



GEMEENTE TWENTERAND

Bestemmingsplan Buitengebied herziening 2005 PH Vosseboerweg 12

Februari 2015

Vastgesteld

BESTEMMINGSPLAN

BUITENGEBIED HERZIENING 2005 PH VOSSEBOERWEG 12

Plan: Buitengebied herziening 2005 PH Vosseboerweg 12
IMRO-nummer: NL.IMRO.1700.201412BPBGPH-vas1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Februari 2015



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
2.1	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK	9
2.2	HUDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING	9
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	11
3.1	INLEIDING.....	11
3.2	ONTWIKKELING	11
3.3	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	13
3.4	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	21
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	GELUID	25
5.2	BODEMKWALITEIT.....	26
5.3	LUCHTKWALITEIT	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	27
5.5	MILIEUZONERING	29
5.6	GEUR	31
5.7	ECOLOGIE.....	31
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	34
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	35
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	38
6.1	VIGEREND BELEID.....	38
6.2	WATERPARAGRAAF.....	39
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	40
7.1	INLEIDING.....	40
7.2	OPZET VAN DE REGELS	40
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	41
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG & INSPRAAK	44
8.1	VOOROVERLEG	44
8.2	INSPRAAK.....	44

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING..... 45

BIJLAGE 1	INRICHTINGSPLAN	45
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	45
BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	45
BIJLAGE 4	WATERTOETSRESULTAAT - STANDAARD WATERPARAGRAAF	45

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Vosseboerweg 12 te Den Ham, in het buitengebied van de gemeente Twenterand, is een voormalig agrarisch erf aanwezig. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn enkele jaren geleden beëindigd. Sindsdien vinden er nog wel agrarische activiteiten plaats, echter uitsluitend met een hobbymatig karakter.

Het concrete voornemen betreft om het gebruiken van de locatie te gebruiken ten behoeve van een paardentrainingsbedrijf. Aangezien het agrarisch bedrijf al enkele jaren is beëindigd is er de afgelopen jaren niet geïnvesteerd in het onderhoud van de bedrijfsbebouwing. De staat van de bedrijfsgebouwen is in de tussengelegen periode zodanig verslechterd, dat de bestaande bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt en herbouw moet plaatsvinden. Er zal geen sprake zijn van een uitbreiding van de oppervlakte aan bebouwing.. Naast het realiseren van de vervangende bebouwing, wordt er tevens een paardenbak aangelegd. De bestaande boerderij wordt verbouwd zodat het ook geschikt is voor inwoning. Hiertoe wordt het achterhuis volledig herbouwd.

Door hergebruik van het voormalig agrarisch erf ontstaat er een nieuwe economische drager in het buitengebied. Door herbouw van de bedrijfsbebouwing en landschappelijke inpassen van het erf zal de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse worden verbeterd.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders. In deze toelichting zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit het erf aan de Vosseboerweg 12 te Den Ham en enkele aangrenzende gronden. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie O, nummer 719. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Den Ham en de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied t.o.v. de kern Den Ham en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

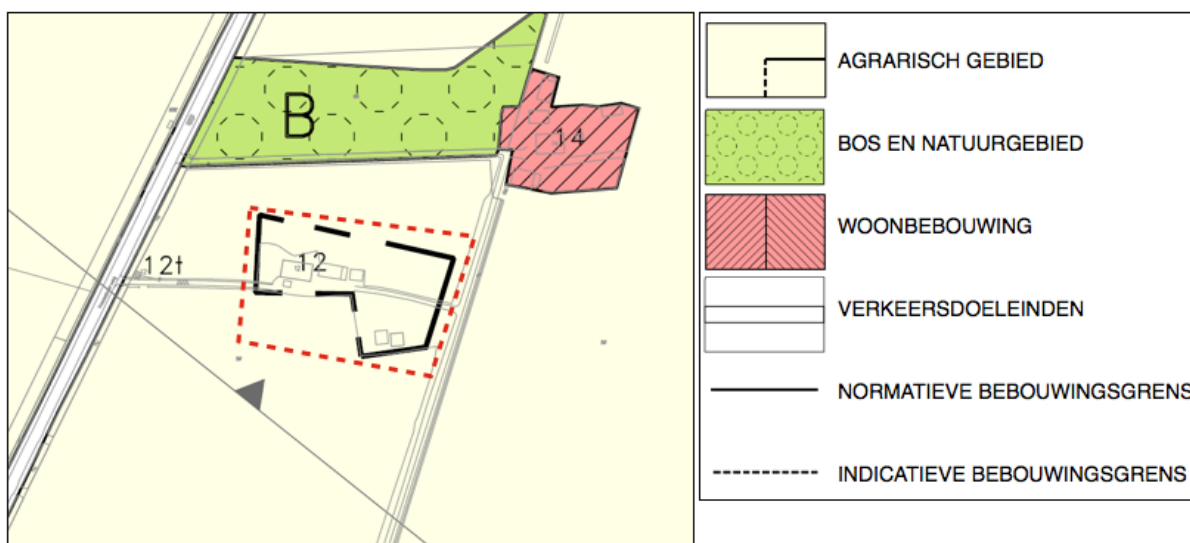
Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2005 PH Vosseboerweg 12' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201412BPBGPH-vas1) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidige planologische regiem

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2005'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 november 2006 en door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd op 25 juni 2007. Een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2005' is opgenomen in figuur 1.2. Het plangebied is indicatief aangegeven middels de rode omlijning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 1.2 Uitsnede plankaart 'Buitengebied, herziening 2005' (Bron: Gemeente Twenterand)

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden aan de Vosseboerweg 12 de bestemming 'Agrarisch gebied'. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat een sierteeltbedrijf en een intensieve veehouderij niet zijn toegestaan.

Een 'agrarisch bedrijf' is als volgt gedefinieerd in het geldende bestemmingsplan:

'een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met uitzondering van glastuinbouwbedrijf, paardenhouderij, tuincentrum, hoveniersbedrijf, champignonkwekerij, sierteeltbedrijf behoudens vollegrondsteelt en boomkwekerijen uitsluitend in de gebieden rond de kern Den Ham'.

Tevens zijn de gronden bestemd voor watergangen ten behoeve van de waterhuishouding, windmolens en het vasthouden, bergen en afvoeren van water voor bestaande watergangen; een en ander met de bijbehorende bebouwing en voorzieningen.

Ter plaatse van het bouwperceel zijn bouwmogelijkheden voor bedrijfsbebouwing en een dienstwoning opgenomen. Hierbij opgemerkt dat de indicatieve bebouwingsgrens maximaal 25 meter mag worden overschreden.

