



GEMEENTE TWENTERAND

Bestemmingsplan Hammerweg 146 - Westerhoevenweg ong.

Oktober 2015

Vastgesteld

BESTEMMINGSPLAN HAMMERWEG 146 - WESTERHOEVENWEG

Plannaam: Hammerweg 146 - Westerhoevenweg
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
IMRO-nummer: NL.IMRO.1700.201413BPBGPH-vas1



*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	8
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	8
1.5	LEESWIJZER	10
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	11
2.1	LOCATIE HAMMERWEG 146	11
2.2	LOCATIE WESTERHOEVENWEG ONG.....	11
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	LOCATIE HAMMERWEG 146	13
3.2	LOCATIE WESTERHOEVENWEG ONG.....	14
3.3	VERKEER EN PARKEREN	16
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	18
4.1	RIJKSBELEID	18
4.2	PROVINCIAAL BELEID	20
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	31
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	36
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	36
5.2	BODEMKWALITEIT.....	37
5.3	LUCHTKWALITEIT	39
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	41
5.5	MILIEUZONERING	42
5.6	KABELS EN LEIDINGEN	45
5.7	GEUR	45
5.8	ECOLOGIE.....	47
5.9	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	48
5.10	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	50
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	53
6.1	VIGEREND BELEID.....	53
6.2	WATERPARAGRAAF	54
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	57
7.1	INLEIDING.....	57
7.2	OPZET VAN DE REGELS	57
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	59
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	62
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG & INSpraak	63
9.1	VOOROVERLEG.....	63
9.2	INSpraak	63
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		64

BIJLAGE 1	INRICHTINGSPLAN	64
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	64
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK HAMMERWEG	64
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK LOCATIE WESTERHOEVENWEG ONG.	64
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	64
BIJLAGE 6	UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP VECHTSTROMEN	64

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Hammerweg 146 in de bebouwde kom van de kern Vriezenveen. Het bedrijf, een melkveehouderij, wordt omringd door woningbouw waardoor het bedrijf op de huidige locatie niet kan uitbreiden. Zonder uitbreiding van het bedrijf is het niet mogelijk om op de lange termijn een gezond en duurzaam bedrijf te exploiteren.

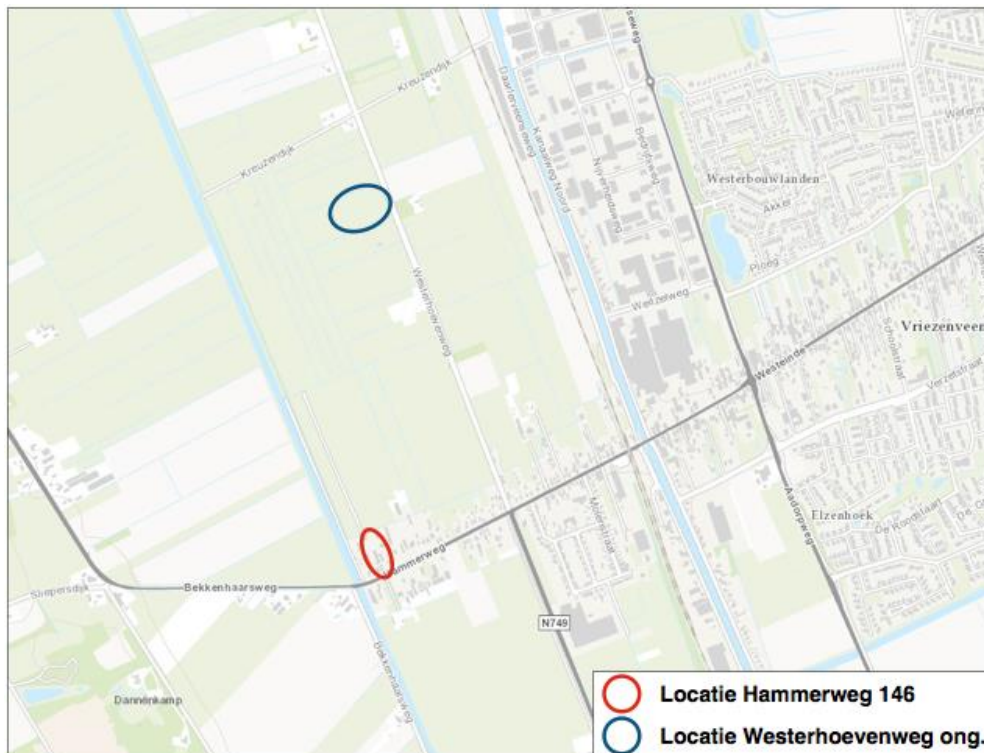
Een oplossing voor de lange termijn is gevonden door het uitplaatsen van het gehele agrarisch bedrijf aan de Hammerweg 146 naar de Westerhoevenweg ong. in het buitengebied van Vriezenveen. Middels deze verplaatsing kan ook op de lange termijn een gezond en duurzaam bedrijf worden geëxploiteerd. Daarbij leidt de uitplaatsing tot een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woonpercelen aan de Hammerweg doordat geen sprake meer is van agrarische bedrijfsactiviteiten en de daarbij behorende (geur)hinder.

Met de uitplaatsing van het agrarisch bedrijf komt een deel van het perceel vrij voor herontwikkeling. Deze herontwikkeling bestaat uit de bouw van twee reguliere woningen achter de bestaande woningen op het perceel. De opbrengsten die met de verkoop van deze woningen worden gegenereerd zijn noodzakelijk om de uitplaatsing van het agrarisch bedrijf financieel mogelijk te kunnen maken.

Omdat de vestiging van het agrarisch bedrijf en de herontwikkeling van het huidige bedrijfsperceel niet in overeenstemming zijn met het geldend planologisch regiem is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In dit plan worden beide locaties meegenomen. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat deze ontwikkelingen vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord zijn.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat zowel de huidige locatie aan de Hammerweg 146 te Vriezenveen als de uitplaatsingslocatie aan de Westerhoevenweg ong. te Vriezenveen. Kadastraal is het perceel aan de Hammerweg 146 bekend als gemeente Vriezenveen, sectie F, nummers 228 (gedeeltelijk) en 229. Het perceel aan de Westerhoevenweg ong. is kadastraal bekend als gemeente Vriezenveen, sectie F, nummer 355 (gedeeltelijk). De ligging van het plangebied in/ten opzichte van de kern Vriezenveen wordt weergegeven in afbeelding 1.1. De ligging van het plangebied aan respectievelijk de Hammerweg en de Westerhoevenweg wordt weergegeven in afbeelding 1.2.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied in/ten opzichte van de kern Vriezenveen (Bron: ArcGIS)



Afbeelding 1.2: Ligging van het plangebied aan de Hammerweg (links) en de Westerhoevenweg (rechts) (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Hammerweg 146 - Westerhoevenweg ong.' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201413BPBGPH-vas1) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

Het plangebied omvat een tweetal locaties die elk een ander geldend planologisch regiem kennen. Hierna wordt voor beide locaties het geldend planologisch regiem uiteen gezet.

1.4.1 Locatie Hammerweg 146

De locatie aan de Hammerweg 146 is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied'. Dit bestemmingsplan is (gewijzigd) vastgesteld op 07-02-2012 door de gemeenteraad van de gemeente Twenterand. In dit bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Agrarisch' waarbij een deel van het perceel is voorzien van een bouwvlak. Binnen het bouwvlak is een aanduiding 'agrarisch bedrijf' opgenomen. Daarnaast zijn de gronden voor het bouwperceel bestemd als 'Tuin - Dorpserv'.

In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. De begrenzing van het plangebied is hierin globaal aangegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.3: Uitsnede verbeelding 'Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' en de aanduiding 'agrarisch bedrijf' zijn bedoeld voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden ten behoeve van agrarische doeleinden en de bestaande bedrijfswoningen. Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.

De bestemming 'Tuin - Dorperf' is met name bedoeld voor tuinen en dorperf, voetpaden en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

De twee nieuwe woningen zijn gepland op gronden met de bestemming 'Agrarisch'. De bouw van een tweetal reguliere woningen is niet mogelijk op basis van deze bestemming. Middels deze bestemmingsplanherziening wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt.

1.4.2 Locatie Westerhoevenweg ong.

De uitplaatsingslocatie aan de Westerhoevenweg ong. 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. Op basis van dit bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Agrarisch gebied'. In afbeelding 1.4 is een uitsnede van de plankaart van dit bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2005' (Bron: Gemeente Twenterand)

Gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied' zijn met name bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Omdat ter plaatse van de locatie aan de Westerhoevenweg geen agrarisch bouwperceel is opgenomen mogen hier geen gebouwen worden opgericht. Op basis van deze bestemming is de realisatie van een agrarisch bedrijf daarom niet mogelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste planologische kaders voor de oprichting van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in het plangebied.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Locatie Hammerweg 146

De locatie aan de Hammerweg 146 maakt onderdeel uit van de meest westelijk gelegen uitloper van de lintbebouwing behorend bij de kern Vriezenveen. Zowel aan de oost-, west- als zuidzijde bevindt zich op korte afstand woonbebouwing. Hierbij grenzen de ten oosten en ten westen gelegen woonpercelen direct aan het agrarisch bedrijfsperceel. In afbeelding 1.2 is een luchtfoto opgenomen met daarin weergegeven het plangebied aan de Hammerweg. De buiten het plangebied gelegen en bij het agrarisch bedrijf behorende voorzieningen maken geen onderdeel uit van het plangebied aangezien hier geen sprake is van een agrarisch bouwperceel. Overigens worden deze voorzieningen wel verwijderd met de uitplaatsing van het bedrijf.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto locatie Hammerweg 146 (Bron: Provincie Overijssel)

Het agrarisch bedrijfsperceel grenst aan de voorzijde direct aan de Hammerweg. Aan de voorzijde bevinden zich ook beide bedrijfswoningen (nr. 146 en 144.) met bijbehorende gebouwen. De agrarische bedrijfsgebouwen bevinden zich achter de woningen in lijn met de verkavelingsrichting. Deze bebouwing bestaat onder andere uit een loopstal, jongveestal en een werktuigenberging. Het erf is grotendeels functioneel verhard ten behoeve van de bedrijfsvoering. Ontsluiting van het erf vindt plaats op de Hammerweg.

2.2 Locatie Westerhoevenweg ong.

De uitplaatsingslocatie van het agrarisch bedrijf is gelegen aan de Westerhoevenweg ong., op een afstand van ruim 900 meter van de huidige bedrijfslocatie. In de directe omgeving van het plangebied komt enkel

bebouwing voor die niet als zodanig bestemd is. Een gebouw ten zuiden van deze locatie is bedrijfsmatig in gebruik. De gebouwen ten oosten van het plangebied zijn in gebruik ten behoeve van een woonfunctie waarbij de woning (Westerhoevenweg 8) zich achter op het perceel bevindt.

Het huidige gebruik op de locatie aan de Westerhoevenweg ong. betreft agrarisch. De gronden zijn momenteel in gebruik als grasland. Gebouwen of enig opgaand groen zijn niet aanwezig. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen met daarin weergegeven het plangebied aan de Westerhoevenweg.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto locatie Westerhoevenweg ong. (Bron: Provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Locatie Hammerweg 146

De ontwikkeling aan de Hammerweg 146 bestaat uit de sloop van de agrarisch bebouwing en de nieuwbouw van een tweetal vrijstaande woningen. De te slopen bebouwing betreft de loopstal, jongveeststal, een werktuigenberging en enkele kleinere agrarische bouwwerken. Buiten het agrarisch bouwvlak, tevens buiten het plangebied, wordt een mestilo gesloopt. In afbeelding 3.1 wordt een overzicht gegeven van de te slopen bebouwing binnen het plangebied.



Afbeelding 3.1: Te slopen gebouwen op locatie Hammerweg 146

Na de sloop van de bebouwing wordt de locatie herontwikkeld met in totaal twee vrijstaande woningen. Een concreet ontwerp van de nieuwe woningen is nog niet voorhanden. De bouwregels in dit plan zijn wel zo vormgegeven dat de woningen qua maat en schaal aan zullen sluiten bij de omliggende woonpercelen en de bestaande woningen voor op het erf. De nokrichting van de woningen dient evenwijdig te lopen met de verkavelingsrichting, op deze wijze wordt de kenmerkende verkavelingsstructuur in het lint Vriezenveen geaccentueerd.

3.2 Locatie Westerhoevenweg ong.

3.2.1 Ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkeling op de locatie aan de Westerhoevenweg ong. bestaat uit het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf ten behoeve van de melkveehouderij. Op het voorerf wordt een nieuwe bedrijfswoning gebouwd. Achter de bedrijfswoning worden een nieuwe jongveestal en ligboxenstal gerealiseerd. In de jongveestal worden, conform vergunning, maximaal 91 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar gehouden. In de ligboxenstal mogen maximaal 120 stuks melkkoeien worden gehouden.

De berging en carport ten behoeve van de bedrijfswoning worden net als de machineberging en werkplaats geïntegreerd in de jongveestal. Achter de jongveestal is ruimte voor mestopslag en een spoelplaats voor machines en werktuigen. De kuilvoerplaten zijn gesitueerd achter de ligboxenstal.

