



GEMEENTE TWENTERAND

*Bestemmingsplan
Buitengebied Twenterand PH
Bossinkkamp 9 en 13*

Juli 2018

Vastgesteld

Bestemmingsplan
Buitengebied Twenterand PH Bossinkkamp 9 en 13

Plannaam: Buitengebied Twenterand PH Bossinkkamp 9 en 13
IMRO-nummer: NL.IMRO.1700.201804BPBGPH-vas1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Juli 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 PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	10
2.1	SLOOP- EN BOUWLOCATIE – BOSSINKKAMP 9.....	10
2.2	SLOOPLOCATIE – BOSSINKKAMP 13.....	10
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	12
3.1	INLEIDING.....	12
3.2	SLOOP- EN BOUWLOCATIE – BOSSINKKAMP 9.....	12
3.3	SLOOPLOCATIE – BOSSINKKAMP 13.....	14
3.4	VERKEER EN PARKEREN	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIJKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	27
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	34
5.1	GELUID	34
5.2	BODEMKWALITEIT.....	35
5.3	LUCHTKWALITEIT	36
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	37
5.5	MILIEUZONERING	38
5.6	GEUR	41
5.7	ECOLOGIE.....	41
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	44
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	45
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	48
6.1	VIGEREND BELEID.....	48
6.2	WATERPARAGRAAF	49
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	50
7.1	INLEIDING.....	50
7.2	OPZET VAN DE REGELS	50
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	51
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	54
9.1	VOOROVERLEG.....	54
9.2	INSPRAAK	54
9.3	ZIENSWIJZEN.....	54

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 55

BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	55
BIJLAGE 2	VERKENNEND EN NADER (ASBEST)BODEMONDERZOEK.....	56
BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	57
BIJLAGE 4	STANDAARD WATERPARAGRAAF	58

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Bossinkkamp 9 in het buitengebied van Den Ham bevindt zich een voormalig agrarisch erf. De agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn beëindigd. Op het erf bevindt zich een voormalige bedrijfswoning en een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Doordat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing geen vervolgfunctie hebben, wordt niet langer in het onderhoud geïnvesteerd. Hierdoor zal de staat van de bebouwing op termijn verslechteren wat afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Twenterand. Om deze reden is initiatiefnemer voornemens om in het kader van de Rood voor Rood regeling de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een gezamenlijk oppervlak van 776 m², te slopen.

Om deel te mogen nemen aan de Rood voor Rood regeling dient ten minste 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing te worden gesloopt. Hierom wordt het perceel aan de Bossinkkamp 13 bij deze ontwikkeling betrokken.

Aan de Bossinkkamp 13 in het buitengebied van Den Ham bevindt zich een agrarisch erf. Hier worden in de huidige situatie agrarische bedrijfsactiviteiten uitgeoefend. Eigenaar is voornemens om een deel van de agrarische bedrijfsactiviteiten (intensieve veehouderij) te beëindigen. Hierdoor is sprake van leegkomende agrarische bebouwing met een oppervlak van 550 m².

Het voornemen bestaat uit sloop van de bedrijfsbebouwing ($776 \text{ m}^2 + 550 \text{ m}^2 = 1.326 \text{ m}^2$) onder de regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs'. Ter compensatie voor de sloop van de gebouwen mag één compensatiewoning met bijgebouw worden teruggebouwd. De woning wordt op de slooplocatie aan de Bossinkkamp 9 teruggebouwd en landschappelijk ingepast.

Het voornemen is echter niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan voor beide locaties is noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin. Aangetoond zal worden dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

De sloop- en bouwlocatie is gelegen aan de Bossinkkamp 9 te Den Ham en is kadastraal bekend als gemeente Den Ham, Sectie O, nummers 891 en 893. De tweede slooplocatie bevindt zich aan de Bossinkkamp 13 te Den Ham en is kadastraal bekend als gemeente Den Ham, Sectie O, nummer 733. In afbeelding 1.1 en 1.2 is de ligging van de locaties ten opzichte van Den Ham en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van de locaties ten opzichte van Den Ham (Bron: ArcGIS)



Afbeelding 1.2 Ligging van de locaties ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand PH Bossinkkamp 9 en 13” bestaat uit de volgende stukken:

