



GEMEENTE TWENTERAND

*Bestemmingsplan
Buitengebied, herziening 2005 PH
Meersendijk 32*

Februari 2018

Vastgesteld

Bestemmingsplan
Buitengebied, herziening 2005 PH Meersendijk 32

Plannaam: Buitengebied, herziening 2005 PH Meersendijk 32
IMRO-nummer: NL.IMRO.1700.201618BPBGPH-vas1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Februari 2018



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE MEERSENDIJK 32	9
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	12
3.1	SLOOP	12
3.2	INRICHTING ERF & LANDSCHAP	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	24
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1	GELUID	31
5.2	BODEMKWALITEIT.....	31
5.3	LUCHTKWALITEIT	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	33
5.5	MILIEUZONERING	35
5.6	GEUR	37
5.7	ECOLOGIE.....	38
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	40
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	42
6.1	VIGEREND BELEID.....	42
6.2	WATERPARAGRAAF	43
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	44
7.1	INLEIDING.....	44
7.2	OPZET VAN DE REGELS	44
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	45
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	48
9.1	VOOROVERLEG.....	48
9.2	INSPRAAK.....	48

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 49

BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	50
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	51
BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	52
BIJLAGE 4	WATERTOETSRESULTAAT	53
BIJLAGE 5	NOTA BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES	54

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Meersendijk 32 in het buitengebied van Den Ham bevindt zich een voormalige agrarisch erf. De agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn al een aantal jaren geleden beëindigd. Momenteel resteert uitsluitend nog de - bij het agrarisch bedrijf ontstane - nevenfunctie, te weten recreatiebedrijf "De Regge-Vallei". Het recreatiebedrijf bestaat uit een camping en een zevental boerderijkamers.

Er is sprake van een tweetal ontwikkelingen op de locatie. Ten eerste wordt de bestaande camping uitgebreid van 35 naar 55 kampeerplekken om een duurzaam ontwikkelingsperspectief te kunnen behouden. Ten tweede is sprake van een Rood voor Rood-ontwikkeling. Op het erf is 882 m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing aanwezig die geen vervolgfunctie heeft. Vanwege het ontbreken van een vervolgfunctie wordt niet langer in het onderhoud van die bebouwing geïnvesteerd. Daarom zal de staat van de bebouwing op termijn verder gaan verslechteren. Dit wordt door de eigenaar als ongewenste situatie beschouwd.

Het voornemen bestaat uit sloop van de bedrijfsbebouwing (882 m²) onder de regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs', waarvoor ter compensatie een bouwrecht voor een woning wordt verkregen. In principe geldt vanuit de regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs' het uitgangspunt dat teruggebouwd moet worden op de slooplocatie. Vanuit diverse redenen is het niet gewenst om de woning op de slooplocatie terug te bouwen, maar is gekozen voor een bouwlocatie aan de overzijde van de Meersendijk (openbare weg). Samenhangend met deze ontwikkelingen wordt in het gehele plangebied, door het treffen van landschapsmaatregelen, een forse kwaliteitsimpuls geleverd.

Het voornemen is echter niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan voor de locatie is noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij de gehele agrarische bedrijfsbestemming wordt 'wegbestemd' en het erf wordt voorzien van een verblijfsrecreatieve bestemming. Aangetoond zal worden dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Meersendijk 32 in het buitengebied van Den Ham. De locatie ligt op circa 1,8 kilometer afstand van de bebouwde kom van Den Ham. In afbeelding 1.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2005 PH Meersendijk 32” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201618BPBGPH-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 Huidig planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied herziening 2005”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Twenterand vastgesteld op 7 november 2006 en door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd op 25 juni 2007. In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming ‘Agrarisch gebied met landschapswaarden’ met deels een bouwvlak. Daarnaast zijn de aanduidingen ‘karakteristieke bebouwing’ en ‘intensieve veehouderij’ opgenomen binnen het bouwvlak. In afbeelding 1.2 is het geldend bestemmingsplan weergegeven, waarop de ligging van het erf met aangrenzende gronden (rode arcering) en de beoogde compensatiekavel (blauwe arcering) is weergegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplan (Bron: Gemeente Twenterand)

Het realiseren van een compensatiewoning ter plaatse en het uitbreiden van de camping is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk, waarmee tegelijkertijd de gehele agrarische bedrijfsbestemming wordt ‘wegbestemd’ en de verblijfsrecreatieve functie voor het erf planologisch wordt vastgelegd.

In dit plan wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Tevens zullen in dit plan tevens de uitgangspunten uit de RvR-regeling en de landschappelijke inpassing worden vastgelegd.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Twenterand beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie Meersendijk 32

De locatie aan de Meersendijk 32 te Den Ham is globaal gelegen tussen de kernen Den Ham en Lemele (gemeente Ommen). De ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische cultuurgronden en verspreid liggende erven, bestaande uit agrarische bedrijfspercelen, woonerven en recreatiebedrijven.

Het bestaande erf is aan de westzijde van de Meersendijk gelegen. Aan de zuidzijde van het erf is recreatiebedrijf 'De Horst' aanwezig. Aan de noordzijde van het erf is een reguliere woonperceel aanwezig en aan de overige zijden is het erf omgeven door agrarische gronden. Aan de oostzijde van de Meersendijk is een agrarisch perceel aanwezig dat tevens in eigendom is bij initiatiefnemer. Opgemerkt wordt dat de Meersendijk een openbare weg betreft en dit ook in de toekomst zo zal blijven.

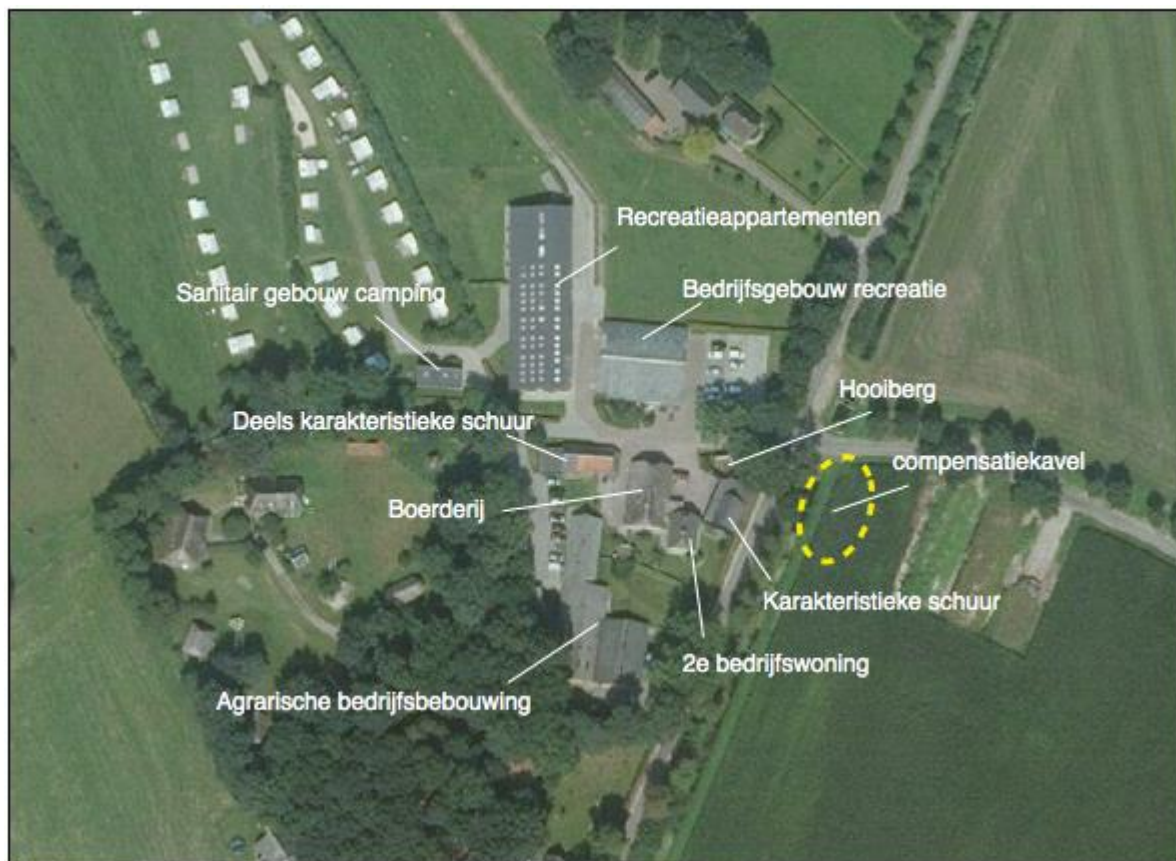
Naast het agrarisch bedrijf is op dit moment een nevenfunctie aanwezig, te weten recreatiebedrijf "De Regge-Vallei" bestaande uit een camping en zeven boerderijkamers. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het erf zijn beëindigd. Het is wenselijk de nevenfunctie voort te zetten als hoofdfunctie. Het plangebied bestaat daarmee uit de volgende onderdelen: bestaand erf, bestaande camping, uitbreidingslocatie camping en de locatie van de compensatiewoning vanuit Rood voor Rood. De ligging van deze onderdelen wordt weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1