In afbeelding 3.2 is een situatietekening opgenomen van het nieuwe agrarische bedrijf aan de Westerhoevenweg ong.



Afbeelding 3.2: Situatietekening nieuw agrarisch bedrijf op locatie Westerhoevenweg (Bron: Erwin Meinders bouwkundig bureau)

3.2.2 Landschappelijke inpassing

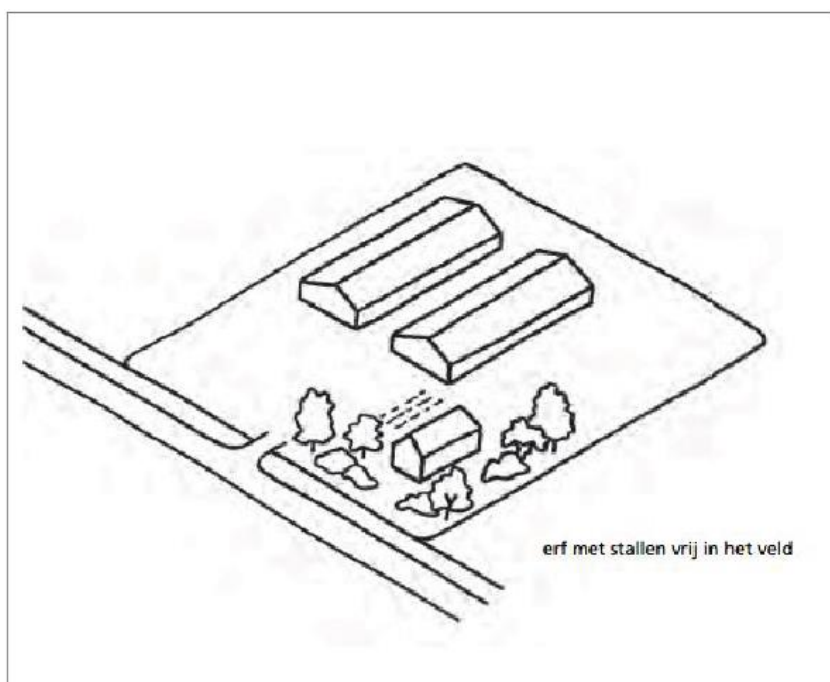
De erven in dit landschap kennen van oorsprong een kenmerkende opbouw, wonen 'voor' en werken 'achter'. Dit resulteerde in de sier- en nutstuin aan de voorzijde en het veel soberder maar functioneel deel werken aan de achterzijde. Ook op dit erf zal deze herkenbare opbouw doorgevoerd worden. De woning met tuin zijn georiënteerd op de Westerhoevenweg. Omdat er vanuit de welstandsnota en het LOP aangegeven wordt dat

bij voorkeur enkel beplanting op het voorerf aangebracht dient te worden zullen de opstallen vrij open in het landschap staan. Met hun sobere strakke uitstraling sluiten ze aan bij het moderne agrarische landschap. De kenmerkende tweedeling op het erf krijgt een extra accent door de opstallen eenduidig en sober te materialiseren in een gedekte kleurstelling. De melkveestall krijgt een bijzondere gevel doordat deze deels uitgebouwt wordt. Er is gekozen om gebruik te maken van bomen op het voorerf zodat er wel zicht op het bedrijf blijft. Door de sterke laanbeplanting langs de Westerhoevenweg krijgt het erf hierdoor een relatie met de bestaande groenstructuren in het gebied. In de tuin is ruimte voor sierbeplanting als Rhododendron en Hortensia. Naast de hoge sierwaarde zullen deze het aangezicht op de gebouwen verzachten. Aan de zuidzijde van het erf is een infiltratiestrook voorzien. Hemelwater dat op de gebouwen of de verharding valt kan hier infiltreren in de bodem.

Een uitsnede van het inrichtingsplan is opgenomen in afbeelding 3.3. In afbeelding 3.4 wordt weergegeven op welke wijze de stallen open in het landschap staan. Het gehele inrichtingsplan is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.



Afbeelding 3.3: Inrichtingsplan erf Westerhoevenweg ong. (Bron: Buro Stad + Land)



Afbeelding 3.4: Het erf aan de Westerhoevenweg met de stallen open in het landschap (Bron: Buro Stad + Land)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

3.3.1.1 Locatie Hammerweg 146

De verkeersbewegingen behorende bij het agrarisch bedrijf komen met de herontwikkeling te vervallen. Door de uitplaatsing van het agrarisch bedrijf zal geen sprake meer zal zijn van landbouwverkeer, de aan- en afvoer van dieren, afvoer van mest en de levering van voer en dergelijke.

In vergelijking met de huidige verkeersbewegingen zal met een tweetal extra woningen per saldo sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Hierdoor zal verkeerskundig gezien sprake zijn van een verbetering. De ontsluiting van deze woningen vindt plaats op de Hammerweg via de bestaande in- en uitritten.

3.3.1.2 Locatie Westerhoevenweg ong.

Op de nieuwe locatie aan de Westerhoevenweg ong. zal sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de uitplaatsing van het agrarisch bedrijf. De Westerhoevenweg is in voldoende mate ingericht om deze toename van het aantal verkeersbewegingen op een adequate en verkeersveilige wijze te kunnen verwerken. De toename van het aantal verkeersbewegingen levert vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen op.

3.3.2 Parkeren

3.3.2.1 Locatie Hammerweg 146

Het parkeren ten behoeve van de twee nieuwe woningen zal plaatsvinden op het eigen erf. Het eigen erf is ruim voldoende van omvang om te kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het parkeren ten behoeve van de bestaande woningen wijzigt niet en zal blijven plaatsvinden op het eigen erf.

3.3.2.2 Locatie Westerhoevenweg ong.

Op de locatie aan de Westerhoevenweg zal het parkeren eveneens plaatsvinden op het eigen erf. Het erf biedt hier ruimte voldoende voor. Gezien de omvang van deze locatie is ruimte voldoende aanwezig om te kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Overigens zal het laden en lossen ten behoeve van het agrarisch bedrijf eveneens plaatsvinden op het eigen erf.

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. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de 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.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

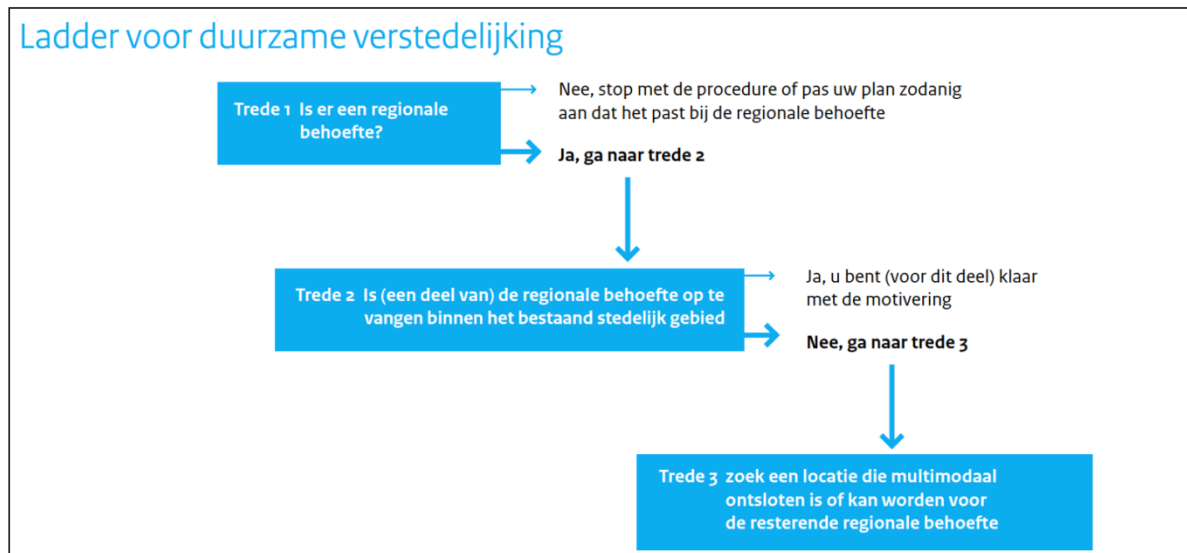
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvedeldelta (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 hoofdennergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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



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

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 4.1 genoemde begrippen ‘regionale behoefte’ en ‘bestaand stedelijk gebied’.

Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Bestaand stedelijk gebied

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten aanzien van de ladder van duurzame verstedelijking wordt opgemerkt dat deze uitsluitend van toepassing is op stedelijke ontwikkelingen. De stedelijke ontwikkeling waar dit plan in voorziet betreft de herontwikkeling van de locatie aan de Hammerweg 146 waarbij in totaal 2 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Ten aanzien hiervan wordt het volgende geconstateerd:

Trede 1: Zoals uit de behandeling van de woonvisie in 4.3.2 blijkt, is in de kern Vriezenveen nog sprake van een behoefte aan 349 woningen in de periode van 2008 tot en met 2015. In de 'Structuurvisie Twenterand' wordt aangegeven dat de behoefte minder is dan geraamd maar dat in de gemeente Twenterand nog steeds sprake is van een totale behoefte van 512 woningen tot en met 2015.

Binnen het plangebied aan de Hammerweg worden in totaal twee vrijstaande woningen gebouwd. Deze woningen zijn met name geschikt voor gezinnen/ doorstromers tot 55 jaar. Gezien het bepaalde in 4.3.1 (Structuurvisie Twenterand) en 4.3.2 (Woonvisie 2009+) wordt geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling zowel voor wat betreft het aantal woningen (kwantitatieve behoefte) als voor wat betreft de doelgroep waarvoor wordt gebouwd (kwalitatieve behoefte) in overeenstemming is met trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 2: Gezien de definitie uit de Bro kan worden geconcludeerd dat het plangebied onderdeel uitmaakt van *bestaand stedelijk gebied*. Dit blijkt uit het feit dat de locatie wordt omringd door woningbouw en infrastructuur die onderdeel uitmaakt van de kern Vriezenveen. Dat er sprake is van een locatie in bestaand stedelijk gebied blijkt eveneens uit het feit dat de locatie:

- onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied", dit betreft een bestemmingsplan dat is opgesteld voor de bebouwde kom van Vriezenveen;
- op basis van het provinciaal beleid (zie afbeelding 4.3 en 4.6) wordt aangewezen als 'woonwijk';
- zich op basis van de Wegenverkeerswet bevindt binnen de kern Vriezenveen;
- op basis van het gemeentelijk beleid, onder andere de 'Structuurvisie Twenterand (zie ook 4.3.1), wordt aangemerkt als 'bestaande kernen'.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

Trede 3: Indien uit trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking volgt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient beschreven te worden in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Nu de woningbouwontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, heeft er geen toetsing aan trede 3 van de Ladder voor duurzame verstedelijking plaats te vinden.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de woningbouwontwikkeling waar dit bestemmingsplan in voorziet, voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (KGO) ontwikkeld. De KGO gaat uit van de benadering dat aan de geboden ontwikkelingsruimte voorwaarden worden verbonden om de ruimtelijke kwaliteit te handhaven dan wel te verbeteren. Het gaat hierbij in alle gevallen om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen dan wel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

Het borgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen in de groene omgeving is verankerd in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4 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.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.4.2 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.

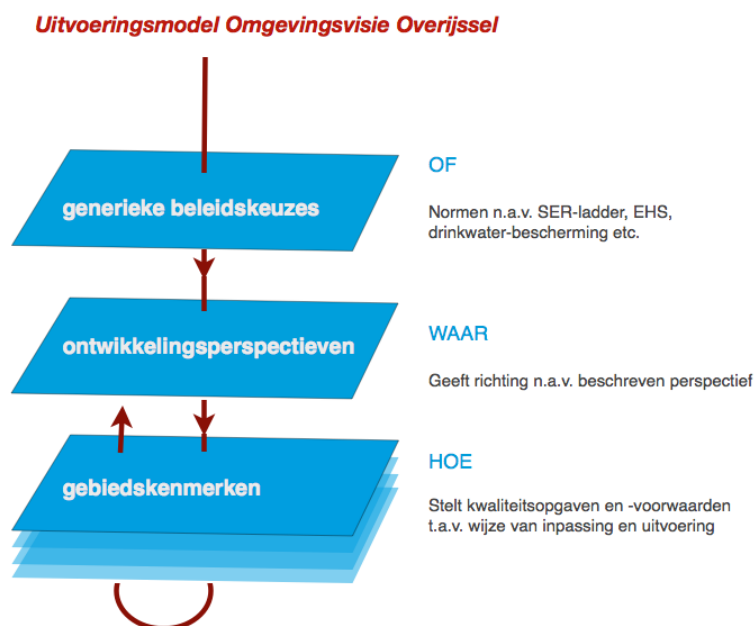
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.4.3 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. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

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

Afbeelding 4.2 geeft dit schematisch weer.



