bijvoorbeeld ontvetter/thinner) in de werkplaats, wordt opgemerkt dat dit om een zeer geringe hoeveelheden gaat en bovendien niet dagelijks aan de orde is. Het gebruik zal alleen in de werkplaats aan de orde zijn. Een geuremissie naar de omgeving is niet te verwachten.

Van een onacceptabele stof- en/of geurhinder is dan ook geen sprake. Overigens is door het realiseren van fase 1 hinder door stof aanzienlijk teruggedrongen. De oude materieelstalling / loods had grote open zijden in tegenstelling tot nieuwe hal en was ook lager. Door de nieuwe gesloten gevels kan geen stofemissie vanuit de hal/stalling naar de omgeving (woningen zijstraat Schoolstraat-Tonnendijk) verwaaien omdat de wind daar geen invloed meer op heeft.

Lichthinder

In de periode van het jaar dat het donker is en er al wel activiteiten plaatsvinden op het bedrijfsterrein, zal terreinverlichting gebruikt worden om voldoende zicht te hebben. Daarnaast zal gevelverlichting worden aangebracht. Dergelijke kunstlichtbronnen kunnen bij een onjuiste plaatsing en afstelling hinder opleveren voor verkeer en omwonenden. Om dit te voorkomen wordt de verlichting aangebracht die een loodrechte



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

lichtbundel naar beneden uitstraalt. Tevens worden lichtkappen gebruikt om verspreiding van licht buiten het bedrijfsterrein te voorkomen.

Door deze maatregelen wordt hinderlijke lichtuitstraling naar de omgeving voorkomen / beperkt. Van een onaanvaardbare lichthinder is dus geen sprake. In de planregels zijn voorschriften opgenomen om lichtemissie naar de omgeving te voorkomen.

Geluid

Het plangebied is gelegen in een dynamische omgeving waarin diverse functies en intensief gebruikte transportroute 's voorkomen. Dit is van oudsher zo gegroeid, kenmerkend voor dit gedeelte van Vroomshoop.

De voormalige activiteiten van For Farmers brachten aanzienlijke geluidhinder met zich mee voor de omgeving. Veelal ging het over het lossen van vrachtwagens die met een pomp de silo's vulden met bronvermogens tot 106 dB(A) in de nabijheid van de woningen aan de Schoolstraat. Ondanks de ruime geluidvoorschriften (piekgeluiden tot 70,65,60 zijn dan toegestaan) heeft het bedrijf grote moeite zich aan de voorschriften te kunnen houden. Ondanks maatregelen kon vaak niet worden voldaan.

Voor de activiteiten van Heun zijn in de vergunning geluidvoorschriften gesteld. Door onder meer organisatorische en technische maatregelen (nieuwe stillere machines) en de gerealiseerde fase 1 kan Heun voldoen aan de gestelde voorschriften. In de huidige situatie kan het verkeer via 2 inritten tussen Schoolstraat 12 en 14 het terrein bereiken / verlaten. Het akoestisch onderzoek dat bij de omgevingsvergunningaanvraag van november 2016 is gevoegd, toont aan dat daarbij wordt voldaan aan de geluidnormen.

De voorgenomen terreinindeling wijkt af van de huidige feitelijke en vergunde situatie. Dit leidt tot een wijziging van de geluidsniveaus op de gevels van omliggende woningen. Akoestisch Bureau Tideman heeft daarom een akoestisch onderzoek (14.103.03 versie 12, 5 februari 2017) uitgevoerd om de gevolgen van de wijzigingen in het plangebied door te rekenen voor de omgeving. Voor de toekomstige situatie is uitgegaan van een representatieve bedrijfssituatie die eveneens zal worden geborgd in de omgevingsvergunning. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek + aanvulling wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

Maximale A-gewogen geluidsniveaus

De optredende maximale geluidsniveaus als gevolg van activiteiten in het plangebied, blijven ter plaatse van de woningen van derden lager dan 60 dB(A) in de dagperiode, 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode. Hiermee vormt de geluidsemisatie geen beletsel voor de vergunningverlening. Tevens voldoen deze waarden aan een goede ruimtelijke ordening.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau

De geluidbelasting ter plaatse van de woningen van derden wordt bepaald door de reeds vergunde activiteiten en betreft voornamelijk de inzet van de mobiele kranen, laden lossen en shovels. De berekende waarden zijn gelijk of lager dan 50 dB(A) etmaalwaarde. De berekende waarden zijn daarmee geen beletsel voor de vergunningverlening. Tevens voldoen deze waarden aan een goede ruimtelijke ordening..

Conclusie geluid

Met de voorliggende plannen zal, vanwege de nieuwe situering van de hallen, het rondrijden om het bedrijf of het naar achteren rijden via de doorgang langs de noordelijke erfgrans, niet meer mogelijk zijn. Ook wordt het geluid op de achterzijde van de woningen door de nieuwe bedrijfsbebouwing, flink afgeschermd waardoor een gunstiger akoestisch klimaat ontstaat aan de achterzijde van de woningen aan de Schoolstraat ten noorden van de inrichting.

Het voorliggend plan voorziet in het buiten gebruik stellen van de zuidelijke uitgang op de hoek van de Tonnendijk/Schoolstraat. Daarnaast voorziet het voorliggend plan in een hogere afscherming op het terrein in de zuid-oosthoek. Hiermee wordt de woning aan de Tonnendijk 17 afgeschermd. De reeds aanwezige lagere afscherming (bestaande blokkenwand) wordt tevens in het voorliggend plan bevestigd.



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

Door de realisatie van de nieuwe bedrijfshal zijn de woningen gelegen aan de Schoolstraat 7, 8 en 9 goed afgeschermd van het bedrijfsterrein. Richting het zuiden ontstaat een akoestisch gunstiger situatie door het plan.

Overall kan geconcludeerd worden dat er een goed woon en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Gevaar

De activiteiten kunnen beperkte risico's met zich mee brengen. Deze risico's bestaan uit de opslag van brandbare stoffen. Hierna is aangegeven welke stoffen er in de toekomstige situatie worden opgeslagen.

- a) een voorraad technische gassen in gasflessen (cilinders) in een buitendepot opslaan. Dit depot zal voldoen aan de PGS 15 richtlijn;
- b) opslag van dieselolie in een bovengrondse tank
- c) beperkte hoeveelheid verpakt asbest (afkomstig van werken elders, tijdelijk in bewaring in depot op de Schoolstraat) opslaan
- d) tijdelijke opslag van gevaarlijke afvalstoffen die vrijkomen bij uitgevoerde projecten;

De 'richtafstand gevaar' bedraagt 30 meter. De hiervoor onder 'a' genoemde gevaarlijke stoffen worden opgeslagen onder een overkapping aan de achterzijde van hal 2 (fase 2). De afstand tussen dit gebouw en de dichtstbijzijnde woning bedraagt meer dan 30 meter. De opslag van technische gassen zal voldoen aan PGS 15 (opslag van gevaarlijke stoffen in emballage). De opslag van brandstof (punt 'b') zal geschieden in een dubbelwandige tank boven een vloeistofdichte bodembeschermende voorziening en voldoen aan PGS 30.