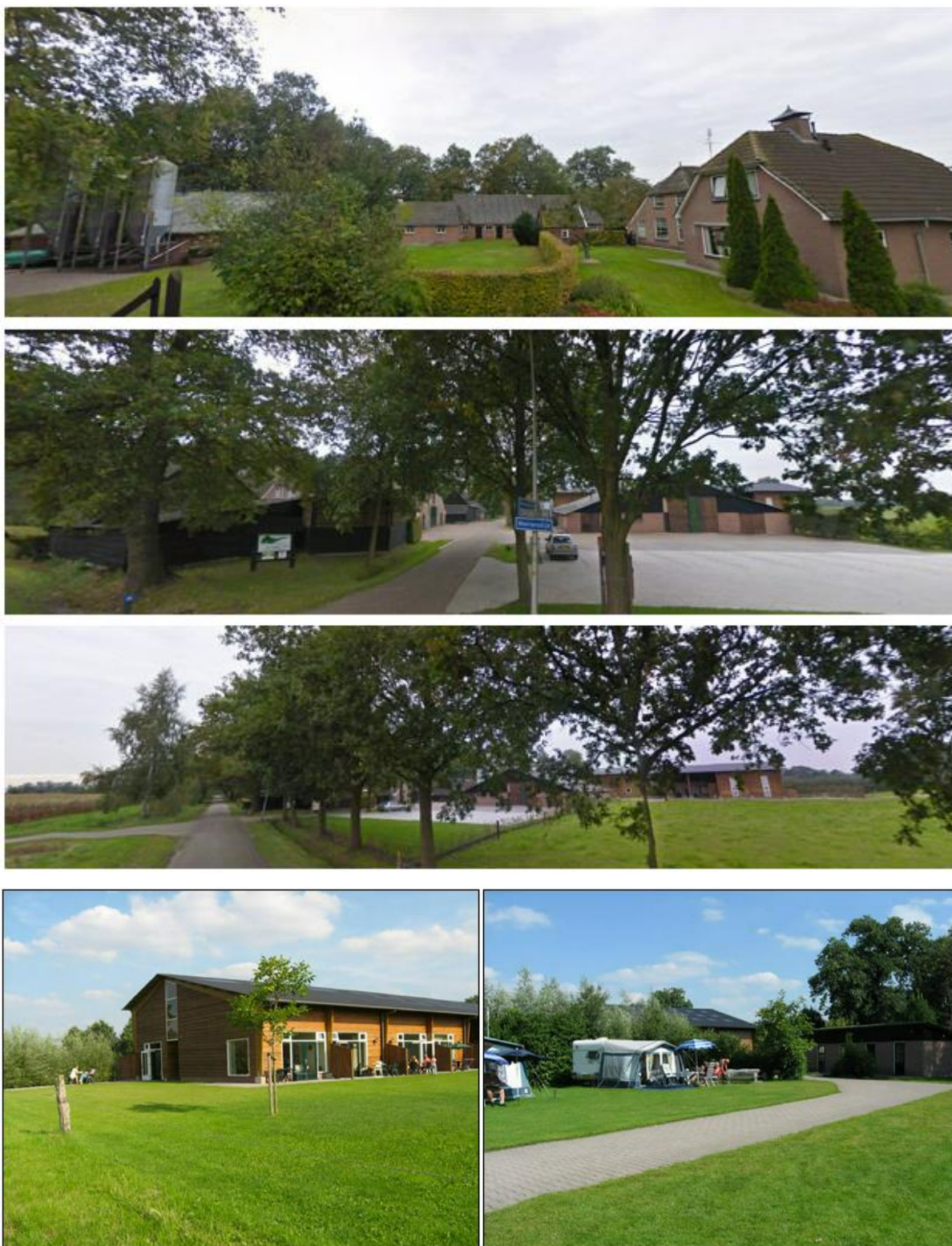
Luchtfoto's van de ontwikkellocatie (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)

Op het erf is diverse bebouwing aanwezig met verschillende functies. In afbeelding 2.2 wordt een overzicht gegeven van de functies per gebouw. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van het plangebied is ingericht als kampeerterrein, erf (o.a. parkeergelegenheid) en als tuin behorende bij de boerderij. Tevens is er een toeristisch rustpunt aanwezig op het erf. Het erf wordt doorsneden door een doodlopende zijtak van de Meersendijk. Het erf heeft hierdoor meerdere ontsluitingen en is met twee in- en uitritten ontsloten op de Meersendijk. In afbeelding 2.3 zijn enkele foto's van de huidige bebouwing opgenomen.



Afbeelding 2.2

Functies van bestaande bebouwing (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3

Straatbeelden/foto's huidige situatie (Bron: Google Streetview/website De Regge-Vallei)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

Er is sprake van meerdere ontwikkelingen op de locatie. Ten eerste wordt de bestaande camping uitgebreid van 35 naar 55 kampeerplekken om een duurzaam ontwikkelingsperspectief te kunnen behouden. Ten tweede is sprake van een Rood voor Rood-ontwikkeling, waarmee één compensatiewoning wordt verkregen. Tegelijkertijd wordt de agrarische bedrijfsbestemming opgeheven.

3.1 Sloop

Zoals in hoofdstuk 2 aangegeven bevindt zich op de slooplocatie een aantal voormalige agrarische opstallen zonder vervolgfunctie. Omdat niet wordt geïnvesteerd in deze voormalige agrarische opstallen, zal de staat van onderhoud op termijn verder verslechteren. Initiatiefnemers zijn voornemens de bebouwing, te weten zeugenstal (A), kapschuur (B) en deel van hooi-/ wagenschuur (C) te slopen. In afbeelding 3.1 is de te slopen bebouwing weergegeven. Het gezamenlijk te slopen oppervlakte betreft 882 m². Overigens wordt ook de erfverharding die in de toekomstige situatie niet wordt gebruikt gesaneerd (±475 m²).



Afbeelding 3.1 Te slopen bebouwing (Bron: Regtervoort Rentmeesters & Taxateurs)

3.2 Inrichting erf & landschap

3.2.1 Uitgangspunten

Bij het uitwerken van het plan is een Ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld door De Erfontwikkelaar. Het complete Ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemers, het beleid, het advies van het Oversticht en de landschappelijke situatie verwerkt. Opgemerkt wordt dat het Ruimtelijk kwaliteitsplan voor de totale ontwikkeling is opgesteld, te weten inclusief uitbreiding van de camping.

Een belangrijke afweging in het Ruimtelijk kwaliteitsplan is de locatie van de compensatiewoning. In het advies van Het Oversticht (*Bron: advies 2236 TWR: Meersendijk 32, den Ham, gemeente Twenterand januari 2016*) zijn verschillende terugbouwlocaties voor de compensatiewoning onderzocht. Onder voorwaarden wordt meegewerkt aan de voorgestelde locatie aan de overzijde van de Meersendijk. Opgemerkt wordt dat de Meersendijk een openbare weg betreft en dit ook in de toekomst zo zal blijven.

Het Ruimtelijk kwaliteitsplan is weergegeven in afbeelding 3.2 en wordt aansluitend toegelicht.



Afbeelding 3.2

Ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: De Erfontwikkelaar)

3.2.2 Verblijfsrecreatie

De centrale voorzieningen blijven, net als in de huidige situatie, geclusterd op het bestaande erf. De bebouwing ter plaatse wordt met dit plan niet vergroot, waardoor het erfkarakter behouden blijft. Tevens bevinden zich hier de bestaande boerderijkamers waarvan vijf in het hiertoe opgerichte gebouw aan de noordwestzijde van het erf en twee in de boerderij/bedrijfswoning. Tevens blijft een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw in gebruik ten behoeve van recreatieve activiteiten, opslag en onderhoudsmaterieel. Ook het toeristisch rustpunt (aanbod van koffie, thee en ijs en dergelijke) op het erf blijft behouden.

De camping wordt aan de noordwestzijde uitgebreid met 20 kampeerplaatsen. Op basis van de landschappelijke kenmerken (opstreckende verkaveling richting beek) worden de plaatsen in het verlengde van deze richting gesitueerd waardoor de langgerektheid behouden blijft. Gelet op deze situering, maar de afstand tot een sanitairgebouw te beperken, wordt een nieuw klein sanitairgebouw (circa 75 m²) gerealiseerd.

Ter scheiding van de stapplaatsen en versterking van de landschappelijke structuur worden de plaatsen aan de schaduwzijde begeleid door elzensingels met enkele solitairebomen (eik). De grazige inrichting bestaat uit extensief gemaaid grasland waardoor zich een rijkbloeiende bloemenweide kan ontwikkelen. Alle opgaande beplanting wordt streekeigen en inheems. De kampeerplaatsen worden meer intensief gemaaid, echter waar

mogelijk wordt een bloemrijke weide op het terrein ontwikkeld. Een aantal wandelpaden is uitgemaaid ten behoeve van de ontsluiting.

3.2.3 Compensatiewoning

De compensatiewoning wordt ten oosten van de Meersdijk gerealiseerd. Door de compensatiewoning als een soort 'veldschuur' aan de overkant van de weg te plaatsen komt er ruimte op het erf zelf vrij. Voor een woning aan de overzijde van de weg zijn de randvoorwaarden strenger:

- Voor de gewenste samenhang met het erf is het noodzakelijk dat de woning aan de overzijde van de weg het beeld heeft van een - van de weg afgekeerde - veldschuur / kapschuur. Alleen op deze wijze past het gebouw goed op deze plek.
- Door materiaal- en kleurgebruik aansluitend op de schuren op het erf wordt duidelijk dat het gebouw bij het erf hoort.
- De woning zelf moet aan de wegzijde zo gesloten mogelijk zijn; aan de kant van de es is veel openheid (glas) mogelijk.
- Hoe dichterbij de sloot, des te beter, rekening houdend met de eisen van het Waterschap; de woning is dan nog meer onderdeel van het landschap.

De inhoud van de compensatiewoning mag maximaal 900 m³ bedragen. De oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 150 m². Opgemerkt wordt de bijgebouwen geïncorporeerd kunnen worden aan/in het hoofdvolume. De compensatiewoning krijgt een eigen in- en uitrit aan de Meersdijk.

3.2.4 Karakteristieke bebouwing

Naast de in 3.1 opgenomen sloop blijft de bestaande bebouwing ongewijzigd behouden. Wel wordt de bestaande hooiberg opnieuw opgetrokken en een karakteristieke hooi- / wagenschuur met behoud van karakteristieke waarden opgeknapt. De hiervoor genoemde bouwwerken zijn hierna weergegeven in afbeelding 3.3.