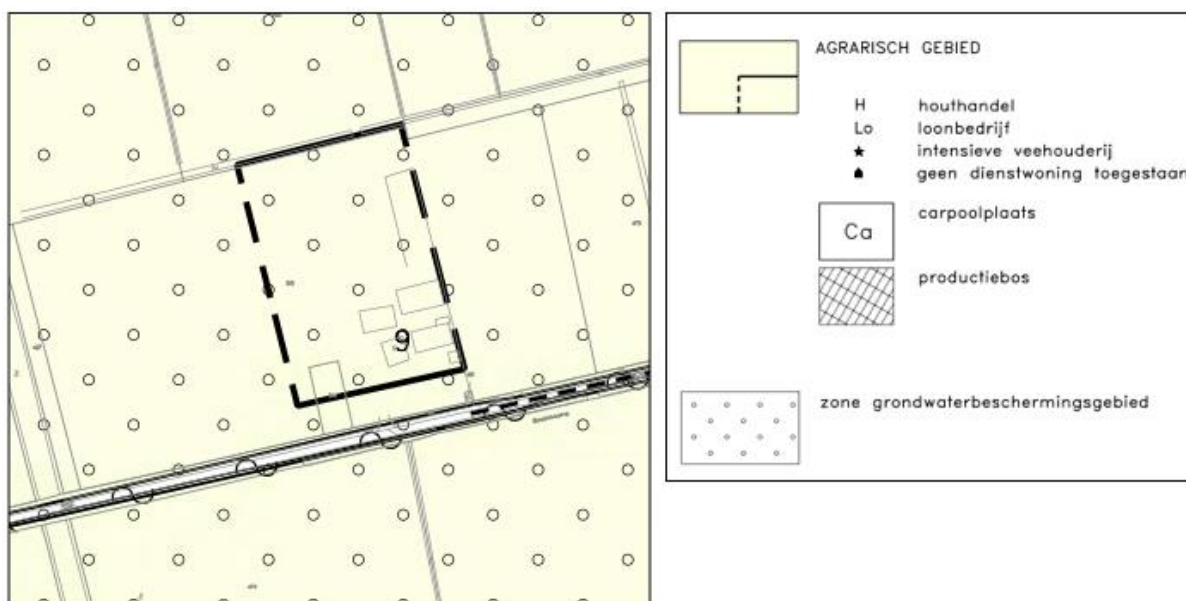
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201804BPBGPH-vas1) en een renvooi;
- regels.

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.

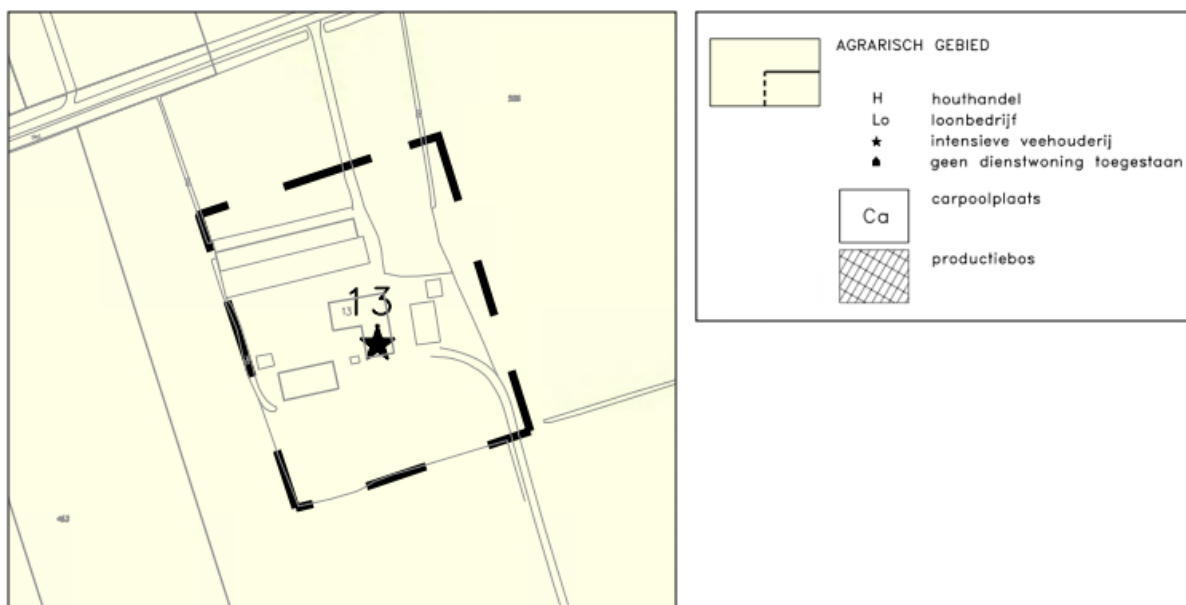
1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