De opslag van gevaarlijke afvalstoffen (zie punt 'c' en 'd') zal plaatsvinden in daartoe geschikte opslagvoorzieningen. Hierbij zal voor de locatie eveneens de VNG richtafstand (30 mtr) in acht worden genomen. Het afval afkomstig uit uitgevoerde werken zal regelmatig (maandelijks) worden afgevoerd. Hiermee wordt de opslag van gevaarlijke stoffen conform de huidige regels en voorschriften georganiseerd. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Voor de afvalstoffen die afkomstig zijn uit bouw- en slooprojecten en tijdelijk binnen de inrichting worden opgeslagen, gelden geen bijzondere gevaar eigenschappen. Hier hoeven dan ook geen bijzondere maatregelen voor te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Gelet op het feit wat voorheen op het terrein bij For Farmers opgeslagen lag, onder meer grote hoeveelheden kunstmest en bestrijdingsmiddelen, en op welke wijze (verspreid door de gebouwen zonder speciale bescherming of voorzieningen) is er sprake van een verbetering van de situatie.

5.5.5 Conclusie

Er kan niet voldaan worden aan de VNG richtafstanden, vanwege de reeds jaren lange bestaande korte afstand tussen het bedrijfsterrein en (voormalige bedrijfs-)woningen. Het nieuwe bestemmingsplan wijzigt dit niet. Uit een beoordeling van de feitelijke milieubelasting is gebleken dat er geen sprake is van ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Om ongewenste knelpunten in de toekomst te voorkomen is voor het gedeelte dat het dicht bij de woning is gelegen een beperking gesteld ten aanzien van de toegestane activiteiten.

Gezien het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied

Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

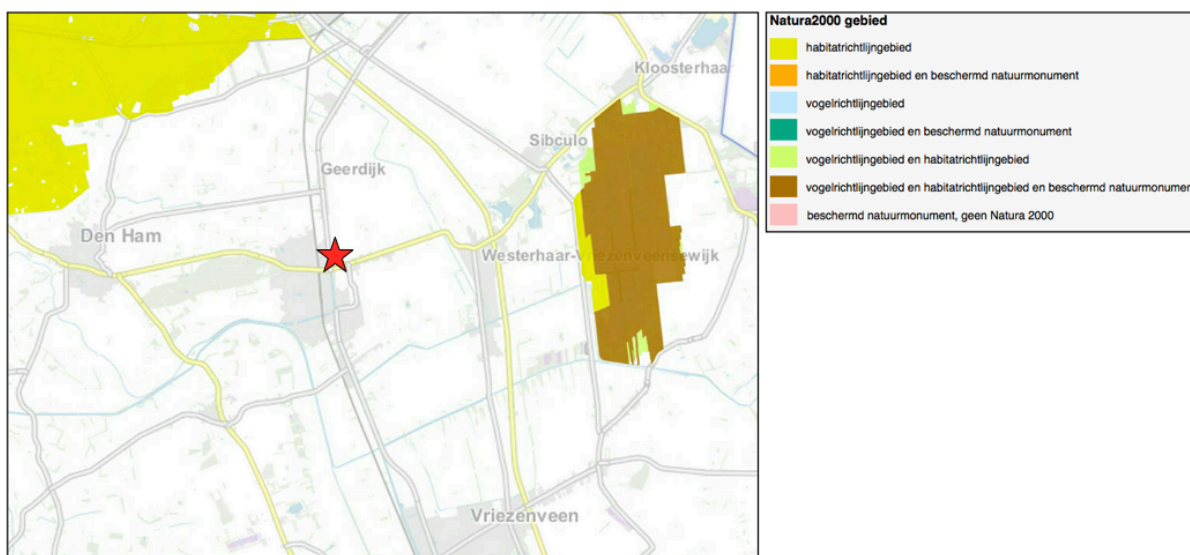
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.6.2 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden "Engbertsdijkerven" en "Vecht- en Beneden Reggegebied" zijn respectievelijk gelegen op een afstand van circa 4,6 en 5,1 kilometer. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van deze Natura 2000-gebieden weergegeven.



Afbeelding 5.2: Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: Provincie Overijssel)



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

Zoals eerder aangeven wordt voor dit plan de coördinatieregeling toegepast. Naast de vaststelling van het bestemmingsplan wordt ook een omgevingsvergunning verleend voor het bedrijf

Van Hal Nieuwleusen B.V. en Hein Heun BV beschikten nog niet eerder over een vergunning ingevolge de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). In het kader van art. 2.7, tweede lid Wnb is in de rapportage van Langelaar milieuvadvis dd. 7 november 2016, onderzocht of door het bedrijf een Wnb vergunning dient te worden aangevraagd. Van belang is dat de Wnb op 1 januari 2017 in werking is getreden. In de rapportage wordt gesproken over Nbw 98, namelijk over het moment van het opstellen van de rapportage geldende wettelijke regime. Omdat de Wnb geen wijzigingen brengt met betrekking tot het verrichte onderzoek, kunnen de uitkomsten van dit onderzoek ten grondslag worden gelegd aan de besluitvorming.

Er is uitgegaan van een worst-case scenario, waarbij geen rekening is gehouden met de activiteiten van de beide bedrijven van de afgelopen jaren. Voor beide gebieden geldt desalniettemin dat de bijdrage kleiner is dan 1 mol/ha/jr. In het kader van de PAS bestaat voor deze bedrijven nog voldoende ontwikkelruimte om deze toename op te vangen. Het bedrijf is daarmee meldingsplichtig en heeft geen Wnb vergunning nodig. Op 11 november 2016 is namens het bedrijf een melding (kenmerk 25vz7n3kt7bZ) ingediend bij de provincie, waarbij het ging om stikstofdepositie van 0.09 mol/ha/jaar (vecht en beneden reggegebied) en om 0,06 mol/ha/jaar (Engbertsdijkvenen). Deze stikstofdepositie viel beneden de grenswaarde van 1mol/ha/jaar en is gebaseerd op het rapport van Langelaar milieuvadvis dd 7 november 2016. Noemenswaardig is dat bij de berekening van de stikstofdepositie uitgegaan is van een situatie dat nog geen bedrijvigheid aanwezig is (worst case).