Afbeelding 3.3

Hooiberg en karakteristieke hooi- wagenschuur (Bron: initiatiefnemer/ Google Maps)

3.2.5 Landschapsmaatregelen

Door de sloop van bebouwing ontstaat vóór de boerderij ruimte voor een boomgaard en is eventueel ruimte voor een moestuin. Die zijn belangrijk voor de (recreatieve) beleving en dragen bij aan het streekeigen karakter van het erf en de omgeving. De straatzijde (voor erf en parkeerterrein) wordt ingepast met lage beukenhagen.

De compensatiekavel is zover mogelijk aan de rand van de es gesitueerd. De es wordt hersteld zodat het klassieke beeld weer ontstaat. Op de es wordt graan verbouwd, met kenmerkend bloemen en planten langs de randen. Tevens worden aan de randen eiken aangeplant. Rondom de es wordt een informeel, openbaar

wandelpad gerealiseerd. Op één van de hoeken is plaats voor een rustpunt met een informatiebord. Midden op de es wordt een zomereik aangeplant.

Aan de westzijde van de es is tot ver in de 19^e eeuw een relict van een oorspronkelijk heideterrein aanwezig. Middels plaggen en afvoeren van verrijkte bovengrond en het doorzaaien met heidezaad wordt getracht het oorspronkelijk beeld hier te herstellen. Het resultaat kan niet worden voorspeld, maar minimaal moet een schraal graslandachtig beeld gaan ontstaan.

3.3 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

De volgende uitgangspunten gelden voor het plangebied: Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Twenterand (Bron: CBS Statline) en voor de 'stedelijke zone': buitengebied.

3.3.1 Compensatiewoning

Vanuit de CROW gelden de volgende uitgangspunten voor een vrijstaande woning:

- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 2,0 en maximaal 2,8
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6

Ter plaatse van de compensatiekavel wordt voldoende ruimte gecreëerd voor het parkeren van minimaal 3 auto's. Het parkeren vindt plaats in of nabij het (in pandig) bijgebouw. Voor de woningen wordt één in- en uitrit op de Meersendijk aan de noordkant van de kavel gerealiseerd. Gezien de beperkte verkeersintensiteiten van de woning, wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

3.3.2 Verblijfsrecreatie

Vanuit de CROW gelden de volgende uitgangspunten voor de camping:

- Parkeerbehoefte (per standplaats): minimaal 1,1 en maximaal 1,3
- Verkeersgeneratie (per standplaats): 0,4

Er is sprake van een toename van 20 standplaatsen.

Het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de uitbreiding van de standplaatsen bedraagt $(1,2 \times 20)$ 24 parkeerplaatsen. Bij elke standplaats is ruimte rekening gehouden met één parkeerplaats op de standplaats. Echter zal zoveel mogelijk geparkeerd worden ter plaatse van de vergrote centrale parkeervoorziening. Dit parkeerterrein wordt vergroot van 9 naar 36 parkeerplaatsen. Daarmee wordt ruimschoots in voldoende parkeergelegenheid voorzien.

Totaal brengt de nieuwe situatie een toename van de verkeersgeneratie van $(20 \times 0,4)$ 8 verkeersbewegingen per etmaal met zich mee. De ontsluiting van het verblijfsrecreatieterrein vindt conform de huidige situatie plaats op de Meersendijk. Deze beperkte toename kan goed worden opgevangen op de Meersendijk en omliggende wegen. Eventuele camperplekken zullen verhard dienen te worden. Ook de toegangswegen op de camping naar de kampeerplekken kunnen verhard worden. De voorkeur hiervoor is een grasbetonsteen waardoor gras kan groeien. Verdere verstening van de camping is onwenselijk.

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

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

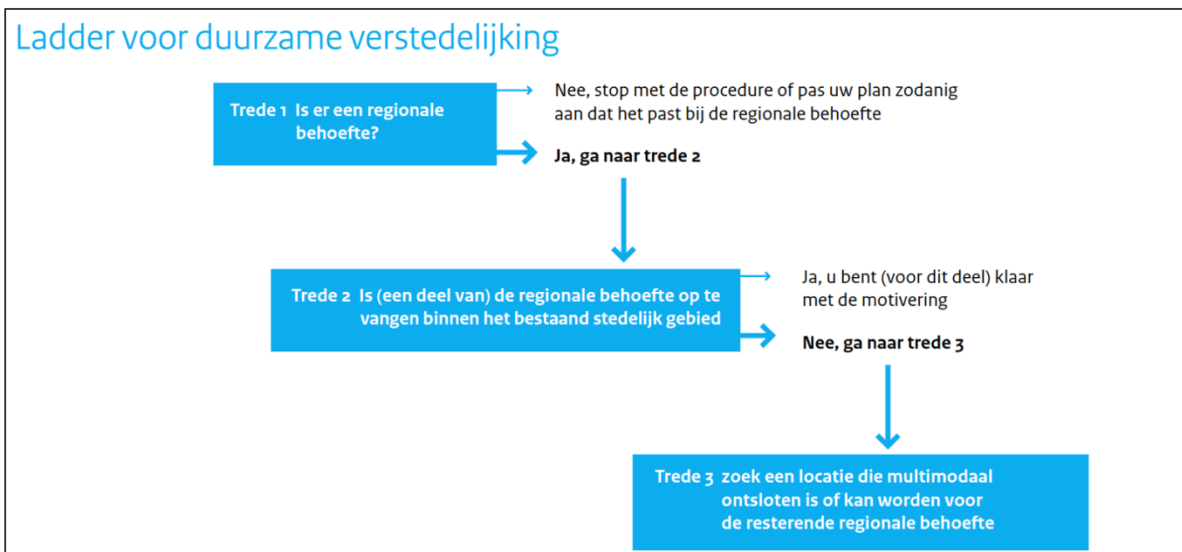
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moeten de drie treden achter elkaar worden doorlopen.



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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Camping

In voorliggend geval gaat het om uitbreiding van 20 kampeerplaatsen en een sanitairgebouwtje. Gelet op het doel van Ladder (het voorkomen van ongewenste leegstand en het bijdragen aan een zorgvuldige afweging van alle ruimtevragende functies) is de uitbreiding van het kampeerterrein, een aan het buitengebied gebonden functie. Tevens heeft de Afdeling uitgemaakt dat de realisatie van enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie in ieder geval niet worden aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Dit blijkt uit de uitspraak ABRvS 17 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3398. Hierna wordt de ontwikkeling nader getoetst aan de ladder.

Compensatiewoning

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van één nieuw woning. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie

en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en treedt op 1 september 2013 in werking.

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.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), 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 ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

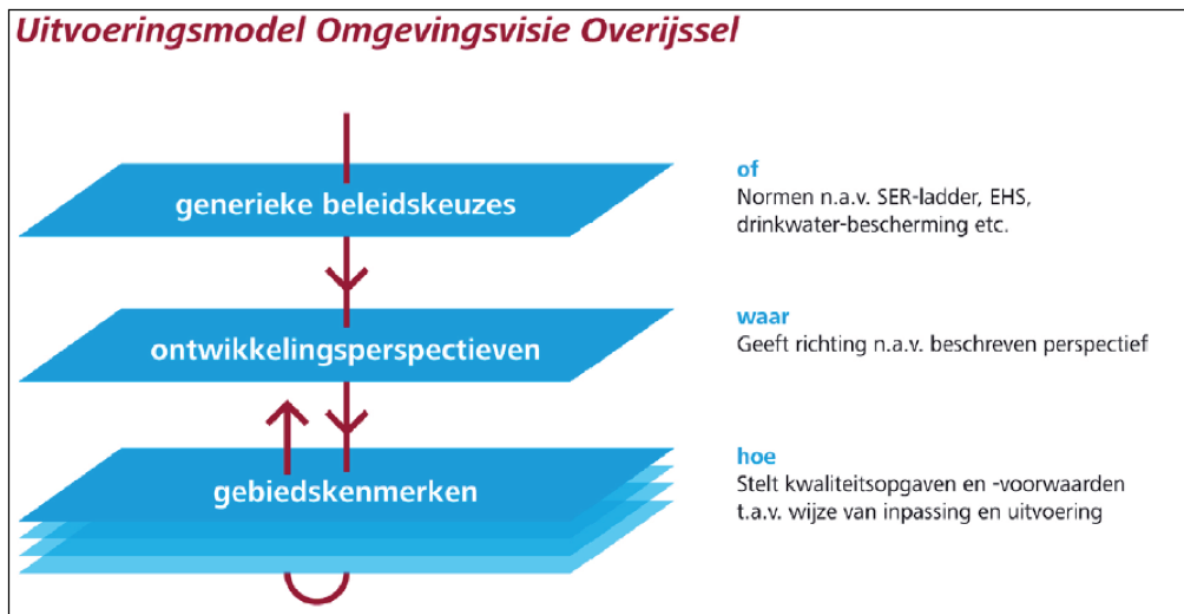
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de

ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.3.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Afbeelding 4.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de artikelen 2.1.4 en 2.1.6 lid 1 uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Principes van 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

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. In het voorliggende geval wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, zonder vervolgfunctie, gesloopt. Ter compensatie worden op een naastgelegen locatie een woning gerealiseerd. De keuze voor deze locatie is vanuit landschappelijk oogpunt weloverwogen. Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharding op de groene omgeving, maar juist een

afname. Tevens is sprake van uitbreiding van de camping met een lage verstenings- en bebouwingsdichtheid. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de *principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (artikel 2.1.6 lid 1)

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 lid 1

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (het buitengebied) van de gemeente Twenterand. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

