



**GEMEENTE  
TWENTERAND**

## **Bestemmingsplan**

**Buitengebied, herziening 2005, partiële herziening  
Tonnendijk 90, Tweede Blokweg L634**

**Oktober 2014**

**Vastgesteld**

## Bestemmingsplan

### “Buitengebied, herziening 2005, partiële herziening Tonnendijk 90, Tweede Blokweg L634”

Plannaam: Buitengebied, herziening 2005, partiële herziening Tonnendijk 90, Tweede Blokweg L634  
IMRO-nummer: NL.IMRO.1700.201316BPBGPH-vas1  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66  
e. [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
i. [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

|                                          |                                                           |           |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b>                       | <b>INLEIDING .....</b>                                    | <b>5</b>  |
| 1.1                                      | AANLEIDING .....                                          | 5         |
| 1.2                                      | LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....                          | 5         |
| 1.3                                      | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....                   | 6         |
| 1.4                                      | HUDIG PLANOLOGISCHE REGIEM .....                          | 6         |
| 1.5                                      | LEESWIJZER .....                                          | 8         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b>                       | <b>LANDSCHAPSKENMERKEN EN DE HUDIGE SITUATIE .....</b>    | <b>9</b>  |
| 2.1                                      | LANDSCHAPSKENMERKEN NIEUWBOUWLOCATIE TWEEDE BLOKWEG ..... | 9         |
| 2.2                                      | HUDIGE SITUATIE NIEUWBOUWLOCATIE TWEEDE BLOKWEG .....     | 9         |
| 2.3                                      | HUDIGE SITUATIE SLOOPLOCATIE TONNENDIJK .....             | 10        |
| <b>HOOFDSTUK 3</b>                       | <b>GEWENSTE SITUATIE .....</b>                            | <b>12</b> |
| 3.1                                      | NIEUWBOUWLOCATIE .....                                    | 12        |
| 3.2                                      | SLOOPLOCATIE .....                                        | 14        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b>                       | <b>BELEIDSKADER .....</b>                                 | <b>15</b> |
| 4.1                                      | RIJKSBELEID .....                                         | 15        |
| 4.2                                      | PROVINCIAAL BELEID .....                                  | 16        |
| 4.3                                      | GEMEENTELIJK BELEID .....                                 | 23        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b>                       | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>                 | <b>27</b> |
| 5.1                                      | GELUID .....                                              | 27        |
| 5.2                                      | BODEMKWALITEIT .....                                      | 27        |
| 5.3                                      | LUCHTKWALITEIT .....                                      | 28        |
| 5.4                                      | EXTERNE VEILIGHEID .....                                  | 29        |
| 5.6                                      | GEUR .....                                                | 33        |
| 5.7                                      | ECOLOGIE .....                                            | 33        |
| 5.8                                      | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....                       | 35        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b>                       | <b>WATERASPECTEN .....</b>                                | <b>38</b> |
| 6.1                                      | VIGEREND BELEID .....                                     | 38        |
| 6.2                                      | WATERPARAGRAAF .....                                      | 39        |
| <b>HOOFDSTUK 7</b>                       | <b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>    | <b>40</b> |
| 7.1                                      | INLEIDING .....                                           | 40        |
| 7.2                                      | OPZET VAN DE REGELS .....                                 | 40        |
| 7.3                                      | VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....                        | 41        |
| 7.4                                      | HANDHAVING .....                                          | 42        |
| <b>HOOFDSTUK 8</b>                       | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>                  | <b>43</b> |
| <b>HOOFDSTUK 9</b>                       | <b>INSPRAAK &amp; VOOROVERLEG .....</b>                   | <b>44</b> |
| 9.1                                      | VOOROVERLEG .....                                         | 44        |
| 9.2                                      | INSPRAAK .....                                            | 44        |
| <b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b> | <b>45</b>                                                 |           |
| BIJLAGE 1                                | RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN .....                           | 46        |
| BIJLAGE 2                                | VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....                           | 47        |
| BIJLAGE 3                                | STANDAARD WATERPARAGRAAF .....                            | 48        |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

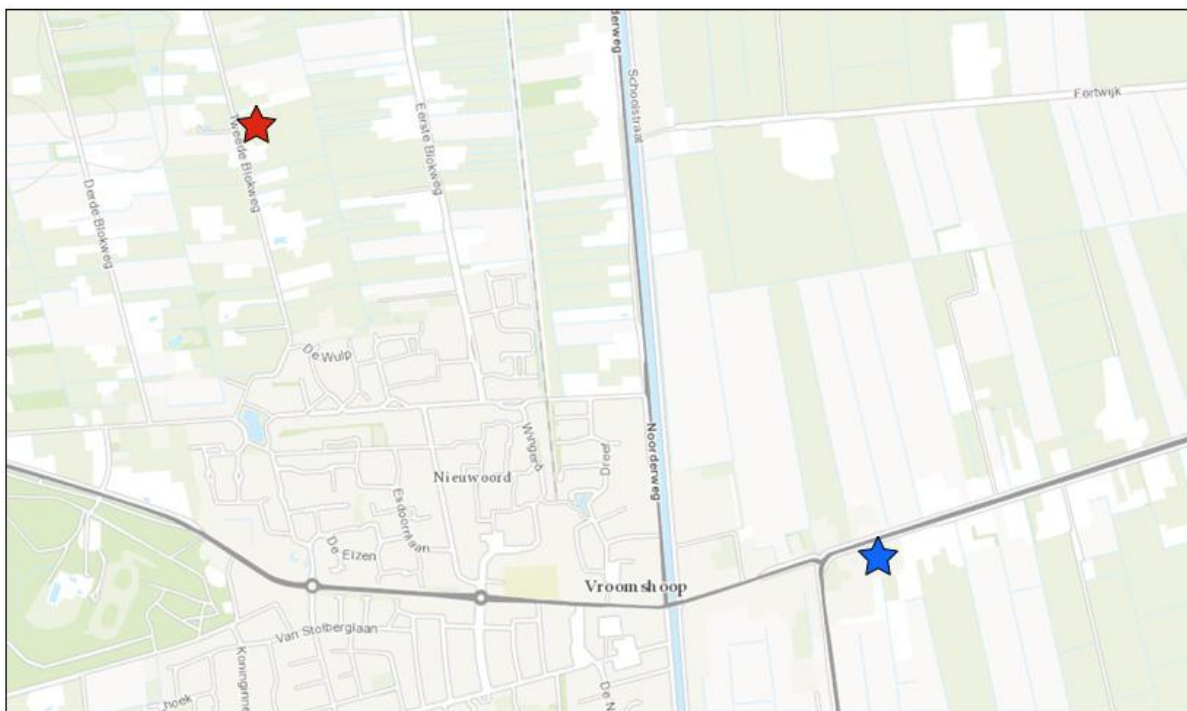
### 1.1 Aanleiding

Op het perceel Tonnendijk 90 te Vroomshoop, in het buitengebied van de gemeente Twenterand, staat een vervallen woning met bijgebouw. De woning voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen. Initiatiefnemers zijn voornemens om de bestaande bebouwing te slopen en vervangende nieuwbouw te realiseren. Het perceel is echter van beperkte omvang en het is vanuit verkeersveiligheid en ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk om ter plaatse vervangende nieuwbouw te plegen. Besloten is om de bestaande bebouwing aan de Tonnendijk 90 te slopen en het bouwrecht te verplaatsen naar een onbebouwd perceel aan de Tweede Blokweg te Vroomshoop, rekening houdend met een goede ruimtelijke inpassing ter plaatse.

De gemeente Twenterand heeft op 14 augustus 2013 aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de verplaatsing van het bouwrecht. Dit bestemmingsplan voorziet in de benodigde juridisch-planologische kaders. Aangetoond zal worden dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat twee locaties, te weten: slooplocatie Tonnendijk en nieuwbouwlocatie Tweede Blokweg. Beide locaties zijn gelegen in het buitengebied van Vroomshoop. De sloop- en nieuwbouwlocatie zijn respectievelijk ten oosten en noordwesten van de kern Vroomshoop gelegen. In afbeelding 1.1 is met de rode (locatie Tweede Blokweg) en blauwe (locatie Tonnendijk) ster de ligging van de locaties ten opzichte van elkaar weergegeven. In afbeelding 1.2 zijn luchtfoto's van de locaties en de directe omgeving opgenomen. Voor de begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van de locaties in het buitengebied van de gemeente Twenterand (Bron: Arcgis)



Afbeelding 1.2 Luchtfoto's van de locaties en directe omgeving (Bron: Bing Maps)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2005, partiële herziening Tonnendijk 90, Tweede Blokweg L634” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201316BPBGPH- vas1) en een renvooi;
- regels;
- erfinrichtingsplan als bijlage bij de regels.

