



GEMEENTE TWENTERAND

Bestemmingsplan Buitengebied herziening 2005 PH Hammerflier 1 en 1a

September 2015

Vastgesteld



BESTEMMINGSPLAN

BUITENGEBIED HERZIENING 2005 PH HAMMERFLIER 1 EN 1A

Plan: Buitengebied herziening 2005 PH Hammerflier 1 en 1a
IMRO-nummer: NL.IMRO.1700.201419BPBGPH-vas1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: September 2015



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUDIGE SITUATIE PLANGEBIED	8
2.1	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK	8
2.2	HUDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING	8
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	10
3.1	ONTWIKKELING	10
3.2	LANDSCHAPELIJKE INPASSING	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIJKSBELEID	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	25
5.2	BODEMKWALITEIT	26
5.3	LUCHTKWALITEIT	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	27
5.5	MILIEUZONERING	29
5.6	GEUR	31
5.7	ECOLOGIE	32
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	33
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	36
6.1	VIGEREND BELEID	36
6.2	WATERPARAGRAAF	37
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	39
7.1	INLEIDING	39
7.2	OPZET VAN DE REGELS	39
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	41
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG & INSpraak	43
8.1	VOOROVERLEG	43
8.2	INSpraak	43
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	44	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	44
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	44
BIJLAGE 3	WATERTOETSRESULTAAT – UITGANGSPUNTENNOTITIE	44

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Hammerflier 1-1a te Den Ham, in het buitengebied van de gemeente Twenterand, is een dubbel woonhuis aanwezig. Om te voldoen aan de wensen op het gebied van wooncomfort betreft het voornemen om het bestaande dubbele woonhuis om te vormen naar één woning en ten oosten van het bestaande woonhuis een nieuwe vrijstaande woning te bouwen.

Met het geldend bestemmingsplan is het bestaande woonhuis doorsneden door de twee bestemmingsvlakken 'Woonbebouwing'. Omdat in de nieuwe situatie twee vrijstaande woningen aanwezig zijn en er ter plaatse van de te realiseren woning geen woonbestemming aanwezig is, dient de situering van deze bestemmingsvlakken worden aangepast. Er is geen sprake van een toevoeging van een woning. Aangezien de realisatie van de vrijstaande woning tot enige verstening van het buitengebied leidt, wordt het nieuwe erfensemble landschappelijk ingepast, zodat er een samenhangend erfensemble ontstaat.

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

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit het erf aan de Hammerflier 1-1a te Den Ham en enkele bijbehorende gronden. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie O, nummer 421, 508, 510 en 511. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Den Ham en de directe omgeving weergegeven.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2005 PH Hammerflier 1 en 1a' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201419BPBGPH-vas1) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Algemeen

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



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

1.4.2 Bestemmingen

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Woonbebouwing' en 'Agrarisch gebied'. De gronden met de bestemming 'Woonbebouwing' zijn hoofdzakelijk bestemd voor woningen met bijbehorende tuinen en erven. Aangezien er ter plaatse twee bestemmingsvlakken aanwezig zijn, zijn er twee woningen van 750 m³ toegestaan.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied' zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat een sierteeltbedrijf en een intensieve veehouderij niet zijn toegestaan. Binnen het plangebied zijn geen agrarische bedrijfsgebouwen toegestaan.

1.4.3 Strijdigheid

Met het geldend bestemmingsplan is het bestaande woonhuis doorsneden door de twee bestemmingsvlakken 'Woonbebouwing'. Omdat in de nieuwe situatie twee vrijstaande woningen aanwezig zijn en er ter plaatse van de te realiseren woning geen woonbestemming aanwezig is, dient de situering van deze bestemmingsvlakken worden aangepast.

Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk. Voorliggend plan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving

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

In hoofdstuk 5 passeren de relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue en de wateraspecten zijn beschreven in hoofdstuk 6.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Landschapskarakteristiek

De locatie is gelegen in het 'jonge heide- en broekontginningslandschap'. Het grootste deel van de jongere ontginningen dateert uit het begin van de twintigste eeuw. Tot ongeveer 1900 werden de heidegronden namelijk gebruikt voor het weiden van vee en het steken van plaggen voor in de potstal. Na de uitvinding van kunstmest ging de functie van de heidegronden verloren en werden deze gronden in cultuur gebracht. Eerst gebeurde dit op kleine schaal, later is de ontginning van de heidegronden planmatig en grootschalig aangepakt. De ontginning ging door tot in de jaren '60 van de twintigste eeuw. Het landschappelijk raamwerk bestaat uit rechtlijnige ontginningsstructuren, rechte wegen, bomenlanen, regelmatige blokverkavelingen en rechte waterlopen. Erven zijn relatief groot, vaak met een stevig raamwerk van erfbeplanting en liggen als blokken aan de weg geschakeld. Het raamwerk van het ontginningslandschap in de omgeving van het plangebied is op de historische kaarten in figuur 2.1 duidelijk herkenbaar. Op de historische topografische kaart van omstreeks 1900 is al bebouwing in het plangebied herkenbaar.



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

2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen in het buitengebied aan de Hammerflier 1-1a, op circa 1 kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van Den Ham. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een aantal verspreid liggende woonerven en enkele agrarische en niet-agrarische bedrijven. De gronden rondom het plangebied bestaan uit agrarisch grasland. In figuur 2.2 zijn luchtfoto's opgenomen van het plangebied en de omgeving.



Figuur 2.2 Luchtfoto's plangebied en omgeving (Bron: provincie Overijssel)

Het plangebied bestaat uit een woonerf waar een dubbel woonhuis met twee bijgebouwen aanwezig is. De bestaande woning staat enigszins gedraaid met de nokrichting parallel aan de weg en is uitgevoerd in rood metselwerk met een donker pannendak in karakteristieke sobere architectuur. Aan de achterzijde van het woonhuis staat een berging die is uitgevoerd in karakteristieke materialen. Daarnaast is er een schuur ten zuidwesten van de woning aanwezig.

Rondom de bebouwing zijn de gronden verhard met erfverharding. Daarnaast zijn gronden aan de noord- en westzijde van de woning ingericht als tuin. Het overige deel van het plangebied bestaat uit grasland. Voor wat betreft de landschapselementen is er een bomenrij (elzen en zomereiken) aan de westkant van het plangebied aanwezig. Ook aan de zuidzijde zijn er enkele elzen aanwezig. Daarnaast zijn er rondom het erf enkele solitaire bomen (berken en knotwilg) en een coniferen haag aanwezig.

Het erf wordt aan de noordzijde met één in- en uitrit ontsloten op de Hammerflie. Tevens is er aan de zuidzijde van het plangebied een doodlopende zandweg aanwezig die in verbinding staat met de Vosseboerweg. Deze zandweg wordt door landbouwvoertuigen gebruikt om de agrarische gronden ten oosten van het plangebied te bereiken. Vanuit het erf in het plangebied is deze zandweg te bereiken middels een onverhard pad. In figuur 2.3 zijn enkele foto's van de huidige situatie weergegeven.