Het gebruiken van het perceel en de gebouwen ten behoeve van een paardentrainingsbedrijf is niet in overeenstemming met de geldende bestemming 'Agrarisch gebied'. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk. Voorliggend plan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Landschapskarakteristiek

De locatie is gelegen in het 'jonge heide- en broekontginningslandschap'. Het grootste deel van de jongere ontginningen dateert uit het begin van de twintigste eeuw. Tot ongeveer 1900 werden de heidegronden namelijk gebruikt voor het weiden van vee en het steken van plaggen voor in de potstal. Na de uitvinding van kunstmest ging de functie van de heidegronden verloren en werden deze gronden in cultuur gebracht. Eerst gebeurde dit op kleine schaal, later is de ontginning van de heidegronden planmatig en grootschalig aangepakt. De ontginning ging door tot in de jaren '60 van de twintigste eeuw. Percelen die niet geschikt waren voor akkerbouw zijn bebost. Zodoende is een variatie ontstaan aan groot en klein agrarisch landschap en boscomplexen. Het landschappelijk raamwerk bestaat uit rechtlijnige ontginningsstructuren, rechte wegen, bomenlanen, regelmatige blokverkavelingen en rechte waterlopen. Erven zijn relatief groot, vaak met een stevig raamwerk van erfbeplanting en liggen als blokken aan de weg geschakeld. Het raamwerk van het ontginningslandschap in de omgeving van het plangebied is op onderstaande historische kaarten duidelijk herkenbaar.



Figuur 2.1 Historische topografische kaarten uit 1900 en 1950 (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen in het buitengebied aan de Vosseboerweg 12, op circa 2 kilometer ten noorden van de bebouwde kom van Den Ham. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een aantal verspreid liggende woonerven en enkele agrarische en niet-agrarische bedrijven. In de directe nabijheid van het plangebied is een woonerf (Vosseboerweg 14) aanwezig. De gronden rondom het plangebied bestaan uit agrarisch grasland.

Het plangebied bestaat uit een voormalig agrarisch erf, een tuin behorende bij de woonfunctie en agrarisch grasland. De bebouwing op het bestaande erf bestaat uit een voormalige boerderij, een bakhuisje en vier bedrijfsgebouwen. De bedrijfsbebouwing heeft een gezamenlijk oppervlakte van 230 m²). De bebouwing is in twee clusters gesitueerd, waardoor er in de huidige situatie sprake is van enige spreiding van bebouwing. Het erf wordt in de huidige situatie gebruikt als woonerf en voor het hobbymatig uitoefenen van agrarische activiteiten.

Het erf wordt aan de westzijde met één in- en uitrit ontsloten op de Vosseboerweg. In figuur 2.2 en 2.3 is de huidige situatie op enkele (lucht)foto's weergegeven.



Figuur 2.2 Luchtfoto van de huidige situatie (Bron: Provincie Overijssel)



Figuur 2.3 Huidige situatie van het plangebied (Bron: Bouwadvies Schütte)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Inleiding

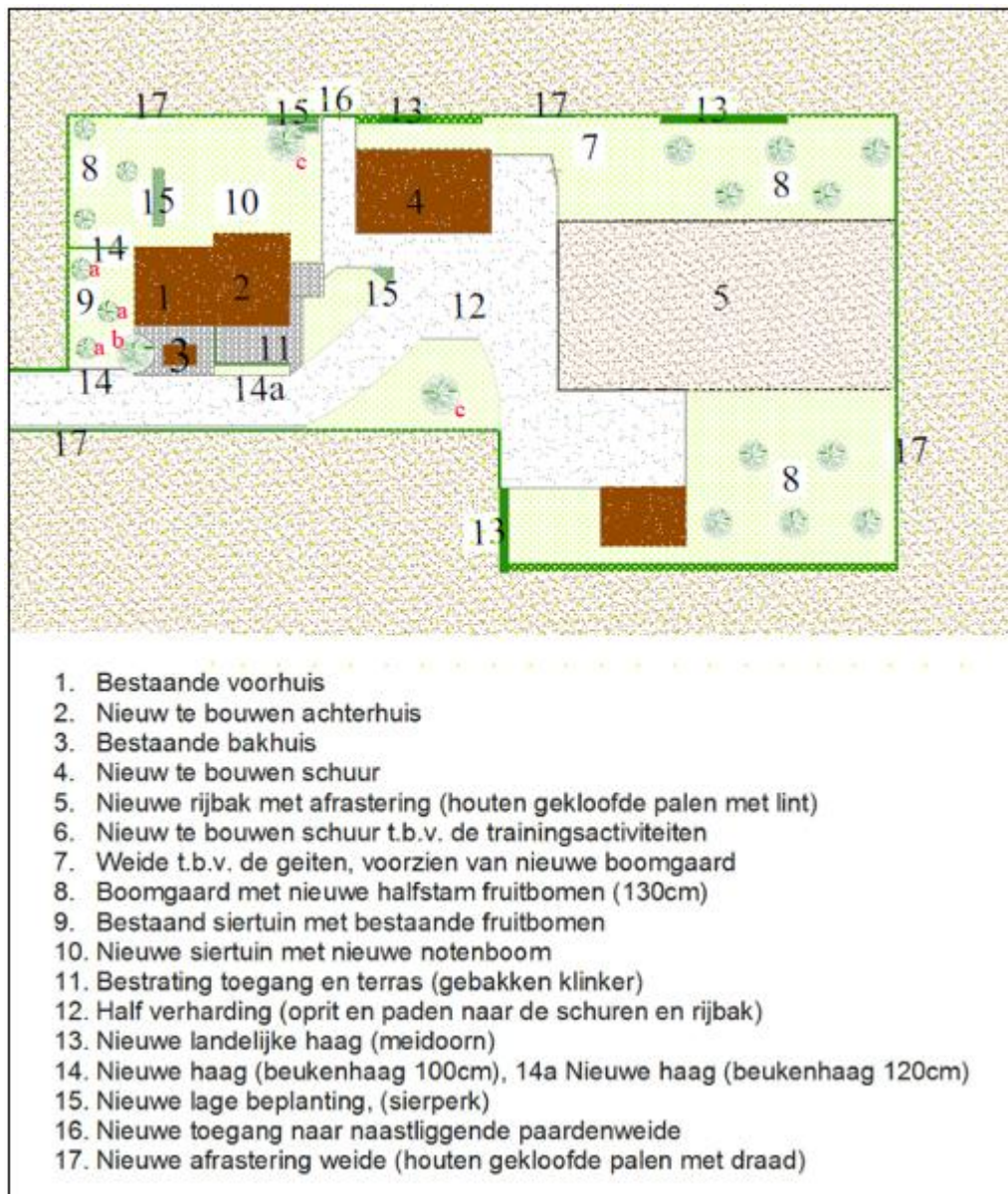
Het landelijk gebied is aan veranderingen onderhevig. Wijzigende en nieuwe trends vragen speciale aandacht voor het behoud en het verbeteren van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Op basis van de Nota Platteland worden nieuwe economische dragers in het landelijk gebied gestimuleerd. Doel van de regeling is het mogelijk maken van nieuwe, passende gebruiksvormen voor vrijgekomen (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen (VAB). Hiermee voorkomt de gemeente een verrommeling van het platteland en kunnen nieuwe economische dragers mogelijk worden gemaakt die bijdragen aan de economische ontwikkeling van het buitengebied. De functiewijziging van een voormalig agrarisch erf vindt alleen plaats als wordt voldaan aan de gestelde criteria. Deze criteria worden beschreven en getoetst in paragraaf 4.3.2 (Nota Platteland).