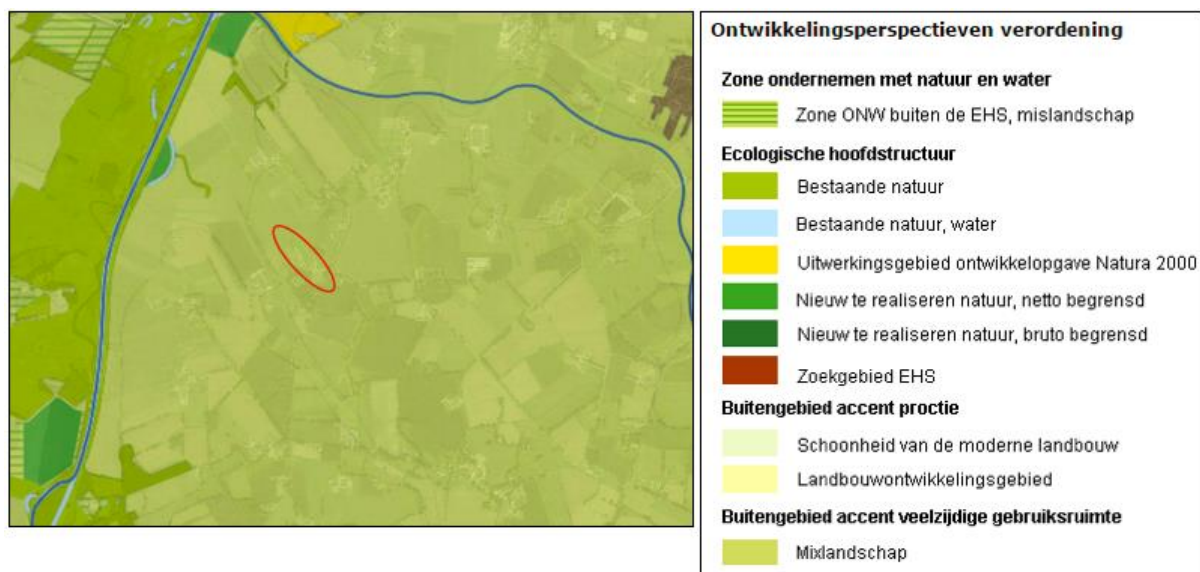
- sloop van 882 m² aan landschapsontsierende bebouwing;
- sanering van asbest en (overtollige) erfverharding (±475 m²);
- herbouw van de authentieke hooiberg en opknappen van een karakteristieke hooi- / wagenschuur;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook hoofdstuk 3), door het plangebied conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen, waaronder het herstellen van het heiderelict en verbeteren van het klassieke beeld van de es.

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

Bij de overige afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte – Mixlandschap’. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.3

Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Buitengebied - accent veelzijdige gebruikruimte/ mixlandschap”

Gebieden, aangewezen als 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/mixlandschap' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw- recreatie-zorg, landbouw- natuur en landbouw- water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

In voorliggend geval wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt een compensatiekavel in het kader van de RvR-regeling verkregen. Tevens wordt de bestaande camping met 20 plaatsen uitgebreid. Deze functies (wonen en recreatie) zijn passend in het mixlandschap. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat er geen sprake is van het belemmeren van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Samenhangend daarmee worden de locaties landschappelijk ingepast. Het voorgenomen plan past, gelet op de ruimtelijke kwaliteitsslag en het toestaan van functies die als passend worden aangemerkt, binnen het ontwikkelingsperspectief.

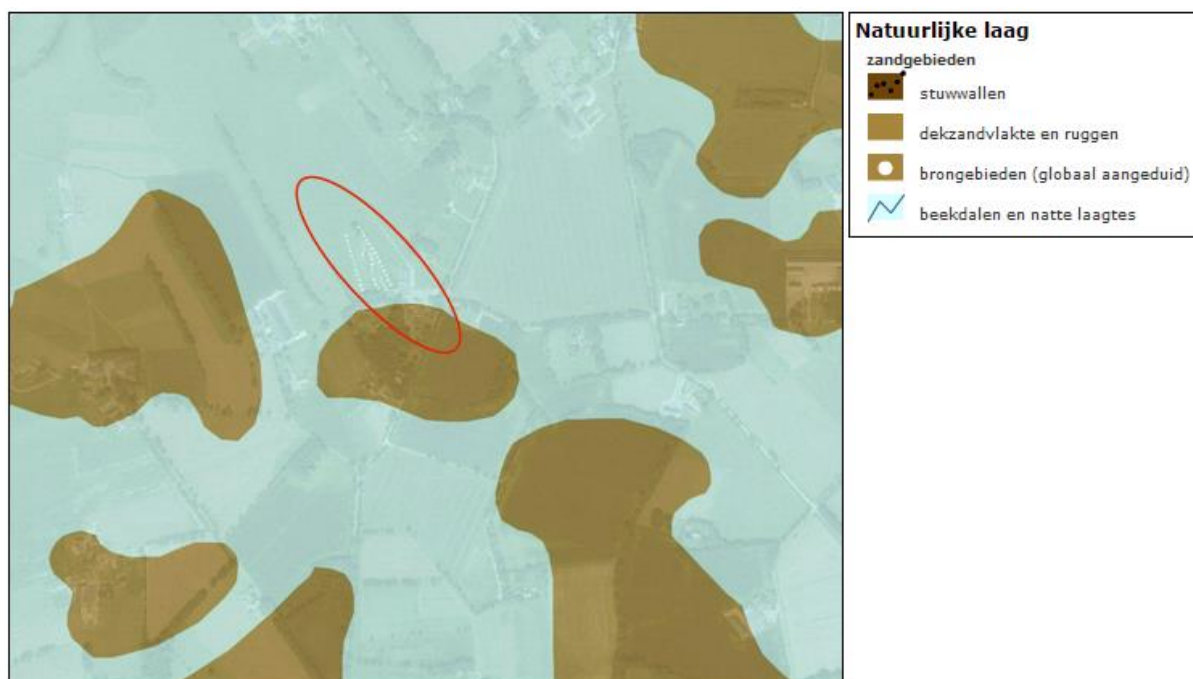
4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke laag” wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in of aangrenzend aan het plangebied geen specifieke eigenschappen voor 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.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met de gebiedstypen "Dekzandvlakte en ruggen" en "Beekdalen en natte laagtes". In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

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

“Beekdalen en natte laagtes”

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

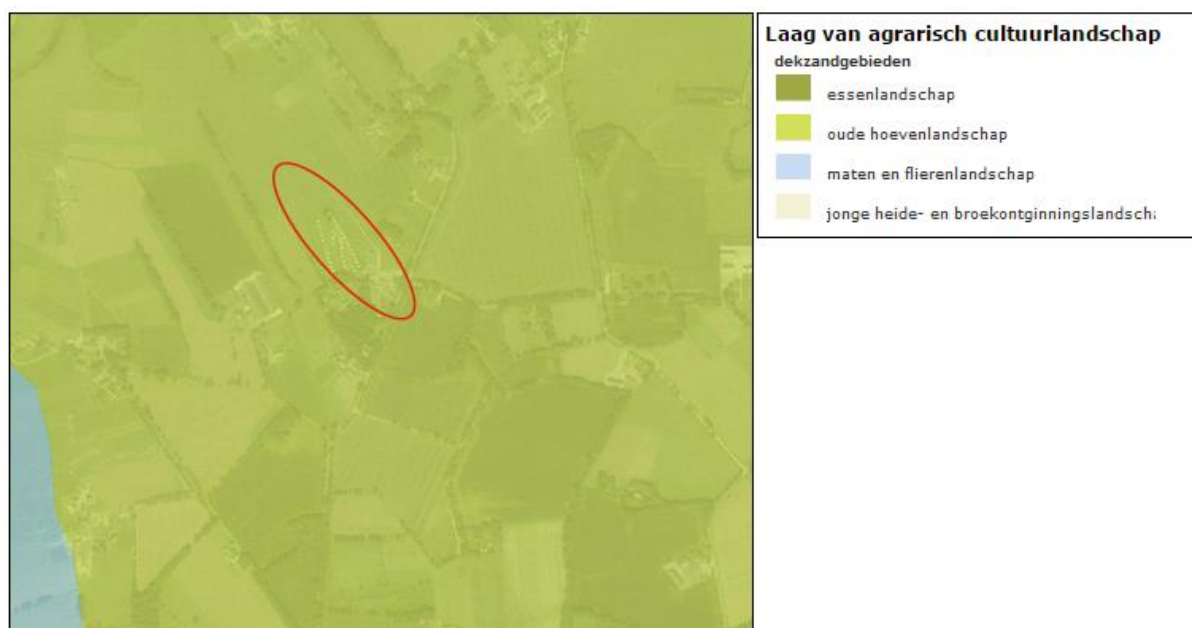
Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Ter plaatse van het plangebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nog deels waarneembaar, voornamelijk het hoogteverschil. Het Ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1) zorgt waar mogelijk voor versterking van de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de hoogteverschillen. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Geconcludeerd wordt dat de ‘Natuurlijke laag’ geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “Oude hoevenlandschap”. In afbeelding 4.5 is dat aangegeven.



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

“Oude hoevenlandschap”

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

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

Door de landschappelijke inpassing en de sloop van de voormalige, landschapsontsierende bedrijfsbebouwing wordt een aanzienlijke kwaliteitsimpuls aan de groene omgeving gegeven. De verschillen in landschap worden met dit plan verduidelijkt. Nabij de compensatiewoning wordt een historische es teruggebracht en ter plaatse van de invulling van uitbreiding van de camping wordt rekening gehouden met de overgang naar een maten en flierenlandschap. Voor de wijze van landschappelijk inpassen wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Geconcludeerd wordt dat het voornemen een aanzienlijk impuls van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee brengt en bijdraagt aan het sociaal vitaal houden van het landelijk gebied.