Figuur 2.3 Foto's van het plangebied (Bron: Buro Stad+Land)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Ontwikkeling

Zoals in het vorige hoofdstuk is beschreven is in de huidige situatie een woonhuis met twee wooneenheden aanwezig. Het totale woonhuis kent een inhoudsmaat van 660 m³. Om te voldoen aan de wensen op het gebied van wooncomfort betreft het voornemen om het bestaande woonhuis om te vormen naar één woning en een nieuwe vrijstaande woning te realiseren.

De gewenste inrichting is door Buro Stad+Land uitgewerkt in een Ruimtelijk kwaliteitsplan. Het Ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Voor de inrichting zijn de uitgangspunten vanuit initiatiefnemers en de landschappelijke situatie verwerkt. In figuur 3.1 is het Ruimtelijk kwaliteitsplan weergegeven.



Figuur 3.1 Ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: Buro Stad+Land)

De nieuwe vrijstaande woning wordt ten oosten van het bestaande woonhuis gerealiseerd. De te realiseren woning en bijgebouw worden uitgevoerd overeenkomstig de bestaande woning en bijgebouwen in metselwerk waarbij de materialisering zal bestaan uit een sobere, donkere materialen. Met dit plan worden beide woningen toegestaan tot een maximale inhoudsmaat van 750 m³ met per woning 100 m² aan bijgebouwen.

Rondom de woning worden de gronden ingericht als tuin. De gronden aan de noord- en zuidzijde van het erf blijven conform de huidige situatie ingericht als grasland/weide.

3.2 Landschappelijke inpassing

Om de bestaande landschappelijke kenmerken zoveel mogelijk te respecteren blijft één in- en uitrit in gebruik en zal als zodanig beide erven ontsluiten. Beide hoofdgebouwen met bijgebouwen staan geclusterd (en als het ware symmetrisch) aan weerszijden van de in- en uitrit.

De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. Het betreft hier de openheid aan de voorzijde, de halfopenheid aan de achterzijde en het gebruik van inheemse beplanting en bomen op of nabij het erf.

De openheid aan de voorzijde blijft behouden en wordt gescheiden van het erf middels een lage beukenhaag. De aanwezige coniferenhaag (niet streekeigen) wordt verwijderd. Naast de aanwezige berken en zomereiken op het erf worden enkele linden geplant om de bebouwing te verzachten en het erf meer als eenheid te presenteren.

Aan de oostzijde van het plangebied wordt een voor de omgeving karakteristieke elzensingel aangeplant waarmee de perceelsgrens sterker wordt begrensd en de ruimtelijke structuur wordt verbeterd. Tevens wordt de bestaande kikkerpoel aan de zuidzijde opgeknapt.

Met deze landschapsmaatregelen wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk verbeterd.

3.3 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het erf met beide woningen zal, conform de huidige situatie, plaatsvinden middels één in- en uitrit op de Hammerflier. De erfverharding biedt voldoende ruimte voor het keren en parkeren. Het parkeren vindt plaats nabij de woningen en bijgebouwen. In figuur 3.1 is het voorgaande weergegeven. Aangezien er geen sprake is van een toevoeging van een woning zal het aantal verkeersbewegingen niet toenemen. Tevens blijft de verkeerssituatie overzichtelijk en heeft de ontwikkeling geen invloed op de verkeersveiligheid, waardoor er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

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

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

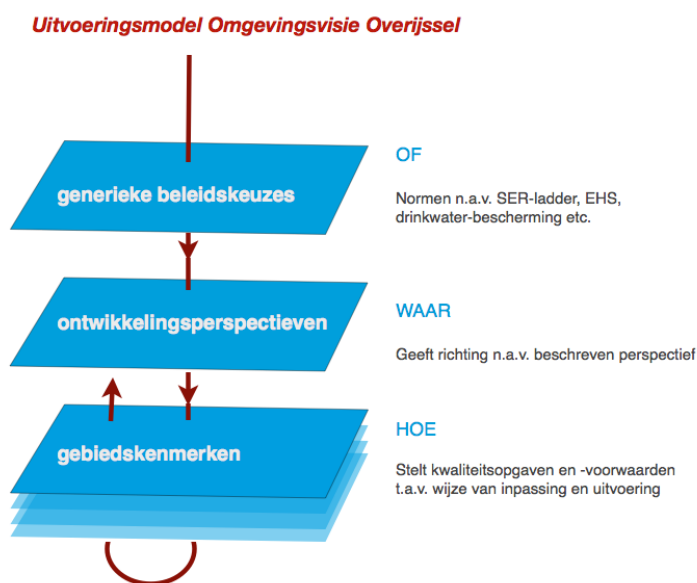
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

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

Figuur 4.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn de artikelen 2.1.4 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) en 2.13.3 (Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden) van de Omgevingsverordening van belang. Op deze plaats wordt opgemerkt dat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), zoals genoemd in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel niet van toepassing is aangezien dit plan geen nieuwvestiging of grootschalige uitbreiding van een bestaande functie betreft.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (Artikel 2.1.4)

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. Op basis van het bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening 2005’ zijn twee vrijstaande woningen met bijbehorende bijgebouwen al toegestaan. Met dit plan worden de woonbestemmingen verschoven waardoor de gewenste situering van de woningen kan worden gerealiseerd. Doordat beide woningen gebruik zullen maken van de bestaande in- en uitrit en erfverharding wordt een (onnodige) toename aan verharding voorkomen. Van een extra ruimtebeslag op de groene omgeving, ten opzichte van het planologisch toegestane, is derhalve niet aan de orde. Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Ruimtelijke kwaliteit (Artikel 2.1.5)

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

De beperkte verschuiving van ontwikkelingsruimte gaat gepaard met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. De woningen krijgen een sterkere landschappelijke verankering door een aantal nieuwe landschapselementen toe te voegen aan het plangebied conform de gebiedskenmerken zoals in paragraaf 4.2.4.3 wordt beschreven. In hoofdstuk 3 worden de landschapsmaatregelen beschreven aan de hand van het Ruimtelijke kwaliteitsplan. Hiermee wordt voldaan aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden (Artikel 2.13.3)