3.2 Ontwikkeling

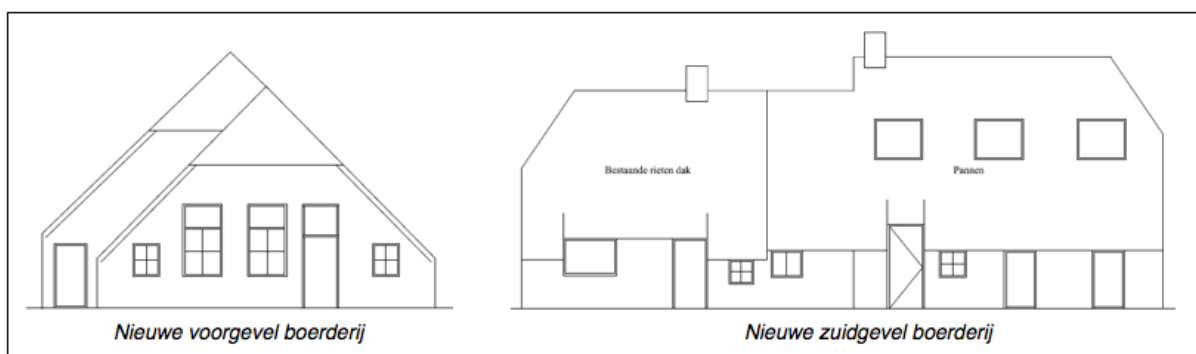
Zoals eerder genoemd zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten enkele jaren geleden beëindigd. De ontwikkeling betreft het gebruiken van het erf ten behoeve van een paardentrainingsbedrijf. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het houden, africhten en trainen van een beperkt aantal paarden/pony's.

De gewenste ontwikkeling is door Bouwadvies Schütte uitgewerkt in een inrichtingsplan. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. In het inrichtingsplan zijn de uitgangspunten vanuit initiatiefnemers en de landschappelijke situatie verwerkt. In figuur 3.1 is het inrichtingsplan weergegeven.

Aangezien de agrarische bedrijfsactiviteiten enkele jaren geleden zijn beëindigd, is er niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van de bedrijfsbebouwing. Daarom verkeert de vrijgekomen agrarische bebouwing in slechte staat, waardoor deze niet meer kan worden hergebruikt. De vier voormalige bedrijfsgebouwen (zie figuur 2.2), met een gezamenlijk oppervlakte van 230 m² worden gesloopt. Deze bebouwing wordt op nagenoeg dezelfde locatie met dezelfde oppervlakte herbouwd in twee schuren. Eén bedrijfsgebouw (160 m²), die nabij de woning wordt gerealiseerd, zal dienst doen als garage, paardenstal met wasplaats en stalling voor materieel. De andere schuur (70 m²) wordt herbouwd aan de zuidzijde van het erf en zal dienst doen als paardenstal. Het kenmerkende 'losse' erfensemble blijft hiermee behouden. Tevens wordt op het achtererf een buitenrijbak gerealiseerd. De bestaande boerderij wordt verbouwd waarbij het achterhuis volledig wordt herbouwd, waardoor inwoning bij de boerderij mogelijk is. De bedrijfsgebouwen worden uitgevoerd met ingetogen materialen die passend in de omgeving zijn. De bedrijfsgebouwen krijgen een meer sobere uitstraling dan de woning. In figuur 3.2 zijn een tweetal impressies van de nieuwe gevels van de boerderij weergegeven.



Figuur 3.1 Inrichtingsplan (Bron: Bouwadvies Schütte)



Figuur 3.2 Impressie nieuwe gevels van de boerderij (Bron: Bouwadvies Schütte)

3.3 Landschappelijke inpassing

Door het adequaat landschappelijk inpassen van het erf zal er sprake zijn van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De voorgenomen landschappelijke inpassingen worden hierna beschreven, zoals tevens zijn weergegeven in figuur 3.1.

De boomgaard aan de voorzijde van de boerderij wordt voortgezet in aanvulling op bestaande bomen. De overgang tussen het erf en de agrarische gronden wordt gemarkeerd door afrastering met gekloofde palen met draad. Ook langs de in- en uitrit wordt deze afrastering aangebracht. Om het voorerf met de siertuin te accentueren worden beukenhaag aangeplant rondom de boerderij.

Op de erfgrans van het achtererf worden gedeeltelijk meidoornhagen aangeplant. Aan beide zijden van de rijbak wordt de boomgaard aan beide zijden in kleinschaligheid doorgezet met halfstam-fruitbomen. De afrastering om de rijbak bestaat uit houten palen met bruin lint.

De toegang tot de bijbehorende weiden worden uitgevoerd in de vorm van een houten landhek. De toegangen en terrassen van de woning worden ingericht met landelijk verharding (gebakken klinkers). De overige verharding wordt uitgevoerd als half-verharding in aanvulling op de bestaande verharding.

3.4 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het erf blijft ongewijzigd en vindt plaats middels een bestaande in- en uitrit op de Vosseboerweg. In de gewenste situatie is voldoende gelegenheid voor het keren en parkeren op het erf aanwezig, zoals weergegeven in figuur 3.1.

De verwachting is dat het aantal verkeersbewegingen die het voornemen met zich mee brengt gelijk zijn danwel minder bedragen aan de agrarische bedrijfsactiviteiten, zoals toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Tevens blijft de verkeerssituatie overzichtelijk en heeft de ontwikkeling geen invloed op de verkeersveiligheid, waardoor er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn.

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

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

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

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

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

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

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en 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 aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 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.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd.

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

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

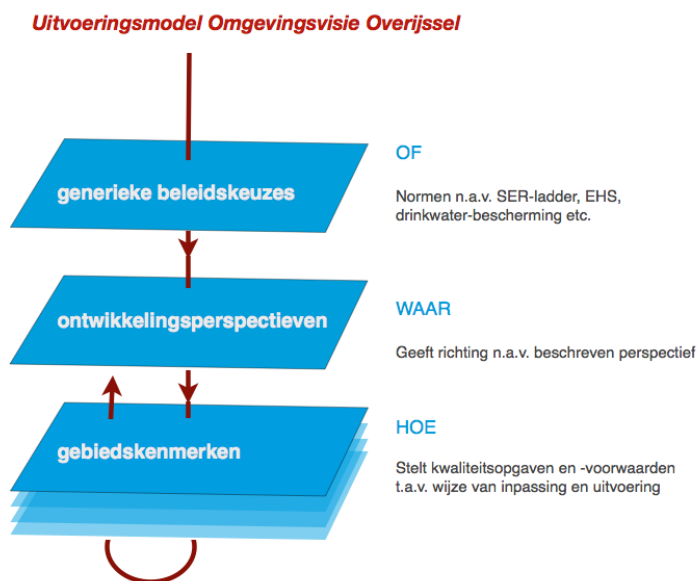
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

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

Figuur 4.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 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 van de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn artikelen 2.1.4 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) 2.1.6 lid 1 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en 2.13.3 (Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden) van de Omgevingsverordening van belang.