3. De ‘Lust- en leisurelaag’

De lust & 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. De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

Op basis van de ‘Lust- en leisurelaag’ is het plangebied aangemerkt als ‘gebied voor verblijfsrecreatie’

“Gebieden voor verblijfsrecreatie”

Campings, complexen van zomerhuizen/ vakantiewoningen liggen veelal in of gekoppeld aan aantrekkelijke natuurlijke landschappen en/of agrarische cultuurlandschappen. Soms voegen deze voorzieningen kwaliteit toe, meestal liften ze mee op bestaande landschappelijke kwaliteiten. De kwaliteit van het omliggende landschap bepaalt vaak de aantrekkelijkheid van de voorziening. Vaak zijn deze terreinen opgezet op basis van een planmatig basisstramien met een sterk door eindgebruikers gekleurde invulling. Ook komen grootschalige bungalowparken voor met een veel uniformer bebouwingstype en planopzet. Iedere gebruikersgroep heeft een eigen kwaliteitsprofiel met bijbehorende kwaliteit voorzieningen. De ambitie is de verblijfsrecreatie sterker te verbinden met de kwaliteiten van de omgeving en onderdeel uit te laten maken van het hele recreatieve netwerk. Het aanbod wordt hierdoor specifieker en sterker verbonden met de Overijsselse kenmerken. Tegelijkertijd kan de kracht van de sector dan beter worden benut om de kwaliteit van de omgeving te versterken. Hergebruik van vrijkomende gebouwen en kwaliteitsverbetering van bestaande terreinen zijn belangrijke strategieën.

Toetsing van het initiatief aan de “Lust- en leisurelaag”

Het verblijfsrecreatieterrein wordt door middel van dit plan vergroot, waarbij in samenhang daarmee geïnvesteerd wordt in het landschap. Het verblijfsrecreatieterrein heeft, gelet op de ligging tussen het Vechtdal, Twente, Salland en de Sallandse Heuvelrug veel potentie. De uitbreiding zorgt voor draagvlak van meerdere dagrecreatieve voorzieningen in de nabijheid. Bijgedragen wordt dan ook aan het toeristisch-recreatief product van de gemeente Twenterand. De ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de ‘Lust- en leisurelaag’.

4.2.5 Recreatie en toerisme

Voor wat betreft het provinciaal beleid ten aanzien van recreatie en toerisme zet de provincie met name in op het bieden van ruimtelijke mogelijkheden voor verbetering van de kwaliteit en het vergroten van de diversiteit aansluitend bij het ontwikkelingsperspectief ter plekke en met passend binnen de geldende gebiedskenmerken.

De toerisme- en recreatiesector vormt een belangrijke economische factor in Overijssel. Een rijk aanbod van (dag)recreatieve voorzieningen vormt een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven en bewoners. De provincie wil een sterk aanbod voor vrijetijdsbesteding en wil toeristen blijvend aan Overijssel binden. Het doel van de provincie is een vitale en zichzelf vernieuwende sector. Daarom staan innovatie en versterking van het organiserend vermogen in de toeristische sector centraal.

Ondernemers wordt de ruimte geboden om toeristisch-recreatieve voorzieningen te ontwikkelen die bijdragen aan differentiatie van het aanbod en toeristische structuurversterking. Door gebiedsgericht (nieuwe) koppelingen te leggen tussen verschillende sectoren (recreatie, landschap, water, cultuur, zorg en sport) kunnen we de concurrentiekracht van Overijssel als vakantie- en dagtochtbestemming versterken.

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

4.3.1.2 Visie op Twenterand

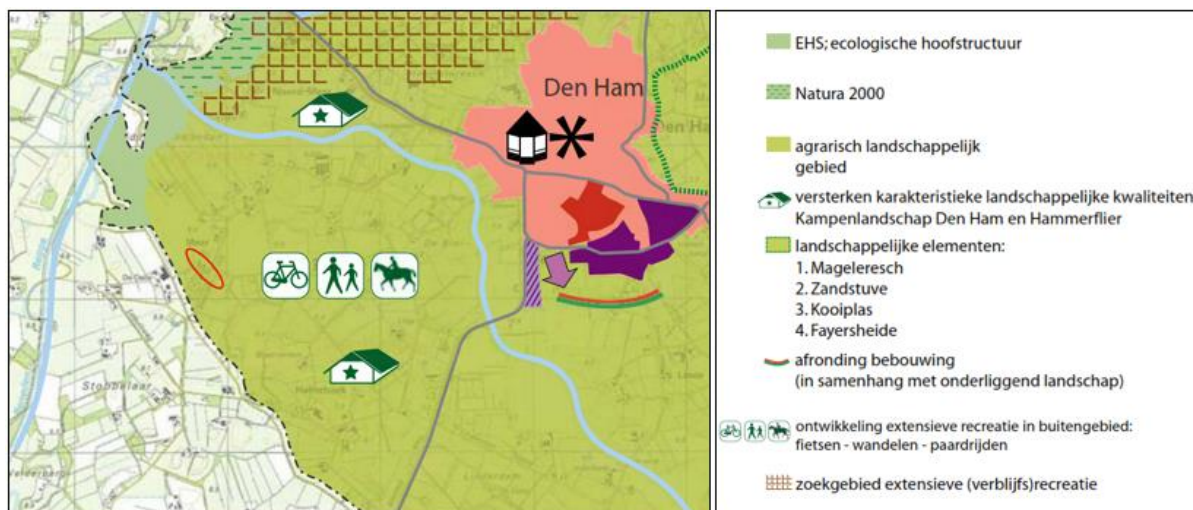
De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreed, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande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

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

- Duurzaamheid
- Werken
- Wonen
- Infrastructuur en mobiliteit

- Voorzieningen
- Recreatie en toerisme
- Stedenbouw, water, landschap en ecologie

In voorliggend geval zijn vooral de thema's "Wonen", "Landschap & Ecologie" en "Recreatie en toerisme" van belang. De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Afbeelding 4.6 omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart.



Afbeelding 4.6 Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.1.3 Wonen

In de woonvisie 2009+ en de Toekomstvisie wordt nog uitgegaan van een toename van de bevolkingsomvang tot 2030. Prognoses zoals PRIMOS 2009 en Pearl laten zien dat de bevolkingsomvang vanaf 2011 niet meer zal groeien, maar langzaamaan 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 Recreatie en toerisme

Het uitbreiden van toerisme is een belangrijke kans om nieuwe werkgelegenheid te creëren en de uitstraling en levendigheid in Twenterand te verhogen. In het bijzonder geldt dat voor het verblijfstoerisme in combinatie met gelegenheden waar toeristen kunnen winkelen en bezienswaardigheden bezoeken. Twenterand heeft wat dat betreft een aantal belangrijke en potentiële mogelijkheden. De noordelijke zone die in paragraaf 4.1 is aangegeven als recreatief – landschappelijke zone geeft aan dat er potenties zijn voor recreatie en toerisme in

een afwisseling van cultuurlandschappen rond o.a de aantrekkelijke kern Den Ham, langs de tonnendijk en de ten oosten van Westerhaar-Vriezenveensewijk gelegen Engbertsdijkswegen.

4.3.1.6 Toetsing van het initiatief aan 'Structuurvisie Twenterand'

Geconstateerd wordt dat de ontwikkeling die het voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, prima past binnen de 'hoofdpijnen van beleid' zoals verwoord in het "Structuurvisie Twenterand".

Door het slopen van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen wordt de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbeterd. Daarnaast staat de structuurvisie toe dat er woningen worden gerealiseerd in het buitengebied in het kader van Rood voor Rood. Zowel de slooplocatie als de nieuwbouwlocatie worden op een zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. In dit geval wordt de gewenste win-win situatie behaald en wordt er voldaan aan de uitgangspunten genoemd in de structuurvisie van de gemeente Twenterand.

Tevens is de locatie Meersendijk 32 op de zonekaart (paragraaf 4.1) aangewezen als 'recreatief – landschappelijk'. Deze zone wordt gekenmerkt door een verscheidenheid van functies en beelden en heeft kansen om zich verder te ontwikkelen in de recreatief – landschappelijke richting. Het uitbreiden van een bestaande camping past binnen de doelstellingen die zijn vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie en draagt bij aan het recreatief-toeristisch product van de gemeente Twenterand.

4.3.2 Nota Vrijtijdseconomie 2013-2020

4.3.2.1 Algemeen

De Nota vrijetijdseconomie geeft de visie van de gemeente op de ontwikkeling van toerisme en recreatie binnen de gemeentegrenzen en biedt daarmee een helder kader voor betrokken partijen. De link met andere sectoren zoals cultuur en sport zijn nog niet tot in detail uitgewerkt. In de uitvoeringsagenda zijn acties benoemd om daar de komende jaren invulling aan te gaan geven.

4.3.2.2 Huidige situatie Den Ham

Den Ham is een gezellig en toeristisch dorp. Met name op De Brink is het goed toeven. De gotische kerktoeren uit de 15e eeuw is een belangrijke blikvanger. In en nabij Den Ham zijn diverse overnachtingsmogelijkheden voor toeristen zoals kampeerterreinen, logies en ontbijtaccommodaties, groepsaccommodaties en bungalows. Den Ham ligt in een gebied dat veel mogelijkheden biedt tot wandelen, fietsen, kanoën en paardrijden. Het is daarmee een goede uitvalsbasis voor routegebonden recreatie.

4.3.2.3 Ontwikkelingsvisie - Buitengebied en Engbertsdijkswegen

Het buitengebied van Twenterand biedt een mooie omgeving waarin de potentie voor toerisme en recreatie ontwikkeld kan worden door de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Dit zal gaan door te investeren in het woon- en leefklimaat, natuur, landschap, cultuur. Het landschap in Twenterand is afwisselend, schoon en wordt goed ontsloten door secundaire wegen- en wandelpaden. De ontwikkelde routes ontsluiten alle mooie gebieden binnen de gemeente en sluiten goed aan op routes in de omgeving. Voor de liefhebbers worden in Twenterand verschillende ruiterroutes ontwikkeld. Langs deze routes worden voorzieningen gerealiseerd, zoals paardenstoelen, drinkbakken, etc. In Engbertsdijkswegen kunnen liefhebbers van de natuur heerlijk wandelen. Natuur en recreatie gaan hier hand in hand. De optimale afstemming tussen natuur en recreatie komt tot uiting in een verbeterde kwaliteit van de recreatieve voorzieningen. De recreatieve gebruiksmogelijkheden worden vergroot (o.a. de relatie Veenmuseum-Engbertsdijkswegen wordt versterkt) en de bestaande routestructuur wordt geïntensiveerd. De kwaliteit van het buitengebied kan nog een extra impuls gebruiken, zeker gezien de verwachte transitie op het platteland, waarbij steeds meer agrariërs hun bedrijf zullen stoppen en er nieuwe economische dragers nodig zijn. Hoe kan het buitengebied van Twenterand (meer) bijdragen aan de versterking van recreatie en toerisme? Onderwerpen die mogelijkheden bieden zijn: cultuurhistorie, boerderijeducatie en landschapswandelingen/fietstochten.