De locaties bevinden zich binnen de plangrens 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 afbeeldingen 1.3 en 1.4 zijn uitsneden van het geldend bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 1.3 Uitsnede geldende bestemmingsplan ter plaatse van de Bossinkkamp 9 (Bron: Gemeente Twenterand)



Afbeelding 1.4 Uitsnede geldend bestemmingsplan ter plaatse van de Bossinkkamp 13 (Bron: Gemeente Twenterand)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van dit bestemmingsplan hebben beide locaties de bestemming 'Agrarisch gebied' met bouwvlak. Gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied' zijn bestemd voor onder andere de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Ter plaatse van de Bossinkkamp 13 is een intensieve veehouderij toegestaan. De locatie aan de Bossinkkamp 9 is tevens voorzien van de aanduiding 'zone grondwaterbeschermingsgebied'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de bodem- en de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

1.4.3 Strijdigheid

De bouw en het gebruik van de compensatiewoning op de bouwlocatie (Bossinkkamp 9) is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Daarnaast dient, met inachtneming van de sloop in het kader van de 'Rood voor Rood'-regeling, de gebruiksmogelijkheden ten aanzien van de intensieve veehouderij

ter plaatse van de Bossinkkamp 13 te worden opgeheven. Dit bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische kaders waarmee de voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt.

Overigens is het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' in voorbereiding. Hierin is Bossinkkamp 9 voor wonen en Bossinkkamp 13 voor agrarisch bestemd.

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, het vooroverleg en de zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Sloop- en bouwlocatie – Bossinkkamp 9

De sloop- en bouwlocatie is gelegen aan de Bossinkkamp 9 op circa 1,5 kilometer afstand van de kern Den Ham. De functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden en verspreid liggende woonerven.

Het erf wordt aan de zuidzijde begrensd door de Bossinkkamp en aan de overige zijden door agrarische cultuurgronden.

Het erf betreft een voormalig agrarisch erf. De bebouwing op het erf bestaat uit een woonhuis met bijbehorende bijgebouwen en voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Tussen de bebouwing is sprake van erfverharding. Overige gronden van het erf zijn ingericht als tuin. Het erf wordt aan de zuidzijde met drie in- en uitritten ontsloten op de Bossinkkamp.

In afbeelding 2.1 geeft een luchtfoto de huidige situatie weer.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie Bossinkkamp 9 (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Slooplocatie – Bossinkkamp 13

De tweede slooplocatie is gelegen aan de Bossinkkamp 13 op circa 1 kilometer afstand van de kern Den Ham. Het erf is in zijn geheel begrensd door agrarische gronden. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het erf bestaan uit akkerbouw en het fokken en houden van dieren, zijnde een intensieve veehouderij. Eigenaar van het agrarisch bedrijf is voornemens de activiteiten ten aanzien van de intensieve veehouderij te beëindigen.

De bebouwing op het erf bestaat uit een woonhuis met bijbehorende bijgebouwen en bedrijfsbebouwing.

Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van het erf is ingericht als tuin en grasperceel. Het erf wordt aan de zuidzijde met één in- en uitrit ontsloten op de Bossinkkamp. In afbeelding 2.2 is de huidige situatie met een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 2.2: Huidige situatie Bossinkkamp 13 (Bron: Provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 inleiding