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

4.2.5 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn met name artikel 2.1.3, 2.1.4, artikel 2.1.5, artikel 2.1.6, artikel 2.13.3 en artikel 2.13.5 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

Artikel 2.1.3 (SER-ladder voor de Stedelijke omgeving)

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Uitsluitend op de locatie aan de Hammerweg wordt voorzien in een stedelijke ontwikkeling. De herontwikkeling van deze locatie betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Zoals als is gebleken uit 4.1.2 (trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking) en hierna ook zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskennmerk van de 'Stedelijke laag', is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de herontwikkeling wordt het gebied ingevuld met in totaal twee nieuwe vrijstaande woningen. Er is geen sprake van extra ruimtebeslag op

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

Artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel luidt als volgt:

2.1.4 Principes van 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 Overijssel

Dit artikel heeft uitsluitend betrekking op andere dan stedelijke ontwikkelingen. In dit geval betreft dit uitsluitend de uitplaatsing van het agrarisch bedrijf naar de Westerhoevenweg.

Ten aanzien van artikel 2.1.4 wordt opgemerkt dat dit plan niet voorziet in een nieuw agrarisch bedrijf. Er is sprake van een uitplaatsing van een agrarisch bedrijf uit de kern Vriezenveen. Dit bedrijf wordt, vanwege de belemmeringen op de huidige locatie, verplaatst naar een locatie aan de Westerhoevenweg ong.

Herbenutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving is geen optie. In de omgeving is geen bebouwing aanwezig die een agrarisch bedrijf van dergelijke omvang kan huisvesten, laat staan dat deze bebouwing redelijkerwijs geschikt is te maken voor het beoogde gebruik. Daarnaast is gezien de bedrijfsactiviteit en de bijbehorende milieuhygiënische beperkingen, een combinatie van functies geen optie.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel luidt –samengevat- als volgt:

2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen kunnen mogelijk worden gemaakt indien deze de ruimtelijke kwaliteit versterken en wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. De mogelijkheid bestaat om van het ontwikkelingsperspectief af te wijken indien er sprake is van een sociaaleconomische en/of maatschappelijk belang en voldoende verzekerd is dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Ter plaatse van de Hammerweg bestaat de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met name uit een verbetering van de leefkwaliteit voor omwonenden ter plaatse. Door de uitplaatsing vervalt de geurhinder waarvan omwonenden hinder ondervinden. Tevens kan de aanwezigheid van een veehouderij op korte afstand van woonbebouwing risico's met zich meebrengen voor de volksgezondheid, bijvoorbeeld door zoönosen (infectieziekten die van dieren op mensen overdraagbaar zijn). Het verplaatsen van deze veehouderij uit het lint van Vriezenveen is derhalve vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat derhalve zeer wenselijk.

Ter plaatse van het agrarisch bedrijf wordt aan de hand van een inrichtingsplan (zie hoofdstuk 3) geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. De 'openheid' in dit landschap wordt gezien als een kwaliteit die behouden moet worden. De aanleg van nieuwe singels en bosjes is dan ook niet wenselijk in dit landschapstype. Daarom is in dit geval gekozen om de stallen 'vrij' in het landschap te plaatsen en op het voorerf enkele solitaire bomen aan te planten. Door de sterke laanbeplanting langs de Westerhoevenweg krijgt het erf hierdoor een relatie met de bestaande groenstructuren in het gebied zonder dat dit ten koste gaat van de openheid. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat in totaliteit sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel luidt als volgt:

2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

1. 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.
2. In afwijking van het gestelde onder lid 1 en onverminderd artikel 2.1.5. kan de vestiging van nieuwe agrarische bouwpercelen worden toegestaan als:
 - een ondernemer zijn landbouwbedrijf verplaatst voor het realiseren van publieke belangen;
 - een ondernemer op de huidige locatie geen ontwikkelingsmogelijkheden meer heeft en een volwaardig agrarisch bedrijf verplaatst naar een locatie waar wel ontwikkelingsmogelijkheden zijn op voorwaarde dat het agrarisch bouwperceel als bestemming op de uitplaatsingslocatie(s) in Overijssel wordt opgeheven. Deze voorwaarde geldt niet als er sprake is van een verplaatsing van een intensieve tak van een gemengd landbouwbedrijf naar een landbouwontwikkelingsgebied of als de uitplaatsingslocatie herbenut zal worden door een volwaardig agrarisch bedrijf.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

In het voorliggende geval is er sprake van de uitplaatsing van een agrarisch bedrijf naar de Westerhoevenweg ong. De locatie aan de Hammerweg wordt herontwikkeld met woningbouw. Doordat dit een stedelijke ontwikkeling betreft is artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel hierop in elk geval niet van toepassing.

Ten aanzien van artikel 2.1.6 wordt opgemerkt dat in dit geval lid 2, 2^e bullit van toepassing is. Het agrarisch bedrijf aan de Hammerweg 146 heeft vanwege de omliggende woningen in relatie tot het aspect geurhinder immers geen ontwikkelingsmogelijkheden meer. Middels dit bestemmingsplan wordt het bedrijf uitgeplaatst en wordt de huidige locatie aan de Hammerweg herontwikkeld met twee vrijstaande woningen. De agrarische bedrijfsbestemming op de uitplaatsingslocatie komt te vervallen middels dit bestemmingsplan. Gezien het bepaalde in lid 2, 2^e bullit van artikel 2.1.6, is een investering in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving niet noodzakelijk.

Artikel 2.13.3 van de Omgevingsverordening Overijssel luidt:

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

In de regels van dit plan is ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater binnen het intrekgebied 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 ook voldaan aan artikel 2.13.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.13.5 van de Omgevingsverordening Overijssel luidt:

2.13.5 Niet-risicovolle functies in intrekgebieden

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3. kunnen in intrekgebieden ook nieuwe niet-risicovolle en grote risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand-stilprincipe.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'stand-stillprincipe' als volgt gedefinieerd: *beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

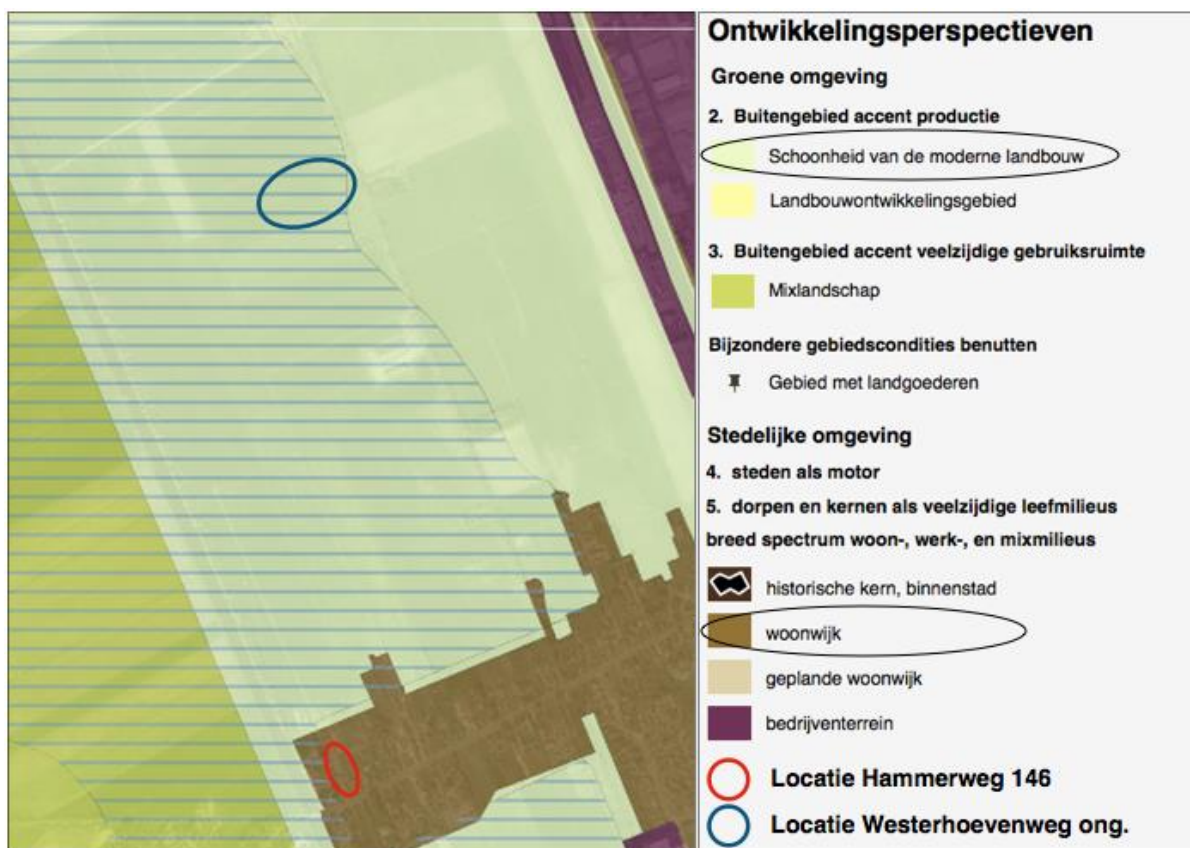
Dit bestemmingsplan voorziet binnen hetzelfde intrekgebied, het intrekgebied 'Hoge Hexel', in de uitplaatsing van een agrarisch bedrijf en de herontwikkeling van de huidige bedrijfslocatie met een tweetal nieuwe woningen. Zowel de uitplaatsing van een agrarisch bedrijf als de ontwikkeling van een tweetal woningen worden gezien als een 'niet-risicovolle functie'.

Ten aanzien van het agrarisch bedrijf wordt opgemerkt dat geen sprake is van een nieuw bedrijf. Het bedrijf wordt op een andere locatie in het intrekgebied opnieuw opgebouwd. Per saldo is daarom geen sprake van het vergroten van risico's op de verontreiniging van grondwater. Ook de bouw van een tweetal woningen leidt niet tot een vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater. Dit bestemmingsplan heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor het intrekgebied 'Hoge Hexel'. Er wordt voldaan aan artikel 2.13.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

Op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart kent de locatie aan de Hammerweg 146 het ontwikkelingsperspectief 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus - woonwijk'. De locatie aan de Westerhoevenweg ong. kent het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent productie - schoonheid van de moderne landbouw' en de beleidsaanduiding 'Buitendijksgebied, beekdal- of veenweidegebied' (niet weergegeven in de legenda).

In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.3: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus - Woonwijk’

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als "Woonwijk" is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

‘Buitengebied accent productie - schoonheid van de moderne landbouw’

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.

‘Beekdal of veenweidegebied’

Dit betreffen de gebieden met een veenpakket in de ondergrond en/ of de laaggelegen gebieden langs waterlopen. In deze gebieden wordt ernaar gestreefd om ontwatering niet dieper te laten plaatsvinden dan nodig is voor het gebruik als grasland.

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

De locatie aan de Hammerweg 146 wordt herontwikkeld met een tweetal vrijstaande woningen. De herontwikkeling van deze locatie met woningen past uitstekend binnen het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief ‘woonwijk’. Tevens sluit dit beter aan bij de voornaamste functie in de directe omgeving, de woonfunctie.

De nieuwe locatie van het agrarisch bedrijf bevindt zich aan de Westerhoevenweg ong. Het hier geldende ontwikkelingsperspectief biedt royaal de ruimte aan de landbouw. Het verplaatsen van het agrarisch bedrijf naar deze locatie sluit goed aan bij het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

Ten aanzien van de overige aanduiding ‘Beekdal of veenweidegebied’ wordt opgemerkt dat met het oprichten van de nieuwe bebouwing rekening wordt gehouden met voldoende ontwateringsdiepte. Voor het overige vindt er geen ontwatering plaats dieper dan noodzakelijk voor het gebruik als grasland.

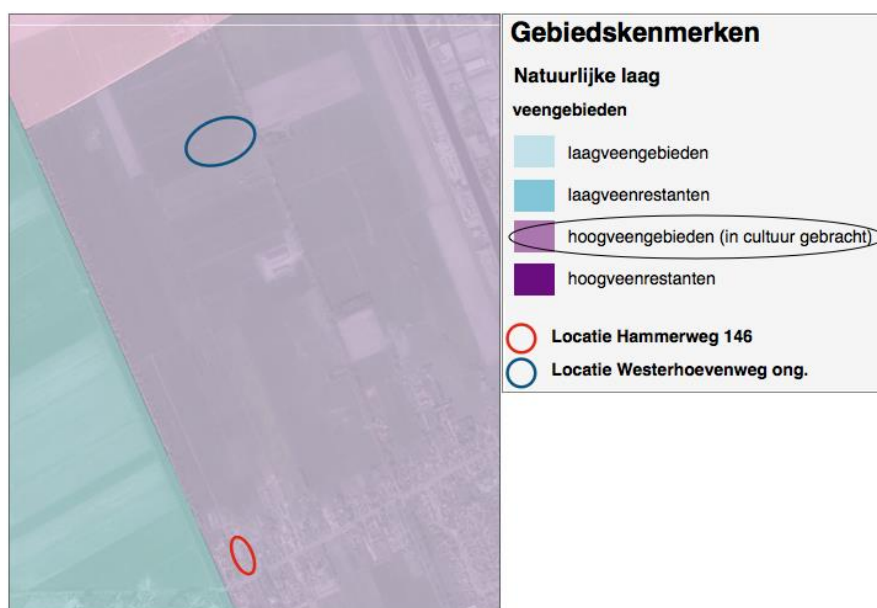
4.2.5.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De ‘Natuurlijke laag’

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de ‘Natuurlijke laag’ kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Hoogveengebied (in cultuur gebracht)’. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4: Natuurlijke laag: 'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)' (Bron: Provincie Overijssel)

'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. De grootste delen van het hoogveen zijn afgegraven en als turfblokken verstookt. In een paar kleine hoogveenreservaten wordt de waterstand met kunst en vliegwerk hoog gehouden. Zo kan het hoogveen zich op een aantal geïsoleerde plekken regenereren.