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

### 1.4 Huidig planologische regiem

#### 1.4.1 Nieuwbouwlocatie Tweede Blokweg

De locatie bevindt zich binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied herziening 2005”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Twenterand vastgesteld op 7 november 2006 en door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd op 25 juni 2007.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Op basis van dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming ‘Agrarisch gebied’.



Afbeelding 1.3 Uitsnede geldende bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2005" (Bron: Gemeente Twenterand)

Gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied' zijn bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en watergangen ten behoeve van de waterhuishouding. Aangezien er geen agrarisch bouwperceel is opgenomen mogen er geen agrarische bedrijfsgebouwen worden opgericht. Uitsluitend zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan met een hoogte van maximaal 2 meter.

Het realiseren van een woning is, vanwege het ontbreken van een woonbestemming met bouw mogelijkheden, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om ter plaatse een woning met bijbehorend bouwwerk te mogen realiseren.

#### 1.4.2 Slooplocatie Tonnendijk

De locatie bevindt zich, net als de nieuwbouwlocatie, binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2005".

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Op basis van dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Woonbebouwing'.



Afbeelding 1.4 Uitsnede geldende bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2005" (Bron: Gemeente Twenterand)

De tot 'Woonbebouwing' bestemde gronden zijn bedoeld voor woningen met bijbehorende tuinen en erven en de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 meter en 9 meter. Bij een woning zijn, onder voorwaarden, ondergeschikte gebouwen toegestaan tot een maximaal gezamenlijke oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>. Tot slot zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

In dit bestemmingsplan worden de planologische kaders ter plaatse van de slooplocatie gewijzigd. Het is vanwege de omvang en ligging van het perceel niet wenselijk gebleken om het perceel een agrarische bestemming toe te kennen. Besloten is om de huidige woonbestemming op het perceel te behouden. Hierdoor kunnen de desbetreffende gronden later bij een woonperceel worden betrokken als tuin of erf. Echter komt de bouwmogelijkheid voor een woning met bijgebouw in dit bestemmingsplan te vervallen.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie ter plaatse van de nieuwbouw- en slooplocatie gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

## HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPSKENMERKEN EN DE HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de landschapskenmerken ter plaatse van de nieuwbouwlocatie en de huidige situatie op beide locaties.

### 2.1 Landschapskenmerken nieuwbouwlocatie Tweede Blokweg

De nieuwbouwlocatie is in gelegen in een gebied genaamd 'Het Hammerflier'. Het Hammerflier was van oorsprong een heel nat moerassig gebied. De natte heidegronden waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). Het gebied behoort hiermee tot de jongere heide- en broekontginningen. Kenmerkend voor dit landschap is het grootschalig open karakter, erven liggen als blokken aan de weg geschakeld, wegen zijn lanen met rechtafstanden en er is veelal sprake van lineaire structuren.

In afbeelding 2.1 zijn drie (historische) kaart opgenomen waarin de verandering van het landschap de afgelopen eeuw goed waarneembaar is.



Afbeelding 2.1 Kaarten omgeving nieuwbouwlocatie omstreeks 1900, 1950 en 2005 (Bron: Provincie Overijssel/Kadaster)

### 2.2 Huidige situatie nieuwbouwlocatie Tweede Blokweg

De nieuwbouwlocatie aan de Tweede Blokweg betreft een perceel in het buitengebied van Vroomshoop. Het perceel is kadastraal bekend als Den Ham, sectie L, nummer 634. De locatie wordt aan de westzijde begrensd door infrastructuur, te weten de Tweede Blokweg. Aan de noordzijde van de locatie bevindt zich een woning met daarachter een bedrijfshal. Aan de oostzijde wordt grenst de locatie aan agrarische cultuurgronden. Aan de zuidzijde bevinden zich eveneens agrarische cultuurgronden en een woonperceel (Tweede Blokweg 24).

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto met de huidige situatie opgenomen. Het volledige perceel is met de groene stippellijn aangegeven. Met rood is de locatie van het nieuwe woonperceel aangegeven. Gezien het feit dat het gebruik van de gronden buiten de rode omlijning ongewijzigd blijft, zijn de desbetreffende gronden niet in dit bestemmingsplan meegenomen.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto met huidige situatie ter plaatse van de nieuwbouwlocatie (Bron: Google maps)

De locatie is onbebouwd en in gebruik als agrarische cultuurgrond. Met uitzondering van houtopstanden langs de Tweede Blokweg bevinden zich op de locatie geen groenelementen. In afbeelding 2.3 is een foto opgenomen van de huidige situatie ter plaatse van nieuwbouwlocatie.



Afbeelding 2.3 Foto huidige situatie ter plaatse van nieuwbouwlocatie (Bron: Google streetview)

### 2.3 Huidige situatie slooplocatie Tonnendijk

De slooplocatie betreft het perceel Tonnendijk 90 in Vroomshoop. De locatie wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door infrastructuur, te weten de Tonnendijk en een in- en uitrit op de Tonnendijk. Aan de zuid- en westzijde van de locatie bevindt zich een woonperceel (Tonnendijk 88).

Het perceel is grotendeels bebouwd en verhard. Op het perceel staat een vervallen woning met op het achterterf een bijgebouw. De afstand tussen de bestaande woning en de Tonnendijk bedraagt circa 7,5 meter. Voor de woning loopt een fietspad langs.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto met huidige situatie ter plaatse van de slooplocatie (Bron: Google maps)



Afbeelding 2.4 Foto huidige situatie ter plaatse van de slooplocatie (Bron: Google streetview)

## HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

Zoals beschreven in paragraaf 1.1 voldoet de bestaande woning aan de Tonnendijk 90 te Vroomshoop niet aan de hedendaagse eisen. De woning is vervallen en vervangende nieuwbouw is vereist. Het perceel is echter van beperkte omvang en het is vanuit verkeersveiligheid en ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk om ter plekke vervangende nieuwbouw te plegen. Besloten is om de bestaande bebouwing aan de Tonnendijk 90 te slopen en het bouwrecht te verplaatsen naar een onbebouwd perceel aan de Tweede Blokweg te Vroomshoop.

Hierna wordt eerst ingegaan op de gewenste inrichting van de nieuwbouwlocatie. Vervolgens wordt beschreven hoe er wordt omgegaan met de slooplocatie.

### 3.1 Nieuwbouwlocatie

#### 3.1.1 Gewenste inrichting

CZT Ruimtelijk Advies & Procesmanagement uit Deventer heeft op verzoek van de initiatiefnemer een inrichtingsplan opgesteld. In het inrichtingsplan wordt de nieuwe situatie weergegeven. Hierna worden enkele aspecten uit het plan behandeld. Het volledige plan is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

De eigenaars en de toekomstige bewoners hebben voor de inrichting van de nieuwbouwlocatie de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Voorste deel woonkavel, achter grasland;
- Gebruikmaken van het aanwezige ruime uitzicht, maar wel zicht op de belendende bebouwing beperken;
- Rustige inrichting, deels informeel, deels formeel;
- Inrichting passend in het agrarische karakter van de omgeving en passend bij de stijl (Saksische woonboerderij) van de toekomstige bebouwing.

Bovengenoemde uitgangspunten hebben geleid tot onderstaande inrichtingsschets:

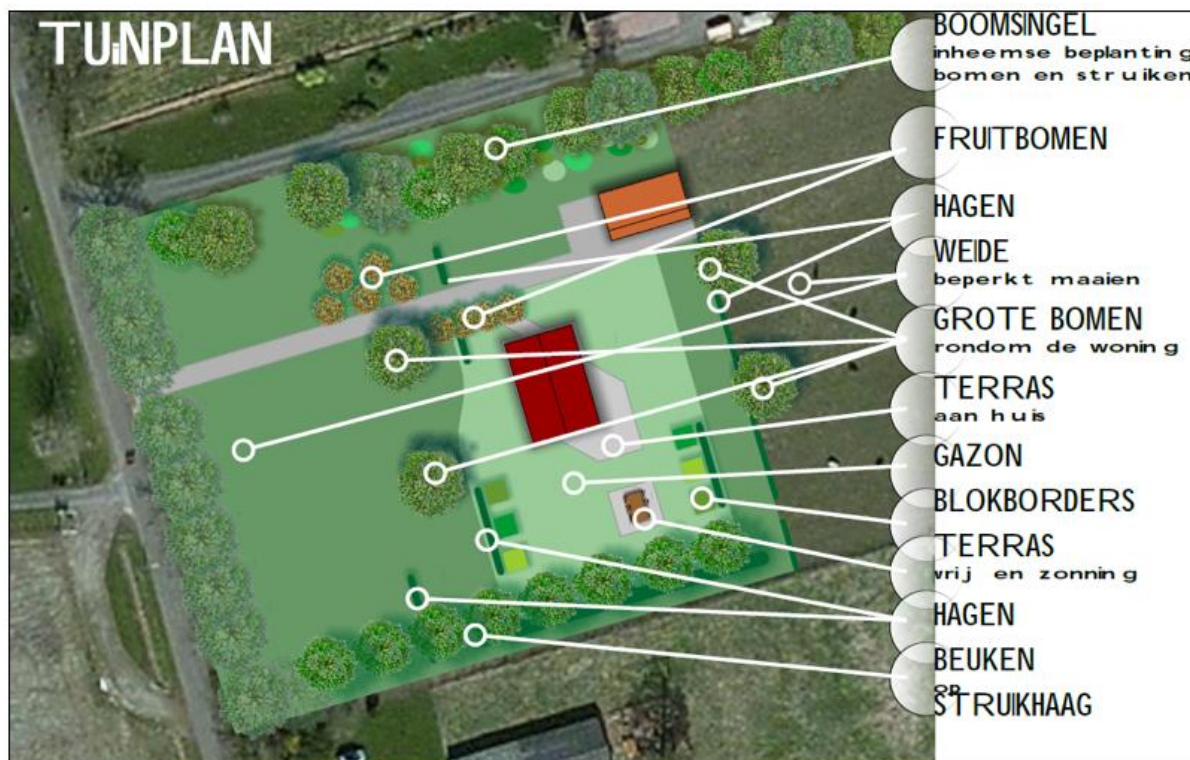


Afbeelding 3.1 Gewenste inrichting nieuwbouwlocatie (Bron: CZT Ruimtelijk Advies & Procesmanagement)

Het erf wordt, overeenkomstig de landschapsskenmerken, als blok aan de Tweede Blokweg gesitueerd. De woning krijgt een inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup>. Het bijgebouw is op korte afstand van de woning gesitueerd om het nieuwe erf zo compact mogelijk te houden. Het bijgebouw krijgt een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.

De nieuw te bouwen woning is zodanig gepositioneerd dat de woning verbonden is met de bestaande structuren in het gebied. De nieuwe woning gaat zorgen voor een geleidelijke verspringing van bebouwing ten opzichte van de aan weerszijden gelegen burgerwoningen. De nokrichting staat haaks op de omliggende woningen.

In onderstaande afbeelding zijn de landschappelijke inpassingen op de nieuwbouwlocatie opgenomen.



Afbeelding 3.2 Landschappelijke inpassingen nieuwbouwlocatie (Bron: CZT Ruimtelijk Advies & Procesmanagement)

Rondom de woning worden enkele grote inheemse bomen geplaatst, hierbij kan gedacht aan de Kastanje, Zomereik en Walnoot. Ten noorden en noordwesten van de woning worden diverse half-/hoogstam fruitbomen aangeplant (bijv. appel- en peerbomen). Ten zuiden van de woning is er ruimte voor blokborders. Her en der komen hagen die zorgt voor een geleidelijke overgang tussen de weide en de bebouwing en beplanting op het erf. Tot slot wordt op de noordelijke en zuidelijke perceelsgrens respectievelijk een boomsingel van inheemse bomen en een strook met struiken en beuken aangeplant. Hiermee wordt de rechtlijnigheid van het landschap benadrukt en wordt de naastgelegen bedrijfshal grotendeels aan het zicht onttrokken.

### 3.1.2 Verkeer en parkeren

Voor de nieuwe woning wordt een nieuwe in- en uitrit op de Tweede Blokweg gerealiseerd. Gezien het feit dat de Tweede Blokweg een lage verkeersintensiteit kent, vormt de realisatie van een nieuwe in- en uitrit geen belemmering. Parkeren ten behoeve van de woonfunctie en eventueel bezoek vindt plaats op het eigen erf. Gezien de omvang van het perceel is hier voldoende ruimte voor en vormt dit aspect eveneens geen belemmering.

### **3.2 Slooplocatie**

Het perceel aan de Tonnendijk zal na de sloop van de bestaande bebouwing onbebouwd blijven. Het is vanwege de omvang en ligging van het perceel niet wenselijk gebleken om het perceel een agrarische bestemming toe te kennen. Besloten is om de huidige woonbestemming op het perceel te behouden. Hierdoor kunnen de desbetreffende gronden later bij het naastgelegen woonperceel (Tonnendijk 88) worden betrokken als tuin of erf. Echter komt de bouwmogelijkheid voor een woning met bijgebouw te vervallen.

## 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 hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, die verankerd is in de 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 is op 1 september 2013 in werking getreden.

De hoofdamijsie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. 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. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. 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.

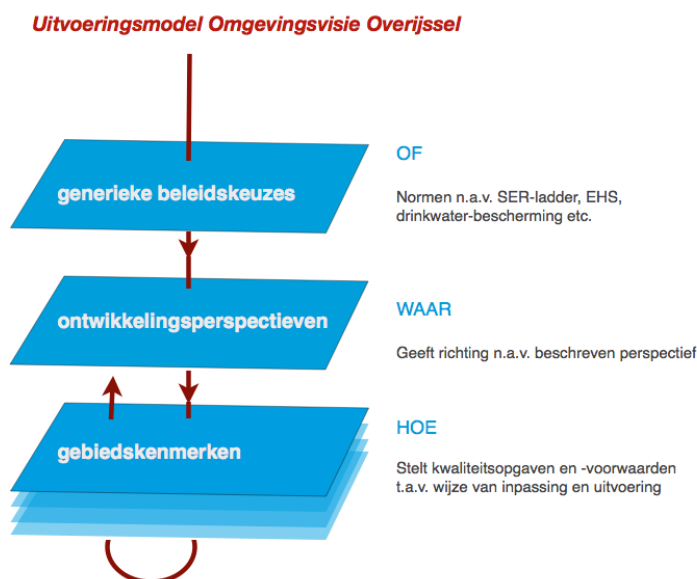
### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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;
3. gebiedskenmerken.

Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 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 het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

##### 4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is gebleken dat de nieuwbouwlocatie gelegen is in een ‘intrekgebied’. Hierdoor is met name artikel 2.13.3 (Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden) van de Omgevingverordening van belang.

##### Artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

In de Omgevingsverordening Overijssel zijn ook bepalingen opgenomen ter bescherming van de waterwingebieden in Overijssel. Voor zover in dit kader van belang is in artikel 2.13.3 bepaald dat bestemmingsplannen voorzien in een dubbelbestemming voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

##### *Toetsing van het initiatief aan de generieke beleidskeuze ‘Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden’*

Gelet op de Omgevingsverordening dient het initiatief te voldoen aan de definitie van nieuwe niet-risicovolle functies en dient onderbouwd te worden of wordt voldaan aan het stand-stillprincipe via de methodiek gebiedsgerichte grondwaterbescherming. Bij niet-risicovolle functies en bij het stand-stillprincipe gaat het respectievelijk om:

- Niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies (functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning) en grotere of grootschalige risicovolle functies.
- 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.

Dit bestemmingsplan voorziet in het verplaatsen van het bouwrecht van één woning naar een onbebouwd perceel aan de Tweede Blokweg. Een woning is niet aan te merken als een risicovolle functie en brengt geen verslechtering van de grondwaterkwaliteit met zich mee.

Gesteld wordt dat het initiatief niet strijdig is met de beleidsuitgangspunten ten aanzien van grondwaterbeschermingsgebied.

Voor het overige zijn er in het kader van de “generieke beleidskeuzes” geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

#### 4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

De nieuwbouw- en slooplocatie behoren respectievelijk tot de ontwikkelingsperspectieven ‘Buitengebied accent productie –Schoonheid van de moderne landbouw’ en ‘Stedelijke omgeving – Woonwijk’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

#### "Woonwijk"

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen 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. In de gebieden aangemerkt als "Woonwijk" is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

#### "Buitengebied accent productie - schoonheid van de moderne landbouw"

De gebieden binnen dit ontwikkelingsperspectief zijn primair gebieden voor de landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van de open cultuurlandschappen en gebieden waar plek is voor intensieve veehouderij (landbouwontwikkelingsgebieden). Het omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, bebouwingslinten en bosstroken optimaal in harmonie is met de schaalvergroting en verbreding van de landbouw.