Artikel 2.1.4 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

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

- *dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. Voor de agrarisch aanverwante bedrijvigheid in de vorm van paardentrainingsactiviteiten wordt gebruik gemaakt van de te vervangen bebouwing. Hierdoor worden de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen volledig (her)benut. In vergelijking met het geldende agrarisch bouwperceel is de bestemming 'Agrarisch – Aanverwant bedrijf VAB' niet vergroot. Een extra ruimtebeslag op de groene omgeving is derhalve niet aan de orde. Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan de *principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*.

Artikel 2.1.6, lid 1: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het voorliggende project leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Twenterand. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- het toestaan van een passende vervolgfunctie in de te vervangen bebouwing, waardoor verval van bebouwing voorkomen wordt en een versterking van de sociaal-economische vitaliteit van het landelijk gebied plaatsvindt;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit door de landschapsmaatregelen ter plaatse van het erf, zoals beschreven in paragraaf 3.3 en weergegeven in bijlage 1 van deze toelichting.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

Artikel 2.13.3 (Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden)

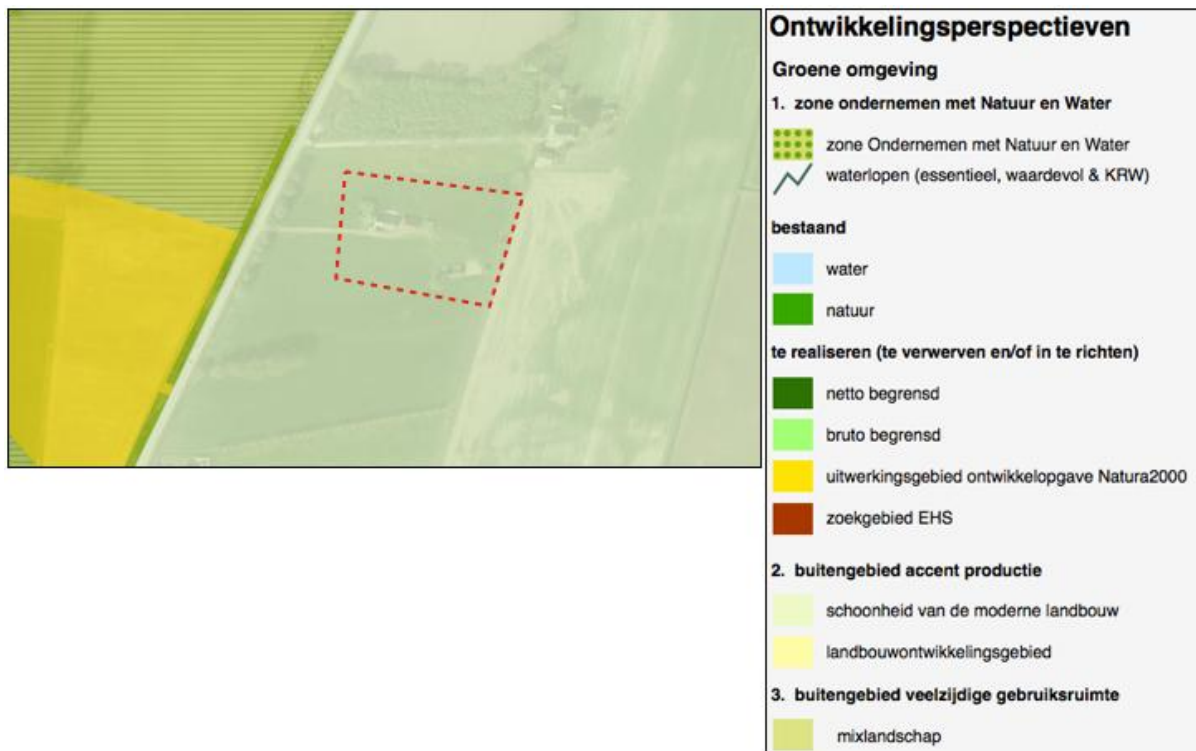
Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De planologische wijziging betreft het wijzigen van het agrarische bouwperceel naar de bestemming 'Agrarisch – Aanverwant bedrijf VAB'. De wijziging leidt niet tot een aantasting van de kwaliteit van het intrekgebied. In de regels van dit plan is ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater binnen het intrekgebied 'Hammerfliet' een gebiedsaanduiding 'milieuzone - intrekgebied' opgenomen. Binnen deze gebiedsaanduiding zijn nadere regels opgenomen in verband met de bescherming van de kwaliteit van het intrekgebied. Hiermee wordt voldaan aan artikel 2.13.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent productie – schoonheid van de moderne landbouw”. Eén en ander wordt ook weergegeven in figuur 4.2 waarin een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart is opgenomen.



Figuur 4.2 Uitsnede Ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: Provincie Overijssel)

‘Buitengebied accent productie - schoonheid van de moderne landbouw’

Dit betreffen gebieden die bijdragen aan de kwaliteit van de grote open cultuurlandschappen waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt. Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren.

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

Dit bestemmingsplan voorziet in de wijziging van een agrarisch bouwperceel naar een agrarisch aanverwant bedrijf in de vorm van een paardentrainingsbedrijf. Dit gebruik past goed binnen het ontwikkelingsperspectief, omdat dit gebied primair bedoeld is voor (schaalvergroting van) de landbouw. Het nieuwe erf wordt op een adequate wijze landschappelijk ingepast, waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse zal worden versterkt. 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. De ‘Stedelijke laag’ wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor het plangebied en de nabije omgeving geen specifieke eigenschappen vanuit deze laag gelden.

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 locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met de gebiedstypen "Dekzandvlakte en ruggen" en "Beekdalen en natte laagtes". In figuur 4.3 is dat weergegeven.



Figuur 4.3 Uitsnede van de Natuurlijke laag (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.

'Beekdalen en natte laagtes'

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

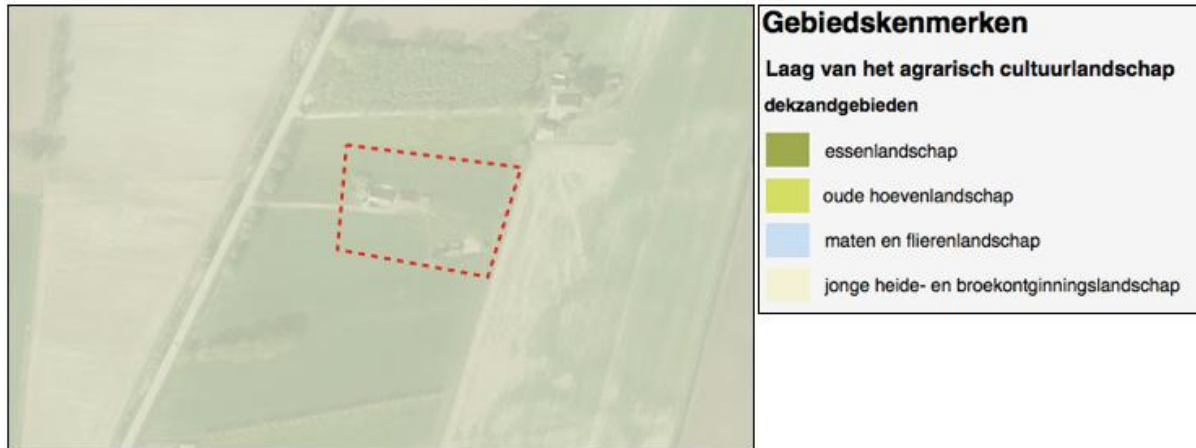
De erfopbouw en de landschapsmaatregelen vormen geen belemmering voor de beleefbaarheid van hoogteverschillen of de zichtbaarheid en beleefbaarheid van het water. Het initiatief heeft geen gevolg voor de haalbaarheid van de voorgenoemde ambities. Derhalve is het initiatief in overeenstemming met de uitgangspunten vanuit de 'Natuurlijke laag'.