De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. Het open natte karakter is hierbij een belangrijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

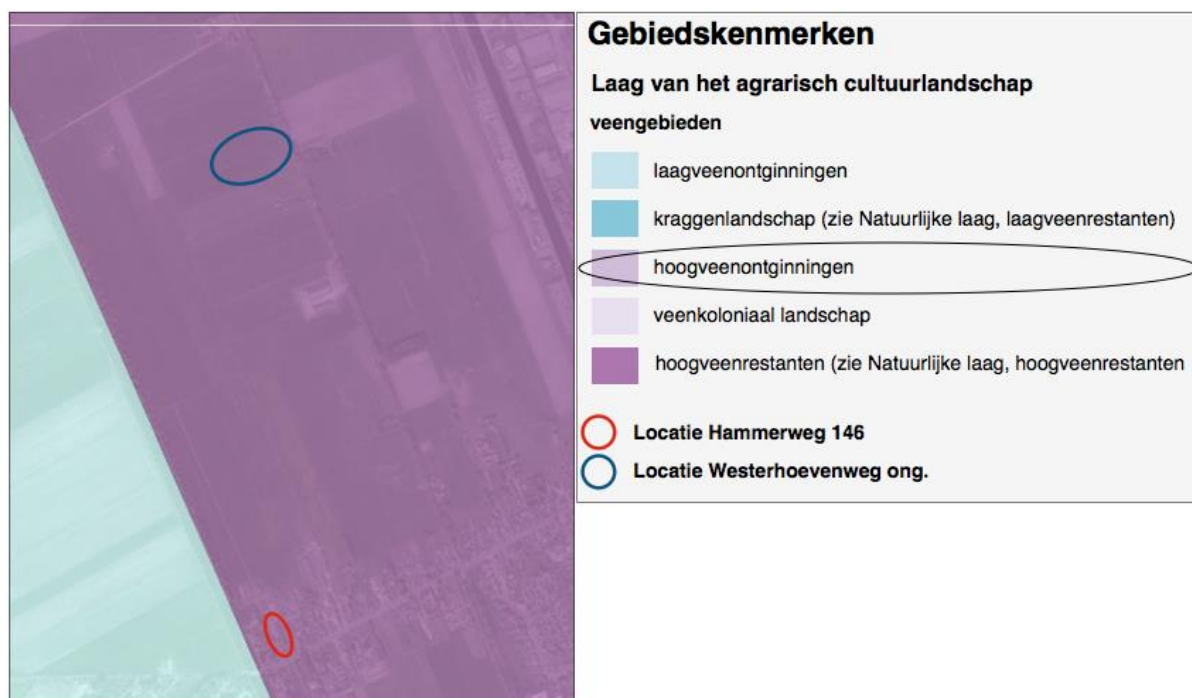
Zowel aan de Hammerweg 146 als aan de Westerhoevenweg ong. is van het oorspronkelijke voorkomende hoogveen geen spoor meer aanwezig. Beide locaties zijn in cultuur gebracht. Het opnieuw tot groei brengen van hoogveen is op beide locaties redelijkerwijs geen optie. De ene locatie bevindt zich in de bebouwde kom van Vriezenveen. Op de andere locatie is de waterhuishoudkundige situatie afgestemd op het landbouwkundig gebruik.

Overigens wordt met de bouw van de woningen wel rekening gehouden met de kenmerkende verkavelingsrichting van het lint Vriezenveen. De nokrichting van de woningen wordt in lijn gebouwd met deze verkavelingsrichting.

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

In de 'Laag van 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.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' gelegen in het landschapstype 'Hoogveenontginningen'. In afbeelding 4.5 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.5: Laag van het agrarisch cultuurlandschap: 'Hoogveenontginningen' (Bron: Provincie Overijssel)

'Hoogveenontginningen'

Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied middels opstreckende verkavelingen, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen. Dit was het gevolg van de wens tot vergroting van het landbouwareaal. Diepe afwateringskanalen werden niet gegraven zodat veel veen onder het grondwater bleef zitten. Een groot deel van dit landschapstype is dan ook later alsnog afgegraven, verder ontwaterd en weer als landbouwgrond in cultuur gebracht. Het landschapstype is afwisselend meer of minder open. Als er ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden dan bieden de kleinschalige linten met kavelbeplantingen kans voor een afwisselend woon- en werkmilieu, waar op kleinschalige en behoedzame wijze aan voortgebouwd kan worden.

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

Ter plaatse van het plangebied aan de Hammerweg is sprake van verdichte lintbebouwing als gevolg van de kern Vriezenveen. De nieuwe woningen worden zo gesitueerd dat deze de verkavelingsrichting van het lint volgen. Het aanbrengen van beplantingen of andere investeringen in de ruimtelijke kwaliteit is hier niet noodzakelijk aangezien het agrarische bedrijf al uit het lint verplaatst wordt.

Ter plaatse van de nieuwbouwlocatie aan de Westerhoevenweg vormt de openheid van het landschap een kwaliteit. De kenmerkende verkavelingsrichting door de ontginning van het hoogveen ter plaatse wordt gerespecteerd door de gebouwen evenwijdig aan de verkavelingsrichting op te richten. Op het voorerf worden enkele solitaire bomen aangeplant waardoor het erf een relatie krijgt met de bestaande groenstructuren in het gebied zonder dat dit ten koste gaat van de openheid in het gebied. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gebiedskenmerk van de 'Laag van agrarisch cultuurlandschap'.

3. De 'Stedelijke laag'

De locatie aan de Hammerweg 146 is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'bebouwingsschil 1900-1955' en 'woonwijken 1955-nu'. De locatie aan de Westerhoevenweg ong. is op de gebiedskenmerkenkaart voor de 'Stedelijke laag' niet aangeduid. In afbeelding 4.6 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.6: De stedelijke laag: 'bebouwingsschil 1900-1955' en 'woonwijken 1955-nu' (Bron: Provincie Overijssel)

'Bebouwingsschil 1900 – 1955'

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

'Woonwijken 1955 – nu'

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Als ontwikkelingen plaats vinden in deze naoorlogse woonwijken, dan voegt de nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Met de uitplaatsing van het agrarisch bedrijf komt de locatie aan de Hammerweg 146 vrij voor herontwikkeling. Deze herontwikkeling bestaat uit de realisatie van een tweetal vrijstaande woningen achter de reeds bestaande woningen. Met de situering van de nieuwe woningen is rekening gehouden met de omliggende bebouwing en het kenmerkende bebouwingslint van Vriezenveen. Bij het ontwerp van de nieuwe woningen zullen de welstandsnota en de vormgeving en architectuur van de omliggende woonbebouwing leidend zijn. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling goed aansluit bij het gebiedskenmerk van de "Stedelijke laag".

4. De 'Lust en Leisurelaag'

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

4.2.6 Reconstructieplan Salland-Twente

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

De hoofdlijn van beleid in verwevingsgebieden is:

- het mogelijk maken en handhaven van veel functies naast elkaar en in combinatie met elkaar;
- ruimte bieden aan meerdere functies (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap);
- de landbouw, waaronder de intensieve veehouderij, ruimte bieden;
- extra kansen bieden door de ontwikkeling van sterlocaties voor de intensieve veehouderij.

Toetsing van het initiatief aan het 'Reconstructieplan Salland-Twente

Voorliggend plan voorziet onder andere in de uitplaatsing van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een locatie aan de Westerhoevenweg ong. De verplaatsing van het agrarisch bedrijf naar een locatie in het verwevingsgebied is in overeenstemming met het reconstructiebeleid. De uitplaatsing heeft een positieve invloed op het woon- en leefklimaat van de woonpercelen die nu direct grenzen aan de bedrijfslocatie. Daarnaast is op de nieuwe locatie geen sprake van enige hinder voor omliggende functie (zie ook hoofdstuk 5). Het Reconstructieplan Salland – Twente verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf worden de in dit kader belangrijkste gemeentelijke beleidsdocumenten behandeld.

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

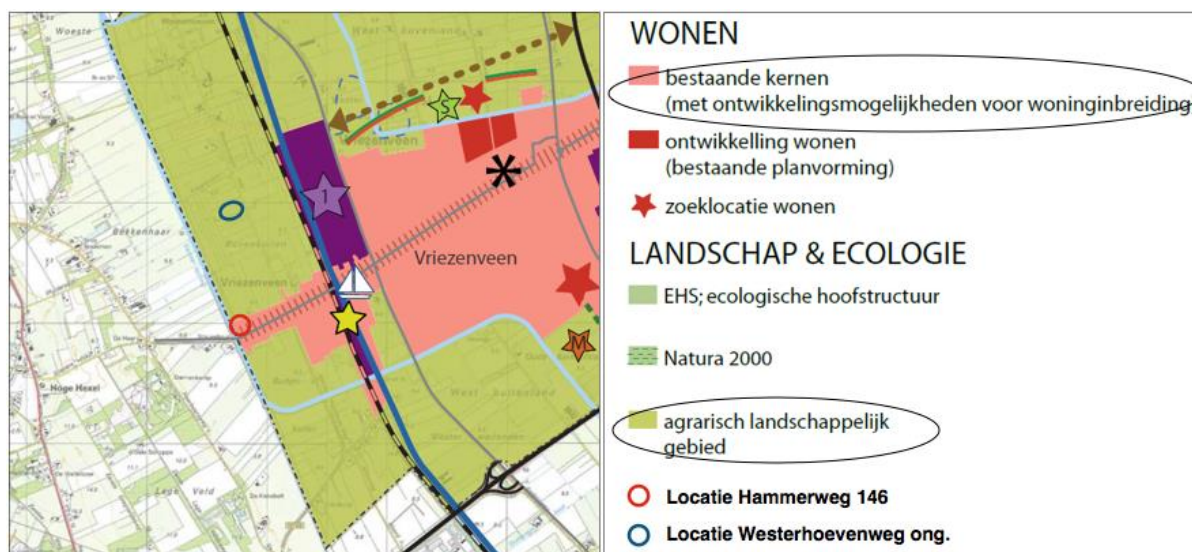
De 'Structuurvisie Twenterand' is op 19 juli 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze structuurvisie spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente. Doel is om verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen uitbreiding en inbreiding of tussen verkeer en 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.

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 van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Onderstaande afbeelding omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart.



Afbeelding 4.7: Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: Gemeente Twenterand)

Met betrekking tot de in dit plan besloten ontwikkeling zijn met name de aspecten 'wonen', 'werken' en 'landschap & ecologie' van belang. Hier wordt hierna nader op ingegaan.

4.3.1.3 Wonen

In de Woonvisie 2009+ en de Toekomstvisie wordt nog uitgegaan van een toename van de bevolkingsomvang tot 2030. Recente prognoses zoals PRIMOS 2009 en Pearl laten zien dat de bevolkingsomvang vanaf 2011 niet meer zal groeien, maar langzaam gaat krimpen. Het aantal (eenpersoons)huishoudens zal door vergrijzing en andere oorzaken wel blijven toenemen en hierdoor ook de vraag naar woningen. Op grond van dit uitgangspunt en de verwachtingen wordt een toename van de woningvoorraad met 1272 woningen voorzien tussen 2010 en 2030.

Voor de periode tot 2015 zijn met de provincie afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen. Er zullen maximaal 512 woningen worden toegevoegd aan de voorraad. Dit aantal wijkt af van het aantal toe te voegen woningen zoals genoemd in de Woonvisie 2009+ (zie 4.3.2).

Met de provincie is afgesproken dat louter gebouwd wordt voor de lokale woonbehoefte van ingezetenen of economisch gebonden en of wanneer er meer inwoners uit de gemeente vertrekken dan zich in de gemeente vestigen (negatief migratieoverschot). Vanuit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is in de woningbouwafspraken vastgelegd dat maximaal 25% in uitbreidingslocaties zal komen, dat betekent dat 75% op inbreidingslocaties gerealiseerd zal worden.

4.3.1.4 Werken - buitengebied

De vitaliteit en leefbaarheid van het platteland wordt gefaciliteerd, maar selectief en gericht op kwaliteit. Bedrijfs groei wordt toegestaan binnen de voorwaarden van het bestemmingsplan buitengebied. Ook bij ontwikkelingen van intensieve veehouderijbedrijven wordt de nadruk gelegd op een goede ruimtelijke inpassing. De extensiveringszones zijn gelegen rond de kwetsbare natuurgebieden. Hier is geen ruimte voor uitbreiding van intensieve veehouderijbedrijven. In de verwevingsgebieden is ruimte voor ontwikkeling van intensieve veehouderij op de bestaande intensieve veehouderijlocaties. Naast de al gerealiseerde nieuwvestigingen wordt geen nieuwvestiging van (intensieve) veehouderijbedrijven toegestaan.