4.3.2.4 Ruimtelijke vertaling

Zowel voor dagrecreatieve als voor verblijfsrecreatieve voorzieningen zal de gemeente kwaliteitsverbeteringen van bestaande voorzieningen en accommodaties stimuleren en ondersteunen. De toerist vraagt naar steeds meer luxe en comfort. Om aan die wensen te kunnen voldoen is vaak extra ruimte nodig. De gemeente zal waar mogelijk medewerking verlenen in haar ruimtelijke plannen om kwaliteitsverbeteringen te stimuleren.

4.3.2.5 Toetsing aan de Nota Vrijtijdseconomie

Het plan draagt bij aan de doelstellingen van de Nota Vrijtijdseconomie. In de Nota Vrijtijdseconomie is het gemeentelijk beleid voor recreatie en toerisme vastgelegd. Een van de doelstellingen die in deze beleidsnota is vastgelegd is het ontwikkelen en versterken van het verblijfsrecreatieve product. Het uitbreiden van de camping levert een bijdrage aan deze doelstellingen. De gemeente streeft er naar om de toeristische werkgelegenheid een impuls te geven. Het uitbreiden van een bestaande camping kan daar, wellicht op termijn, een bijdrage aan leveren. Het uitbreiden van een bestaande camping past binnen de doelstellingen die zijn vastgelegd in de gemeentelijke Nota Vrijtijdseconomie.

4.3.3 Beleidsregels Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Twenterand

4.3.3.1 Algemeen

De provinciale regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs' is op 16 maart 2005 vastgesteld door Provinciale Staten. De hoofdlijnen van Rood voor Rood zijn hiermee vastgelegd in een herziening van het streekplan 2000+. Per 1 juli 2009 is de regeling opgenomen in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'.

De gemeenten hebben de taak gekregen om binnen de provinciale kaders gemeentelijk beleid rondom Rood voor Rood met gesloten beurs te formuleren.

Het 'Rood voor rood beleid' beleid van de gemeente Twenterand is beschreven in de beleidsregels 'Beleid rood voor rood met gesloten beurs gemeente Twenterand' uit oktober 2005. Deze beleidsregels zijn in februari 2007 geactualiseerd.

Het hoofddoel van de kaders voor Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Twenterand is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn het gemeentelijke landschapontwikkelingsplan en de gemeentelijke welstandsnota, maar ook de uitgangspunten voor het gemeentelijk plattelandsbeleid.

4.3.3.2 Beschrijving van de uitgangspunten en toetsing van het initiatief

Relatie sloop en bouwkaal

Ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapontsierende bedrijfsgebouwen kunnen onder voorwaarden één (of meer) bouwkaal(s) voor een woning worden toegekend. Als er een veelvoud van 850 m² bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan, uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de te slopen m², de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is, één extra bouwkaal voor een woning worden verkregen.

In dit geval is er sprake van een enkelvoud van 850 m², namelijk 882 m², waardoor één compensatiekaal wordt toegekend.

De inhoudsmaat van de woning op de bouwkaal mag niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief erfbebouwing met een maximum van 75 m²). De grootte van de bouwkaal bedraagt minimaal 600 m² en maximaal 1000 m².

Er is uitgegaan van bouwkaals van maximaal 1.000 m². De overige bouwregels worden net als de oppervlakte van de bouwkaals vastgesteld in het bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat de inhoudsmaat van de woning gesteld is op 900 m³ (gelet op de kwaliteitsimpuls in architectuur) en het oppervlakte aan bijgebouwen per woning 150 m². Dit kan op basis van de Nota Platteland worden

toegestaan wanneer sprake is van veel eigen grond (> 1 ha) aansluitend aan de woning. In dit geval is sprake van een perceel van ruim 2,5 hectare.

Bij aanmelding dienen op de locatie(s) waar schuren gesloopt worden, in principe alle schuren gesloopt te worden.

Alle voormalige landschapontsierende agrarische bedrijfsbebouwing zonder vervolgfunctie wordt gesloopt. De bestaande woningen met bijbehorende (karakteristieke) bijgebouwen blijven behouden.

Het grootste deel van de oorspronkelijke bouwkaal krijgt een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden dan wel een passende bestemming die samenhangt met de landschappelijke inpassing, zoals 'natuur' of 'bos'. De voormalige agrarische bedrijfswoning kan worden bestemd als burgerwoning.

De gronden ter plaatse van het bestaande erf wordt bestemd als 'Recreatie - Verblifsrecreatie'. Overige gronden op de slooplocatie worden bestemd als 'Agrarisch' (zonder bouw mogelijkheden).

Landschapontsierende bedrijfsgebouwen zijn in principe (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen binnen het gehele gemeentelijk grondgebied met uitzondering van de monumenten en de gebouwen die staan op de Gemeentelijke Monumentenlijst en waardevolle karakteristieke agrarische bebouwing.

De te slopen bebouwing is niet aangemerkt als monument of karakteristiek.

Situering bouwkaal en gebiedsdifferentiatie

Uitgangspunt van het gemeentelijke 'Rood voor rood met gesloten beurs' beleid is het terugbouwen van de woning op de slooplocatie. Indien terugbouwen op de locatie niet mogelijk is, kan op een locatie elders op een nieuw op te nemen bouwblok terug gebouwd worden, mits passend uit oogpunt van milieu, ruimtelijke ordening en overige beleidsregels.

In het advies van Het Oversticht (*Bron: advies 2236 TWR: Meersdijk 32, den Ham, gemeente Twenterand januari 2016*) zijn verschillende terugbouwlocaties onderzocht. Onder voorwaarden wordt meegewerkt aan de voorgestelde locatie (zie paragraaf 2.4). Hiermee wordt gemotiveerd afgeweken van het uitgangspunt om terug te bouwen op de slooplocatie.

Voor de toekenning van een bouwkaal voor een woning ter plekke in landbouwonwikkelingsgebied zal geen medewerking worden verleend. Tevens is terugbouwen in principe niet mogelijk binnen de bestemmingen "esgronden", "bos en natuur" en "agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde". Toekenning van een bouwkaal voor een woning ter plekke is mogelijk, indien geen bijzondere waarden aanwezig zijn en of er geen aantasting plaatsvindt van bijzondere waarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn.

De bouwlocatie is niet gelegen in de reconstructiezonering 'landbouwonwikkelingsgebied' en heeft op basis van het geldend bestemmingsplan niet de bestemming 'Esgronden' en 'Bos en natuur'. Wel is sprake van de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde'. Zoals beschreven in het Ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1) worden geen bijzondere waarden aangetast. Er is zorgvuldig gekozen voor de voorgestelde inrichting met forse kwaliteitsverbetering.

De bouwkaal voor een woning mag geen aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving veroorzaken. Voorkomen moet worden dat de toekenning van een bouwkaal voor een woning ten koste gaat van het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving.

Hiervoor is aangegeven dat er op voorhand, als gevolg van de gewenste woningbouw, geen belemmeringen worden verwacht voor de bedrijfsvoering van de omliggende (agrarische) bedrijven.

De situering van een bouwkaal voor een woning elders dient geconcentreerd te worden, waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande en eventueel aangewezen bebouwing (zoals kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing en bestaande erfstructuren).

In het advies van Het Oversticht (*Bron: advies 2236 TWR: Meersdijk 32, den Ham, gemeente Twenterand januari 2016*) zijn verschillende terugbouwlocaties onderzocht. Onder voorwaarden wordt meegewerkt aan de voorgestelde locatie (zie paragraaf 2.4). Hiermee wordt gemotiveerd afgeweken van het uitgangspunt om terug te bouwen op de slooplocatie.

Tegenprestatie/compensatie

Wat terug gebouwd wordt dient een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het landschap te zijn. De kwalitatieve inpassing in het landschap dient niet alleen architectonisch (beeldkwaliteit) maar ook door middel van een landschapsplan gewaarborgd te zijn. De waarde van de (compensatie)bouwkavel(s) zal groter zijn dan de hoogte van de sloopkosten plus 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Die meerwaarde moet aantoonbaar worden ingezet voor bijvoorbeeld verbetering van de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en realisatie van nieuw groen. Met andere woorden, extra inzet voor investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

Voor de meerwaarde van de in dit plan beschreven ontwikkeling wordt verwezen naar het Ruimtelijk kwaliteitsplan. De financiële verantwoording is onderbouwd in een Rood voor Rood projectplan.

Afbakening

De regeling geldt voor het gehele buitengebied van de gemeente Twenterand en de (voormalige) agrarische bedrijven binnen de lintbebouwing van de gemeente Twenterand. De regeling geldt voor al gestopte of stoppende (agrarische) bedrijven.

De regeling geldt in principe ook voor solitaire niet-agrarische gebouwen in het buitengebied. In deze gevallen zal sprake zijn van het, in overleg met de provincie, leveren van maatwerk.

In dit geval valt de te slopen bebouwing onder (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing, dus is maatwerk niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid.

4.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

4.3.4.1 Algemeen

De gemeente Twenterand heeft een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. De raad van de gemeente Twenterand heeft op 6 november 2007 het Landschapsontwikkelingsplan (uitwerking Twenterand) vastgesteld. Hoofddoel van het LOP is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. Op basis van het LOP (Afbeelding 4.7) ligt het plangebied in deelgebied "Hallerhoek". Het plangebied is aangegeven met de rode cirkel.