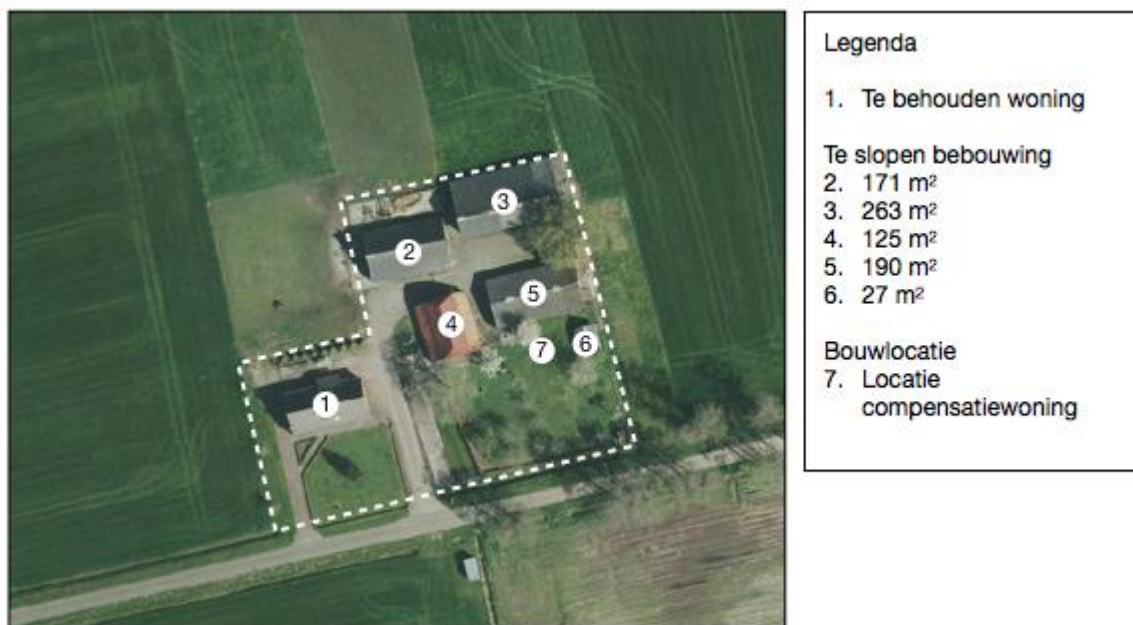
Initiatiefnemer is voornemens om in het kader van de regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs', landschapsontsierende bebouwing aan de Bossinkkamp 9 en 13, in het buitengebied van de gemeente Twenterand te slopen. Ter compensatie is de bouw van een woning nabij het perceel aan Bossinkkamp 9 beoogd.

3.2 Sloop- en bouwlocatie – Bossinkkamp 9

3.2.1 Te slopen bebouwing

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven bevinden zich op de sloop- en bouwlocatie aan de Bossinkkamp 9 een aantal voormalige agrarische opstallen. Aangezien hier geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf en niet meer in de agrarische bebouwing wordt geïnvesteerd, zal de staat van onderhoud van deze bebouwing op termijn verder gaan verslechteren. Daarom is initiatiefnemer voornemens de bebouwing te slopen. Deze bebouwing, met een totaal oppervlak van 776 m², wordt gesloopt. De woning blijft behouden, waarbij initiatiefnemer voornemens is een bijgebouw van 150 m² te realiseren.

In afbeelding 3.1 worden de te slopen en te behouden bebouwing weergegeven. Daarnaast is het zoekgebied van de compensatiewoning aangegeven.



Afbeelding 3.1 Te slopen bebouwing Bossinkkamp 9 (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)