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

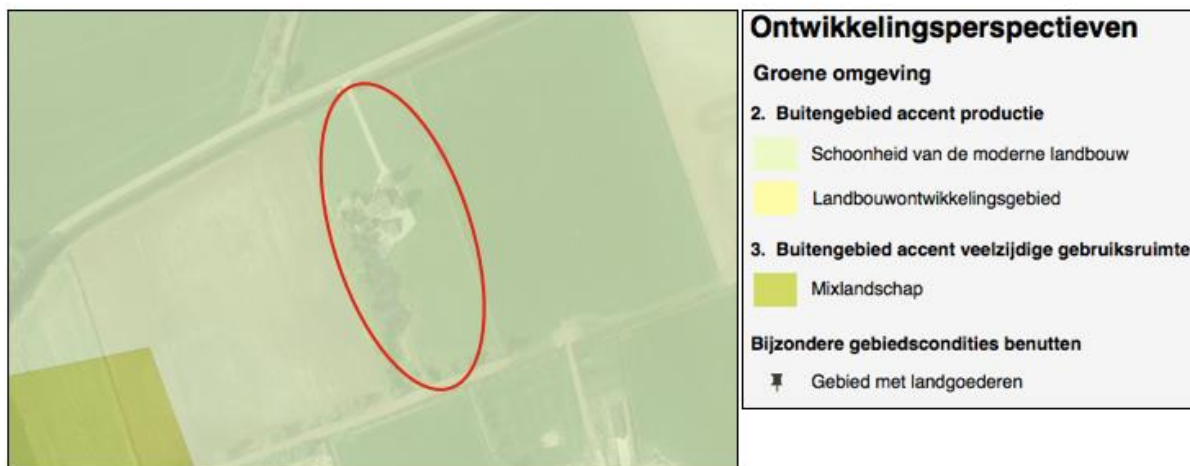
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De gewijzigde situering van de woonbestemmingen waardoor twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd, leidt niet tot een aantasting van de kwaliteit van het intrekgebied. In de regels van dit plan is ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater binnen het intrekgebied ‘Hammerflier’ een gebiedsaanduiding ‘milieuzone - intrekgebied’ opgenomen. Binnen deze gebiedsaanduiding zijn nadere regels

opgenomen in verband met de bescherming van de kwaliteit van het intrekgebied. Hiermee wordt voldaan aan artikel 2.13.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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



Figuur 4.2 Uitsnede Ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: Provincie Overijssel)

‘Buitengebied accent productie - schoonheid van de moderne landbouw’

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

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

Door de gewijzigde situering van de woonbestemmingen kunnen twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Van een toevoegen van een woning ten opzichte van hetgeen planologisch al is toegestaan, is geen sprake. Zoals in paragraaf 5.5 en 5.6 is beschreven zorgt dit plan niet voor een belemmering van (agrarische) bedrijven in de omgeving. Het nieuwe erf wordt op een adequate wijze landschappelijk ingepast, waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse zal worden versterkt. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen de ontwikkeling.

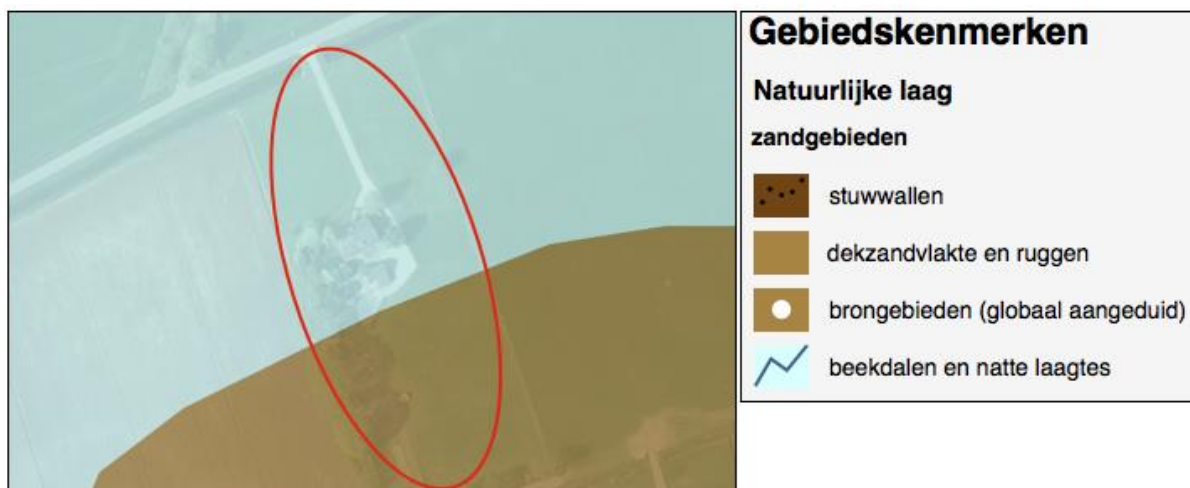
4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De ‘Stedelijke laag’ wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor het plangebied en de nabije omgeving geen specifieke eigenschappen vanuit deze laag gelden.

1. De 'Natuurlijke laag'

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

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



Figuur 4.3 Uitsnede van de Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

'Beekdalen en natte laagtes'

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

'Dekzandvlakte en ruggen'

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

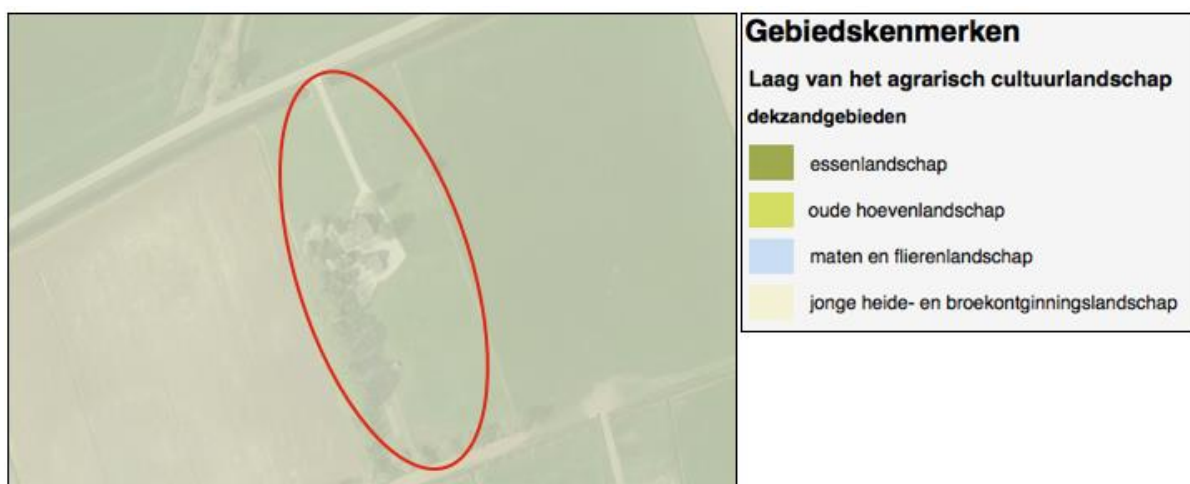
Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Het landschap rond de Hammerflier was van oorsprong een heel nat moerassig gebied. Dit landschap is in de loop der jaren ontgonnen. De nieuwe erfopbouw en de landschapsmaatregelen vormen geen belemmering voor de beleefbaarheid van hoogteverschillen of de zichtbaarheid en beleefbaarheid van het water. Het initiatief heeft geen gevolg voor de haalbaarheid van de voorgenoemde ambities. Niet streekeigen beplanting (coniferen) wordt verwijderd en voor de nieuwe beplanting wordt uitsluitend gebruik gemaakt van streekeigen soorten. De ontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de 'Natuurlijke laag'.