De agrarische bedrijfsvoering blijft, ondanks het veelvuldig stoppen van agrarische bedrijven, een economische factor van betekenis voor Twenterand. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de boer als beheerder van het landschap maar ook als boer die voorziet in voedsel. Het is daarbij belangrijk om de waarde en karakteristiek van het landschap te bewaken. Groene diensten worden ingezet voor herstel en behoud van dit landschap. Naast schaalvergroting wordt de verbrede landbouw 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.

4.3.1.5 Landschap & Ecologie

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

4.3.1.6 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Twenterand'

De woningbouwontwikkeling aan de Hammerweg 146 past goed binnen het gemeentelijk beleid zoals verwoordt in de structuurvisie. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie in het bebouwingslint langs de Hammerweg.

Ten aanzien van het agrarisch bedrijf wordt opgemerkt dat geen sprake is van nieuwvestiging. Er is sprake van de uitplaatsing van een bedrijf uit de kern Vriezenveen naar de Westerhoevenweg ong. De verplaatsing van dit agrarisch bedrijf is noodzakelijk om een geuroverbelaste situatie in de kern Vriezenveen op te lossen en om deze agrariër een duurzaam ontwikkelingsperspectief te kunnen bieden. Ten aanzien van de inpassing van het bedrijf in het landschap wordt opgemerkt dat de openheid in het gebied wordt gewaardeerd als een kwaliteit. De stallen worden om die reden vrij in het landschap gesitueerd. Op het voorerf worden enkele solitaire bomen aangeplant die de verbinding gaan vormen met de groenstructuur langs de Westerhoevenweg.

4.3.2 Woonvisie 2009+

4.3.2.1 Inleiding

De raad van de gemeente Twenterand heeft op 2 februari 2010 de 'Woonvisie 2009+' vastgesteld. In de woonvisie legt de gemeente vast welke ambities zij heeft op het gebied van het wonen in de gemeente op de korte en middenlange termijn. Daarmee vormt de woonvisie de basis voor de instandhouding en verbetering van de woonkwaliteit en de woonomgeving. De visie bevat zowel richtlijnen als concrete uitvoeringsafspraken die de gemeenten binnen een periode van nu en 5-10 jaar wil bereiken.

4.3.2.2 *Het perspectief van Twenterand*

Hoewel er op basis van de natuurlijke groei sprake is van een jaarlijkse toename van zo'n 180 mensen, is deze groei deels teniet gedaan door het aantal vertrekkers dat met name in 2005 (-245) en 2007 (-203) fors was.

Als gekeken wordt naar de vertrekkers in leeftijdsklassen zijn het met name jongeren die Twenterand verlaten, hoofdzakelijk in verband met studie of voorzieningen elders. De laatste jaren trekken opvallend veel mensen in de fase van gezinsvorming (25-49 jaar) weg. Terwijl het aantal 65-plussers gemeente Twenterand juist (weer) opzoekt.

Voor een deel is dit vertrek toe te schrijven aan autonome factoren, zoals het vertrek van jongeren naar de grotere (studenten)steden. Anderzijds zijn er in Twenterand in de afgelopen jaren onvoldoende woningen gebouwd om te voorzien in de eigen woningbehoefte, en is er sprake geweest van een aanzienlijk vertrek naar Almelo en Enschede.

4.3.2.3 *Doelgroepen*

De gemeente Twenterand richt zich met haar woonvisie op diverse doelgroepen. Hierna wordt op de voornaamste doelgroepen ingegaan.

Uit diverse analyses en uit signalen die tijdens het woonforum naar voren kwamen is gebleken dat starters op de woningmarkt in Twenterand moeilijk aan bod komen. Dit komt enerzijds omdat in de huursector nog weinig woningen vrijkomen (de doorstroming stopt), anderzijds omdat koopwoningen een prijsniveau hebben bereikt dat niet in verhouding staat tot de bestedingsmogelijkheden van verreweg de meeste starters. De (koop)starters is één van de doelgroepen waar de gemeente zich op wil richten.

Naast starters wil de gemeente het onnodig vertrek van gezinnen/ doorstromers tot 55 jaar zoveel mogelijk voorkomen. Voldoende passend woningaanbod is een voorwaarde om deze groep vast te houden. De gemeente Twenterand heeft voldoende kwaliteit om gezinnen aan zich te binden. Dan gaat het om rust, veiligheid, ruimte, sociale samenhang en voldoende voorzieningen. Uit het Twents Woningmarktonderzoek en het Woonforum is gebleken dat er vooral behoefte is aan (half) vrijstaande woningen tussen de € 225.000 en € 300.000. Realisering van deze opgave zal doorstroming binnen de bestaande voorraad bevorderen, waardoor het aanbod aan rijwoningen vanaf € 150.000 voor onder andere starters beschikbaar zal komen.

Naast de voornoemde doelgroepen zijn de senioren en mensen met een zorgvraag eveneens een voorname doelgroep. Gelet op de vergrijzing ligt het voor de hand dat de behoefte aan geschikte (zorg)woningen de komende jaren zal toenemen. De gemeente heeft het aanbod en de planvoorraad afgezet tegen de behoefte voor de periode 2006-2015. Als de plannen voor verzorgd wonen, beschermd wonen en intramuraal wonen worden gerealiseerd, dan is er sprake van meer dan genoeg aanbod in de gemeente. Nieuwe plannen hoeven niet te worden gerealiseerd.

4.3.2.4 *Bouwprogramma*

De gemeente streeft ernaar een aantrekkelijke woongemeente te zijn voor alle doelgroepen die om economische of maatschappelijke redenen aan de gemeente zijn gebonden. Het nieuwbouwbeleid is erop gericht strategische aanvullingen op de woningmarkt te doen en te bouwen voor de eigen behoefte.

In het bouwprogramma voor de periode 2008-2015 wordt rekening gehouden met het realiseren van circa 950 woningen in de gehele gemeente Twenterand, waaronder ruim 100 woningen als vervanging van te slopen woningen. Netto komt dit neer op een uitbreiding van de woningvoorraad met circa 850 woningen, hetgeen aansluit op de gemeentelijke taakstelling om te voorzien in de eigen woningbehoefte (gemiddeld circa 100 woningen per jaar).

Voor Vriezenveen is de eigen behoefte voor de periode 2008-2015 op 349 woningen berekend.

4.3.2.4 *Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie 2009+'*

In dit geval worden een tweetal vrijstaande woningen gebouwd op een locatie waar momenteel nog een agrarisch bedrijf aanwezig is. Met de uitplaatsing van dit bedrijf kan deze binnenstedelijke locatie worden herontwikkeld. De vrijstaande woningen zijn met name geschikt voor de doelgroep gezinnen/ doorstromers

tot 55 jaar. Zowel qua behoefte als qua doelgroep is deze woningbouwontwikkeling in overeenstemming met de 'Woonvisie 2009+'.

4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

4.3.3.1 Algemeen

In mei 2007 is een landschapsontwikkelingsplan opgesteld voor het gebied Noordoost-Twente/Twenterand. De raad van de gemeente Twenterand heeft de gemeentelijke uitwerking hiervan op 6 november 2007 vastgesteld. Het LOP geeft een gewenst landschappelijk streefbeeld voor de gemeente Twenterand voor de komende 10 jaar. Daarnaast biedt de gemeentelijke uitwerking handvatten voor het bijsturen en de inpassen van toekomstige ontwikkelingen in het landschap. Het LOP wordt gebruikt om te beoordelen of nieuwe ontwikkelingen landschappelijke aanvaardbaar zijn en hoe deze goed landschappelijk worden ingepast. Aan ontwikkelingen die niet binnen de streefbeelden van het LOP passen maar wel een meerwaarde vormen voor de gemeente, kan medewerking worden verleend door gemotiveerd af te wijken van het LOP.

Op basis van het LOP is het plangebied gelegen binnen het deelgebied 'Veeneleiding'. Op basis van de onderverdeling van dit gebied liggen het plangebied in het deelgebied 'Buitenkuilen'.

4.3.3.2 Deelgebied 'Buitenkuilen'

Buitenkuilen ligt op het laagste punt tussen de Hoge Hexel en de helling naar de Ootmarsumse stuwwal en heeft te maken met een continue kwelstroom vanuit die hogere gronden. Het gebied ten westen van Vriezenveen, Buitenkuilen, heeft een open karakter, maar dreigt stedelijk uitloopgebied te worden. In de reconstructieplannen wordt 'Buitenkuilen aangeduid als verwevingsgebied en valt niet binnen de ecologische verbindingzone.

Aandachtspunten en kansen die voor dit gebied zijn geformuleerd betreffen:

- Omvorming stedelijk uitloopgebied naar goedgeplande ruimte waar afweging gemaakt wordt tussen stedelijke functies en weidevogelgebied en kwelnatuur;
- Ontwikkeling van kwelvegetaties door particulier natuurbeheer;
- Nieuwe stedelijke ruimte draagt bij aan ontwikkeling kwelnatuur;
- Nieuwe stedelijke ruimte draagt bij aan weidevogelhabitat (PEHS);
- Stimuleren verbreding landbouw en vestiging extensieve functies.

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan 'Landschapsontwikkelingsplan'

Het agrarisch bedrijf aan de Hammerweg 146 wordt uitgeplaatst en ter plaatse worden twee nieuwe woningen gerealiseerd binnen de bestaande begrenzing van de kern Vriezenveen. Aan de Westerhoevenweg bevindt zich de nieuwe locatie van het agrarisch bedrijf. In dit gebied vormt de openheid een kwaliteit die behouden moet blijven. Met de plaatsing van de stallen is hier rekening mee gehouden door deze vrij in het landschap te plaatsen. De ontwikkeling gaat niet ten koste van waardevolle natuur of gronden die gerekend worden tot de EHS.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsdocumenten.

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 en archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Algemeen

Op basis van de Wgh worden alle woningen in het plangebied, hiertoe wordt ook de nieuwe bedrijfswoning aan de Westerhoevenweg gerekend, aangemerkt als geluidgevoelig objecten. Ten aanzien van de bestaande woningen aan de Hammerweg wordt opgemerkt dat hier sprake is van een bestaande situatie waar feitelijk gezien niets wijzigt aan de functie, het 'wonen'. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek voor deze woningen is dan ook niet noodzakelijk.

Om te bepalen of ter plaatse van de nieuwe woningen wordt voldaan aan het bepaalde in de Wgh is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

Akoestisch onderzoek

Woningen Hammerweg

In het akoestisch onderzoek is de invallende geluidsbelasting L_{DEN} op de gevels berekend, dat is de gemiddelde geluidbelasting van de dag, avond en nachtperiode. Alvorens de geluidbelasting te toetsen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag de berekende waarde op grond van art. 110g van de Wgh. worden verminderd met 5 dB voor wegen met een snelheid tot 70 km/uur.

Uit de berekeningen is gebleken dat de geluidbelasting ten gevolge van de Hammerweg is op de gevels van de nieuwe woningen (2 bouwcontingenten) lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor deze woningen is voor het aspect wegverkeerslawaai sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Bedrijfswoning Westerhoevenweg

De nieuwe agrarische bedrijfswoning aan de Westerhoevenweg ligt in het gebiedstype landbouw/buitengebied. De ambitiewaarde is redelijk rustig met een grenswaarde van 48 dB en een bovengrens onrustig met een grenswaarde van 53 dB. De gemeente geeft het volgende aan over de Westerhoevenweg *“De Westerhoevenweg is een minder drukke secundaire verbindingsweg tussen dorpen die met name bij sluipverkeer bekend is, maar niet als zodanig op de borden wordt aangegeven. De wettelijke snelheid bedraagt 60 km/uur, zodat de wettelijke aftrek 5 dB mag bedragen. Op grond van deze aftrek ligt de 48 dB-contour op 20 meter uit de wegas, uitgaande van de geprognostiseerde verkeersbelasting in 2020.”*

De agrarische bedrijfswoning wordt gebouwd op minimaal 20 m uit de wegas zodat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden en voor deze woning voor het aspect wegverkeerslawaaï sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Een nader onderzoek is niet nodig.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

De spoorlijn Almelo - Mariënborg is gelegen op een afstand van circa 400 meter van de locatie aan de Hammerweg. De afstand tussen de locatie aan de Westerhoevenweg en de spoorlijn bedraagt ruim 780 meter. De spoorlijn heeft een wettelijke geluidszone van 100 meter. Het plangebied is ruim buiten deze zone gelegen, een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatieplangebied

5.2.2.1 Algemeen

Kruse Milieu B.V. heeft op de locatie van de nieuw te bouwen woningen aan de Hammerweg een verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht. Op de locatie aan de Westhoevenweg ong. is een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van de voornoemde onderzoeken zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar bijlage 3 (onderzoek Hammerweg 146) en bijlage 4 (onderzoek Westerhoevenweg ong.)