Op 7 maart 2018 is het stikstofrapport door Langelaar milieuvadvis geactualiseerd vanwege de benodigde afstemming met de vaststelling van het bestemmingsplan en de verlening van de omgevingsvergunningen. In dit rapport (Langelaar milieuvadvis, rapportnummer 16028/03, 7 maart 2018) wordt ingegaan op het projecteffect ten opzichte van de reeds ingediende melding in november 2016. De berekening is uitgevoerd met de actuele versie van Aerius en op basis van de huidige richtlijnen om een projecteffect te berekenen. Uit het onderzoek blijkt dat er ten opzichte van de ingediende melding geen projectverschil is (dus geen toename).

Voor het vaststellen van een bestemmingsplan dient te worden voldaan aan art. 2.8 Wnb, met uitzondering van art. 2.9, negende lid Wnb. In dit geval is art. 2.8, tweede lid Wnb van belang op basis waarvan geen passende beoordeling hoeft te worden gemaakt. In gevallen waarin het plan een herhaling of voortzetting is van een plan of project ten aanzien waarvan reeds eerder een passende beoordeling is gemaakt, voor zover de passende beoordeling redelijkerwijs geen nieuwe gegevens en inzichten kan opleveren omtrent de significante gevolgen van dat plan. In het kader van de PAS is voor meldingsplichtige situaties een passende beoordeling gemaakt in de verschillende gebiedsanalyses. Als gezegd is duidelijk dat het bestemmingsplan ertoe leidt dat het bedrijf meldingsplichtig is. De negatieve effecten worden opgevangen door de maatregelen die in het kader van de PAS worden uitgevoerd. Om die reden hoeft het bestemmingsplan niet passend te worden beoordeeld.

Hierbij wordt ten overvloede opgemerkt dat in het onderzoek van Langelaar rekening wordt gehouden met de situatie dat het bedrijf nog niet aanwezig was. Er is dus geen rekening gehouden met een referentiesituatie van de bedrijfsvoering van Hein Heun en For Farmers op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. Met andere woorden, naar alle waarschijnlijkheid is de toename van stikstof veel geringer dan waarvan in het verrichte onderzoek wordt uitgegaan. Negatieve effecten kunnen om die reden op voorhand worden uitgesloten.

De rapporten van de stikstofdepositie onderzoeken zijn toegevoegd als bijlage 5.



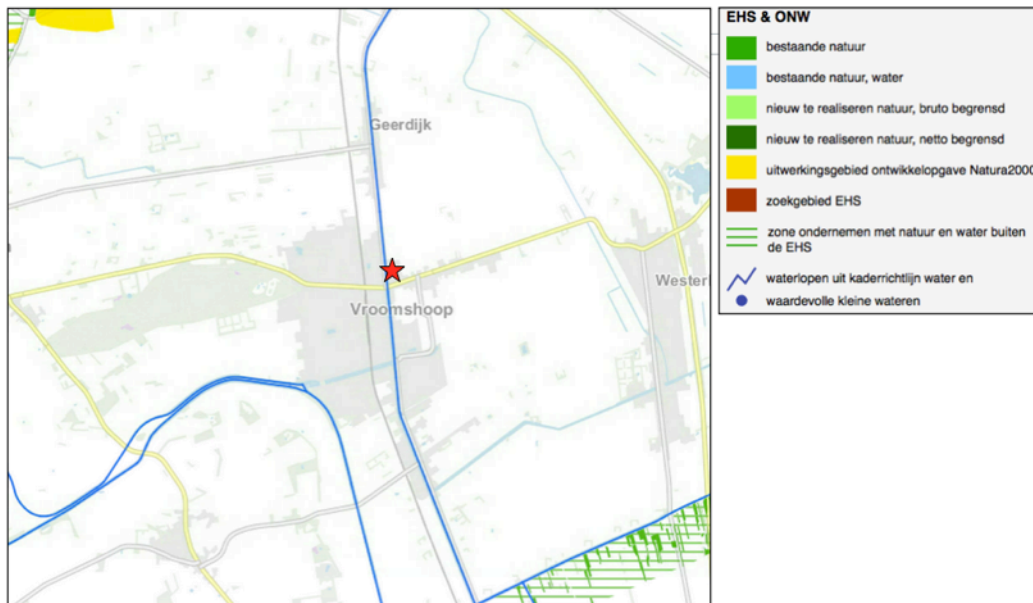
Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

5.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op ruim 4 kilometer afstand. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 5.3: Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Ministerie van EZ)

Gezien de omvang van de ontwikkeling, het feit dat er geen sprake is van een ontwikkeling in of direct grenzend aan de EHS, de barrièrewerking door infrastructuur en bebouwing en het feit dat er geen sprake is van een afname van het areaal van de EHS, wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd ingevolge art. 3.3 Wnb

5.6.3.2 Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in beginsel uitsluitend in een nieuw actueel planologisch kader voor de ter plaatse gevestigde bedrijven, waarbij nieuwe bebouwing wordt opgericht. Ten behoeve van de uitvoerbaarheid is een quick-scan flora en fauna verricht.

- Het terrein, de gebouwen en opstallen zijn al vele jaren intensief industrieel in gebruik. Nagenoeg het volledige oppervlak is verhard door middel van gebouwen en/of verharding.
- Het kappen van bomen en/of aanlegwerkzaamheden waarbij dieren en/of planten worden aangetast niet aan de orde



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied

Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

- De in de Wet natuurbescherming, opgenomen beschermde flora soorten komen niet op de locatie van Hein Heun B.V. voor en zijn door het ontbreken van geschikte groeiplaatsen in het plangebied niet te verwachten
- Er is vastgesteld dat de locatie niet in gebruik als fourageergebied, vliegroute, verbindingzone, kraamplaats, verblijf-/leefplaats van beschermde faunasoorten.
- Dieren worden actief geweerd. Plaagdieren worden bestreden.
- Dieren die desondanks de locatie van Heun Heun B.V. aandoen of rondom de locatie van Heun Heun BV leven, zijn gewend aan het (intensieve) gebruik van het terrein en worden blijkbaar daar niet door verstoord. In de afgelopen jaren is niet gebleken dat vee en/of dieren in de omgeving ernstig is verstoord geraakt door handelingen/activiteiten op het terrein van Hein. De rondom het terrein aanwezige dieren zijn in de loop der jaren gewend geraakt aan de activiteiten op het terrein.
- De locatie is geen leefgebied of migratieroute voor beschermde diersoorten. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing voor diersoorten is dan ook niet noodzakelijk.

Er wordt nog geadviseerd om in het algemeen rekening te houden met het broedseizoen en de voortplantingsperiode van zoogdieren en amfibieën. De rapportage van de quick-scan is bijgevoegd als bijlage 4.

Overigens is de Wnb per 1 januari 2017 in werking getreden. In de quick-scan wordt nog gesproken van de Flora en Faunawet. Tussen het oude en nieuwe wettelijke regime bestaan op dit vlak geen relevante verschillen. Om die reden is de quick-scan van Eco Milieu van 26 september 2016 nog actueel.

Verstoring dieren.