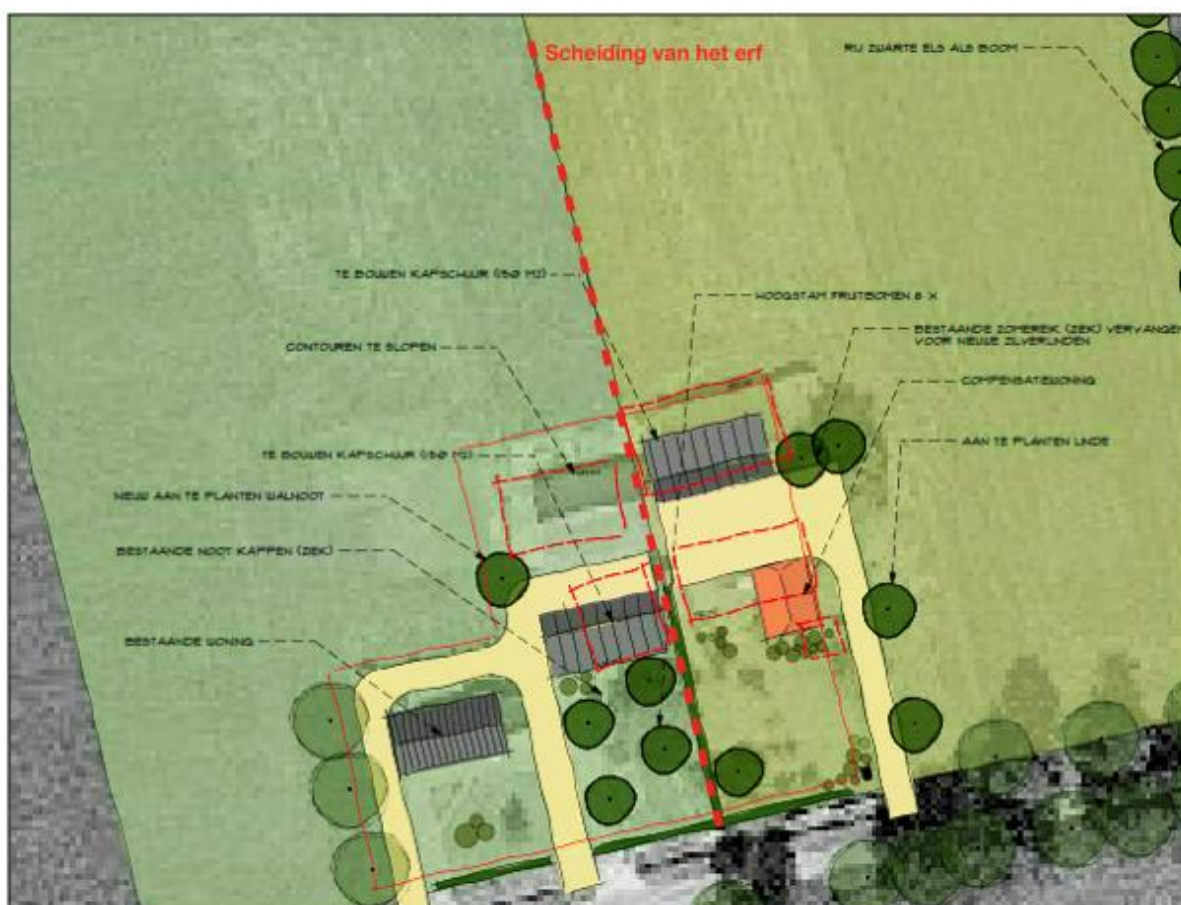
3.2.2 Inrichting erf & landschap

3.2.2.1 Uitgangspunten

Bij het uitwerken van het RvR-projectplan is een Ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld door De Erfontwikkelaar. Het complete ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemer, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. Het erfinrichtingsplan behorende bij het ruimtelijk kwaliteitsplan is weergegeven in afbeelding 3.2 en wordt aansluitend toegelicht.

Uitgangspunten:

- Sloop van 1.326 m² aan landschapsontsierende bebouwing;
- Eén compensatiewoning van 900 m³ aan de oostzijde van het perceel Bossinkkamp 9, met een bijgebouw van 150 m²;
- Ruimte op het erf om te keren of te parkeren;
- Privacy op het erf;
- Landschappelijk goed inpassen van de kavel en de slooplocatie, aansluitend op de karakteristiek van het ontginningslandschap;
- De nieuwe woning moeten aansluiten op het landelijke karakter van de bestaande woningen langs de Bossinkkamp;
- Het realiseren van een bijgebouw van 150 m² bij de bestaande woning aan de Bossinkkamp 9;
- De erven moeten aansluiten op de bestaande landschappelijke structuren;
- Deze structuren versterken met streekeigen beplanting als hagen, bosjes en bomen.