5.2.2.2 Locatie Hammerweg 146

Resultaten chemische analyses (verkennend bodemonderzoek)

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

- bovengrondmengmonster BG is niet verontreinigd;
- ondergrondmengmonster OG is niet verontreinigd;
- het separate grondmonster uit Boring 1 (0.5-1.0) 1 is licht verontreinigd met lood, zink en PAK;
- het grondwater is zeer licht verontreinigd met barium.

Resultaten asbestanalyses (verkennend asbestonderzoek)

- in het mengmonster van de fijne fractie in inspectiegat 25 is asbest aangetoond in een gehalte lager dan de interventiewaarde;
- in het mengmonster van de fijne fractie van inspectiegaten 11, 12 en 13 is asbest aangetoond in een gehalte lager dan de interventiewaarde.

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen gezien de aangetoonde lichte verontreinigingen. De locatie is asbestverdacht, aangezien plaatselijk asbest in de bodem is aangetoond (in gehalten lager dan de interventiewaarde).

Conclusies en aanbevelingen

In het separate grondmonster en in het grondwater zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van de in bijlage 3 opgenomen onderzoeksrapportage. Aangezien de tussenwaarden niet wordt overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De onderzochte boven- en ondergrondmengmonsters zijn niet verontreinigd.

De locatie is asbestverdacht, aangezien plaatselijk asbest in de bodem is aangetoond (in gehalten lager dan de interventiewaarde). Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar hoofdstukken 5 en 6 van de in bijlage 3 opgenomen onderzoeksrapportage. Er zijn nu geen onaanvaardbare blootstellingsrisico's en er is geen nader asbestonderzoek noodzakelijk. Geadviseerd wordt alert te blijven op asbest in de puinhoudende bodemlagen.

Slotconclusie

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

5.2.2.3 Locatie Westerhoevenweg ong.

Resultaten chemische analyses

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

- bovengrondmengmonster BG I is niet verontreinigd;
- bovengrondmengmonster BG II is niet verontreinigd;
- ondergrondmengmonster OG I is niet verontreinigd;
- ondergrondmengmonster OG II is niet verontreinigd;
- het grondwater uit peilbuis 1 is licht verontreinigd met barium;
- het grondwater uit peilbuis 2 is licht verontreinigd met barium.

Hypothese

De hypothese 'onverdachte locatie' dient te worden verworpen gezien de aangetoonde lichte verontreinigingen in het grondwater.

Conclusies en aanbevelingen

In het grondwater is een lichte bariumverontreiniging aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van de in bijlage 4 opgenomen onderzoeksrapportage. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De boven- en ondergrond is niet verontreinigd.

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

Slotconclusie

De vastgestelde lichte verontreiniging levert geen risico op voor de volksgezondheid. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (agrarisch en wonen).

5.2.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

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

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

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

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

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

Door veehouderijen wordt fijn stof in de vorm van PM₁₀ uitgestoten. In de 'Handreiking fijn stof en veehouderijen' is de vuistregel, wanneer een project NIBM is, als volgt weergegeven: "Veehouderijen zijn niet opgenomen in de Regeling NIBM. Toch is het niet altijd noodzakelijk om met behulp van een berekening vast

te stellen of er sprake is van NIBM. Dit kan ook gedaan worden met een motivering, bijvoorbeeld op basis van ervaring. Er zijn genoeg projecten die namelijk overduidelijk NIBM zijn en waar een berekening niets toevoegt aan de conclusie. Als hulpmiddel bij de motivering is een vuistregel opgesteld waarmee aangetoond kan worden dat een uitbreiding/oprichting NIBM is. Deze staan in de onderstaande tabel, die gebaseerd is op de 3% NIBM grens. In de tabel kan bij de betreffende afstand de hoeveelheid emissie worden afgelezen waarmee een veehouderij nog kan uitbreiden om niet in betekende mate bij te dragen. Met behulp van de emissiefactorenlijst van het ministerie van VROM kan uitgerekend worden of de totale toename in emissie onder de NIBM grens blijft. De getallen in de tabel zijn worst-case genomen inclusief een veiligheidsmarge. Indien bij een bepaalde afstand niet méér wordt geëmitteerd dan is opgenomen in de tabel dan is de oprichting/uitbreiding zeker NIBM.

Afstand tot te toetsen plaats	70 m	80 m	90 m	100 m	120 m	140 m	160 m
Totale emissie in g/jr van uitbreiding/ oprichting	324000	387000	473000	581000	817000	1075000	1376000

Getallen op basis van berekeningen met STACKS, versie 2008 (Bron: ECN)

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

5.3.2.1 Locatie Hammerweg 146

Op de locatie aan de Hammerweg 146 worden in totaal twee nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd. Een woningbouwlocatie voor 1500 woningen (met een enkele ontsluitingsweg) wordt al aangemerkt als een project dat "niet in betekende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging. In vergelijking hiermee is de realisatie van in totaal twee woningen zeker aan te merken als een project dat 'niet in betekende mate bijdraagt' aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van de locatie Hammerweg 146, 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 worden woningen niet aangemerkt als gevoelige bestemmingen in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.2.2 Locatie Westerhoevenweg ong.

Het nieuwe agrarische bedrijf kan op basis van de vergunning 120 melkkoeien en 91 vrouwelijk jongvee tot 2 jaar houden. Op basis van de bij deze aantallen behorende emissiefactoren voor fijnstof (PM₁₀) bedraagt de totale emissie van fijnstof 17.618 gram per jaar.

Het dichtstbijzijnde milieugevoelige object dat ook als zodanig bestemd is (bestemming 'Wonen') is gelegen aan de Kreuzendijk 3 op een afstand van ruim 180 meter. Hoewel planologisch niet als zodanig bestemd bevindt zich aan de Westerhoevenweg 8 wel een woning van derden. De afstand van de rand van het nieuwe agrarisch bouwvlak tot aan deze woning bedraagt circa 85 meter.

Op een afstand van 70 meter wordt een emissie van 324.000 gram fijnstof per jaar al gezien als 'niet in betekenende mate'. In vergelijking hiermee is een emissie van 17.618 gram fijnstof per jaar op een afstand van circa 85 meter zeer zeker aan te merken als 'niet in betekenende mate'.

Tot slot wordt opgemerkt dat het agrarisch bedrijf (en de daarbij behorende bedrijfswoning) niet aangemerkt als gevoelige bestemmingen in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

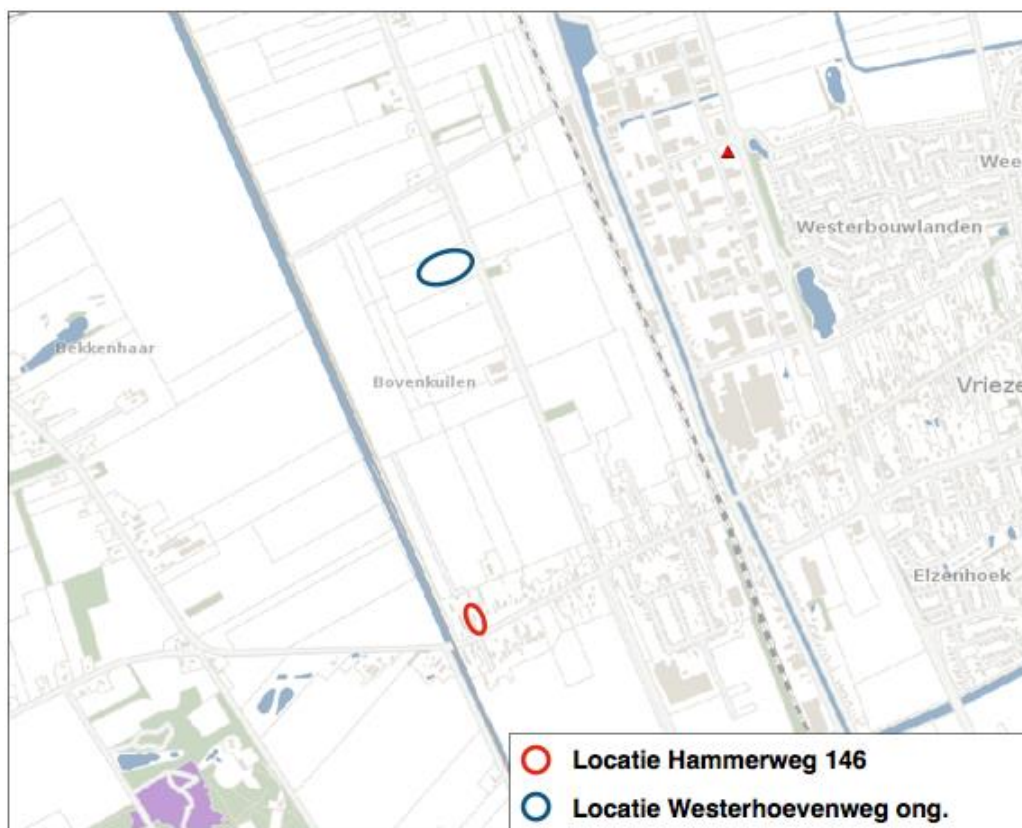
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

5.4.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat zowel de locatie aan de Hammerweg 146 als de locatie aan de Westerhoevenweg ong.:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden

uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

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

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Zowel de locatie aan de Hammerweg 146 als de locatie aan de Westerhoevenweg ong. zijn aan te merken met 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

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een 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 in ernstige mate wordt aangetast.

Locatie Hammerweg 146

Aan de Hammerweg 146 worden de bestaande bedrijfswoningen bestemd als reguliere woningen. Daarnaast worden twee nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd. De functie 'wonen' wordt gezien als een niet

milieubelastende functie voor de omgeving. Er is daarom geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden aan de Hammerweg. In tegenstelling, met de uitplaatsing van het agrarisch bedrijf zal sprake zijn van een verbetering van het woon- en leefklimaat.

Locatie Westerhoevenweg ong.

Een melkveebedrijf wordt op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' aangemerkt als een categorie 3.2 inrichting (Fokken en houden van rundvee). Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 100 meter voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden op basis van de VNG-uitgave bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven. Daarom wordt hier het aspect geur buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 5.7 zal hier nader op in worden gegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt een richtafstand van 30 meter voor de aspecten geluid en stof. Het aspect gevaar kent een richtafstand van 0 meter.

Het dichtstbijzijnde milieugevoelige object dat ook als zodanig bestemd is (bestemming 'Wonen') is gelegen aan de Kreuzendijk 3 op een afstand van ruim 180 meter. Hoewel planologisch niet als zodanig bestemd bevindt zich aan de Westerhoevenweg 8 wel een woning van derden. De afstand van de rand van het nieuwe agrarisch bouwvlak tot aan deze woning bedraagt circa 85 meter.

Gezien het vorenstaande wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden richtafstand van 30 meter. Gezien deze ruime afstand mag er ook van worden uitgegaan dat geen sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van milieugevoelige objecten.

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.

Locatie Hammerweg 146

De woningen die gerealiseerd worden aan de Hammerweg 146 worden, evenals de al bestaande woningen, aangemerkt als milieugevoelige objecten. Voor wat betreft de bestaande woningen is sprake van een bestaande en vergunde situatie, dit behoeft geen nadere toetsing.

Het dichtstbijzijnde milieubelastende object betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf aan de Hammerweg 135. Dit bedrijf betreft een categorie 3.2 inrichting met een grootste richtafstand van 100 meter voor het aspect geur. Zoals in het voorgaande al aangegeven zijn voor dit aspect echter niet de richtafstanden bepalend, dit aspect wordt hier derhalve buiten beschouwing gelaten. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt een richtafstand van 30 meter voor de aspecten geluid en stof. Het aspect gevaar kent een richtafstand van 0 meter.

De afstand van het plangebied, uitgaande van de bouwvlakken waarbinnen de nieuwe woningen mogen worden opgericht, tot aan de stallen van dit agrarisch bedrijf bedraagt circa 100 meter. Aan de richtafstand van 30 meter tot dit bedrijf wordt derhalve ruimschoots voldaan.

Overige agrarische bedrijven, dit betreffen allen grondgebonden veehouderijen (eventueel in combinatie met een zorgboerderij), zijn gelegen op grotere afstand dan het agrarisch bedrijf aan de Hammerweg 135 en vormen daarmee geen belemmering.

Het dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijf bevindt zich op een afstand van circa 320 meter. Binnen deze bedrijfsbestemming wordt onder andere autohandel toegestaan. Autohandel wordt gerekend tot de categorie 2 en kent een grootste richtafstand van 30 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuwe woningen in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Locatie Westerhoevenweg ong.

De bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf wordt in bepaalde mate aangemerkt als een milieugevoelig object. De stallen en overige agrarische gebouwen worden niet aangemerkt als milieugevoelig.

Het dichtstbijzijnde milieubelastende bedrijf betreft een loonwerkersbedrijf aan de Westerhoevenweg 7. Op basis van de VNG-uitgave behoort een dergelijk bedrijf maximaal tot de categorie 3.1 (indien groter dan 500 m²). Bij dergelijke bedrijven geldt een grootste richtafstand van 50 meter. De afstand tussen het bestemmingsvlak van dit bedrijf en het agrarisch bouwvlak van het nieuwe agrarische bedrijf bedraagt circa 430 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 50 meter.