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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

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



Figuur 4.4 Uitsnede van de Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

'Jonge heide- en broekontginningslandschap'

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

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

Het kenmerkende jonge heide- en broekontginningslandschap is in de omgeving van het plangebied duidelijk herkenbaar door het verkaveling, de lineaire structuren en enkele boscomplexen. De woningen worden sterker verankerd in het landschap. Het landschappelijk raamwerk wordt versterkt door bomenrijen langs de perceelsgrenzen aan te planten en de bestaande bomenrij te versterken. Met de landschapsmaatregelen wordt uitsluitend gebruik gemaakt van streekeigen soorten. De ontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De 'Lust- en leisurelaag'

De 'Lust- en leisurelaag' is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie

lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

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

'Donkerte'

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

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

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

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

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

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

4.3.1.2 Visie op Twenterand

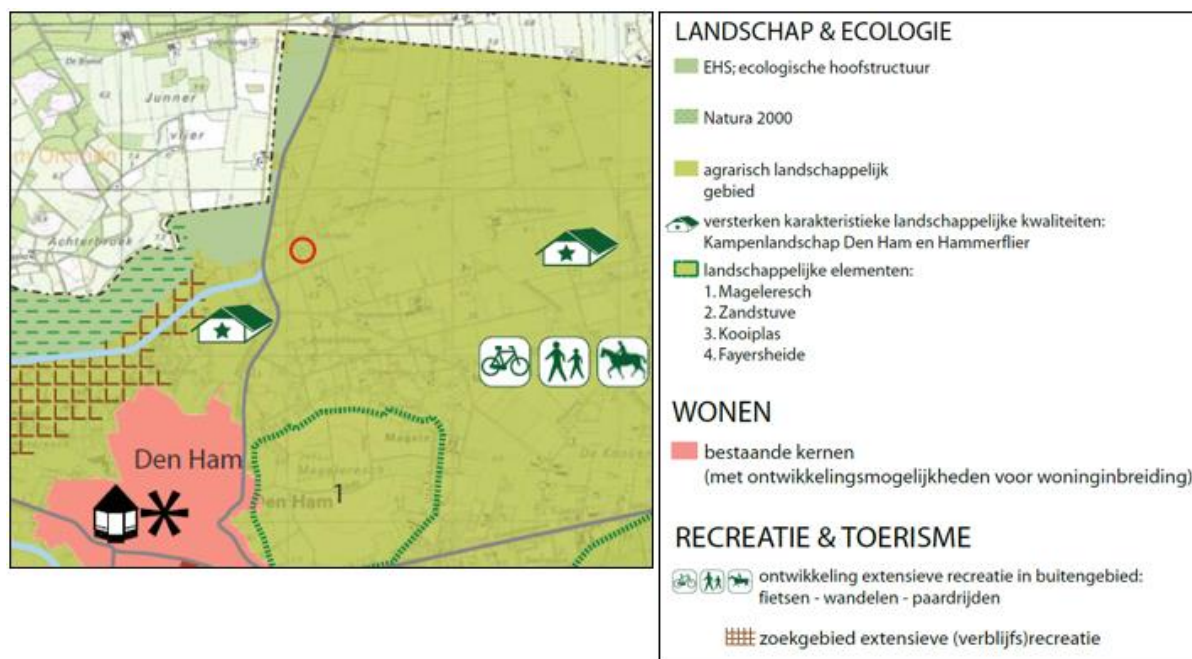
De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. Geconcludeerd is dat er nog behoefte is aan beperkte extra woningbouw en bedrijventerreinen. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt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

kernen of in de randen gezocht. Daarbij gaat het dan om ontwikkelingen in kleine eenheden, passend bij de schaal van het onderliggende gebied die bovendien als overzichtelijke en afgeronde gehelen kunnen worden gerealiseerd. Hoog gewaardeerde groene plekken worden niet opgeofferd voor de gevraagde behoefte. De groene plekken in de kernen die voor bebouwing in aanmerking komen zijn opgenomen in de beleidsnotitie "Bouwen op open groene plekken". Vermeden moet ook worden dat ongebreideld wordt voortgeborduurd op de in gang gezette woonbuurten. Afronding met respect voor het aangrenzend landschap zal prioriteit zijn. Wel dient nagegaan te worden of bepaalde functies en gebouwen die mogelijk zijn afgeschreven, verouderd of niet meer functioneel zijn, ruimte bieden voor noodzakelijke woningbouw.

Ontwikkelingen in het buitengebied vragen extra aandacht. De ruimtelijke kwaliteit zal worden gewaarborgd door bij een nieuwe ontwikkeling, waarvoor het bestemmingsplan wordt aangepast, tevens een beeldkwaliteitplan dan wel gebieds- of erfinrichtingsplan op te stellen. De visie op de gemeente Twenterand is uitgewerkt in een aantal specifieke punten, te weten:

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

In voorliggend geval zijn met name de thema's 'Wonen' en 'Landschap & Ecologie' van belang. De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Figuur 4.5 omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart.



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

4.3.1.3 Wonen

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

4.3.1.4 Landschap & Ecologie

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

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de "Structuurvisie Twenterand"

Door de gewijzigde situering van de woonbestemmingen kunnen twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Hiermee kan worden voldaan aan de wensen op het gebied van wooncomfort. Er is geen sprake is van het toevoegen van een woning. De woningen worden sterker verankerd in het landschap, zoals beschreven in hoofdstuk 3 en nader toegelicht in het Ruimtelijk kwaliteitsplan (Bijlage 1). Geconstateerd wordt dat de ontwikkeling die het voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, prima past binnen de 'hoofddijnen van beleid' zoals verwoord in het "Structuurvisie Twenterand".

4.3.2 Nota Platteland

4.3.2.1 Algemeen

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

In dit geval zijn de beleidsuitgangspunten ten aanzien van 'Woning en bijgebouwen bij woningen' en 'Inwoning en mantelzorg' van belang. In de volgende subparagrafen wordt hier nader op ingegaan.

4.3.2.2 Wonen

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

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

Inwoning en mantelzorg

Een woning mag (na de door de gemeente verleende binnenplanse afwijking daarvoor) ten behoeve van inwoning bewoond worden door twee huishoudens. Dit moet binnen de afmetingen gebeuren die ook gelden voor bewoning door één huishouden. Bij inwoning wordt de woning gebruikt voor de bewoning door twee

huishoudens, bijvoorbeeld gezin met grootouders, gezin met inwonend zorgbehoevend kind, gezin met inwonende derde.