Landschapstype	KAMPEN- EN SSENLANDSCHAP
Ontwikkelingsrichting	HERSTELLEN EN VERSTERKEN (GROOTSTE DEEL) EN DEEL ROND DE BEVERT OMVORMING NAAR HALFNATUURLIJKE INRICHTING EN WATERBERGING
Aandachtspunten en kansen	▪ BEHOUD EN HERSTEL OPEN ESSEN ▪ BEHOUD EN HERSTEL KLEINSCHALIGE STRUCTUUR LANGS DE RANDEN ▪ KOPPEL KLEINSCHALIGE ONTWIKKELINGEN IN HET GEBIED MET INGREPEN TEN BEHOEVE VAN HET WATERSYSTEEM (ROND DE BEVERT) ▪ NATUURLIJK INRICHTEN VAN DE HAMMERWETERING



Afbeelding 4.7 Landschapsonontwikkelingsplan (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.4.2 Hallerhoek

Het kampenlandschap van deelgebied Hallerhoek omsluit de Magelaresch vanaf de westkant. Het deel ten noorden van Den Ham, rond beek de Bevert, (Eerderachterbroek) kent een grote dichtheid van landschapselementen zoals singels, bosjes en lanen. De Hammerwetering doorsnijdt daar het landschap van kleine zandkoppen. Ten westen en ten zuiden van Den Ham kent een grootschaliger beeld dan het gebied rond de Bevert. De ondergrond van kleine hoge koppen en natte lage delen levert een diversiteit in landschappelijke structuren op, dit is vooral te zien in kavelgrootte, verspreide landschapselementen en gestrooide bebouwing.

Herstellen en versterken wordt voorgestaan in het deelgebied Hallerhoek. In het gebied rond de Bevert wordt vanuit het landschap gestreefd naar omvorming naar halfnatuurlijke inrichting en waterberging.

Het deelgebied is aangewezen tot verwevingsgebied in het reconstructieplan. Hier gaan landbouw, natuur en recreatie samen, hervestiging op locaties van bestaande boerderijen of uitbreiding van de intensieve veehouderij wordt onder voorwaarden toegestaan. Voorwaarden kunnen ingezet worden om de kleinschaligheid te herstellen en te versterken langs de randen van hogere open delen in de vorm van aanplant van landschapselementen.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan 'Landschapsonontwikkelingsplan'

In voorliggend geval is een Ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, waarbij het totale plangebied landschappelijk worden ingepast, waarbij rekening is gehouden met de landschapkenmerken, waarbij de beleefbaarheid van de hoge en lage delen van het plangebied verbeterd wordt. Het voornemen zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met het 'Landschapsonontwikkelingsplan'.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

De afstand van de nieuwe woning tot de wegas van de Meersendijk bedraagt circa 20 meter. Gelet op deze afstand en de zeer beperkte verkeersintensiteiten op de Meersendijk zal de gevelbelasting niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Voor het aspect wegverkeerslawaai is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het verkrijgen van een hogere grenswaarde is niet benodigd.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

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

5.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wgh, aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Door Rouwmaat Groep is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek worden hierna beschreven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.

5.2.2 Situatie plangebied

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.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- De aangetroffen licht verhoogde gehalten barium en koper in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
- De hypothese "De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet verdacht worden beschouwd" wordt grotendeels aangenomen.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

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

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

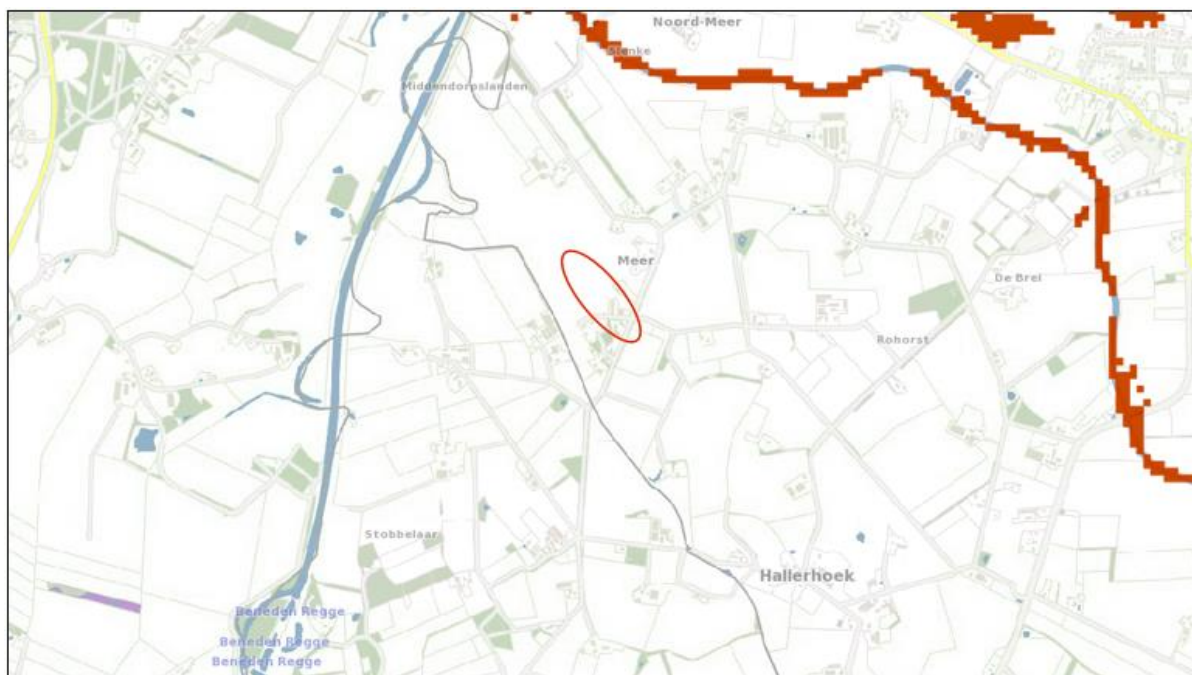
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) die op 1 januari 2011 in werking is getreden.

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

5.4.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 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 binnen 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.

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van sterke menging van functies. 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 Beoordeling

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 functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

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

Compensatiekavel

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

Verblijfsrecreatie

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt de functies op het erf aangemerkt als:

- Camping: ‘Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)’. Dergelijke inrichtingen vallen onder milieucategorie 3.1, waarbij de grootste richtafstand geldt voor geluid (50 meter). Voor de aspecten geur en gevaar geldt een richtafstand van 30 meter en voor het aspect stof 0 meter.
- Boerderijkamers: ‘Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra’. Dergelijke inrichtingen vallen onder milieucategorie 1, waarbij de grootste richtafstand geldt voor geluid, geur en gevaar (10 meter). Voor het aspect stof geldt een richtafstand van 0 meter.
- Parkeerterrein: ‘Autoparkeerterreinen, parkeergarages’. Dergelijke inrichtingen vallen onder milieucategorie 2, waarbij de grootste richtafstand geldt voor geluid (30 meter). Voor het aspect geur geldt een richtafstand van 10 meter. Voor de aspecten stof en gevaar geldt een richtafstand van 0 meter.

De dichtstbijzijnde woning betreft de compensatiewoning. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de aan te houden richtafstanden en dat ter plaatse van de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat valt te verwachten.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woonfunctie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. De omgeving van het plangebied bestaat uit woningen en agrarische bedrijvigheid. Woningen worden niet als milieubelastend aangemerkt en ondervinden hiermee geen hinder van deze functie.

In de omgeving bevindt zich een aantal agrarische bedrijven in de vorm van veehouderijen. 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.

Op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" geldt een grootste richtafstand van 50 meter (met uitzondering van een toetsing aan het aspect geur). Gezien de afstand (130 meter) tot aan de dichtstbijzijnde veehouderij wordt voldaan aan de richtafstanden. Gezien de afstand tot aan de veehouderijen is het te verwachten dat in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en worden de agrarische bedrijven niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

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

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

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

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2 en 3) voor ondermeer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van Rood voor rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- *op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;*
- *in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;*
- *in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;*

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning 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

5.6.2.1 Compensatiewoning

Voor de compensatiewoning geldt een vaste afstand van 50 meter moet worden aangehouden. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op circa 250 meter, gemeten vanaf de woonbestemming. Hiermee wordt ruim voldaan aan de vaste afstand.

5.6.2.2 Verblijfsrecreatie

Geurgevoelige objecten

Er is diverse uiteenlopende jurisprudentie over de vraag of verblijfsrecreatieve inrichtingen geurgevoelige objecten zijn. De definitie van een 'geurgevoelig object' luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

Gezien de definitie en bijbehorende jurisprudentie wordt er in dit geval van uitgegaan dat de gebouwen moeten worden aangemerkt als geurgevoelige objecten, met uitzondering van het gebouw met sanitaire voorzieningen¹. De kampeerplaatsen worden niet beschouwd als geurgevoelige objecten². De geurgevoelige objecten wijzigen echter niet met dit plan.

Gezien de afstand (130 meter) tot aan de dichtstbijzijnde veehouderijen is het te verwachten dat in het plangebied sprake zal zijn van een voldoende woon- en leefklimaat.

Bescherming agrarische bedrijven

Met dit plan worden geen nieuwe geurgevoelige objecten gerealiseerd, met uitzondering van de compensatiewoning (zie paragraaf 5.6.2.1). Tevens zijn reeds andere geurgevoelige objecten buiten het plangebied gelegen tussen de agrarische bedrijven en het plangebied. Hierdoor worden de agrarische bedrijven in geen geval belemmerd in de bedrijfsvoering door voorliggende ontwikkeling.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit 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 Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna worden de resultaten van dit onderzoek beschreven en voor de complete rapportage wordt verwezen naar bijlage 3.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Nederland heeft de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Wet natuurbescherming verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

¹ ABRvS, 201301469/1/R1 van 10 juli 2013

² Rechtbank Overijssel, Awb 14/167

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Vecht- en Beneden-Reggegebied" is gelegen op circa 700 meter van het plangebied.