Er bestaat geen toetsingskader voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van geluidbelasting bij weilanden rekening houdend met de schrikreacties van dieren. Het ontbreken van een toetsingskader neemt niet weg dat er wel aandacht aan dit aspect moet worden besteed. Met het oog hierop zij vermeld dat het huidige gebruik van het terrein al met zich meebrengt dat vrachtwagens komen en gaan, dat materialen worden gestort en dat laden en lossen plaatsvindt. Gelet hierop is het aannemelijk dat eventueel in de omgeving aanwezige dieren reeds in enige mate gewend zijn aan de (piek)geluiden die op het terrein van Hein Heun (zullen) optreden.

5.6.4 Conclusie

Uit onderzoek is gebleken dat als gevolg van het bestemmingsplan geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden zijn te verwachten. Daarnaast is vastgesteld dat er zich in het plangebied zelf geen beschermde flora en fauna ophouden/voorkomen. Evenmin vormt het inrichtingsplan en/of de voorgenomen activiteiten een bedreiging voor beschermde flora en fauna.



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

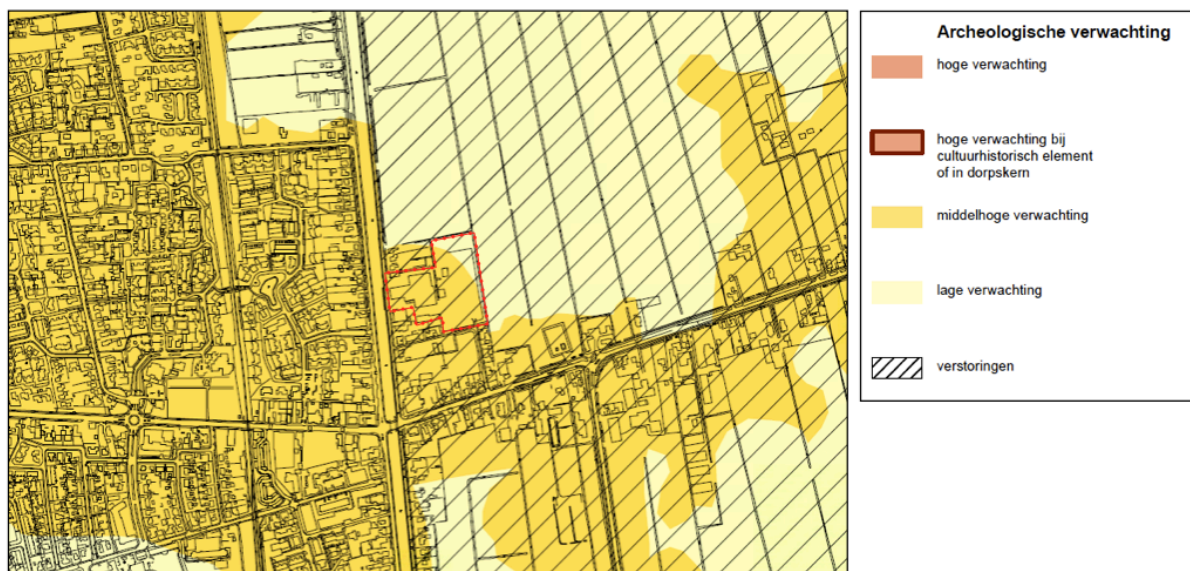
5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Bureau Baac heeft voor het grondgebied van de gemeente Twenterand een inventarisatie opgesteld van de archeologische verwachtingen. Het plangebied is getoetst aan archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 5.4.



Afbeelding 5.4 Archeologische verwachting met betrekking tot het plangebied (Bron: Bureau Baac)

5.7.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachting en er is in het gebied sprake van verstoringen. Gezien het feit dat het gehele plangebied in een lage verwachtingszone ligt en er geen sprake is van aangrenzend waardevol archeologisch gebied, hoeft er geen verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



Bonekamp Advies Twello
Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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

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

5.7.2.2 Situatie plangebied

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel blijkt dat er in of nabij het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.7.3 Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Daarnaast wordt geconcludeerd dat er in of nabij het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

5.8 Schaduw

5.8.1 nieuwe situatie

Het opschuiven van bebouwing en veranderen van bouwhoogte heeft mogelijk effect op de schaduwwerking. Om de schaduwwerking van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude planologische situatie in beeld te brengen is een vergelijkende studie uitgevoerd. Uiteraard is er rekening gehouden met de nieuwe planologische mogelijkheden en bouwplannen.

Uit bezonningsstudies op basis van de stand van de zon gedurende de vier jaargetijden, is gebleken dat ten opzichte van de huidige planologische en feitelijke situatie in de periode dat er blad aan de bomen zit nauwelijks verandering optreedt in de schaduw in de voornoemde achtertuin.

Dit komt doordat de reeds aanwezige hoge bomen, door de bladhoudende kronen, gedurende een groot deel van het jaar reeds voor schaduw zorgen in de achtertuin van Schoolstraat 15. De feitelijke situatie brengt met zich mee dat er in de achtertuin van Schoolstraat 15 dus reeds sprake is van een belemmering van bezonning.

Gedurende de winterperiode (als de loofbomen kaal zijn) is er wel een beperkte toename van schaduw in deze achtertuin te verwachten als gevolg van dat de, dan laagstaande, zon tegen de nieuwe hal aan schijnt.

Uit de meteogegevens blijkt echter dat gedurende de winterperiode de bewolkte dagen de overhand hebben. Er is dan geen schaduw waarneembaar. De schaduw gedurende dit jaargetijde is dus relatief.

De bezonningsstudie is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

De voordelen van de voorgestelde positionering van de hal, namelijk, het wegvallen van verkeersbewegingen met zwaar verkeer langs de woning aan de Schoolstraat 15, de verplaatsing van de weegbrug, het afschermen van geluid en het bieden van privacy wegen zwaarder dan de schaduwwerking die de nieuwe bedrijfshal in de herfstperiode tot gevolg heeft. Deze schaduwwerking kan bovendien worden genuanceerd door het feit dat de bestaande bomenrij voor vrijwel dezelfde schaduwwerking zorgt.