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

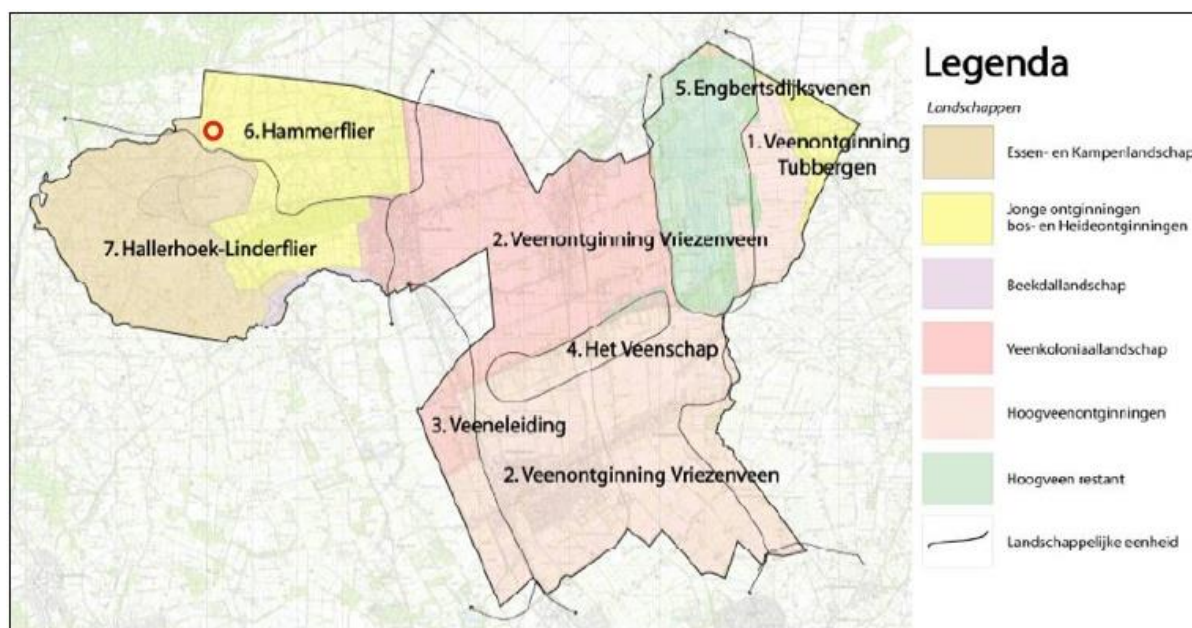
4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Nota Platteland'

Vooruitlopend op de actualisering van het bestemmingsplan 'Buitengebied', wordt met dit plan een oppervlakte van 100 m² aan ondergeschikte bijgebouwen per woning. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidsuitgangspunten van de 'Nota Platteland'.

4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

4.3.3.1 Algemeen

Naast de welstandsnota heeft de gemeente Twenterand een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. De raad van de gemeente Twenterand heeft op 6 november 2007 het Landschapsontwikkelingsplan (uitwerking Twenterand) vastgesteld. Hoofddoel van het LOP is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. Op basis van het LOP (figuur 4.6) ligt het plangebied in het "Hammerflier" en in deelgebied "Geerdijk". Het plangebied is aangegeven met de rode cirkel.



Figuur 4.6 Landschapsontwikkelingsplan: "Jonge ontginningen – bos en heideontginningen" (Bron: gemeente Twenterand)

'Hammerflier, deelgebied:Geerdijk'

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

4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan 'Landschapsontwikkelingsplan'

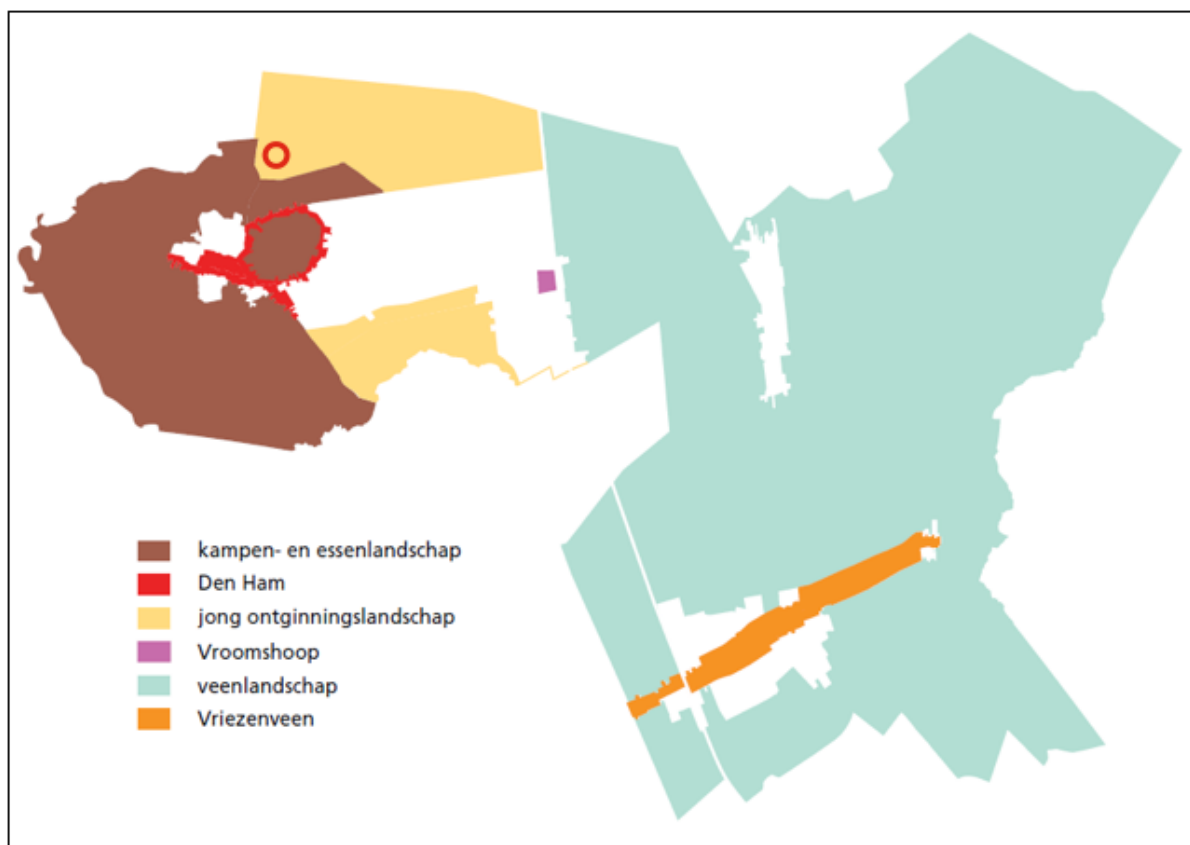
In dit geval is voor het nieuwe erf een Ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1) opgesteld. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de landschapselementen. De woningen worden sterker verankerd in het landschap. Het landschappelijk raamwerk wordt versterkt door bomenrijen langs de perceelsgrenzen aan te planten en de bestaande bomenrij te versterken. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidsuitgangspunten van het 'Landschapsontwikkelingsplan'.