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 locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “Jonge heide- en broekontginningslandschap”. In figuur 4.4 is dat weergegeven.



Figuur 4.4 Uitsnede van de Laag van het agrarisch cultuurlandschap (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. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. 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.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

Het kenmerkende jonge heide- en broekontginningslandschap is in de omgeving van het plangebied duidelijk herkenbaar door het verkaveling, de lineaire structuren en enkele boscomplexen. De erfopbouw wordt met dit plan in stand gehouden. Met de landschapsmaatregelen worden uitsluitend gebruik gemaakt van streekeigen soorten. Kenmerkende ruimtematen worden niet aangetast. De ontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

3. De ‘Lust- en leisurelaag’

De ‘Lust- en leisurelaag’ is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Lust- en leisurelaag’ aangeduid met ‘Donkerte’.

'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Lust- en leisure laag'

De gewenste ontwikkeling brengt geen onevenredige toename van kunstlicht met zich mee. Er zal spaarzaam om moeten worden gegaan met buitenverlichting ter plaatse van het erf. Benodigde verlichting, zoals de lichtmasten nabij de paardenbak, dient nauwgezet gericht te worden. Het erf wordt ingepast met beplanting waardoor de lichtuitstraling op de omgeving wordt beperkt. Dit brengt met zich mee dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voldoende rekening wordt gehouden met de uitgangspunten uit de "Lust- en leisurelaag".

4.2.5 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.

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. 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

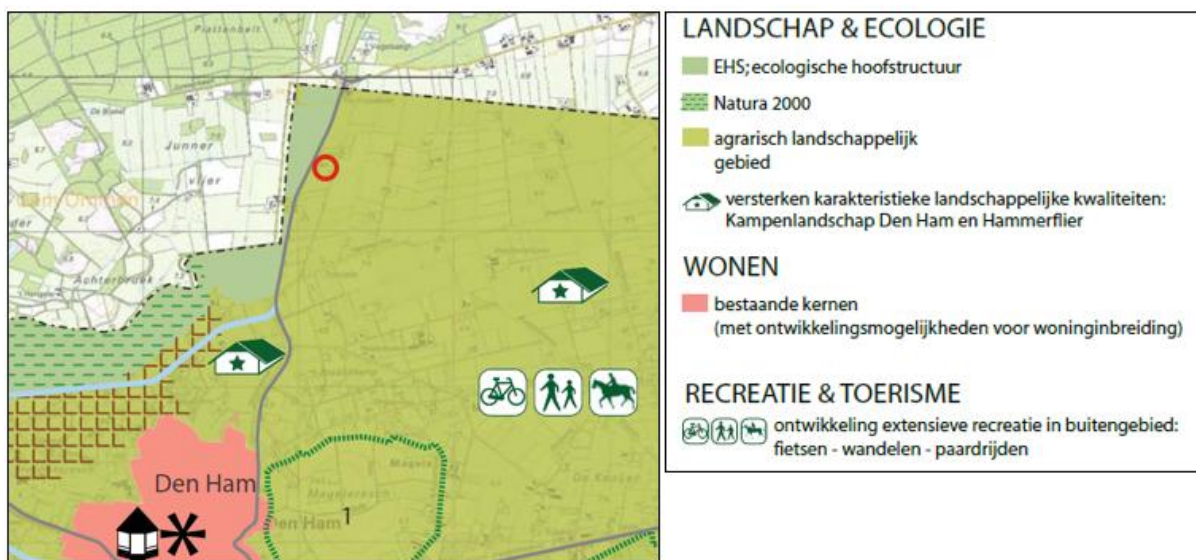
De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. Geconcludeerd is dat er nog behoefte is aan beperkte extra woningbouw en bedrijventerreinen. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreed, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande kwaliteiten van zowel landschap als bebouwing. Ontwikkelingsruimte zoeken 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.

Ontwikkelingen in het buitengebied vragen extra aandacht. De ruimtelijke kwaliteit zal worden gewaarborgd door bij een nieuwe ontwikkeling, waarvoor het bestemmingsplan wordt aangepast, tevens een beeldkwaliteitplan dan wel gebieds- of erfinrichtingsplan op te stellen. 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 is met name het thema “Werken” van belang. De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Figuur 4.5 omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart.



Figuur 4.5 Uitsnede structuurvisieplankaart Structuurvisie Twenterand (Bron: Gemeente Twenterand)

4.3.1.3 Vertrekpunt - economie

Een afname van agrarisch bedrijven biedt kansen voor sociaaleconomische ontwikkelingen. Startende en het in vebreding zoekende bedrijven kunnen hun plek vinden in de Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB), mits passend binnen het VA B-beleid van de gemeente. Het is mogelijk de VAB te benutten voor agro-toerisme, kleinschalige en ondergeschikte agro-horeca, ambachtelijke en kleinschalige niet-industriële bedrijvigheid, zorg, landgoederen/landhuizen, sociaal-culturele, educatieve doeleinden en dergelijke op voorwaarde dat wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteit.

4.3.1.4 Werken - buitengebied

De vitaliteit en leefbaarheid van het platteland wordt gefaciliteerd, maar selectief en gericht op kwaliteit. Bedrijfsgroei wordt toegestaan binnen de voorwaarden van het bestemmingsplan Buitengebied. Naast schaalvergroting wordt de verbrede landbouw gestimuleerd.

Hergebruik van leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen wordt gestimuleerd. Gedacht wordt aan nevenactiviteiten zoals minicampings, B&B's, kaasboerderij, het opzetten van nieuwe ontwikkelingen zoals een wijngaard, telen van cranberries etc. Ook kan worden ingezet op vormen van zorg als aanvulling op de

zorgvoorzieningen binnen de kernen. In alle gevallen zal daarbij nauwlettend de ruimtelijke kwaliteit aandacht blijven krijgen. In alle gevallen zal daarbij nauwlettend de ruimtelijke kwaliteit aandacht blijven krijgen. Het platteland wordt in diverse landschappelijke zones onderscheiden. Hier wordt duidelijkheid gegeven welke accenten het meest belangrijk zijn en waarop we bijvoorbeeld bij de invulling van VAB's willen inzetten.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de "Structuurvisie Twenterand"

De VAB ontwikkeling waarbij een agrarisch aanverwant bedrijf in de vorm van een paardentrainingsbedrijf wordt gerealiseerd, past goed binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Door de nieuwe functie op het voormalig agrarisch erf wordt bijgedragen aan de vitaliteit en leefbaarheid van het platteland. Het gemeentelijk VAB-beleid waarna verwezen wordt is opgenomen in de Nota Platteland. Deze nota is beschreven en getoetst in de navolgende paragraaf.