Ondanks de schaduwtoename kan er dus vastgesteld worden dat de voorgenomen inrichting en indeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Immers voor de aspecten, geluid, visuele afscherming, stof en



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

verkeer wordt door de positionering van de hal voor de bewoners van Schoolstraat 15 significante vooruitgang geboekt. Hiermee wordt de schaduwtoename in de achtertuin van Schoolstraat 15 acceptabel geacht.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

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.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Het Besluit m.e.r. is gewijzigd ter implementatie van de Wijzigingsrichtlijn m.e.r. De wijziging van het Besluit m.e.r. geldt voor alle aanvragen, welke dateren van na 16 mei 2017. Dat komt omdat de hiervoor genoemde Wijzigingsrichtlijn m.e.r. sinds 16 mei 2017 directe werking heeft. De wijziging van het Besluit m.e.r. geldt tevens voor alle lopende aanvragen waarover nog geen besluit is genomen. Het gewijzigde Besluit m.e.r. kent immers geen overgangsrecht (er is sprake van onmiddellijke werking van de nieuwe regels). Dit betekent dat voor lopende aanvragen welke dateren van vóór 16 mei 2017 ook de nieuwe regels gelden. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning dateren van voor 16 mei waardoor de nieuwe m.e.r.-regels ook aan onderhavig plan dienen te worden getoetst. Het gewijzigde Besluit m.e.r. kent een nieuwe procedure voor de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is geregeld in artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r.

De nieuwe vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure vereist dat voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, door initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie moet worden opgesteld. Het bevoegd gezag dient vervolgens binnen zes weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen. Dit besluit hoeft, anders dan in de formele m.e.r.-beoordelingsprocedure, niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag.



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 7.2a Wet natuurbescherming 2017

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden, “Engbertsdijkerven” en “Vecht- en Beneden Reggegebied”, zijn gelegen op ruime afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in een directe eindbestemming ‘Bedrijf’ voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een ‘besluit’ als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

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

Gezien de drempelwaarden (een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m²) kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Categorie D18

Ten aanzien van de overige in onderdeel D genoemde activiteiten en handelingen is categorie 18 nog beschouwd.

D18.1

Op grond van categorie D18.1 geldt een MER-beoordelingsplicht voor de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor de verwijdering van afval, anders dan bedoeld onder categorie D18.3, D18.6 of D18.7, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een installatie met een capaciteit van 50 ton per dag of meer. In de Wet milieubeheer wordt in artikel 1.1 de definitie van 'verwijdering' (genoemd in 18.1 van bijlage D van het Besluit M.e.r. 1994) gegeven. Hier bepalend is de Wet milieubeheer gezien de kaderrichtlijn afvalstoffen 2008/98/eg is geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De definitie van 'verwijdering' is als volgt "verwijdering: elke handeling met afvalstoffen die geen nuttige toepassing is zelfs indien de handeling er in tweede instantie toe leidt dat stoffen of energie worden teruggewonnen, tot welke handelingen in ieder geval behoren de handelingen die zijn genoemd in bijlage I bij de kaderrichtlijn afvalstoffen".

Deze definitie leidt tot de vraag wat een nuttige toepassing is, gezien de zinsnede 'elke handeling die geen nuttige toepassing is'. Een nuttige toepassing is tevens gedefinieerd in artikel 1.1 van de Wet milieubeheer.



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied

Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

Onder een nuttige toepassing wordt verstaan "nuttige toepassing: elke handeling met als voornaamste resultaat dat afvalstoffen een nuttig doel dienen door hetzij in de betrokken installatie, hetzij in de ruimere economie, andere materialen te vervangen die anders voor een specifieke functie zouden zijn gebruikt, of waardoor de afvalstof voor die functie wordt klaargemaakt, tot welke handelingen in ieder geval behoren de handelingen die zijn genoemd in bijlage II bij de kaderichtlijn afvalstoffen".

De in het bestemmingsplan toegestane activiteiten binnen de inrichting met betrekking tot het op- en overslaan en uitsorteren van afvalstoffen wijzigen niet ten aanzien van aard van de handelingen en activiteiten, ten opzichte van de vergunde situatie. Het ver- en bewerken van afval is niet toegestaan. Met betrekking tot deze activiteiten is een m.e.r.-beoordeling dus niet aan de orde. Verwezen zij ook naar de uitspraak van de AbRvS van 23 december 2009, nr. 200809438/1/M1.

Ook de in categorie D18.1 genoemde drempelwaarde wordt niet gehaald.

5.9.3 Conclusie

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



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

5.10 Landschap

Landschapstypen

In de gemeente Twenterand zijn elf verschillende landschapstypen te onderscheiden, die elk een eigen verschijning hebben in beeld en karakteristiek. De kracht van het Twenterandse landschap zit dan ook in zijn grote verscheidenheid. Deze verscheidenheid laat zich niet alleen zien in het landschap, maar ook in de vormgeving en situering van de (vooral agrarische) bebouwingsensembles en hun omringende beplanting.

De aanwezigheid van verschillende landschappen met een eigen cultuurhistorie zijn een kwaliteit van Twenterand. De verschillen beperken zich niet alleen in zandgebieden en hoogveengebieden, maar vooral in de wijze waarop ze in cultuur zijn gebracht.

5.10.1 Situatie plangebied

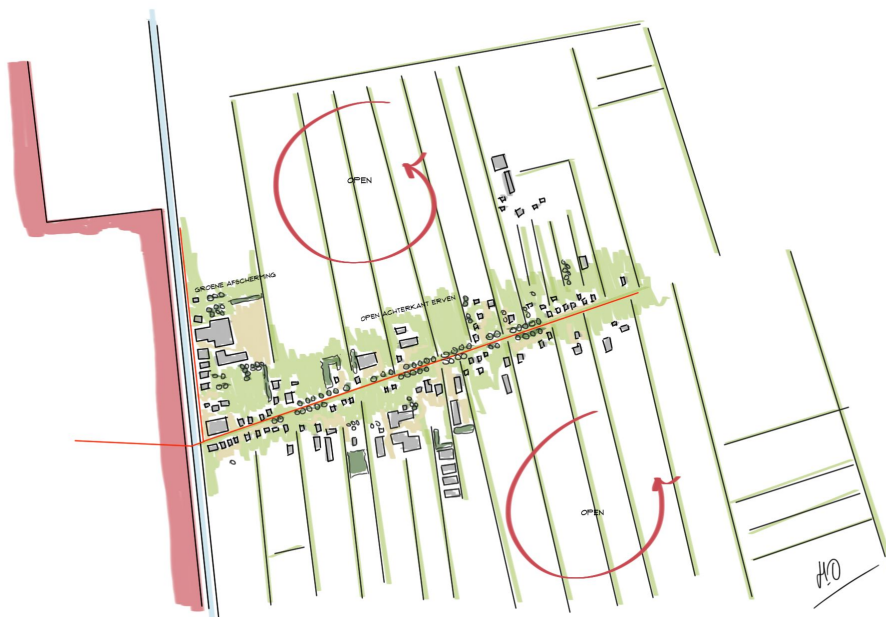
Het plangebied aan de Schoolstraat 12 – 14 te Vroomshoop ligt in het landschapstype Veenontginning Vroomshoop-Westerhaar.

Dit type landschap heeft een zeer open karakter en een zeer rationele structuur van sloten en wegen. De landschappelijk historische waarde is over het algemeen lager dan die van het oude Essen- en Kampenlandschap.