4.3.4 Welstandsnota Twenterand 2012

4.3.4.1 Inleiding

De welstandsnota geeft in hoofdlijnen aan welke beleidsmatige inzet en procedures het gemeentebestuur kiest voor het voeren van een welstandstoezicht. Op basis van een verkenning van de gemeente zijn gebiedsgerichte criteria voor deelgebieden van landschappen en kernen en objectgerichte criteria beschreven.

Per deelgebied is aangeduid hoe en waarop het gemeentebestuur bouwplannen gaat toetsen. Uit de welstandsnota van de gemeente Twenterand blijkt dat het plangebied behoort tot het welstandsplichtige gebied 'jonge ontginningslandschap', zoals weergegeven in figuur 4.7.



Figuur 4.7 Welstandsplichtige gebieden (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.4.2 Jonge ontginningslandschap

De jonge ontginningen liggen in het centrale deel van Twenterand, ten westen van het kanaal Almelo - De Haandrik en ten oosten van de Vosseboerweg en N573. Omstreeks 1850 werden grote delen van de heidevelden en broeklanden ontgonnen. Door middel van zogenaamde Markedelingen werden de gemeenschappelijke gronden verdeeld en aan particulieren toegewezen. Op grond van uiterlijke kenmerken

worden binnen het jonge ontginningslandschap drie deelgebieden onderscheiden: de Flierdijk, Hammerflier en Linderveld en Nieuwoord-De Kooijen.

Onderhavig plangebied ligt in het deelgebied 'Hammerflier'. De Hammerflier en het Linderveld hebben vergelijkbare kenmerken; ze zijn grootschalig, opener en sluiten aan op oude beekdalen. Dik in het geboomte staande erven karakteriseren Hammerflier. De forse groene elementen sluiten goed aan bij de ligging van dit gebied tegen het bosrijke omgeving van de Overijsselse Vecht. Voor een goede landschappelijke inpassing dient de erfbeplanting in een goede verhouding te staan tot de bebouwing.

Het beleid in dit deelgebied is als volgt:

- Ruimte maken voor de ontwikkeling van een nieuw woonlandschap in de Kooijen en voor recreatie langs de Flierdijk;
- Versteven van de wegbeplanting in de Kooijen en langs de Flierdijk;
- Behoud van de openheid van het landschap in Hammerflier en Linderveld;
- Inrichting en organisatie van de erven draagt bij aan de versterking van de landschappelijke kenmerken.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan 'Welstandsnota Twenterand'

De woningen worden sterker verankerd in het landschap. Het landschappelijk raamwerk wordt versterkt door bomenrijen langs de perceelsgrenzen aan te planten en de bestaande bomenrij te versterken. Beide hoofdgebouwen met bijgebouwen worden geclusterd. Op dit moment zijn er nog geen concrete bouwplannen bekend. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het concrete ontwerp beoordeeld op de redelijke eisen van welstand.

4.3.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijk kader

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

Met dit plan wordt een nieuw geluidgevoelig object opgericht, namelijk de te realiseren vrijstaande woning. De situering van het bestaande woonhuis, dat met dit plan wordt omgevormd tot één woning, blijft ongewijzigd met dit plan en hoeft derhalve niet te worden getoetst.

5.1.2.1 Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Derhalve wordt niet nader op het aspect industrielawaai ingegaan. In paragraaf 5.5 en 5.6 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op zeer ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

Een woning wordt aangemerkt als geluidgevoelig object. De nieuwe woning is gelegen binnen de zone (250 meter) van de Hammerflier. De breedte van de zone is gerelateerd aan het aantal rijstroken en de aard van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk). De in de Wet geluidhinder vastgestelde geluidzones langs wegen zijn gebaseerd op een gemiddeld te verwachten geluidbelasting vanwege de weg van 48 dB op de zonegrens. De geluidsbelasting van 48 dB betreft de voorkeursgrenswaarde voor geluidgevoelige bebouwing.

Gezien de ruime afstand (circa 65 meter) van de nieuwe woning tot de Hammerflier en de lage verkeersintensiteit op deze weg, wordt verwacht dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse niet wordt overschreden. Derhalve wordt gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. Nader onderzoek inzake wegverkeerslawaai wordt niet noodzakelijk geacht.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Rouwmaat Groep heeft ter plaatse van de te realiseren woning een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage die is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- in de grond geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium en nikkel.

De hypothese “De gehele locatie is onverdacht” dient grotendeels aangenomen te worden.

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om

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

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

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

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 **Situatie plangebied**

Het plan voorziet in de wijziging van twee woningen in een woongebouw naar twee vrijstaande woningen. Daarmee is geen sprake van een toevoeging van een woning. Daarmee is project aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Tevens is geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 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.

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

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

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied wordt een milieugevoelig object (woning) gesitueerd.

In de omgeving bevindt zich een agrarische bedrijf aan de Bossinkkamp 13. Overige milieubelastende functies zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen.

Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur derhalve buiten beschouwing blijven, maar worden wel de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft een intensieve veehouderij aan de Bossinkkamp 13. Op basis van de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” is de veehouderij aan te merken als ‘Fokken en houden van varkens’. Voor een dergelijke veehouderij geldt een grootste richtafstand van 50 meter (met uitzondering van een toetsing aan het aspect geur).

De afstand tussen de bebouwingsgrens van voorgenemd agrarisch bedrijf en de woonbestemmingen in het plangebied bedraagt circa 130 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden (zonder

toetsing aan het aspect geur). Opgemerkt wordt dat overige milieubelastende functies op ruime afstand van het plangebied zijn gelegen.

Gelet op de onderlinge afstanden van de woonbestemmingen in het plangebied tot aan de milieubelastende functies zal er ter plaatse van de woningen sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt met dit plan de afstand tussen de bebouwingsgrens van voornoemd agrarisch bedrijf en het plangebied niet wordt verkleint, waardoor het agrarisch bedrijf niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

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

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied is één veehouderij aanwezig. Dit betreft een varkenshouderij aan Bossinkkamp 13 ten zuidoosten van het plangebied. Op basis van het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2005' bestaat de mogelijkheid om, binnen de woonbestemming, de woning op circa 130 meter van het agrarisch bedrijf te realiseren.

De afstand tussen de nieuw te realiseren woning (toegestaan binnen het bouwvlak) en het agrarisch bedrijf betreft circa 140 meter. Van een vermindering van de onderlinge afstand is dan ook geenszins sprake.

Gelet op deze afstand wordt aangenomen dat ter plaatse van de bouwvlakken binnen het plangebied aan de geurnorm wordt voldaan. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren woning.

Van een vermindering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen zal geen sprake zijn. Andersom is er tevens geen sprake van een belemmering van de bedrijfsvoering van de veehouderij.