4.3.2 Nota Platteland

4.3.2.1 Algemeen

In de 'Nota Platteland' zijn randvoorwaarden opgenomen die betrekking hebben op de ruimtelijke ordening, waarbij gestreefd wordt naar een leefbaar en economisch en sociaal sterk platteland. In de nota worden kaders gesteld voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. In de nota is het vizier gericht op de periode 2020 – 2025.

In dit geval zijn de beleidsuitgangspunten ten aanzien van 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing' en 'Inwoning en mantelzorg' van belang. In de volgende subparagrafen wordt hier nader op ingegaan.

4.3.2.2 Vrijkomende Agrarische Bebouwing

Na bedrijfsbeëindiging kan een agrarisch bouwperceel, onder voorwaarden, omgezet worden in de bestemmings 'bedrijfsbebouwing'. Onder de voorwaarden vallen bijvoorbeeld dat de bedrijfsactiviteiten voorzien in eigen parkeergelegenheid die landschappelijk is ingepast, de bestaande infrastructuur afdoende is voor bedrijfsactiviteiten, de activiteiten uitsluitend uitgeoefend worden binnen de bestaande bebouwing en het uitsluitend kleinschalige bedrijven betreffen die hieronder worden benoemd uitgesplitst in 5 categorieën en/of het desbetreffende bedrijf is wat hinder betreft vergelijkbaar met de lijst.

In dit geval worden er in de toekomst binnen het plangebied paardentrainingsactiviteiten uitgeoefend, deze activiteiten worden genoemd in categorie 1.

Categorie 1: agrarisch aanverwante bedrijven

Voorbeelden: landbouwmechanisatiebedrijf, loonwerkersbedrijf, veevoeder en fouragehandel, veehandelsbedrijf, niet zijnde een veewaag (veel transportactiviteit), paardenhandelaar, paardentrainingsactiviteiten, hoveniersbedrijf.

Sloop en/of nieuwbouw, voorwaarden

Uitgangspunt van het VAB beleid is hergebruik van bestaande gebouwen. Echter in sommige situaties is sloop en/of nieuwbouw gewenst als onderdeel van de ontwikkeling. Vervangende nieuwbouw is mogelijk tot maximaal de bestaande oppervlakte en de bestaande inhoud.

4.3.2.3 Wonen

Woning en bijgebouwen bij (dienst- en/of bedrijfs)woningen

Bij woningen (ook dienst- en/of bedrijfswoningen) zijn ondergeschikt bijgebouwen in het geldende bestemmingsplan toegestaan met een maximale oppervlakte van 75m². Uit een gemeentelijke vergelijkingsstudie in 2011 is geconcludeerd dat de omringende gemeenten veelal een maximum oppervlak van 100 m² hanteren. Daarom is in 2012, vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, al in de beleidsregels de mogelijkheid opgenomen voor een buitenplanse afwijking (kruimellijst) om de maximale grootte van een bijgebouw te verhogen naar 100m². Dit zal in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied bij recht worden opgenomen. Bovendien wil de gemeente een verruiming van de grootte van de woningen toestaan tot max. 900 m³.

Inwoning en mantelzorg

Een woning mag (na de door de gemeente verleende binnenplanse afwijking daarvoor) ten behoeve van inwoning bewoond worden door twee huishoudens. Dit moet binnen de afmetingen gebeuren die ook gelden voor bewoning door één huishouden. Bij inwoning wordt de woning gebruikt voor de bewoning door twee huishoudens, bijvoorbeeld gezin met grootouders, gezin met inwonend zorgbehoevend kind, gezin met inwonende derde.

Hier zijn voorwaarden aan verbonden. Eén van de voorwaarden is dat de woning de uiterlijke verschijningsvorm van één bouwmassa moet behouden en de woning moet zowel op de begane grond als op de eventueel aanwezige verdieping door middel van een volwaardige, rechtstreekse doorgang onderling verbonden zijn. Dit om te voorkomen, dat twee aparte woningen ontstaan.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Nota Platteland'

Zoals eerder beschreven dient de geldende bestemming van het agrarisch bouwperceel te worden wegbestemd. Normaliter dient bij een VAB-ontwikkeling de bestemming te worden gewijzigd naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming. In afwijking van het beleid is gekozen voor de bestemming 'Agrarisch – Aanverwant bedrijf VAB'. Dit vanwege het feit dat het nieuwe functie, een bedrijf waarbij sprake is van paardentrainingsactiviteiten, beter passen binnen 'agrarische' dan een 'niet agrarische' bedrijfsbestemming. De activiteiten bestaan namelijk uit het houden en africhten/trainen van paarden. De bestemming is wel specifiek afgestemd op de VAB-ontwikkeling en andere agrarische bedrijvigheid is dan ook niet mogelijk. In dit geval vindt herbouw plaats van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing tot maximaal de gesloopte oppervlakte aan bedrijfsbebouwing.

Opgemerkt wordt dat er parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is, die landschappelijk is ingepast. De bestaande infrastructuur is afdoende voor de toekomstige bedrijfsactiviteiten. Ten behoeve van de activiteiten, die zijn genoemd in 'categorie 1: agrarisch aanverwante bedrijven', wordt gebruikt gemaakt van de te herbouwen bebouwing.

In dit geval wordt inwoning bij recht toegestaan. Bij de verbouw behoudt de boerderij de verschijningsvorm van één bouwmassa en blijven de woning en inwoonsituatie rechtstreeks met elkaar verbonden zijn. Tevens wordt in dit plan, vooruitlopend op de actualisering van het bestemmingsplan 'buitengebied', een woning toegestaan van maximaal 900 m³ met 100 m² aan ondergeschikte bijgebouwen.

Gesteld wordt dat deze ontwikkeling bijdraagt aan de economische en sociale vitaliteit van gemeente Twenterand. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidsuitgangspunten van de 'Nota Platteland'.

4.3.3 Conclusie toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

De ontwikkeling brengt gezien voorgaande toetsing ten aanzien van de gemeentelijke beleidskaders geen belemmeringen met zich mee.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

Het initiatief bestaat uit het verbouwen van de woning om zodoende inwoning mogelijk te maken. Daarnaast gaat het voormalig agrarisch erf gebruikt worden ten behoeve van paardentrainingsactiviteiten.

5.1.2.1 Industrielawaai

Het plangebied is echter niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein. In paragraaf 5.5 en 5.6 wordt nader ingegaan op de binnen het plangebied toegestane en in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid. Op deze plek wordt geconcludeerd dat met dit plan sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van nabij gelegen (geluidgevoelige) functies.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op zeer ruime afstand van het plangebied is gelegen. Wel wordt hierna ingegaan op het aspect wegverkeerslawaaï.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaaï

De bestaande bedrijfswoning wordt verbouwd tot een woning waarbij sprake is van inwoning. Een woning dient te worden aangemerkt als geluidgevoelig object. De woning is gelegen binnen de zone (250 meter) van de Vosseboerweg. De voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige bebouwing is 48 dB.