Overige bedrijvigheid, waaronder agrarische bedrijven, bevinden zich op grotere afstand en vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Gezien de ruime afstand tot milieubelastende bedrijvigheid kan er van uit worden gegaan dat ter plaatse van de bedrijfswoning aan de Westerhoevenweg sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Kabels en leidingen

Nabij de locatie aan de Hammerweg 146, ten oosten van het plangebied, bevindt zich een hoogspanningsleiding van 110 kv. De bij deze leiding behorende zakelijke rechtstrook, bestemd als 'Leiding - Hoogspanning' reikt tot in het plangebied. De nieuwe woningen aan de Hammerweg 146 zijn gesitueerd buiten deze zakelijke rechtstrook. Deze hoogspanningsleiding vormt geen belemmering voor de realisatie van twee nieuwe woningen in het plangebied. Ter bescherming van de leiding is de belemmeringstrook, voor zover gelegen binnen het plangebied, opgenomen op de verbeelding waarbij in de regels.

Voor het overige zijn er in of in de nabijheid van het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Derhalve wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

5.7 Geur

5.7.1 Wet geurhinder en veehouderij & 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 als bedoeld in de Meststoffenwet, de gemeente Twenterand is gelegen in 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 op basis van het Activiteitenbesluit gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.7.2 Situatie plangebied

5.7.2.1 Locatie Hammerweg 146

In de nabijheid van de locatie aan de Hammerweg 146 bevinden zich uitsluitend grondgebonden agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich aan de Hammerweg 135 in de bebouwde kom van Vriezenveen.

Dit bedrijf valt, gezien haar omvang, onder de werking van het Activiteitenbesluit. Doordat sprake is van bebouwde kom dient een afstand van 100 meter in acht te worden genomen. Deze afstand wordt berekend van het emissiepunt van de dierenverblijven. Omdat het emissiepunt in dit geval niet bekend is wordt uitgegaan van de rand van het dichtstbijzijnde dierenverblijf. De afstand hiervan tot het bouwvlak waarbinnen de woningen mogen worden opgericht, bedraagt meer dan 100 meter. Hiermee wordt voldaan aan de afstandseis van 100 meter.

Andersom wordt het bedrijf niet beperkt door de woningen aangezien voldaan wordt aan de afstandseis van 100 meter. Hierbij wordt aanvullend opgemerkt dat het bedrijf relatief kleinschalig is en direct grenst aan andere woonpercelen. Hierdoor heeft het bedrijf al geen uitbreidingsmogelijkheden meer.

5.7.2.2 Locatie Westerhoevenweg ong.

Hierna wordt onderscheid gemaakt in de bedrijfswoning in relatie tot geurhinder van andere veehouderijen en geurhinder als gevolg van het oprichten van het nieuwe agrarisch bedrijf van initiatiefnemer.

Bedrijfswoning nieuwe veehouderij Westerhoevenweg ong.

In artikel 3, lid 2 van de Wgv is bepaald dat de afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij (in dit geval de bedrijfswoning aan bij het nieuwe agrarisch bedrijf), voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, 50 meter dient te bedragen.

De dichtstbijzijnde bedrijfswoning van een andere veehouderij, gelegen aan de Westerhoevenweg 12, is gelegen op een afstand van circa 650 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de afstandseis 50 meter.

Andersom dient de afstand van veehouderijen van derden tot de bedrijfswoning in het plangebied tevens minimaal 50 meter te bedragen. De voornoemde veehouderij aan de Westerhoevenweg 12 betreft de meest nabij gelegen veehouderij. Gezien de onderlinge afstand van 650 meter zal het aspect geur van andere veehouderijen geen belemmering vormen.

Geurhinder nieuwe veehouderij Westerhoevenweg ong. op omliggende geurgevoelige objecten

Het melkveebedrijf van initiatiefnemer valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Hierbij dient, aangezien de veehouderij is gelegen in het buitengebied, een afstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten in acht te worden genomen.

Het dichtstbijzijnde als zodanig bestemde geurgevoelige object (bestemming 'Wonen') betreft de woning aan de Kreuzendijk 3 op een afstand van ruim 180 meter. Aan de Westerhoevenweg 8 bevindt zich nog een woning welke niet als zodanig is bestemd. De afstand tot aan deze woning, gemeten vanuit de rand van het agrarisch bouwvlak, bedraagt circa 85 meter.

Gezien het vorenstaande wordt in alle gevallen voldaan aan de aan te houden afstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten.

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Ecologie

5.8.1 Algemeen

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

Natuurbank Overijssel heeft in het plangebied een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de resultaten en de conclusies van deze quickscan opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

5.8.2 Gebiedsbescherming

5.8.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

Negatieve effecten van de herontwikkeling van de locatie Hammerweg 146 met twee woningen op Natura 2000-gebieden of de EHS kunnen op voorhand worden uitgesloten. Er is sprake van een binnenstedelijke locatie die niet grenst of ligt in een beschermd natuurgebied. Deze herontwikkeling zal geen invloed hebben op beschermde natuurgebieden en is derhalve ook niet meegenomen in de uitgevoerde quickscan. Hierna wordt uitsluitend ingegaan op de invloed van het nieuwe agrarische bedrijf op beschermde natuurgebieden.

Natura 2000-gebied

De locatie aan de Westerhoevenweg ong. is gelegen op een afstand van circa 4,2 kilometer van het voornoemde Natura 2000-gebied. Op een afstand van meer dan 6,2 kilometer bevindt zich het Natura 2000-gebied Engbertsdijkerven. Overige Natura 2000-gebieden zijn gelegen op een afstand van meer dan 10 kilometer van beide locaties.

Uit de uitgevoerde quickscan blijkt dat de invloedssfeer van de voorgenomen activiteit lokaal is. Dat wil zeggen dat er geen negatief effect op natuurgebied buiten het onderzoeksgebied optreedt. Gelet op de invloedssfeer en de ligging op ruime afstand van beschermd natuurgebied, wordt gesteld dat de instandhoudingsdoelen van beschermd natuurgebied niet negatief beïnvloed wordt. De beoordeling of de voorgenomen activiteit vanwege de emissie van ammoniak een negatief effect heeft op Natura 2000-gebied, dient in het kader van de aanvraag om een Natuurbeschermingswetvergunning plaats te vinden.

De aanvraag om een Natuurbeschermingswetvergunning is al ingediend. Uit de aanvraag om een Natuurbeschermingswetvergunning blijkt dat geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Ecologische Hoofdstructuur

De locatie aan de Westerhoevenweg ong. ligt niet in de EHS en grenst eveneens niet aan gronden die tot de EHS behoren. De dichtstbijzijnde concreet begrensde EHS is gelegen op een afstand van ruim 1,7 kilometer.

Vanwege de lokale invloedssfeer en de ligging van de locatie op enige afstand tot de EHS, wordt gesteld dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS.

5.8.3 Soortenbescherming

5.8.3.1 Algemeen

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

5.8.3.2 Situatie plangebied

Het onderzoeksgebied bestaat uit twee deelgebieden die qua inrichting sterk van elkaar verschillen. In beide deelgebieden kunnen vogels nestelen. Dat zijn soorten waarvan uitsluitende de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode uitgevoerd te worden.

Beide deelgebieden behoren tot het functionele leefgebied van sommige algemene- en weinig kritische zoogdiersoorten. Deze soorten staan vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Voor het verstoren, verwonden en doden van deze soorten geldt een algemene vrijstelling. Omdat de meeste soorten mobiel zijn en incidenteel in zeer lage aantallen in het onderzoeksgebied voorkomen, zijn geen nadere maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht vereist.

Mogelijk hebben vleermuizen een vaste verblijfplaats in de woning in deelgebied Hammerweg. Deze verblijfplaats wordt door de voorgenomen activiteit niet negatief beïnvloed. Hetzelfde geldt voor een mogelijke vliegroute van vleermuizen langs de Westerhoevenweg. Deze wordt door de nieuwbouw niet negatief beïnvloed.

De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op beschermde soorten en –leefgebied buiten het onderzoeksgebied. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen ontheffing ex. art. 75C van de Ffwet aangevraagd te worden.

5.8.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in dit plan beschreven ontwikkeling.

5.9 Archeologie & Cultuurhistorie

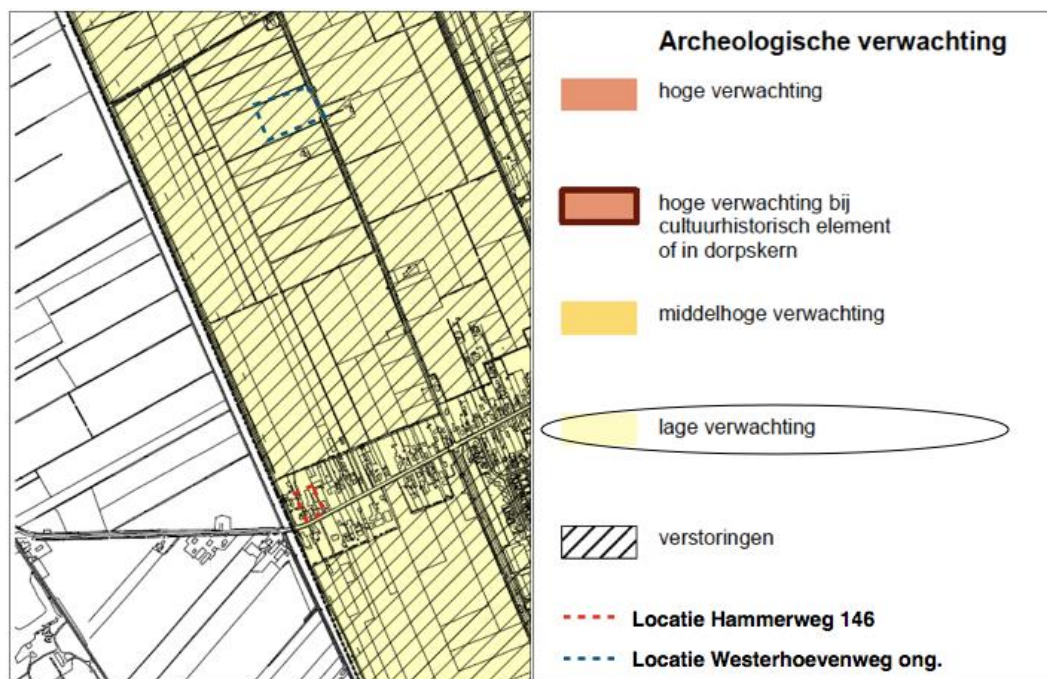
5.9.1 Archeologie

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

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

De gemeente Twenterand beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van deze kaart, met daarin weergegeven beide locaties van het plangebied, is opgenomen in afbeelding 5.2.



Afbeelding 5.2: Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Twenterand (Bron: Gemeente Twenterand)

5.9.1.2 Situatie plangebied

Beide locatie zijn geheel gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. Voor de locatie aan de Westerhoevenweg wordt nog aangegeven dat ter plaatse van deze locatie sprake is van verstorings. Gezien het feit dat sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.9.2 Cultuurhistorie

5.9.2.1 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.

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

5.9.2.2 Situatie plangebied

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel blijkt dat in of in de directe nabijheid van beide locaties geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Tevens zijn in het plangebied of in de nabijheid van beide locatie geen monumenten aanwezig.

5.9.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit plan niet noodzakelijk. Cultuurhistorische waarden zijn niet aanwezig in of in de nabijheid van het plangebied.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

5.10.1 Algemeen

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

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

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

Op 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.

5.10.2 Situatie plangebied

5.10.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Locatie Hammerweg 146

Op de locatie aan de Hammerweg 146 worden twee nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd. De bouw van deze woningen leidt niet tot een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is hiervoor dan ook niet noodzakelijk.

Locatie Westerhoevenweg ong.

De aanvraag om een Natuurbeschermingswetvergunning is al ingediend. Uit de aanvraag om een Natuurbeschermingswetvergunning blijkt dat geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer

5.10.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in principe in directe eindbestemmingen en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.- (beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

Locatie Hammerweg 146

Aan de Hammerweg 146 is sprake van de bouw van een tweetal woningen. Een dergelijke ontwikkeling wordt niet genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Op basis van onderdeel D kan dit worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

Een dergelijke ontwikkeling is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

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

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

Indien de omvang van de in dit plan besloten woningbouwontwikkeling (maximaal twee nieuwe woningen) wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die hiervoor het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Locatie Westerhoevenweg ong.

Aan de Westerhoevenweg ong. wordt een nieuwe melkveehouderij opgericht. Een dergelijke ontwikkeling wordt niet genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Op basis van onderdeel D kan dit worden

aangemerkt als: *‘De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren’.*

Hierbij is sprake van een m.e.r.-beoordlingsplicht indien de volgende drempelwaarden, uitsluitend de drempelwaarden voor melkvee worden hierna weergegeven, worden overschreden:

- 200 stuks melk-, kalf- of zoogkoeien ouder dan 2 jaar (Rav cat. A.1 en A.2),
- 340 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (Rav cat. A 3),
- 340 stuks melk-, kalf- en zoogkoeien ouder dan 2 jaar en vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (Rav cat. A 1, A 2 en A 3).