5.6.3 Conclusie

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

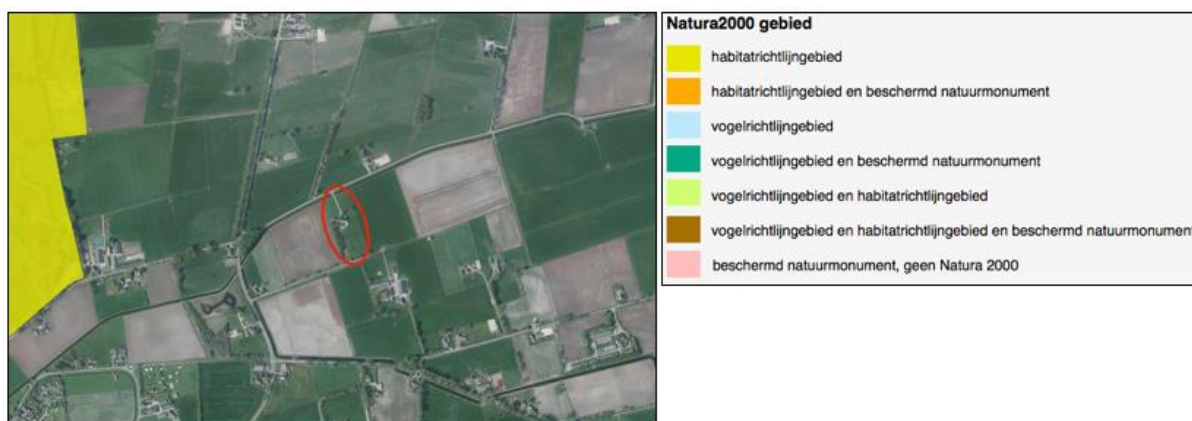
5.7 Ecologie

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

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 weergegeven.

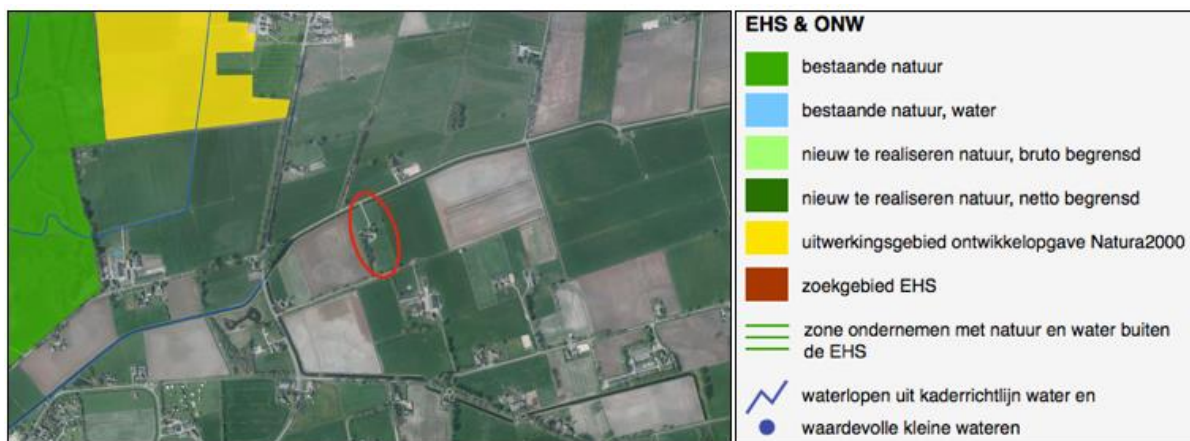


Figuur 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Vecht- en Beneden-Reggegebied" is gelegen op circa 650 meter van het plangebied. Gelet op de onderlinge afstand en de aard van het plan wordt gesteld dat als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In figuur 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Figuur 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is niet gelegen binnen de EHS. De concreet begrensde EHS is gelegen op circa 650 meter van het plangebied. Gelet op de onderlinge afstand en de aard van het plan wordt gesteld dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.7.2 Soortenbescherming

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

In dit plan is geen sprake van sloop van bebouwing of het verwijderen van bijzondere landschapselementen. Gelet op de inrichting en het intensieve gebruik, is geen bijzondere flora en/of fauna te verwachten ter plaatse van de te realiseren bebouwing. Gelet op de kenmerken en het gebruik van de locatie is er evenmin sprake van een foerageergebied. Met de ontwikkeling worden ook geen bestaande lijnvormige (groen)structuren verwijderd of aangetast. Van negatieve effecten door dit project op het gebied van de flora & fauna is dan ook geen sprake.

5.7.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en het Natura 2000-gebied verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde flora en fauna te verwachten.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

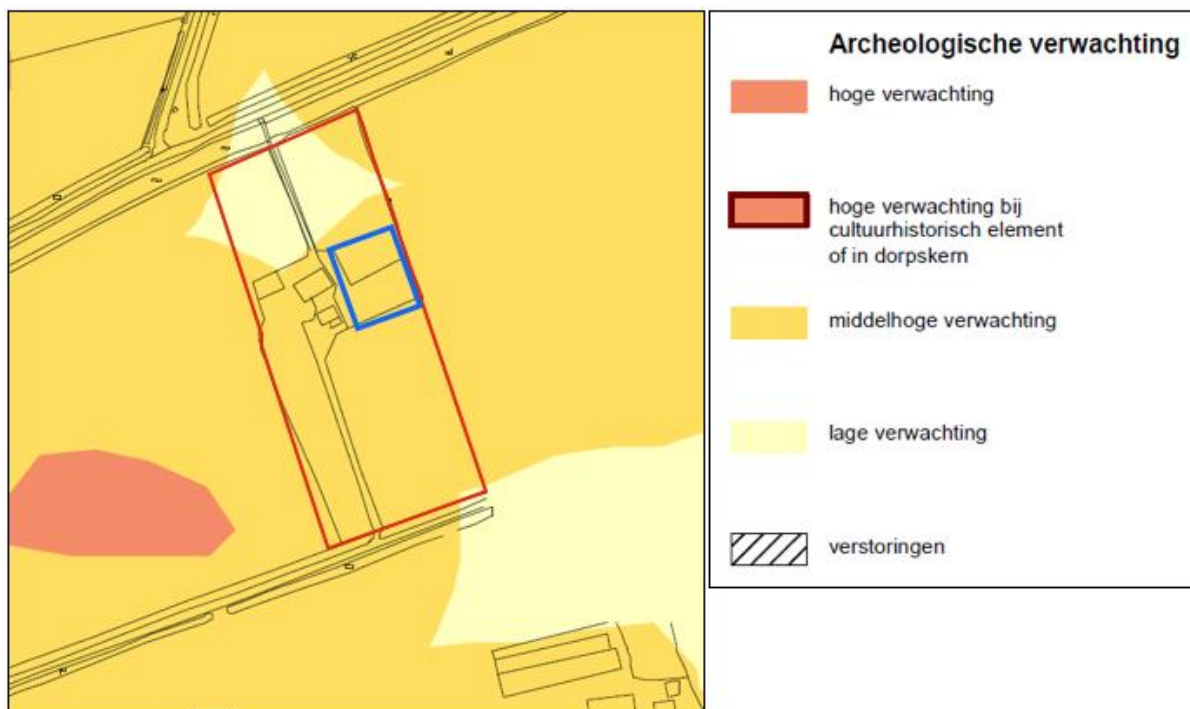
5.8.1.1 Algemeen

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

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Twenterand beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van deze kaart is weergegeven in figuur 5.4. Het plangebied is weergegeven met het rode kader en de locatie waar de bodemingrepen (nieuwe woning en bijgebouw) zullen plaatsvinden is weergegeven met het blauwe kader.