#### *Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'*

Dit bestemmingsplan voorziet in het verplaatsen van het bouwrecht van één woning naar een onbebouwd perceel aan de Tweede Blokweg. Aan de Tweede Blokweg is sprake van lintbebouwing met een hoge bebouwingsdichtheid. De nieuwe woning zal zorgen voor een versterking van het lint. Het nieuwe erf wordt op een adequate wijze landschappelijk ingepast waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse zal worden versterkt. Op het perceel Tonnendijk 90 wordt ontsierende bebouwing gesloopt wat leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het voornemen vormt geen belemmering ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Hiervoor wordt ook verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen de ontwikkeling.

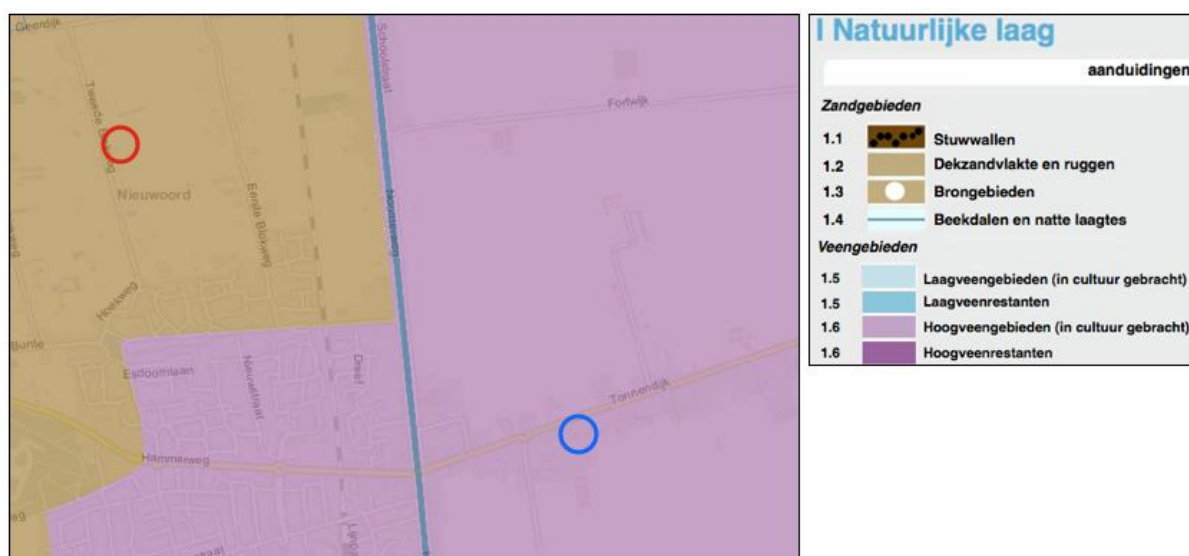
#### 4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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.

##### 1. De “Natuurlijke laag”

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

De nieuwbouw- en slooplocatie zijn op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" respectievelijk aangeduid met de gebiedstypen "Dekzandvlakte en ruggen" en “Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)”. In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag: “Dekzandvlakte en ruggen” & “Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)” (Bron: Provincie Overijssel)

##### “Dekzandvlakte en ruggen”

In deze gebieden is er afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen. De daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. In het geval dat er ontwikkelingen plaats vinden, dan moeten deze bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

##### “Hoogveengebieden”

De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van “levend hoogveen” (veenaangroei). De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. Het open natte karakter is hierbij een belangrijke kwaliteit.

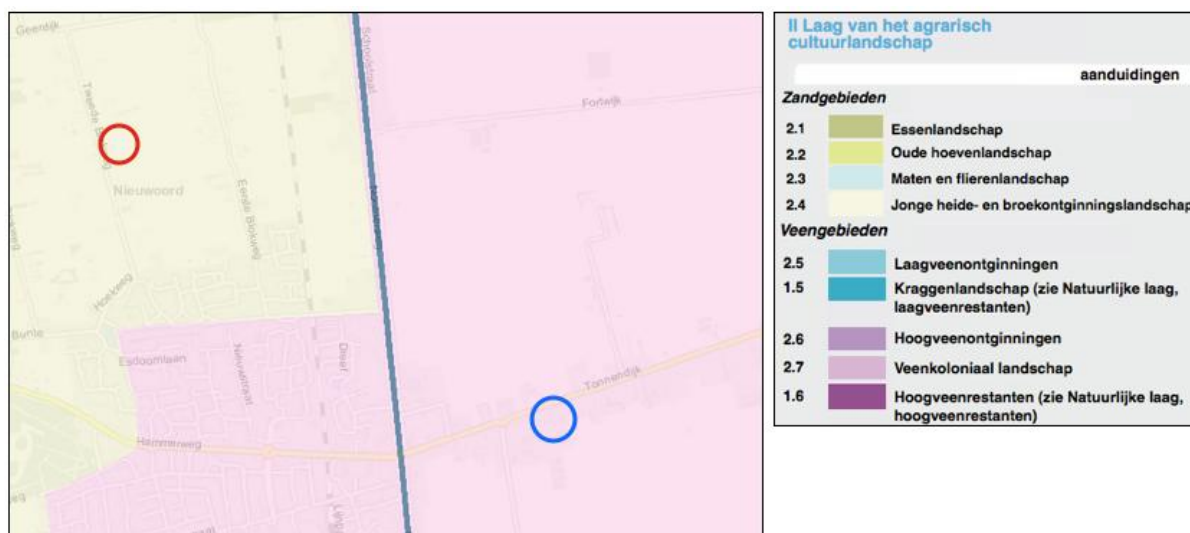
### *Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'*

Op beide locaties zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat de gebieden zijn verstedelijkt danwel in cultuur zijn gebracht ten behoeve van de landbouw. Wel is met het inrichten van de nieuwbouwlocatie aangesloten bij de strekkingsrichting van het omliggende landschap. Hierna wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Geconcludeerd wordt dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## 2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De nieuwbouw- en slooplocatie zijn op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangeduid met respectievelijk de gebiedstypen "Jonge heide- en broekontginningslandschap" en "Veenkoloniaal landschap". In afbeelding 4.4. is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: "Jonge heide- en broekontginningslandschap" en "Veenkoloniaal landschap" (Bron: Provincie Overijssel)

### *"Jonge heide- en broekontginningslandschap"*

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

### *"Veenkoloniaal landschap"*

Kenmerkend voor het veenkoloniaal landschap zijn de grootschalige open landschappen met een lineaire

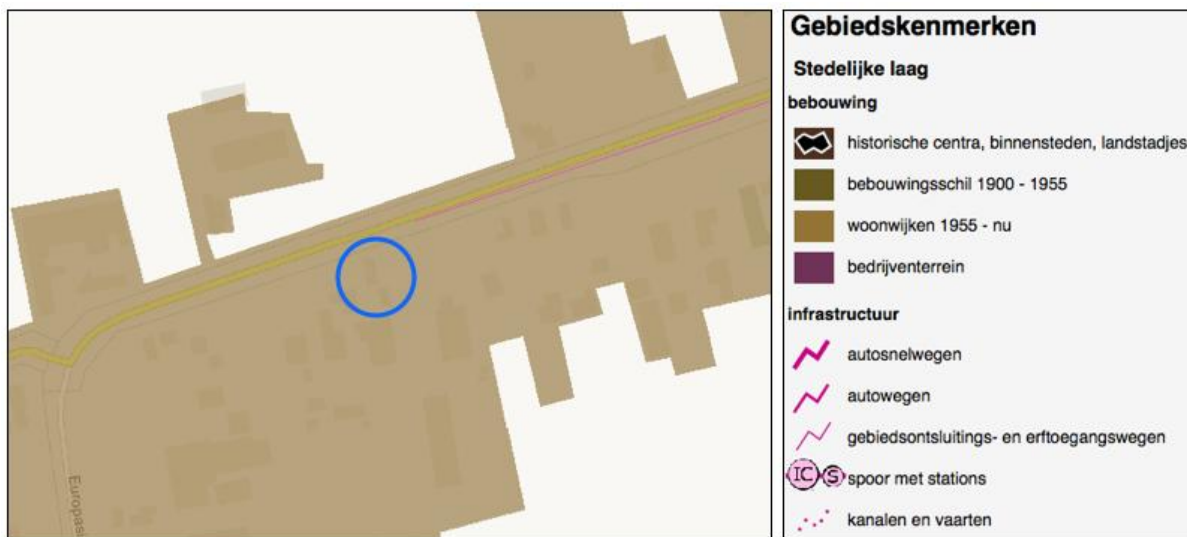
bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur die zijn ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden. De ambitie is gericht op de versterking van de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en de kwaliteit van dit landschap. Het gaat dan met name om de grote maat en de vergezichten.