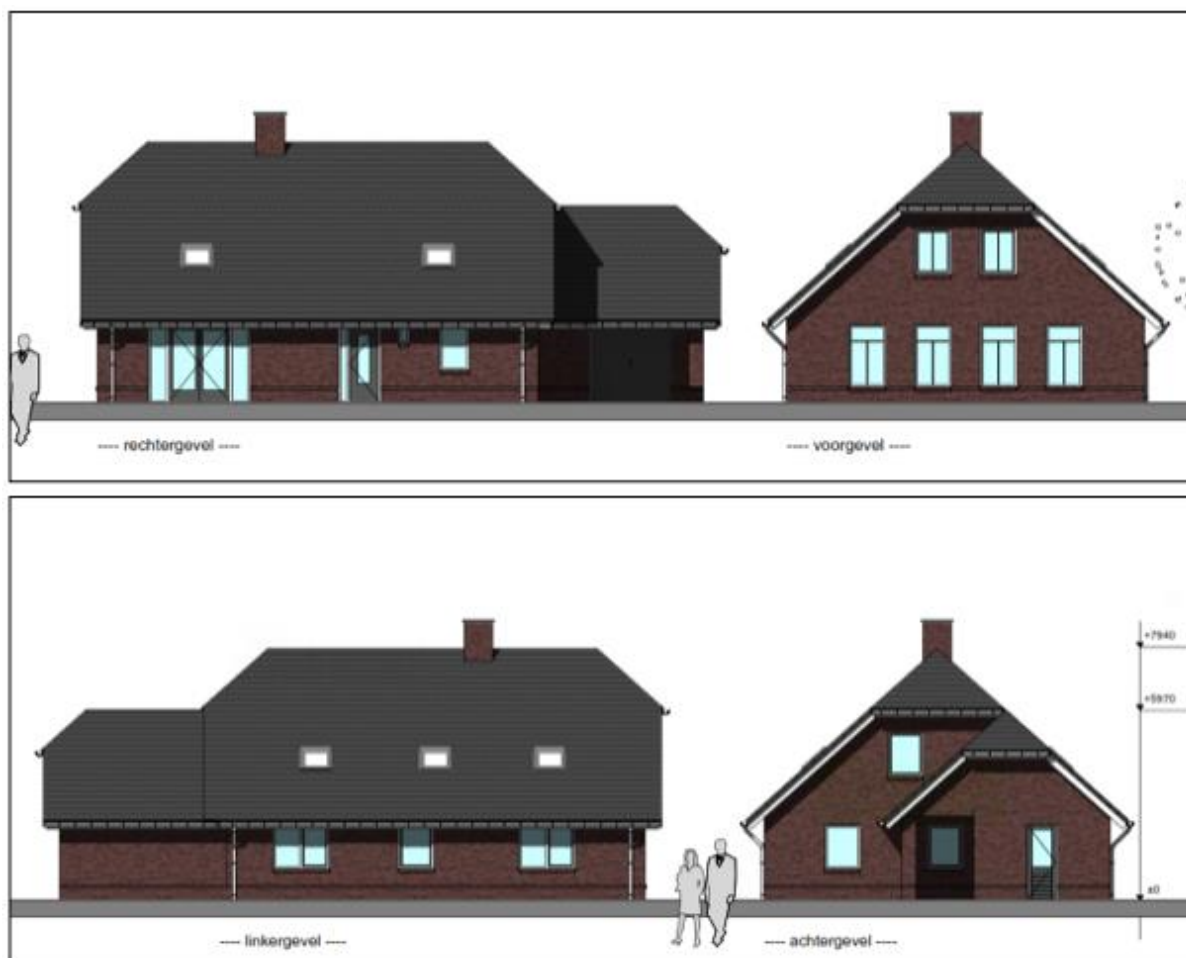


Afbeelding 3.2 Ruimtelijk kwaliteitsplan Bossinkkamp 9 (Bron: De Erfontwikkelaar)

3.2.2.2 Situering compensatiewoning

Het plangebied aan de Bossinkkamp 9 bestaat momenteel uit een bestaand agrarisch erf met daaromheen grasland. Op het erf staan vijf voormalige agrarische gebouwen. (kapschuur/veestal/varkensstal/voormalige boerderij/bijgebouw) Deze zullen gesloopt worden. De bestaande beplanting is niet waardevol en wordt gerooid en vervangen in het nieuwe plan. De woning komt haaks op de Bossinkkamp op de plek van de te slopen varkensstal. Het bijgebouw komt hier haaks achter en vormt samen met de fruitbomen een eenheid met de bestaande woning. In dit type landschap is het gebruikelijk om bebouwing haaks of in lijn met de kavelrichting te situeren. De woning en het bijgebouw worden ontsloten door een bestaande inrit (nu naar het landbouwperceel). Op het erf is ook ruimte om te parkeren.

In afbeelding 3.3 is een impressie van de gewenste woning opgenomen.