Figuur 5.4 Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

De locatie waar de bodemingrepen zullen plaatsvinden ligt in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In gebieden met een middelhoge archeologische verwachting is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen met een oppervlak gelijk aan of groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld. De ingrepen in de bodem (dieper dan 40 cm-mv) zullen aanzienlijk minder bedragen dan de onderzoeksgrens. In verband hiermee is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet benodigd.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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.

5.8.2.2 *Situatie plangebied*

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

5.8.3 **Conclusie**

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

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

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de zogenoemde "normale procedure". Dit vanwege de ligging van een delen van het plangebied in de beperkingsgebieden 'keurzone', 'huidig klimaat' en 'gewijzigd klimaat'.

De uitgangspuntennotitie vanuit het waterschap, behorende bij de "normale procedure", is opgenomen in bijlage 3 van de toelichting. Het beleid van het waterschap gaat uit van het vasthouden en bergen van water op het eigen terrein. In navolgende subparagraaf wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Het plangebied is gelegen in enkele beperkingsgebieden (keurzone, huidig klimaat en gewijzigd klimaat), waarbinnen beperkingen gelden. Met dit plan vinden geen fysieke wijzigingen plaats binnen deze beperkingsgebieden, die aan de noordzijde van het plangebied aanwezig zijn. Daarom wordt niet nader op ingegaan op de beperkingsgebieden. Wel wordt opgemerkt dat het plangebied ligt in een intrekgebied voor de drinkwatervoorziening. In de regels van dit plan is ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater binnen het intrekgebied 'Hammerflier' een gebiedsaanduiding 'milieuzone - intrekgebied' opgenomen.

Binnen deze gebiedsaanduiding zijn nadere regels opgenomen in verband met de bescherming van de kwaliteit van het intrekgebied.

Het afvalwater wordt conform de huidige situatie afgevoerd naar de RWZI door middel van het rioleringsstelsel. Opgemerkt wordt dat met dit plan geen woning wordt toegevoegd. Van extra afvoer van afvalwater is daarom geen sprake.

De hemelwaterafvoer in voorliggend plan geschiedt conform het vigerende beleid van het waterschap: schoon hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater. Schoon hemelwater wordt opgevangen in de tuin en de graslanden.

In de huidige situatie is er geen sprake van grondwateroverlast. Het grondwater wordt aangevuld met schoon hemelwater.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
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 op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- *Bestemmingsomschrijving:*
Omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- *Bouwregels:*
Eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (goot- en bouwhoogte etc.);
- *Nadere eisen (indien van toepassing):*
Burgemeester en wethouders kunnen in bepaalde gevallen nadere eisen aan de situering van bebouwing.
- *Specifieke gebruiksregels (indien van toepassing):*
Hierin wordt aangegeven welk gebruik in ieder geval strijdig is.
- *Afwijken van de bouw- en gebruiksregels (indien van toepassing):*
Onder welke voorwaarden mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en bouwregels.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
Dit artikel bepaalt dat in principe gebouwd mag worden conform bestemming, maar rekening gehouden moet worden met de algemene aanduidingsregels (artikel 8);
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)*
De locatie is gelegen in een intrekgebied van het waterschap. Dit betekent dat de gronden behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor de bescherming van de bodem- en de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van de drinkwatervoorziening.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om, onder voorwaarden, op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om, onder voorwaarden, het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen.
- *Algemene procedureregels (Artikel 11)*
In dit artikel wordt verwezen naar de procedure ten behoeve van het stellen van een nadere eis.
- *Overige regels (Artikel 12)*
Dit artikel bepaalt dat de regels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens enkele onderwerpen zoals genoemd in de regels.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

Agrarisch (Artikel 3)

Alle gronden waarop het Ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1) betrekking heeft zijn meegenomen in het plangebied. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, waarbij een sierteeltbedrijf en een intensieve veehouderij niet zijn toegestaan. Tevens zijn de gronden bestemd voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding ten behoeve van het vasthouden, bergen en afvoeren van water, groenvoorzieningen ten behoeve van de landschappelijke inpassing en in- en uitritten. Een en ander met bijbehorende bebouwing en voorzieningen.

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

Wonen (Artikel 4)

De gronden die worden gebruikt voor de woonfunctie van de nieuwe en de bestaande woning zijn bestemd als 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woningen met bijbehorende tuinen en erven, een aan huis verbonden beroep en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Met dit plan zijn twee bestemmingsvlakken 'Wonen' opgenomen. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan. De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en zijn toegestaan tot een maximale inhoud van 750 m³. Voor beide woningen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 9 meter. Bestaande afwijkingen mogen gehandhaafd worden.

Voor zowel de nieuwe als de bestaande woning is 100 m² aan ondergeschikte gebouwen toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte voor ondergeschikte gebouwen bedraagt respectievelijk 3 en 6 meter.

Bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 2, met uitzondering van antennemasten die gebouwd mogen worden tot 15 meter.

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

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG & INSPRAAK

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

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

8.2.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 van de Bro heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruikt gemaakt en een zogenoemde 'Vooroverleglijst ruimtelijke plannen' opgesteld.

Voor plannen in de groene omgeving/ buitengebied is in deze lijst onder B, lid 1 opgenomen:

Plannen/projectbesluiten voor geheel of gedeeltelijke vernieuwing, vervanging of verandering van een bestaande en bestemde woning/bedrijfswoning en/of van een bij de woning behorend bijgebouw. Bij vervanging/vernieuwing gaat het om dezelfde plek van de bestaande woning of op daartoe bestemde gronden binnen een afstand van maximaal 10 meter van de bestaande woning.

Het voornemen betreft om het bestaande dubbele woonhuis om te vormen naar één woning en ten oosten van het bestaande woonhuis een nieuwe vrijstaande woning te bouwen op circa 10 meter. Voor een dergelijke voornemen wordt een vooroverleg niet noodzakelijk geacht.

8.2.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben geleid tot de "normale procedure". Derhalve wordt het plan voorgelegd aan het waterschap in het kader van vooroverleg.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 maart 2015 voor een periode van vier weken voor inspraak ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Watertoetsresultaat – uitgangspuntennotitie