#### *Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”*

Er is voor de nieuwbouwlocatie een goed doordacht ruimtelijke kwaliteitsplan opgesteld waarbij wordt aangesloten op de landschappelijke kenmerken behorend bij het ontginningslandschap. Zo wordt onder meer door de aanplant van een nieuwe boomsingel op de perceelsgrens bijgedragen aan de dragende structuur van het landschap. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Geconcludeerd wordt dat het voornemen een aanzienlijk impuls van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee brengt en bijdraagt aan het sociaal vitaal houden van het landelijk gebied.

### 3. De ‘Stedelijke laag’

De nieuwbouwlocatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ geen bijzondere eigenschappen. De slooplocatie is op basis van de gebiedskenmerkenkaart gelegen in een gebied aangemerkt als ‘Woonwijken 1955 – nu’. Hierna is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart opgenomen.



Afbeelding 4.5 Stedelijke laag: “Woonwijken 1955 - nu” (Bron: Provincie Overijssel)

#### *“Woonwijken 1955 – nu”*

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals ‘goudkustjes’ aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

#### *Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”*

Op de slooplocatie staat op een perceel van beperkte omvang een vervallen woning met een bijgebouw. Het herbouwen van een woning ter plaatse past binnen de gebiedskenmerken van het gebied. Het realiseren van vervangende nieuwbouw ter plaatse is echter niet wenselijk gebleken vanwege het feit dat de woning op zeer korte afstand tot de Tonnendijk is gelegen en dit vanuit woon- en leefklimaat niet wenselijk wordt geacht.

Besloten is om de bestaande bebouwing aan de Tonnendijk 90 te slopen en het bouwrecht te verplaatsen naar een onbebouwd perceel aan de Tweede Blokweg.

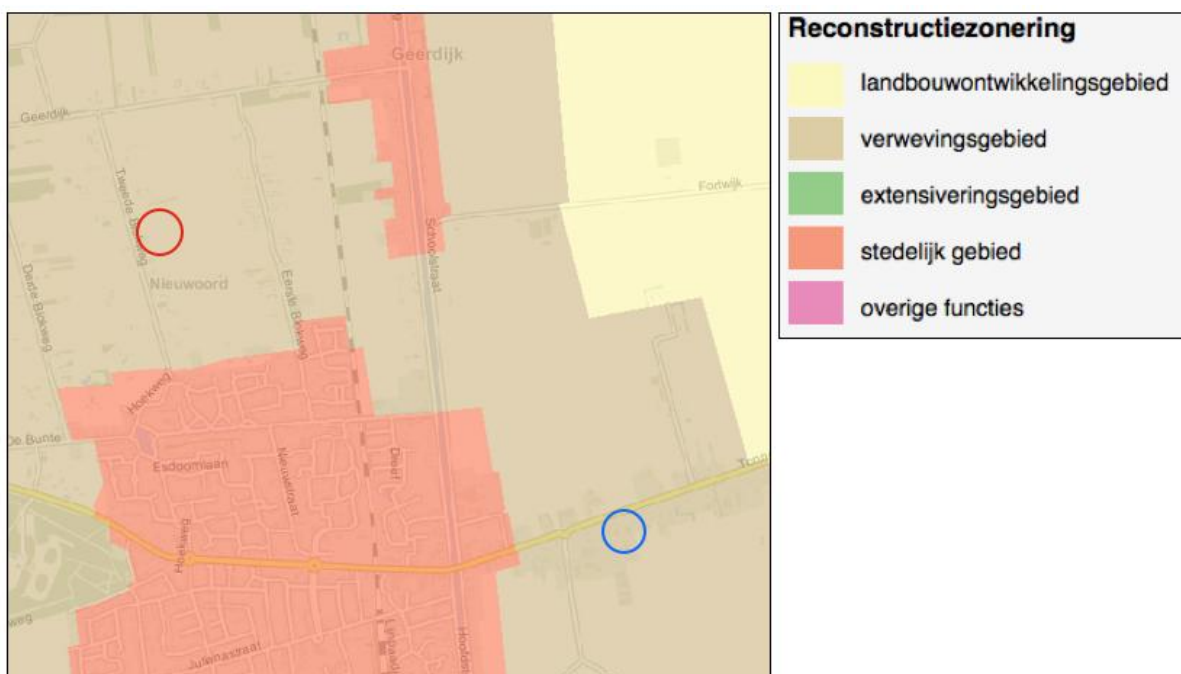
#### 4. De 'Lust- en leisurelaag'

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Het gebiedskenmerk kan buiten beschouwing worden gelaten.

#### 4.2.6 Reconstructieplan Salland-Twente

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. Hoofddoel van de wet is het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van het concentratiegebied. In het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie en toerisme, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur.

Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: het landbouwontwikkelingsgebied, het verwevingsgebied en het extensiveringsgebied. Het plangebied is gelegen in zowel het verwevingsgebied als in het landbouwontwikkelingsgebied (afbeelding 4.6).



Afbeelding 4.6 Reconstructiezonering: "Verwevingsgebied" (Bron: Provincie Overijssel)

De hoofdlijn in het verwevingsgebied is het ruimte bieden en handhaven van meerdere functie (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.) naast elkaar en in combinatie met elkaar.

In voorliggend geval is zowel de sloop- als nieuwbouwlocatie gelegen in het verwevingsgebied en in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Het realiseren van het voornemen past binnen het verwevingsgebied. Het plan vormt geen beperking van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Voor een nadere toelichting hierop wordt derhalve verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten.

#### 4.2.7 Conclusie toetsing aan het 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 in de Omgevingsverordening

verankerde provinciaal ruimtelijk beleid. Daarnaast voldoet het plan eveneens aan het reconstructieplan Salland-Twente.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Structuurvisie Twenterand

#### 4.3.1.1 Algemeen

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

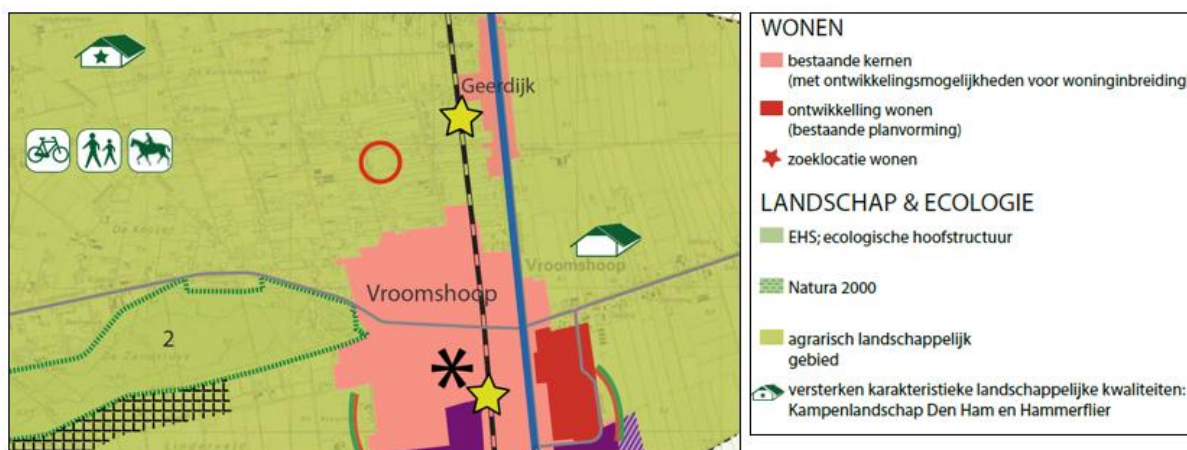
#### 4.3.1.2 Visie op Twenterand

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

De visie op de gemeente Twenterand is uitgewerkt in een aantal specifieke punten, te weten:

- Duurzaamheid
- Werken
- Voorzieningen
- Recreatie en toerisme
- Wonen
- Infrastructuur en mobiliteit
- Stedenbouw, water, landschap en ecologie

In voorliggend geval zijn vooral de thema's “Wonen” en “Landschap & Ecologie” van belang. De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Onderstaande afbeelding omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart.



Afbeelding 4.7 Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: gemeente Twenterand)

#### 4.3.1.3 Wonen

In de woonvisie 2009+ en de Toekomstvisie wordt nog uitgegaan van een toename van de bevolkingsomvang tot 2030. Recente prognoses zoals PRIMOS 2009 en Pearl laten zien dat de bevolkingsomvang vanaf 2011 niet meer zal groeien, maar langzaam gaat krimpen. Het aantal (eenpersoons)huishoudens zal door vergrijzing en andere oorzaken wel blijven toenemen en hierdoor ook de vraag naar woningen. Op grond van dit uitgangspunt en de verwachtingen wordt een toename van de woningvoorraad met 1272 woningen voorzien tussen 2010 en 2030. Voor de leefbaarheid van het buitengebied zijn 20 woningen gereserveerd. Deze woningen zijn in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving inzetbaar voor bijvoorbeeld nieuwe landgoederen of Rood voor Rood.