In de veenontginningen is in vergelijking met het oude cultuurlandschap dan ook meer ruimte voor (vernieuwende) grootschalige ontwikkelingen van de landbouw of andere functies. Ook zijn de grote weidelandschappen in de veenontginningen van zeer hoge ecologische waarde door de aantrekking van weidevogels. Landschappelijke investeringen moeten meer gezocht worden in grote waterretenties, singels en lanen.

In de jongere ontginningen kunnen kleinschalige ingrepen juist afbreuk doen aan het grootschalige, rechtlijnige verkavelde karakter.

In de onderstaande landschapsstructuurkaart wordt duidelijk hoe het terrein onderdeel uitmaakt van het veenontginningslandschap.



Afbeelding 5.5 Landsschapstructuurkaart (Bron: De Erfontwikkelaar)



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied

Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

Ambities vanuit het beleid:

Voor het deelgebied Vroomshoop-Westerhaar is het doel behoud landschapswaarden. Het landschap is geen veenlandschap meer, maar de ontginning van veen heeft geresulteerd in een functioneel landschap, wat karakteristiek voor gemeente Twenterand is.

Het accent 'Behoud' is gericht op onderhouden van de landschapskarakteristiek zoals hij nu is.

5.10.2 Landschappelijke inpassing

Nu de inrichting aan de Schoolstraat 12 – 14 enigszins wijzigt, zal er gekeken moeten worden naar de landschappelijke inpassing van het geheel.

De oude, landschaps-ontsierende vervallen bebouwing is deels al bij de realisatie van fase 1 verwijderd. Door de realisatie van fase 2 zal een ander gebouw van bouwkundig en landschappelijk lage waarde verwijderd worden. De vorm van de nieuwe bebouwing sluit aan bij het landschapstype. Voor de gevels van de nieuwe bedrijfshallen zijn/worden gedempte kleuren gebruikt die aansluiten bij het landschap.

De randen van het perceel bestaan langs de noord-, oost- en zuidzijde hoofdzakelijk uit blokkenwanden. Hiermee wordt een visuele en veilige terreinafscheiding beoogd en tevens voorkomt de wand emissie van stof, geluid en zwerfvuil naar de omgeving. Het bestaande terrein wordt hiermee efficiënt gebruikt en tegelijkertijd blijft het onderdeel uitmaken van de lintbebouwing.

Vanuit de westkant is het terrein open en vormen de bedrijfsgebouwen van Heun het aangezicht. De robuuste hoge gebouw op het voorterrein is kenmerkend voor het oorspronkelijke akkerbouwgebied. Deze kenmerkende bebouwing geeft goed aan waar de bebouwde wereld in Vroomshoop begint. Deze robuustheid doet recht aan een passende omkadering van het terrein die op haar beurt ingebed door passende aanplant, dat hechtend groen is, in het gebied past.

Langs de zuidelijke terreingrens wordt het bedrijfsterrein grotendeels afgeschermd door de aanwezigheid van woningen, erven en tuinen aan de Schoolstraat en de Tonnendijk. Daarmee is het zicht op de locatie vanaf de openbare weg op het terrein nihil.

Vanuit de achtertuinen van die woningen is er echter wel zicht op het terrein. In overleg met de omwonenden is bij de realisatie van fase 1, gekozen voor een hechtende blijvend groene begroeiing die onderhoudsarm is en die een passende inbedding van het terrein in de omgeving waarborgt. Door deze begroeiing wordt de robuuste omkadering onttrokken aan het zicht en vind er een natuurlijke overgang plaats.

Door betrokkenen wordt de groenaanplant positief ervaren. Voorgesteld wordt dan ook om de aanplant met klimop door te zetten langs het resterende deel van de blokkenwand aan de zuidelijke perceelgrens.

Voor een goede inbedding in de omgeving geniet uniformiteit de voorkeur. Het behoud van eenheid in het aanzicht van de omkadering is daarbij wenselijk. Het is dan ook goed denkbaar dat de klimop beplanting langs de buitenranden aan de oostzijde en noordzijde worden voortgezet. De wanden zullen hierdoor geen opvallende verschijning in het landschap vormen en het aanzicht op het bedrijfsterrein wordt hierdoor beter landschappelijk ingepast. Bovendien sluit het goed aan bij het open karakter van het landschap.

De bestaande beplanting aan de noordzijde kan behouden blijven. Dit vormt tezamen met de klimop beplanting van de blokkenwand een goede overgang naar de achtererven van de woningen die ten noorden van de inrichting zijn gelegen en het open landschap daarachter.

Het bestemmingsplan borgt de hiervoor beschreven ambities door in de planregels de aanplant en instandhouding van beplanting op te nemen.



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

6.1.3 Provinciaal beleid

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

Het plangebied is gelegen binnen een grondwaterintrekgebied zoals bedoeld in de Omgevingsverordening Overijssel 2017 (hierna: 'de Omgevingsverordening'). Ingevolge artikel 2.13.3 van de Omgevingsverordening voorzien bestemmingsplan die in grondwaterintrekgebieden zijn gelegen in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij in beginsel alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functies voor de drinkwatervoorziening. Harmoniërende functies zijn functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning. De functies waarin het bestemmingsplan voorziet, kwalificeren niet als dergelijke functies.

In de Omgevingsverordening wordt vervolgens onderscheid gemaakt tussen 1) niet- risicovolle functies en 2) grote en grootschalige risicovolle functies. Onder grote of grootschalige risicovolle functies worden volgens de Omgevingsverordening in elk geval (onder andere) verstaan grote en grootschalige vormen van: stedenbouw (winkelcentra, bedrijven voor horeca, handel en dienstverlening) en bedrijventerreinen. De functies waarin het bestemmingsplan voorziet kwalificeren niet als dergelijke grootschalige ontwikkelingen. Het gaat slechts om een terrein met daarop gevestigd twee bedrijven. Dit betekent dat de functies in het bestemmingsplan moeten worden aangemerkt als 'niet-risicovolle functies'.