Gezien de beperkte verkeersintensiteit op de Vosseboerweg en de ruime afstand (circa 85 meter) van het geluidgevoelige object tot aan de Vosseboerweg, wordt verwacht dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse niet wordt overschreden. Derhalve wordt gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de te verbouwen woning. Daarbij wordt opgemerkt dat het geluidgevoelige object niet op kortere afstand van de Vosseboerweg wordt gesitueerd ten opzichte van de huidige situatie. Nader onderzoek inzake wegverkeerslawaaï wordt niet noodzakelijk geacht.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt in het kader van deze bestemmingsplanwijziging geen belemmering.

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.

Kruse Milieu B.V. heeft in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage die is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten

Uit de analyses van de bodem- en de grondwatermonsters is gebleken dat:

- de bovengrond (zeer) licht verontreinigd is PAK en minerale olie;
- de ondergrond niet verontreinigd is;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium en minerale olie.

De hypothese “onverdachte locatie” dient verworpen te worden, gezien de aangetoonde lichte verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater. Aangezien de tussenwaarden niet wordt overschreden is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er, vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, geen belemmeringen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 **Situatie plangebied**

Een project met een dergelijk kleinschalige omvang 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 het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Tevens is geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 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 (Brzo);
- 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 het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

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 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘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. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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.

Het plangebied aan de Vosseboerweg is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen 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).

5.5.3.2 Externe werking

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

In het plangebied wordt een agrarisch aanverwant bedrijf toegestaan ten behoeve van paardentrainingsactiviteiten. Op basis van de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” is deze functie niet specifiek genoemd, maar de functie kan het beste worden vergeleken met ‘Fokken en houden van overige graasdieren – paardenfokkerijen’. Een dergelijke inrichting valt onder milieucategorie 3.1, waarvoor een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geur geldt. De afstand tussen het bestemmingsvlak ‘Agrarisch - Aanverwant bedrijf VAB’ en de dichtstbijzijnde milieugevoelige functie (woning Vosseboerweg 14) bedraagt circa 80 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grootste richtafstand.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. De nieuwe functie betreft in dit geval een paardentrainingsbedrijf. Een dergelijk bedrijf is niet milieugevoelig waardoor er geen sprake is van enige vorm van hinder. Overigens wordt opgemerkt dat de boerderij wordt verbouwd. Aangezien in de directe nabijheid (250 meter) geen (agrarische) bedrijven aanwezig zijn leveren deze bedrijvigheid geen belemmering voor het woon- en leefklimaat ter plaatse.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

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.

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.

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

5.6.2 Situatie plangebied

Paarden vallen in de diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. In de nabije omgeving van het plangebied bevindt zich geurgevoelig object, namelijk de woning aan de Vosseboerweg 14. De woning bevindt zich in het buitengebied waardoor een vaste afstand van 50 meter moet worden aangehouden van de bestemming 'Agrarisch – Aanverwant bedrijf VAB' tot aan de nabijgelegen woning.

De afstand tussen de bestemming 'Agrarisch – Aanverwant bedrijf VAB' en de nabijgelegen woning bedraagt circa 80 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand van 50 meter. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de naastgelegen woning. Opgemerkt wordt dat de onderlinge afstand ten opzichte van de geldende bestemmingen niet wordt verkleint.

5.6.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de uitvoering van het beoogde plan.

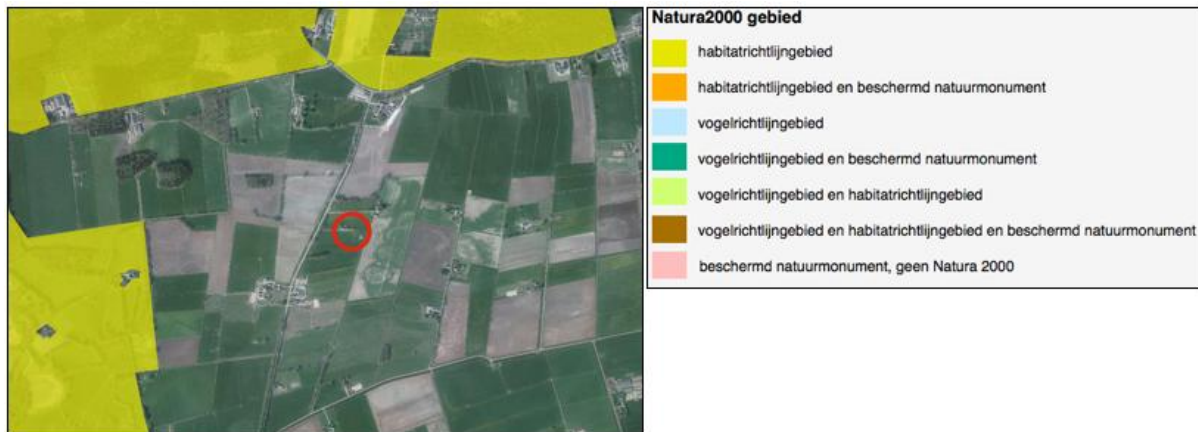
5.7 Ecologie

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

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 vergunningstelsel 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 EZ. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 weergegeven.

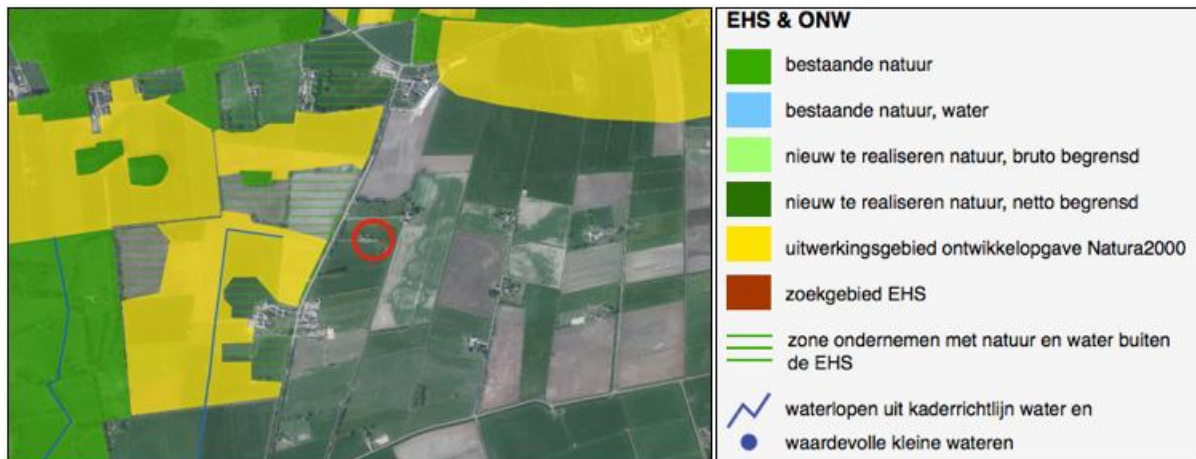


Figuur 5.2 Ligging van het plangebied t.o.v. de Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Vecht- en Beneden-Reggegebied” is gelegen op circa 550 meter van het plangebied. De planologische mogelijkheid voor een veehouderij wordt verwijderd en er wordt een paardentrainingsbedrijf met een beperkt bebouwingsoppervlakte toegestaan. Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot dit Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van 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 Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening 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. In figuur 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Figuur 5.3 Ligging van het plangebied t.o.v. de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

De locatie is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. De bestemming 'Agrarisch – Aanverwant bedrijf VAB' ligt op circa 65 meter van de EHS. Gelet op de onderlinge afstand wordt gesteld dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Ontheffing in het kader van de EHS is derhalve niet noodzakelijk.