#### 4.3.1.4 Landschap & Ecologie

Stedenbouw, water, landschap en ecologie vormen een samenhangend geheel in de gemeente Twenterand. Het grootste deel van de gemeente is buitengebied en daardoor landschap. Om het landschap te behouden wordt ingezet op zoveel mogelijk herstel van oude structuren. Voorts is het van belang dat water zoveel mogelijk wordt opgevangen en vastgehouden. Het open landschap biedt hiervoor mogelijkheid en zal daarvoor ook worden benut. Aan de bebouwingsvormen en structuren kunnen de karakteristiek en identiteit van de verschillende kernen worden afgelezen. Deze zijn voornamelijk verbonden met het onderliggende landschap hetgeen nog het best tot uiting komt aan de randen. Ingezet zal worden op het behoud, herstel en accentueren van bestaande randen waardoor bebouwing op een harmonieuze wijze overgaat in het aangrenzende landschap. Dat betekent dat de bebouwing en beplantingsstructuren worden afgestemd op de identiteit van de plek. Ook kan o.a. gedacht worden aan het duidelijk vormgeven van entrees van kernen die het visitekaartje vormen en refereren aan de karakteristiek van de kern.

#### 4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan 'Structuurvisie Twenterand'

Geconstateerd wordt dat de ontwikkeling die het voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, prima past binnen de 'hoofddlijnen van beleid' zoals verwoord in het "Structuurvisie Twenterand". Zowel de te slopen als nieuw te bouwen woning bevinden zich in het buitengebied van Twenterand. Er is feitelijk dan ook geen sprake van uitbreiding van woningaantallen in het buitengebied. Door de ontwikkeling wordt landschapsontsierende bebouwing aan de Tonnendijk gesloopt. Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast en zorgt voor een versterking van het lint van de bebouwing aan de Tweede Blokweg. In dit geval wordt de gewenste win-win situatie behaald en wordt er voldaan aan de uitgangspunten genoemd in de structuurvisie van de gemeente Twenterand.

#### 4.3.2 Welstandsnota Twenterand

##### 4.3.2.1 Inleiding

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. Uit de welstandsnota van de gemeente Twenterand blijkt dat de nieuwbouwlocatie is gelegen in een welstandsarm gebied. Hieronder is een uitsnede opgenomen, met daarin de locatie aangegeven.



Afbeelding 4.8 Uitsnede deelgebieden welstandsnota (Bron: gemeente Twenterand)

##### 4.3.2.2 Welstandsarme gebieden

De gemeente heeft er voor gekozen om de naoorlogse uitbreidingen en de bedrijfsterreinen van de verschillende kernen 'welstandsarm' te laten. In deze gebieden gelden geen welstandstoets voor nieuwe bouwwerken en geen sneltoetscriteria voor veel voorkomende uitbreidingen. In deze gebieden beperkt het welstandstoezicht zich tot repressief toezicht.

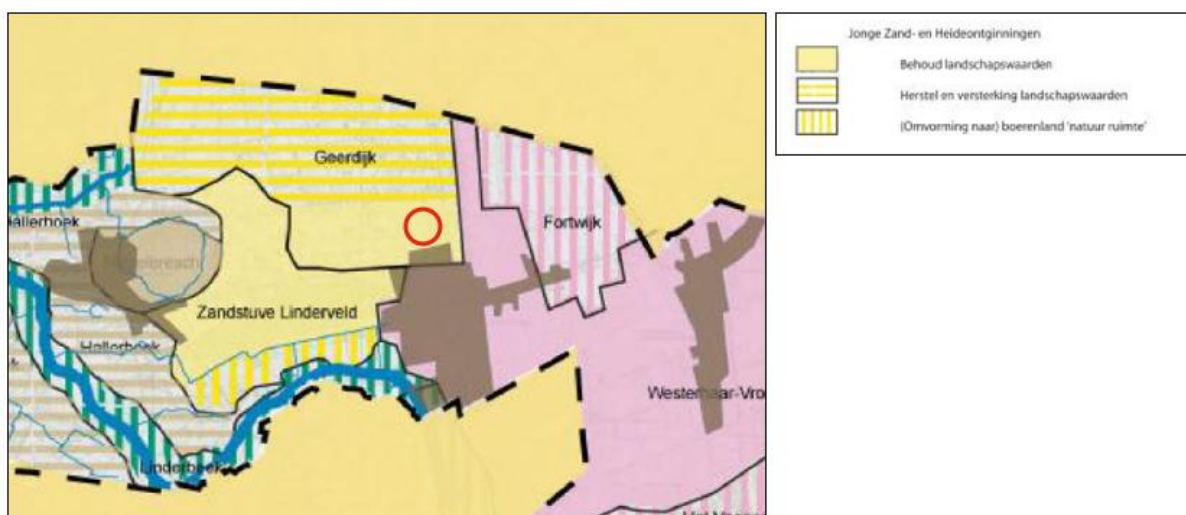
##### 4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan 'Welstandsnota Twenterand'

Voor de nieuwbouwlocatie gelden geen welstandscriteria. De initiatiefnemer heeft dan ook de ruimte om zelf een woning te ontwerpen, met dien verstande dat het ontwerp niet in strijd mag zijn met de excessenregeling. Geconcludeerd wordt dat de gemeentelijke welstandsnota zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

##### 4.3.3.1 Algemeen

Naast de welstandsnota heeft de gemeente Twenterand een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. De raad van de gemeente Twenterand heeft op 6 november 2007 het Landschapsontwikkelingsplan (uitwerking Twenterand) vastgesteld. Hoofddoel van het LOP is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. Op basis van het LOP (afbeelding 4.9) ligt de nieuwbouwlocatie in het "Jonge Zand- en heideontginningslandschap" in deelgebied "Geerdijk".



#### 4.3.3.2 Deelgebied "Geerdijk"

Geerdijk is een ontgonnen nat gebied. Dat is in de ruimtelijke opbouw goed te herkennen. Het noordelijke deel heeft kleine rationele kavels, het zuidelijk deel heeft zeer kleine rationele kavels. Dit geeft het gebied een kleinschalig karakter, al is het noordelijk deel een open landschap. Tegenwoordig is een groot deel van dit deelgebied drinkwaterwinningsgebied.

Het zuidelijk deel van het gebied heeft te maken met een grote stedelijke druk van Vroomshoop. Hier dient op ingespeeld te worden door koppeling van onderhoud landschapselementen en bijdrage aan een verbeterd watersysteem en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen.

In de opgestelde tracés Robuuste Verbindingen door de Provincie Overijssel wordt het open, noordelijk deel van het gebied van Geerdijk aangewezen als beheersgebied ruime jas weidevogelbeheer (in de vorm van beheersovereenkomsten, SAN, en natuurproductiebetaling kan gedaan worden aan weidevogelbeheer). Dit past bij het open beeld dat nu al bestaat.

#### 4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan 'Landschapswaardebepalingsplan'

In voorliggend geval is voor de nieuwbouwlocatie een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Hierin is het landschap en de omgeving geanalyseerd en op basis daarvan is de invulling en de landschappelijke inpassing bepaald. De landschappelijke inpassingen bestaan onder meer uit het aanplanten van singels op de perceelsgrenzen. Hiermee wordt de rechtlijnigheid van het landschap benadrukt. Voor nadere informatie over de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

#### 4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid. Het voornemen draagt bij aan de sociale vitaliteit van het landelijk gebied alsmede het versterken van de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van vervallen bebouwing en te investeren in het landschap op de nieuwbouwlocatie.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, flora & fauna en archeologie & cultuurhistorie.

Gezien het feit dat het uitsluitend gaat om het verplaatsen van het bouwrecht heeft de slooplocatie geen milieukundige relevantie. In dit hoofdstuk wordt dan ook uitsluitend op de nieuwbouwlocatie ingegaan.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Algemeen

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

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaai niet van belang aangezien er geen spoorweg in de directe omgeving aanwezig is. Voor wat betreft het aspect industriellawaai wordt opgemerkt dat in de omgeving van de nieuwbouwlocatie geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig is. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering). In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het aspect wegverkeerslawaai.

#### 5.1.2 Onderzoeksresultaten

De woning wordt gesitueerd binnen de wettelijke geluidszone van de Tweede Blokweg. De Tweede Blokweg betreft een doorgaande weg met een beperkte verkeerintensiteit. De afstand tussen de woning en de weg bedraagt circa 50 meter.