Deze functies worden omschreven als: "alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.". Ingevolge artikel 2.13.5 kunnen in intrekgebieden, in afwijking van het



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

bepaalde in artikel 2.13.3, ook nieuwe niet-risicovolle en grote risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe.

stand-stillprincipe: beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

Situatie in het plangebied

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3 en 2.13.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

- Vanuit het historisch industrieel gebruik van de planlocatie zijn in het verleden marginale maatregelen en voorzieningen getroffen om de bodem en het grondwater te beschermen;
- Vanaf medio jaren negentig zijn via de milieuwet- en regelgeving en daaruit voortvloeiende vergunningen beschermende maatregelen getroffen. Uit beoordeling van de milieudossiers van de planlocatie blijkt dit stapsgewijs te zijn doorgevoerd.
- Tevens zijn sinds jaren negentig diverse bodemonderzoeken binnen het plangebied uitgevoerd om de milieu hygiënische kwaliteit van grond- en grondwater vast te stellen. Naar gelang de uitkomsten van die onderzoeken zijn ontstane bodemverontreinigingen uit het verleden weggenomen (gesaneerd) conform de daarvoor geldende protocollen. De bodemhistorie en kwaliteit is bij bevoegd gezag bekend.
- De laatste decennia is preventieve bescherming van bodem en grondwater preventief goed ingebed in vergunningverlening en handhaving alsmede de bedrijfsvoering van de bedrijven die sedertdien op de planlocatie aanwezig waren.
- Sinds 20 jaar vormt de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming (NRB) het uitgangspunt bij toetsing van bedrijfsactiviteiten en de daarvoor benodigde bodem beschermende voorzieningen om bodem en grondwater te beschermen. Hein Heun heeft haar bedrijfsactiviteiten binnen de planlocatie in ieder geval vanaf 2006 afgestemd op deze NRB en de telkens de noodzakelijke voorzieningen en maatregelen getroffen om te komen tot een verwaarloosbaar bodem- en grondwaterrisico.
- Het plan betreft voorzetting van bestaand industrieel gebruik;
- In de vergunningaanvraag heeft Hein Heun de voorgenomen bedrijfsactiviteiten opnieuw gespiegeld aan de jongste versie van de NRB en naar aanleiding van de uitkomsten van deze toetsing maatregelen genomen en/of voorgesteld om voor de aangevraagde situatie een verwaarloosbaar bodem- en grondwaterrisico te kunnen behouden.
- Hein Heun investeert fors in nieuwe bodem beschermende voorzieningen en maatregelen.
- Het samenspel van preventieve en repressieve risicobeheersing, technische voorzieningen en organisatorische maatregelen, zorgt ervoor dat binnen het plangebied tot een verwaarloosbaar bodem- en grondwaterrisico gekomen kan worden.

Op grond van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat in vergelijking tot het verleden bodem en grondwater veel beter worden beschermd. Er kan gesproken worden over step forward en op zijn minst van stand –still. Verslechtering van de grondwaterkwaliteit kan niet optreden.

De activiteiten zijn daardoor niet aan te merken als risicovol voor grondwaterverontreiniging en hierdoor is de voorgenomen ontwikkeling op de planlocatie toelaatbaar. Samenvattend wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.13.3 en 2.13.5 van de omgevingsverordening.

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost. Het Waterschap Vechtstromen heeft



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets). Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. De bij de procedure behorende 'standaard waterparagraaf' is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Hierna wordt kort ingegaan op de van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten.

Grondwater

Het plangebied is gelegen binnen een grondwaterintrekgebied zoals bedoeld in de Omgevingsverordening Overijssel. De bescherming van het intrekgebied is vooral gericht op voorkoming van intensieve nitraatbelasting. In de regels van dit plan is ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater binnen het intrekgebied 'Hammerflier' een gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwater intrekgebied' opgenomen. Binnen deze gebiedsaanduiding zijn nadere regels opgenomen in verband met de bescherming van het intrekgebied.

Oppervlaktewater

In en nabij het plangebied is, met uitzondering van sloten, geen oppervlaktewater aanwezig. Tevens voorziet het plan niet in nieuw oppervlaktewater waardoor er geen sprake is van negatieve effecten op het waterhuishoudkundig systeem.



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied

Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

Hemelwater

De voorgenomen ontwikkeling brengt in totaliteit geen grote toename van verharding/bebouwing met zich mee. Het huidige terrein is immers al nagenoeg geheel verhard. Daar komt bij dat de functie op basis van het geldend bestemmingsplan reeds ter plaatse is toegestaan. Schoon hemelwater afkomstig van daken wordt afgevoerd en geïnfiltreerd in de bodem.

Afvalwater

Afvalwater en vervuild hemelwater wordt afgevoerd via het ter plaatse aanwezige gemeentelijk rioleringsstelsel.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn beschreven in artikel 3 en 4 en bevatten onder meer:

- *Bestemmingsomschrijving:*

Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- *Bouwregels:*

In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.

- *Specifieke gebruiksregels:*

In de specifieke gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd

- *Voorwaardelijke verplichtingen:*

Een voorwaardelijke verplichting in een bestemmingsplan voorziet in de plicht om bij (wijziging) van een bepaald gebruik bepaalde voorzieningen te treffen en in stand te laten. Dit zorgt ervoor dat het beoogde gebruik slechts wordt toegestaan als bijvoorbeeld een bepaalde maatregel wordt getroffen. Het doel van het opnemen van een dergelijke verplichting in een bestemmingsplan, is om zeker te stellen dat die maatregel wordt gerealiseerd en in stand wordt gelaten.

- *Afwijken van de gebruiksregels:*

Deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van functies die in eerste aanleg strijdig zijn met de bestemmingsomschrijving of de specifieke gebruiksregels.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien voor een perceel of een gedeelte daarvan twee keer een bouwplan wordt ingediend.

- *Werking Wettelijke Regelingen (Artikel 7)*

In dit artikel wordt vastgelegd dat uitsluitend de geldende wettelijke regelingen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan van toepassing zijn.

- *Overige regels (Artikel 8)*

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van parkeren en laden en lossen.



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels (artikel 9) staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel (artikel 10) wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Bedrijf (Artikel 3)

Zoals in het voorgaande aangegeven is het plangebied op basis van het geldende bestemmingsplan bestemd tot 'Bedrijf'. Gelet op het feit dat de activiteiten ter plaatse worden voortgezet wordt de bestemming gehandhaafd. De bepalingen binnen deze bestemming zijn aangepast naar de gemeentelijke standaard en vervolgens op maat gemaakt voor de situatie ter plaatse van het plangebied. Het uitgangspunt hierbij wordt gevormd door de huidige en toekomstige activiteiten. Er is gekozen om een specifieke maatwerkschrijving op te stellen voor de ter plaatse toegestane activiteiten. Deze is hieronder weergegeven.