Afbeelding 3.3 Te bouwen woning (Bron: Architom)

3.2.2.3 Groenstructuur en inrichting erf

De erven langs de Bossinkkamp zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om structuren te herstellen met gebiedseigen landschapselementen. Deze groene elementen passen de erven in en maken dat de verhouding groen met gebouwen beter in balans is. Middels hagen worden kamers gemaakt waar met bomen groene massa aan het erf gegeven wordt. Voor de woning wordt een zilverlinde, nabij de schuur worden enkele zilverlinden en centraal op het erf worden hoogstamfruitbomen geplaatst. Het is niet nodig om het erf af te schermen met groen. Het is beter om het erf geen harde grens te geven, maar wel een groene massa met bomen.

De keuze voor de verharding moet worden afgestemd met de materialisering van de architectuur.

Aan de oostzijde van het erf is een elzensingel voorzien. Deze singel moet geen dicht massief element worden maar een transparante wand. Door de bomen niet op een vaste afstand wordt dit bereikt. De singel verkleint het landschap en maakt dat het erf beter verankerd is in de omgeving.

3.3 Slooplocatie – Bossinkkamp 13

Zoals in het voorgaande hoofdstuk is aangegeven, bevindt zich op deze slooplocatie 550 m² aan agrarische opstallen ten behoeve van een intensieve veehouderij. De intensieve veehouderij tak wordt beëindigd. Omdat niet meer zal worden geïnvesteerd in deze agrarische opstallen, zal de staat van onderhoud op termijn verder verslechteren. Daarom gaat initiatiefnemer de bebouwing slopen. Overigens wordt de erfverharding die in de toekomstige situatie niet wordt gebruikt gesaneerd. De ondergrondse mestkelders blijven behouden. Ten

aanzien van het vorenstaande wordt de milieuvergunning in overeenstemming gebracht met de nieuwe situatie. Het in overeenstemming brengen van de milieuvergunning wordt, door middel van een voorwaardelijke verplichting, vastgelegd in de regels. In afbeelding 3.4 is de te slopen bebouwing met rood weergegeven.



Afbeelding 3.4 Te slopen bebouwing Bossinkkamp 13 (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)

Na de sloop van 550 m² landschapsontsierende bebouwing blijft de mestkelder behouden. Het erf is reeds voorzien van voldoende groen. Het is niet nodig om op dit erf meer beplanting aan te planten.

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Uitgangspunten

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:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Twenterand (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 2,0 en maximaal 2,8
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6

3.4.2 Beoordeling

Ter plaatse van de compensatiekavel wordt voldoende ruimte gecreëerd voor het parkeren van minimaal 3 auto's op eigen erf. Het parkeren vindt plaats rondom de woning en bijgebouwen, ter plaatse van de verharding zoals weergegeven in afbeelding 3.2.

Voor de compensatiewoning wordt gebruik gemaakt van een bestaande in- en uitrit op de Bossinkkamp. De bestaande woning blijft op de bestaande in- en uitritten aangesloten. Gezien de beperkte verkeersintensiteiten van de toe te voegen woning, wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

Opgemerkt wordt dat ter plaatse van de slooplocatie aan de Bossinkkamp 13 de intensieve veehouderij tak wordt beëindigd. Ter plaatse zal daarom sprake zijn van een afname van de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde

knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

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 ladder van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

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 nieuwe 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, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

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. Of – generieke beleidskeuzes;
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe – gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of – 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 maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zogenaamde Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen. Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland, de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