Het nieuwe agrarische bedrijf kan op basis van de verleende vergunning 120 melkkoeien en 91 vrouwelijk jongvee tot 2 jaar houden. Hiermee blijven de dieren aantallen ruimschoots beneden de drempelwaarden zoals in het voorgaande aangegeven. Derhalve is geen sprake van een directe m.e.r.-beoordlingsplicht. Zoals ook in het voorgaande aangegeven dient het bevoegd gezag zich er echter van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de omvang van de in dit plan besloten ontwikkeling wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die hiervoor het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.10.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees- en rijksbeleid

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

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

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.

6.1.2 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.

6.1.3 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen (voorheen Velt en Vecht en Regge en Dinkel), Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking.

De waterschappen Regge en Dinkel en Velt en Vecht zijn op 1 januari 2014 gefuseerd. Op dit moment heeft waterschap Vechtstromen nog geen eigen waterbeheerplan daarom wordt, temeer omdat de waterbeheersplannen in het deelstroomgebied Rijn-Oost, inhoudelijk grotendeels hetzelfde zijn, ingegaan op het beleid van het voormalige waterschap Regge en Dinkel.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in de hele stroomgebieden van de waterschappen en het omvatten alle watertaken van de waterschappen: 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 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

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

6.2.2 Watertoetsproces

6.2.2.1 Algemeen

Het Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Voor beide locaties is in dit geval een digitale watertoets ingevuld en in beide gevallen heeft dit ertoe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is.

Het waterschap heeft bij ruimtelijke plannen, welke onder de 'normale procedure' vallen, een uitgangspuntennotitie opgesteld waarbij met het project rekening gehouden moet worden. Deze is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting. Hierna wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

6.2.2.2 Waterhuishoudkundige aspecten plangebied

Locatie Hammerweg 146

Algemeen

De locatie aan de Hammerweg 146 is gelegen in de bebouwde kom van Vriezenveen. De locatie bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings- of waterwingebied. Wel is de locatie gelegen binnen het intrekgebied 'Hoge Hexel'. In 4.2.5.1 is hier reeds nader op ingegaan. De realisatie van maximaal twee nieuwe

woningen heeft geen nadelige effecten op het intrekgebied. Wel zijn in verband hiermee nadere regels opgenomen in dit bestemmingsplan.

In de nabijheid van deze locatie zijn geen waterlopen aanwezig waarop de Keur van het waterschap van toepassing is.

Grondwater

Op de locatie aan de Hammerweg zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend. De gemiddeld hoogte grondwaterstand (GHG) bevindt zich 60-70 centimeter onder maaiveld. Met de nieuwbouw zal rekening worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte zodat de kans op eventuele grondwateroverlast kleiner wordt. Het waterschap adviseert wordt om 20 tot 30 centimeter boven maaiveld te bouwen.

Bij een verschil tussen de bovenkant vloer en de GHG van circa 1 meter kan in principe zonder problemen kruipruimteloos gebouwd worden. In dit geval bedraagt het verschil tussen de bovenkant vloer, ervan uitgaande dat 30 centimeter boven maaiveld wordt gebouwd, circa 0,90 tot 1,00 meter. Er zou in principe met een kruipruimte gebouwd kunnen worden.

Oppervlaktewater

Op deze locatie wordt niet voorzien in de aanleg van nieuw oppervlaktewater.

Hemelwater

Het vallende hemelwater wordt, net als in de huidige situatie, waar mogelijk geïnfiltreerd. In dit geval bevinden zich rondom deze locatie andere woningen, het kan verstandig zijn om qua peil aan te sluiten op de hoogte van de omliggende percelen. Geadviseerd wordt, voor zover ter plaatse van omliggende percelen geen sprake is van wateroverlast, qua peil hierop aan te sluiten. Op deze wijze wordt voorkomen dat het vallende hemelwater afstroomt naar omliggende lager gelegen percelen (afwentelen).

Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd naar de nabijgelegen riolering.

Locatie Westerhoevenweg ong.

Algemeen

De locatie aan de Westerhoevenweg ong. is gelegen in het buitengebied. Net als de locatie aan de Hammerweg bevindt ook deze locatie zich binnen het intrekgebied 'Hoge Hexel'. In 4.2.5.1 is hier reeds nader op ingegaan.

Het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf heeft geen nadelige effecten op het intrekgebied. Wel zijn in verband hiermee nadere regels opgenomen in dit bestemmingsplan.

In de nabijheid van deze locatie zijn enkele waterlopen aanwezig. Op de waterloop evenwijdig aan de Westerhoevenweg ong., aan de voorzijde van het plangebied, is de Keur van toepassing. Voor wat betreft de in- en uitrit die over deze watergang wordt gelegd, dient een watervergunning bij het waterschap Vechtstromen te worden aangevraagd.

Grondwater

Er zijn op deze locatie geen gevallen van grondwateroverlast bekend. De GHG bevindt zich 50-60 centimeter onder maaiveld. Met de nieuwbouw zal rekening worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte zodat de kans op eventuele grondwateroverlast kleiner wordt. Het waterschap adviseert wordt om 20 tot 30 centimeter boven maaiveld te bouwen.

Bij een verschil tussen de bovenkant vloer en de GHG van circa 1 meter kan in principe zonder problemen kruipruimteloos gebouwd worden. In dit geval bedraagt het verschil tussen de bovenkant vloer, ervan uitgaande dat 30 centimeter boven maaiveld wordt gebouwd, circa 80 tot 90 centimeter. Vanwege het feit dat het verschil tussen bovenkant vloer en de GHG minder dan 1 meter bedraagt kan het een optie zijn om kruipruimteloos te bouwen.

Oppervlaktewater

Op deze locatie wordt niet bewust voorzien in de aanleg van nieuw oppervlaktewater. Wel kan, als gevolg van neerslag, de hemelwatervoorziening tijdelijk vollopen met hemelwater. De betreffende voorziening wordt in afbeelding 3.3 weergegeven met nummer 13. Van permanent oppervlaktewater is hierbij echter geen sprake.

Hemelwater

Het vallende hemelwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de hemelwatervoorziening die ten zuiden van de jongveestal wordt gerealiseerd. Bij extreme neerslag kan het overtollige hemelwater dat niet kan worden opgevangen in deze voorziening worden afgevoerd naar de omliggende sloten.

Afvalwater

Ter plaatse is geen riolering aanwezig. Ten behoeve van het huishoudelijk afvalwater wordt een IBA aangelegd. Het water dat gebruikt wordt voor het reinigen van de melktank en melkinstallatie wordt afgevoerd naar de mestkelder. Vooralsnog is het idee om ook het overig bedrijfsafvalwater af te voeren naar de mestkelder.

Het waterschap heeft aangegeven dat het een optie kan zijn om verschillende compartimenten aan te brengen voor bijvoorbeeld het bedrijfsafvalwater. Op deze wijze wordt voorkomen dat de mestkelder te snel volstroomt. Het huishoudelijk afvalwater kan bij een eventuele piek vanuit de IBA dan ook overlopen in dit compartiment. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal worden bekeken op welke wijze wordt omgegaan met het afvalwater.

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. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

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:*

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

- *Bouwregels:*

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

- *Nadere eisen (indien van toepassing):*

Deze regel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij vergunningverlening nadere eisen te stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.

- *Specifieke gebruiksregels (indien van toepassing):*

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

- *Afwijken van de bouwregels (indien van toepassing):*

Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.

- *Afwijken van de gebruiksregels (indien van toepassing):*

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

- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien van toepassing):*

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat door werken of werkzaamheden (bijvoorbeeld werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd) gronden minder geschikt kunnen worden voor het beoogde gebruik.

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 7)*

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 gebruiksregels (Artikel 8)*

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 9)*
In dit artikel zijn de bepalingen opgenomen in verband met de ligging van het plangebied binnen het intrekgebied 'Hoge Hexel'.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

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

7.3.1 Algemeen

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. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

7.3.2 'Agrarisch' (Artikel 3)

Het perceel waarop het agrarisch bedrijf wordt opgericht is conform het beoogde gebruik bestemd als 'Agrarisch'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden ten behoeve van agrarische doeleinden, bedrijfswoningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Daarnaast is ondermeer verblijfsrecreatie in de vorm van kleinschalig kamperen toegestaan.

Bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en ondergeschikte gebouwen (zie ook 7.3.6) bij bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Hierbij is per bouwvlak, in dit geval is sprake van één bouwvlak, maximaal één bedrijfswoning toegestaan. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 7 meter. Buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2 meter. Sleufsilo's en mestopslagplaatsen worden niet toegestaan buiten het bouwvlak.

7.3.3 'Tuin - Dorpserv' (Artikel 4)

De bestemming 'Tuin - Dorpserv' uit het geldend bestemmingsplan is in dit plan overgenomen. Deze bestemming is toegekend aan de gronden voor de woning. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor tuinen en dorpserv, voetpaden en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. In deze bestemming wordt de ontsluiting van de woonpercelen tevens toegestaan.

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen mogen binnen deze bestemming tot een maximale bouwhoogte van 2 meter worden opgericht.

7.3.4 'Wonen' (Artikel 5)

De bestaande woningen en de nieuwe woningen aan de Hammerweg zijn in dit plan bestemd als 'Wonen'. Deze bestemming komt overeen met de bestemming van de aangrenzende woonpercelen. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het wonen, waaronder ook aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw worden begrepen. Daarnaast zijn deze gronden tevens bestemd voor het behoud van karakteristieke terreinen en erven en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

In de bouwregels is een onderscheid gemaakt in bouwregels voor hoofdgebouwen, ondergeschikte gebouwen (zie ook 7.3.6) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen moeten worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Hier is in de regels bepaald dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal of in een bouwvlak moet de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn opgenomen. Indien deze aanduiding in een bouwvlak is opgenomen mag het aangegeven aantal nieuw worden gebouwd.

7.3.5 'Leiding - Hoogspanning' (Artikel 6)

Ten oosten van het plangebied bevindt zich de hoogspanningsleiding van 11 Kv. Zoals in 5.6 aangegeven bevindt de zogenoemde zakelijke rechtstrook van deze leiding zich binnen het plangebied. De bestemming die hiervoor in het geldende plan is opgenomen, de bestemming 'Leiding - Hoogspanning', is in dit plan integraal overgenomen. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van een bovengrondse 110 kV-hoogspanningsverbinding.

Op de gronden met deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd. Het bouwen ten behoeve van de andere bestemmingen (bijvoorbeeld 'Wonen') is uitsluitend toegestaan indien middels een omgevingsvergunning wordt afgeweken.

7.3.6 Ondergeschikt gebouw

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

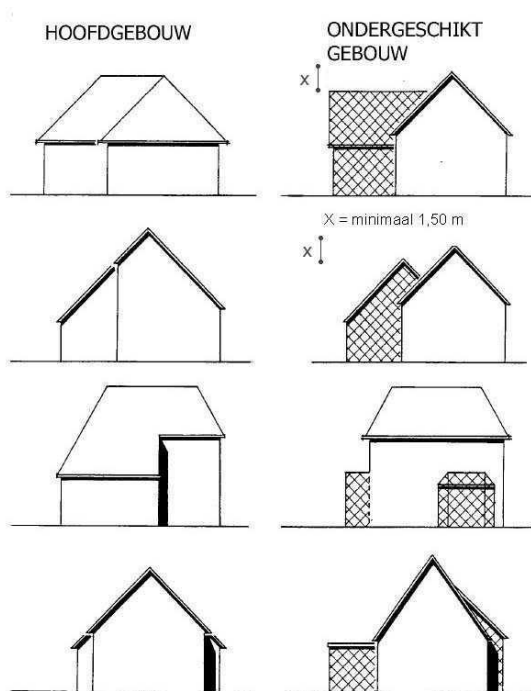
Dit begrip kan worden aangemerkt als een verzamelbegrip voor de voormalige begrippen aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en erkers. Er wordt uitgegaan van een puur ruimtelijke benadering. Er wordt bewust niet geëist dat er ook sprake moet zijn van functionele ondergeschiktheid. Uitgangspunt is dat er een objectieve maat wordt genoemd om onderscheid te kunnen maken tussen hoofdgebouw en ondergeschikt gebouw. Voor een minimale maat van 1,5 m is gekozen om de volgende redenen:

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

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

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

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



HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. 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.

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG & INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

In het periodieke ambtelijk overleg met de provincie is het plan aan de orde geweest. Naar aanleiding daarvan is gebleken dat geen nader overleg noodzakelijk is.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap heeft op 20 januari 2015 per e-mail aangegeven dat de wateraspecten in dit bestemmingsplan voldoende zijn belicht. Het waterschap heeft geen bezwaar tegen het plan.

9.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 december 2014 gedurende een periode van 4 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen inspraakreacties ingekomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 Verkennend bodem- en asbestonderzoek Hammerweg

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek locatie Westerhoevenweg ong.

Bijlage 5 Quickscan Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 6 Uitgangspuntennotitie waterschap Vechtstromen