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling (uitbreiding met 20 kampeerplekken, toevoeging van één woning en het 'wegbestemmen' van een agrarisch bedrijf) de afstand tot het Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat er 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 Nederlands Natuurnetwerk

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

Het plangebied is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN liggen op circa 700 meter van het plangebied. Gezien de afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling (uitbreiding met 20 kampeerplekken, toevoeging van één woning en het 'wegbestemmen' van een agrarisch bedrijf) wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming 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.

Er is in het onderzoeksgebied gekeken naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties die door de uitvoering van de voorgenomen activiteiten vernield of verstoord worden. Ook is gekeken of de voorgenomen activiteit een negatief effect heeft op beschermd (natuur)gebied.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige grondgebonden zoogdier-, vogel-, amfibieën- en vleermuissoorten. Andere beschermde soorten zijn tijdens het veldonderzoek niet vastgesteld en het plangebied wordt als een ongeschikt functioneel leefgebied voor andere beschermde soorten beschouwd.

De functie van het plangebied als foerageergebied voor faunasoorten wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet aangetast en de voorgenomen activiteiten leiden daarom niet tot wettelijke consequenties. Voor de grondgebonden zoogdiersoorten met een vaste rust- of voortplantingslocatie in het plangebied, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen. Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen zijn alleen de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het slopen van bebouwing, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

5.7.3 Conclusie

De ecologische aspecten vormen geen belemmering voor uitvoering van het plan.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

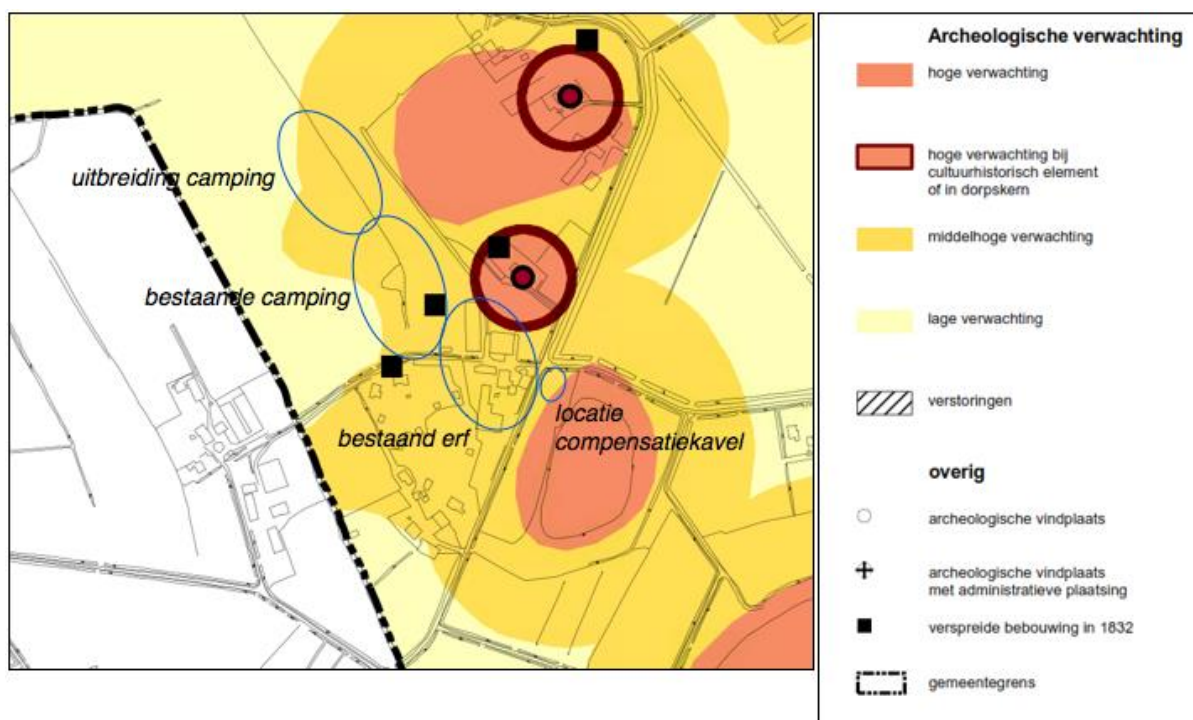
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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

Het plangebied is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 5.2.



Afbeelding 5.2 Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

5.8.1.2 Situatie plangebied

Bodemingrepen vinden plaats ten behoeve van de uitbreiding van de camping en de locatie van de compensatiekavel.

Het plangebied is gelegen binnen gebieden die op basis van de archeologische verwachtings- en beleidskaart zijn gekarteerd met een grotendeels middelhoge verwachting en deels een lage en deels een hoge verwachting.

Ter plaatse van de hoge en middelhoge verwachting dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd bij bodemingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 2.500 m². In voorliggend geval zal de totale oppervlakte aan bodemingrepen ter plaatse aanzienlijk minder bedragen dan de gestelde 2.500 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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 Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Zoals weergegeven op de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is er ter plaatse sprake van verspreide bebouwing in 1832. In dit geval wordt de hooiberg opnieuw opgetrokken en een karakteristieke hooi- / wagenshuur met behoud van karakteristieke waarden opgeknapt. Hierdoor blijft de karakteristieke erfopbouw enigszins behouden. Tevens wordt er landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Voor het overige is in het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta, Vechtstromen, 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.

Waterschap Vechtstromen heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2016-2021. 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).

Twee belangrijke onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl/>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van de watertoets wordt toegepast. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

In de navolgende subparagraaf zal nader worden ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

6.3.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied. De uitbreiding bestaat uit 20 kampeerplaatsen en 1 woning. De toename van verhard oppervlakte beslaat circa 300 m² ter plaatse van de compensatiekavel en 300 m² ter plaatse van het kampeerterrein (uitgaande van 600 m² halfverharding). De afwatering/infiltratie vindt plaats via laag gelegen delen in het kampeerterrein, welke evenwijdig aan de landschapsmaatregelen aanwezig zijn.

De bebouwing ter plaatse van de compensatiekavel dient rekening te houden met de Keurzone van het waterschap. Bebouwing en beplanting wordt minimaal 5 meter (onderhoudszone) vanuit de insteek van de watergang (nr. 070002) gesitueerd. Vanuit landschappelijk oogpunt moet de woning wel zo dicht mogelijk bij de watergang worden gebouwd.

Voor de te bouwen woning geldt; een punt van aandacht voor eventuele nieuw vestiging is het minimale bouwpeil. Het minimale bouwpeil is de hoogte die eventuele nieuw vestiging minimaal moet hebben. De norm die hiervoor gebruikt wordt, is de t=100 norm. Deze norm staat voor het hoogste peil dat het water één keer per 100 jaar haalt. Nieuwe bebouwing mag niet vaker dan één keer per 100 jaar wateroverlast ondervinden.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
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 onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, oppervlakte, etc.);
- Nadere eisen: bevoegdheid om nadere eisen te stellen aan de situering van een ondergeschikt gebouw.

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

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*
In dit artikel staan regels over bestaande afmetingen en afstanden
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
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. Tevens zijn er parkeerregels opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen;
- *Overige regels (Artikel 12)*
In dit artikel worden de overige regels beschreven en bepalen dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op moment van ter inzage legging van het ontwerp.

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.

Agrarisch (Artikel 3)

Om het voormalig agrarisch bouwvlak weg te bestemmen en de betreffende gronden niet worden bestemd voor 'Recreatie- Verblifsrecreatie', worden de gronden bestemd als 'Agrarisch' (zonder bouwvlak). Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, hobbymatig agrarisch gebruik, extensieve recreatie, met de daarbij behorende ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde sleufsilo's, kuilvoerplaten en mestopslagplaatsen) zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

Recreatie - Verblifsrecreatie (Artikel 4)

Het bestaande erf en de (uit te breiden) camping worden bestemd als 'Recreatie - Verblifsrecreatie'. Deze gronden zijn bestemd voor een kampeerterein met maximaal 55 kampeerplaatsen, 7 boerderijkamers, 2 bedrijfswoningen (met aan huis verbonden beroep), de bescherming van de landschapswaarden van de bestaande opgaande beplanting als terreinomheining. Tevens zijn de daarbij behorende ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Binnen het bouwvlak mag maximaal het bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen worden gebouwd. Buiten het bouwvlak is uitsluitend sanitaire bebouwing toegestaan tot maximaal 200 m². Daarnaast zijn regels opgenomen voor bedrijfswoningen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoningen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming zijn de voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. De voorwaardelijke verplichtingen voorzien in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen en de uitvoering van de herbouw van de hooiberg, opknappen schuur en sloop van de bebouwing. Deze borging is middels een aanduiding op de verbeelding gekoppeld aan de ingebruikname van de compensatiewoning (zie bestemming Wonen) en uitbreiding van de camping (meer dan 35 kampeerplekken).

Wonen (Artikel 5)

De gronden die worden gebruikt voor de woonfunctie van de compensatiewoning zijn bestemd als 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor een woning, en onder voorwaarden een aan huis verbonden beroep en een bed and breakfast. Tevens zijn de daarbij behorende ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

In het bestemmingsvlak is één woning toegestaan. De maximale inhoud van een woning bedraagt 900 m³. Voor de woningen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 9 meter. Bij de woning geldt een maximum oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m². 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 gebouwd tot 15 meter.

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming zijn de voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. De voorwaardelijke verplichtingen voorzien in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen en de uitvoering van de herbouw van de hooiberg, opknappen schuur en sloop van de bebouwing. Deze borging is middels een aanduiding op de verbeelding gekoppeld aan de ingebruikname van de compensatiewoning en uitbreiding van de camping (meer dan 35 kampeerplekken) (zie bestemming Recreatie – Verblifsrecreatie).

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 INSpraak & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan wordt voorgelegd aan de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een normale procedure van het waterschap Vechtstromen. Derhalve wordt nader overleg gevoerd met het waterschap.

9.2 Inspraak

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

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn twee inspraakreacties binnengekomen. Voor de gemeentelijke beantwoording van deze reacties wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 4 Watertoetsresultaat

Bijlage 5 Nota beantwoording inspraakreacties