Gezien de rustige ligging in het buitengebied, de afstand van de woning tot aan de as van de weg en de beperkte verkeerintensiteit op de Tweede Blokweg, kan ervan uit worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde onder de 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh ligt.

#### 5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

### 5.2 Bodemkwaliteit

#### 5.2.1 Algemeen

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

Kruse Milieu uit Geesteren heeft ter plaatse van de nieuwbouwlocatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

### 5.2.2 Onderzoeksresultaten

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

- bovengrondmengmonster BG is niet verontreinigd;
- ondergrondmengmonster BG is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, gezien de lichte overschrijding van de streefwaarde.

In het grondwater is een lichte verontreiniging aangetoond. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

### 5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er, vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit, geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van de omgevingsvergunning, aangezien de vastgestelde lichte verontreiniging geen risico voor de volksgezondheid oplevert. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Algemeen

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

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

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

#### 5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

### 5.3.2 **Onderzoeksresultaten**

De ontwikkeling heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

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

De ontwikkeling wordt niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

### 5.3.3 **Conclusie**

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

## 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.

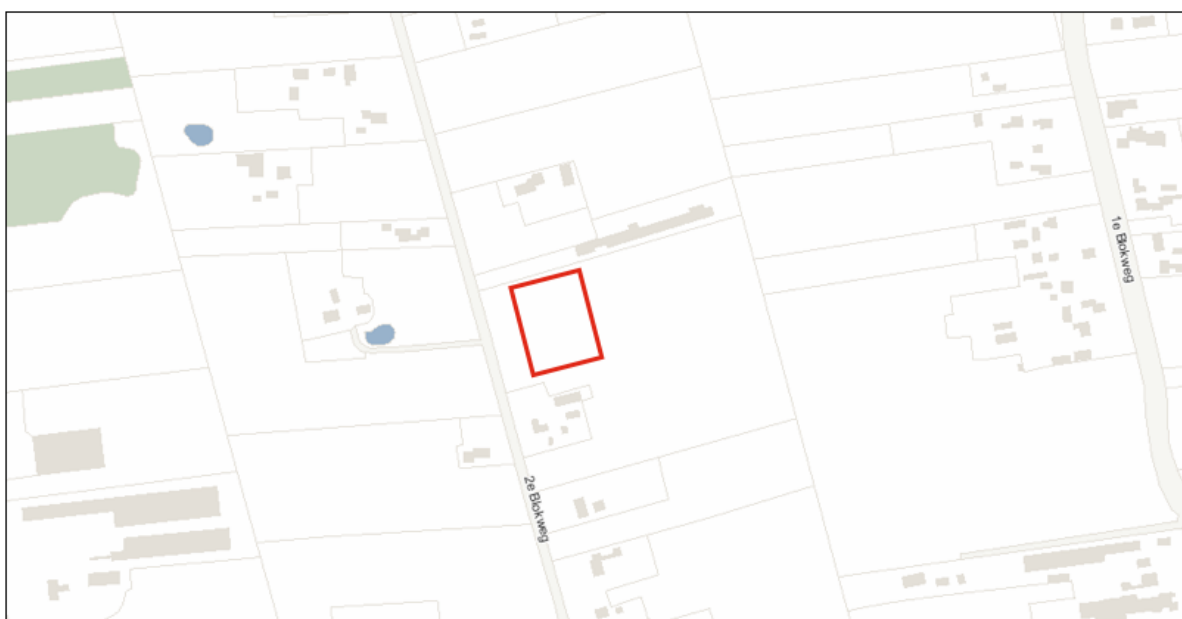
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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

In het externe veiligheidsplan “Twenterand gaat voor een veilige toekomst”, vastgesteld op 20 december 2011, is het veiligheidsbeleid van de gemeente Twenterand in beeld gebracht. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een transparant toetsingskader te bieden dat duidelijk maakt welke externe veiligheidsrisico's er in de gemeente Twenterand zijn en hoe met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan.

#### 5.4.2 Onderzoeksresultaten

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond de nieuwbouwlocatie. Op de Risicokaart Overijssel 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 onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot de nieuwbouwlocatie en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat de nieuwbouwlocatie:

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

#### 5.4.3 Conclusie

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

### 5.5 Milieuzonering

#### 5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering

verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

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

#### 5.5.1.1 Gebiedstypen

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

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

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

Het gebied waarin de nieuwbouwlocatie zich bevindt is aan te merken als een 'rustige woonwijk'.

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

## 5.5.2 Onderzoeksresultaten

### 5.5.2.1 Algemeen

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

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

### 5.5.2.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

### 5.5.2.3 Interne werking

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

In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van de woningen. Tevens is aangegeven onder welke milieucategorie deze activiteit of functie valt, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de woning en het bestemmingsvlak van de betreffende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Opgemerkt wordt dat voor veehouderijen, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand geldt voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Wel wordt in onderstaande tabel rekening gehouden met de overige omgevingsaspecten behorend bij een agrarisch bedrijf.

| Functie                                                  | Categorie     | Richtafstand         | Minimale afstand tot nieuwe woning |
|----------------------------------------------------------|---------------|----------------------|------------------------------------|
| Reclamebureau<br><i>Tweede Blokweg 28</i>                | Categorie 2   | 30 m (geluid & geur) | > 50 m                             |
| Keuken- en tegelbedrijf<br><i>Tweede Blokweg 26</i>      | Categorie 1   | 10 m (geluid)        | > 20 m                             |
| Fokken en houden van pluimvee<br><i>Derde Blokweg 20</i> | Categorie 4.1 | 50 m (geluid)        | > 230 m                            |

Gezien het feit dat wordt voldaan aan alle richtafstanden is voor de woning een goed woon- en leefklimaat te verwachten. Anderzijds worden de bovengenoemde functies niet belemmerd in de bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe gevoelige functie.

## 5.5.3 Conclusie

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

## 5.6 Geur

### 5.6.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

De definitief van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

### 5.6.2 Onderzoeksresultaten

In voorliggend geval wordt er een nieuwe woning gerealiseerd op een onbebouwd perceel aan de Tweede Blokweg. Woningen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten. In de directe omgeving bevindt zich uitsluitend een agrarisch bedrijf aan de Derde Blokweg 20. Het betreft een pluimveebedrijf.

Voor pluimvee is in de Wet geurhinder en veehouderij geen vaste afstand opgenomen, maar gelden geurnormen. Een dergelijk agrarisch bedrijf wordt wel in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Indien wordt voldaan aan de richtafstanden genoemd in de VNG-uitgave is in beginsel een goed woon- en leefklimaat te verwachten.

Een pluimveebedrijf valt op basis van de VNG-uitgave onder 'Fokken en houden van pluimvee'. Voor dergelijke inrichtingen geldt op basis van het aspect geur een richtafstand van 200 meter. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf en de nieuwe woning circa 230 meter. Er wordt dan ook ruimschoots voldaan aan de gestelde richtafstand en daarom is een goed woon- en leefklimaat te verwachten.

Voor het overige zijn er in de omgeving geen agrarische bedrijven aanwezig die mogelijk van invloed kunnen zijn.

### 5.6.3 Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij. Er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden inzake het aspect geur.

## 5.7 Ecologie

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.