5.7.2 Soortenbescherming

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.

Natuurbank Overijssel heeft een Quicksan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3.

Planten

Het gevoerde beheer en de inrichting maken het plangebied tot een nagenoeg ongeschikte groeiplaats voor bijzondere planten.

Broedvogels

Mogelijk nestelen er ieder voortplantingsseizoen vogels in de schuren. Daarbij gaat het om soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernietigen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de bebouwing te slopen is augustus-februari. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Vleermuizen

Ten aanzien van vleermuizen wordt onderscheid gemaakt tussen vaste rust-/verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes.

Er zijn geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen directe aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een verblijfplaats in het onderzoeksgebied hebben. De te slopen gebouwen worden niet als een geschikte verblijfplaats van vleermuizen beschouwd. Het onderzoeksgebied vormt een ongeschikt foerageergebied voor vleermuizen. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal en heeft daardoor geen effect op foerageergebied buiten het onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied vormt geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement en maakt daarom geen onderdeel uit van een vliegroute.

Overige soorten

Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen en voor enkele soorten ontbreken geschikte leefgebieden.

5.7.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en het Natura 2000-gebied verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde flora en fauna te verwachten en wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Wel dient rekening te worden gehouden met bezette vogelnesten. De meest geschikte periode voor het slopen van de bebouwing is augustus-februari.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is mogelijk archeologisch onderzoek noodzakelijk.

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Twenterand beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van deze kaart is weergegeven in figuur 4.4.



Figuur 4.4 Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

Het plangebied ligt in gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachting. In gebieden met zowel een hoge als een middelhoge archeologische verwachting is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij

bodemingrepen met een oppervlak gelijk aan of groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld. De ingrepen in de bodem (dieper dan 40 cm-mv) zullen aanzienlijk minder bedragen dan de onderzoeksgrens. In verband hiermee 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 bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het plangebied komen eveneens geen monumenten of cultuurhistorische waarden voor.

5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. In het plangebied en in de omgeving van het plangebied komen geen cultuurhistorische waarden voor.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

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

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

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

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

De functiewijziging van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een paardentrainingsbedrijf. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 550 meter afstand van het plangebied. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied zal dan ook geen sprake zijn. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in een directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op meer dan:

12. 100 stuks paarden of pony's (Rav cat. K.1 en K.3), waarbij het aantal bijbehorende dieren in opfok jonger dan 3 jaar niet wordt meegeteld. (Rav cat. K.2 en K.4).

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 100 paarden of pony's (ouder dan 3 jaar). Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarde uit de D-lijst voor deze activiteit (100 paarden of pony's (ouder dan 3 jaar)) wordt vergeleken met de omvang van deze ontwikkeling met een beperkt aantal paarden/pony's wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke

nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk en bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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 beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

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 Vechtstromen

Waterschap Vechtstromen (voorheen: Regge & Dinkel en Velt en Vecht) 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 Watertoets

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. Het watertoetsresultaat in de vorm van een standaard waterparagraaf is bijgevoegd in bijlage 4 van deze toelichting.

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.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. gebruiks- en 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 (goot- en bouwhoogte etc.);

- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarden mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 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)*
Dit artikel bepaalt dat de regels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens enkele onderwerpen zoals genoemd in de regels.
- *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)*
De locatie is gelegen in een intrekgebied van het waterschap. Dit betekent dat de gronden behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor de bescherming van de bodem- en de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van de drinkwatervoorziening.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om, onder voorwaarden, 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, onder voorwaarden, 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 slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

‘Agrarisch’ (Artikel 3)

Om het bestaande agrarisch bouwperceel volledig weg te bestemmen is de bestemming ‘Agrarisch’ opgenomen. De gronden met deze bestemming zijn de uitoefening van het agrarisch bedrijf, waarbij een sierteeltbedrijf en een intensieve veehouderij niet zijn toegestaan. Tevens zijn de gronden bestemd voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding ten behoeve van het vasthouden, bergen en afvoeren van water, groenvoorzieningen ten behoeve van de landschappelijke inpassing en in- en uitritten. Een en ander met bijbehorende bebouwing en voorzieningen.

Gebouwen zijn niet toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot maximaal 2 meter, waarbij sleufsilos en mestopslagplaatsen niet zijn toegestaan.

‘Agrarisch – Aanverwant bedrijf VAB’ (Artikel 4)

De bestemming ‘Agrarisch – Aanverwant bedrijf VAB’ is afgestemd op de gewenste situatie. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch aanverwant bedrijf in de vorm van een paardentrainingsbedrijf met een paardenbak (max. 800 m²) en voorzieningen (zoals een paddock, stapmolen, mestopslag, etc). Daarnaast zijn voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen ten behoeve van de landschappelijke inpassing en in- en uitritten toegestaan.

Bedrijfsbebouwing is toegestaan tot een gezamenlijk oppervlakte van 230 m² (conform de bestaande situatie). De bouw- en goothoogte van de bedrijfsbebouwing bedraagt maximaal 10 en 5,5 meter.

Eén bedrijfswoning is toegestaan met een bouwhoogte van 9 meter, een goothoogte van 4,5 meter en een inhoudsmaat van 750 m³, dan wel de grotere maten ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan. Bij de bedrijfswoning zijn ondergeschikte gebouwen toegestaan tot een gezamenlijk oppervlakte van 75 m². De bouw- en goothoogte van de ondergeschikte gebouwen bedraagt maximaal 6 en 3 meter.

Windmolens en antennemasten zijn toegestaan tot maximaal 15 meter. Lichtmasten ten behoeve van verlichting van de paardenbak zijn toegestaan tot maximaal 7 meter. Terreinomheiningen zijn toegestaan tot maximaal 2 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot maximaal 5 meter.

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is de zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Inrichtingsplan (Bijlage 1 van de regels).

HOOFDSTUK 7 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. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Wel wordt met de initiatiefnemer een samenwerkingsovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG & INSpraak

8.1 Vooroverleg

8.1.1 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.

8.2.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een vooroverleglijst opgesteld van categorieën van bestemmingsplannen van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. In dit geval valt het plan onder:

Plannen voor uitbreiding van agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's) mits passend in een gemeentelijk kwaliteitskader dat in lijn is met het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de Omgevingsvisie Overijssel. Voor plannen en besluiten die (tevens) andere provinciale belangen raken (zoals EHS en verblijfsrecreatie) blijft vooroverleg noodzakelijk.

In dit geval betreft het een VAB project. Het betreft een project in lijn met het geen opgenomen in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Er is geen sprake van andere provinciale belangen. Derhalve is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk.

8.2.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. Nader vooroverleg kan achterwege blijven.

8.2 Inspraak

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 4 Watertoetsresultaat - standaard waterparagraaf