Binnen een ondergeschikt gedeelte van de bestemming zijn bedrijven in de categorie 1 van de Staat van bedrijven alsmede een aannemingbedrijf van sloop-, bouw- en infrawerken toegestaan. Binnen het overig deel van de bestemming zijn in ieder geval bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven toegestaan. Tevens is een aannemingbedrijf van sloop-, bouw- en infrawerken toegestaan met de volgende activiteiten::

1. het stallen, onderhouden, proefdraaien, reinigen, logistiek gereed maken van machines, voer-/vaartuigen, werktuigen, materieel, gereedschappen, hulpmiddelen, opslagvoorzieningen, containers, units, apparatuur en installaties die gebruikt worden bij de uitvoering van sloop-, bouw- en infrastructurele projecten;
2. de op- en overslag van producten, materieel, grond- en hulpstoffen die gebruikt worden bij de uitvoering van sloop-, bouw- en infrastructurele projecten;
3. het innemen, op- en overslaan en uitsorteren van grondstoffen die direct gerelateerd zijn aan een aannemingsbedrijf van sloop-, bouw- en infrawerken zoals bijvoorbeeld granulaten, zand, grind, grond en (secundaire) bouwstoffen waaronder hout (-vezels/snippers), steen e.d.;
4. het innemen, op- en overslaan en uitsorteren van bouw- en sloopafval en snoeihout dat incidenteel en in beperkte mate voorkomt in bouw- en sloopafval;
5. het innemen en/of gesorteerd op- en overslaan van de volgende gevaarlijke afvalstoffen:
 - a. klein chemisch afval en klein gevaarlijk afval tot maximaal 10 ton in een opslagvoorziening conform de Publicatie Gevaarlijke Stoffen 15;
 - b. verpakt asbest tot maximaal 30 ton.
 - c. gevaarlijke afvalstoffen die incidenteel en in beperkte mate voorkomen in bouw- en sloopafval.
6. het exploiteren van een openbare weegbrug;



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied

Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

7. het houden van kantoor en bieden van facilitaire ondersteunende voorzieningen ten behoeve van de uitvoering van bovenstaande activiteiten (waaronder kantine, toiletten, douches, magazijn, verlichting e.d.)
8. Voor de activiteiten uit bovenstaand overzicht is tevens het daarmee gepaard gaande transport van en naar het plangebied toegestaan.

Activiteiten die naar aard en omvang een vergelijkbare milieubelasting en impact op de omgeving tot gevolg hebben als de hierboven vermelde activiteiten zijn eveneens toegestaan.

Er mogen op basis van de bouwregels bedrijfsgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd. Een en ander met inachtneming van de op de verbeelding opgenomen maatvoeringseisen

Toelichting t.a.v. op-/overslag afval

Uit het bovenstaande overzicht kan worden opgemaakt dat het op- overslaan en uitsorteren* van bouw- en sloopafval ook tot de activiteiten behoort. Bij de uitvoering van projecten komen diverse afvalstoffen en secundaire grondstoffen vrij (waaronder bouw- en sloopafval, kunststof, hout, balkijzer, steenachtig materiaal). Normaliter worden volle afvalcontainers direct vanaf de werklocatie / ontdoener getransporteerd naar een erkende verwerker en komen deze afvalstoffen (afkomstig van elders) dus niet binnen de planlocatie. Niet bij alle (sloop)projecten is het echter mogelijk om van het afval ter plaatse een uitsortering te verrichten (bijvoorbeeld vanwege ruimtegebrek of een krappe planning). Daarnaast is aan het einde van een project, bij het opschonen / opleveren van een locatie, vaak een dermate kleine hoeveelheid restantafval aanwezig, dat het zich niet loont om deze afzonderlijk te transporteren naar een erkende verwerker. Vanuit dit gegeven is het noodzakelijk dat bouw- en sloopafval op het bedrijfsterrein kan worden op- overgeslagen en uitgesorteerd* zodat dit meer efficiënt kan worden afgevoerd. Deze afvalstroom bevat vaak een mengsel van steenachtig materiaal, hout en kunststof, metalen, grond en zand. De samenstelling van het afval verschilt per project en is niet limitatief te benoemen. Incidenteel en in beperkte mate kunnen in bouw- en sloopafval ook andere afvalstoffen voorkomen. Het kan dan gaan om snoeihout en gevaarlijke afvalstoffen en/of grof huishoudelijk afval, huisraad/inboedel, bruin- en witgoed.

* ten aanzien van de begrippen op- en overslaan en uitsorteren; wordt aangesloten bij de omschrijving zoals gedefinieerd in deel B5 van het Landelijk afvalbeheerplan 2017 – 2029



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

HOOFDSTUK 9

INSPRAAK & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

In dit geval is geen sprake van het nieuw vestigen of het grootschalig uitbreiden van een bedrijfsperceel. Daarnaast is er sprake van een beperkte verandering ten aanzien van gebruik en bouwen. Derhalve wordt geconcludeerd dat met dit bestemmingsplan geen provinciale belangen zijn gemoeid.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Daarmee zijn de waterhuishoudkundige aspecten voldoende belicht. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Er is gekozen voor een open en transparant planproces. Daarom is het bestemmingsplan eerst als voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Vervolgens is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en eveneens gepubliceerd.

Inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de publicatie van het voor ontwerpbestemmingsplan is er op 8 juli 2016 een inloopavond georganiseerd waarbij belangstellenden in de gelegenheid zijn geweest kennis te nemen van het nieuwe bestemmingsplan. Tevens heeft het voorontwerp bestemmingsplan vanaf 1 juli 2016 gedurende 4 weken ter inzage gelegen voor inspraak. Er zijn 2 schriftelijke inspraakreacties ingekomen van uiteenlopende aard. De inspraakreacties hebben geleid tot een ontwerp-bestemmingsplan.

De gemeenteraad heeft op 4 oktober 2016 een coördinatiebesluit genomen om zowel de vergunningen als het bestemmingsplan in één keer aan te laten sluiten op de toekomstige bedrijfssituatie. Een nieuwe omgevingsvergunning milieu (art. 2.1, onder e Wabo), evenals een omgevingsvergunning voor bouwen (art. 2.1 onder a Wabo) is aangevraagd en het bestemmingsplan wordt geactualiseerd.

Zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan

In de periode van 16 juni tot en met 27 juli 2017 hebben het ontwerpbestemmingsplan alsmede de ontwerp omgevingsvergunningen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er vijf zienswijzen binnengekomen, waarvan er inmiddels één is ingetrokken. Ook is er één pro forma zienswijze ingediend, echter zonder dat deze



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied
Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

(tijdig) is gemotiveerd.. Voor de gemeentelijke beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de reactienota op de zienswijzen welke is opgenomen als bijlage 9 bij het vaststellingsbesluit.

Het definitieve bestemmingplan wordt samen met de stukken die betrekking hebben op de omgevingsvergunning, ter inzage gelegd.



Bonekamp Advies Twello

Landelijk gebied, Bedrijfshuisvesting, Woningbouw, Stedelijk gebied

Schakerpad 17 7391 TP Twello tel: 06 106 85 922

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek + aanvulling

Bijlage 2: Standaard waterparagraaf

Bijlage 3: Bezonningsstudie

Bijlage 4: Onderzoek quick-scan flora en fauna

Bijlage 5: Rapportages Stikstofdepositie onderzoeken

Bijlage 6: Luchtkwaliteitonderzoek

Bijlage 7: Bodemonderzoek

Bijlage 8: Verkeersonderzoek

Bijlage 9: Nota beoordeling zienswijzen

Bijlage 10: Advies brandweer