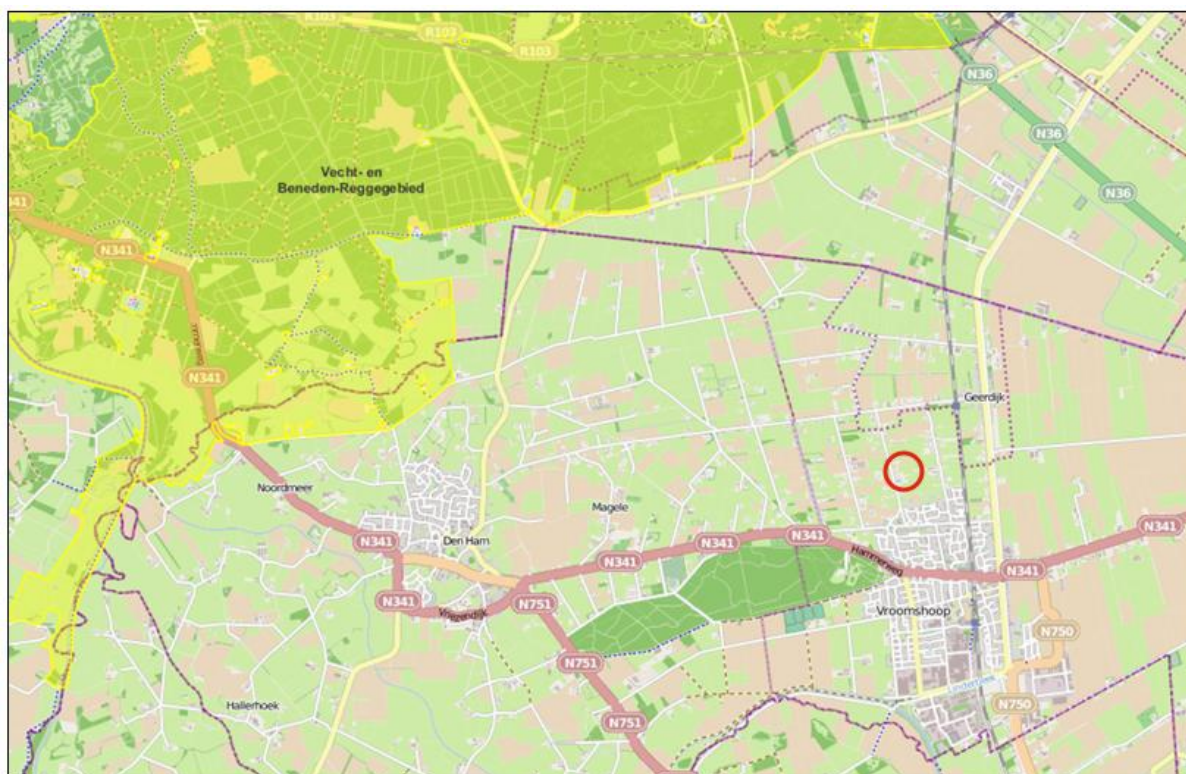
### 5.7.1 Gebiedsbescherming

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).

#### 5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EL&I.

De nieuwbouwlocatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Vecht- en Beneden-Reggegebied" is gelegen op een afstand van circa 3,3 kilometer. In afbeelding 5.2 is de ligging van de locatie ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.



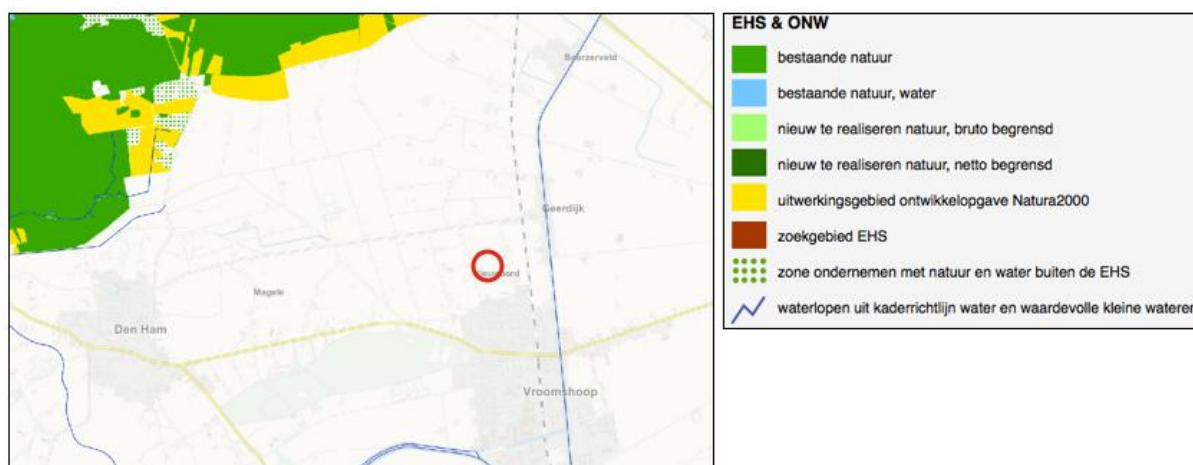
Afbeelding 5.2 Ligging nieuwbouwlocatie ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

#### 5.7.1.2 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 circa 3 kilometer afstand. In afbeelding 5.3 is de ligging van de woning ten opzichte van de EHS weergegeven. Daarnaast bevindt zich op circa 900 meter een waterloop opgenomen in het Kaderrichtlijn water.



Afbeelding 5.3 Ligging nieuwbouwlocatie ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

## 5.7.2 Soortenbescherming

### 5.7.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet 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.

### 5.7.2.2 Onderzoeksresultaten

De nieuwbouwlocatie is onbebouwd en braakliggend. Het wordt regelmatig gemaaid. Geconcludeerd wordt dat de locatie, gelet op de terreingesteldheid, ongeschikt is voor beschermde flora. Gelet op de kenmerken van de locatie (ontbreken van opstallen) is er evenmin sprake van een foerageergebied. De locatie heeft geen of een zeer lage natuurwaarde. Van een negatief effect van de ingrepen in het gebied op de flora en fauna lijkt dan ook geen sprake.

## 5.7.3 Conclusie

Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht. Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS.

## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 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 relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het

plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Het voornemen is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 5.4. Opgemerkt wordt dat in onderstaande afbeelding niet het erf maar uitsluitend het bouwvlak is aangegeven waarbinnen gebouwen mogen worden gerealiseerd.



Afbeelding 5.4 Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

#### 5.8.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Het bouwvlak is geheel gelegen binnen een gebied met een lage archeologische verwachting. Gebieden met een lage archeologisch verwachting zijn vrijgesteld van onderzoek mits de planlocatie geheel in een lage verwachtingszone is gelegen en er grenzend aan de planlocatie geen waardevol archeologisch terrein aanwezig is.

Gezien het feit dat het bouwvlak volledig in een gebied met een lage archeologische verwachting ligt en er geen waardevol archeologisch terrein aan de nieuwbouwlocatie grenst, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

### 5.8.2 Cultuurhistorie

#### 5.8.2.1 Algemeen

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

#### 5.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, op de nieuwbouwlocatie zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Op het perceel of in de directe nabijheid van het perceel is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

### **5.8.3 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

## 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.

#### 6.1.4 Waterschap Regge en Dinkel

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele beheersgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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**

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De hierbij behorende 'standaard waterparagraaf' is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies.

## 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. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. 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 (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)  
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (Artikel 2)  
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

#### 7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 6)  
In dit artikel vindt de buiten toepassing verklaring van enkele onderdelen van de Bouwverordening plaats.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 7)  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)  
Op de verbeelding is de aanduiding 'milieuzone – intrekgebied' opgenomen, aangezien het plangebied is gelegen in een intrekgebied. In dit artikel is de bescherming van de bodem- en de (grond)waterkwaliteit ter plaatse geregeld.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)  
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels 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.

#### Agrarisch (Artikel 3)

De gronden gelegen rondom de woning die niet worden gebruikt als tuin of erf zijn bestemd tot 'Agrarisch'. Dit vanwege het feit dat de gronden wel onderdeel gaan uitmaken van het woonperceel en op basis van het geldend bestemmingsplan geen in- en uitritten zijn toegestaan.

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een agrarisch bedrijf, waterhuishoudkundige voorzieningen en in- en uitritten toegestaan. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 2 meter, met dien verstande dat sleufsilo's en mestopslagplaatsen niet zijn toegestaan.

### **Wonen (Artikel 3)**

De nieuwe woning krijgt, conform de gemeentelijke systematiek, de bestemming 'Wonen' met bouwvlak. Het bestaande erf aan de Tonnendijk krijgt eveneens de bestemming 'Wonen', echter zonder bouwvlak.

Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het wonen al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen. In de bouwregels is bepaald dat per bouwvlak maximaal één woning mag worden gebouwd met een maximale inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup>. Bij de woning zijn bijgebouwen toegestaan binnen het bouwvlak en met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. Gezien het feit dat op het bestaande erf geen bouwvlak is opgenomen is het bouwen van gebouwen ter plaatse niet toegestaan.

## **7.4 Handhaving**

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Twenterand hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

## 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. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

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

## **HOOFDSTUK 9      INSpraak & VOOROVERLEG**

### **9.1      Vooroverleg**

#### **9.1.1      Het Rijk**

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

#### **9.1.2      Provincie Overijssel**

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is in het periodiek ruimtelijk overleg met de provincie voorbesproken. Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar de provincie toegezonden. De provincie geeft in haar schriftelijke reactie aan dat wanneer het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht er vanuit het provinciale belang geen beletselen zijn voor het verdere vervolg van de procedure. Met deze reactie is voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

#### **9.1.3      Waterschap Regge en Dinkel**

De watertoets heeft plaats gevonden op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Regge en Dinkel. Derhalve wordt verwezen naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 6.2.2.

### **9.2      Inspraak**

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

In voorliggend geval is een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er zijn geen inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan ingediend.

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

## **Bijlage 1      Ruimtelijk kwaliteitsplan**

## **Bijlage 2      Verkennend bodemonderzoek**

### **Bijlage 3      Standaard waterparagraaf**