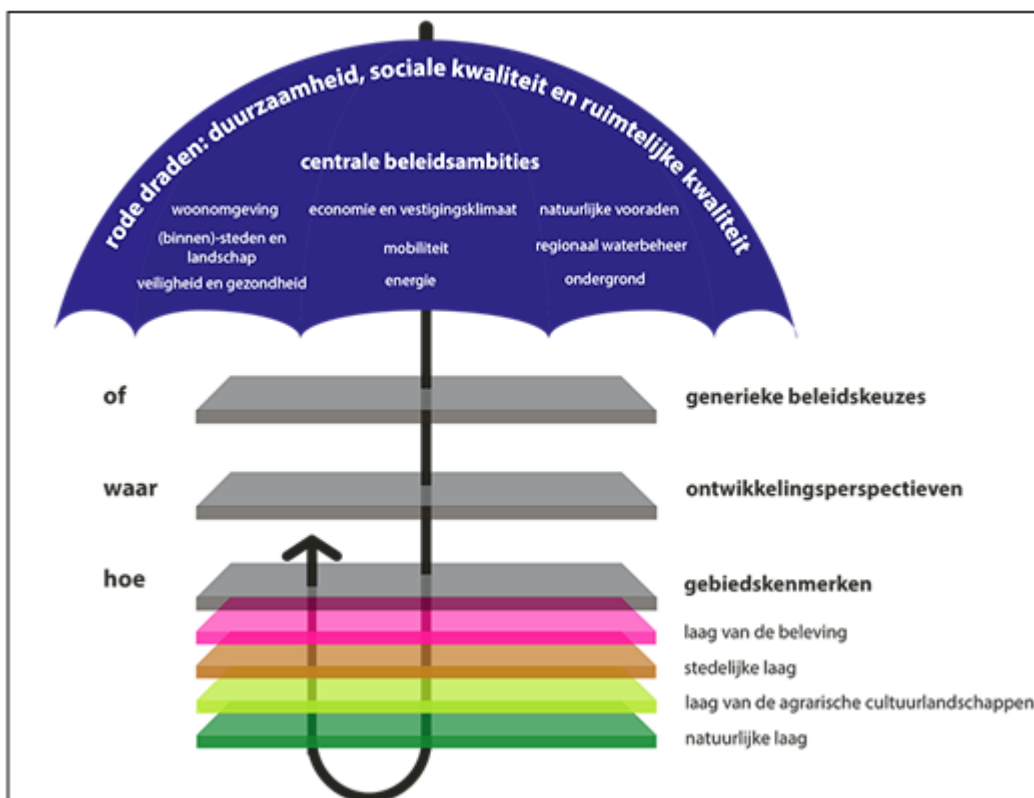
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) 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 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of – generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de artikelen 2.1.3, 2.1.5 lid 1, 2.1.6 lid 1, 2.13.3, 2.13.4 en 2.13.5 uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3)

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing, waarbij ter compensatie één woning mag worden gebouwd.

Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving, maar juist een afname. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.5 lid 1)

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

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 2.1.5 lid 1 en 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:

- door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling en het slopen van in totaal 1.326 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied af;
- saneren van ondienstige erfverharding;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.2), door de compensatiekavel conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

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

Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden (Artikel 2.13.3)

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

Niet-risicovolle functies in grondwaterbeschermingsgebieden (Artikel 2.13.4)

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 kunnen in grondwaterbeschermingsgebieden ook nieuwe niet-risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe.

Niet-risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden (Artikel 2.13.5)

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

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.13.3, 2.13.4 en 2.13.5 zijn hierna opgenomen:

- niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.
- harmoniërende functies: functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning.
- grote en grootschalige risicovolle functies: functies die gelet op de risico's voor de grondwaterkwaliteit én als zodanig, ongewenst zijn in grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden.
- stand-stillprincipe: beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3, 2.13.4 en 2.13.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Beide locaties (Bossinkkamp 9 en 13) zijn gelegen in een intrekgebied. De locatie aan de Bossinkkamp 9 is tevens gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. De voorgenomen woonbestemming betreft geen harmoniërende functie voor de drinkwatervoorziening. Nieuwe niet-risicovolle functies zijn toegestaan, mits wordt voldaan het stand-stillprincipe (*beginsel dat gericht is om verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging te voorkomen*).

Er is sprake van een nieuwe niet-risicovolle functie waarbij, gelet op de sanering van bedrijfsbebouwing met asbesthoudend materiaal, wordt voldaan aan het stand-stillprincipe. In de regels van het bestemmingsplan zullen ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater binnen het grondwaterbeschermings- en intrekgebied de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'milieuzone - intrekgebied' opgenomen worden. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.13.3, 2.13.4 en 2.13.5 uit de Omgevingsverordening.

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

4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap’ en het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. De rode cirkels geven het plangebied weer (links: Bossinkkamp 13, rechts: Bossinkkamp 9).



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

“Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap”

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

“Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

De locatie aan de Bossinkkamp 13 is gelegen in het ontwikkelingsperspectief “Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap”. Ter plaatse wordt enkel voorzien in de sloop van bebouwing en het beëindigen van de intensive veehouderij tak. Het voornemen staat de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw niet in de weg en is in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief.

De locatie aan de Bossinkkamp 9 is gelegen in het ontwikkelingsperspectief “Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”. Hier wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt een compensatiekavel in het kader van de RvR-regeling verkregen. Deze ontwikkeling is 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 wordt de locatie landschappelijk ingepast. Het voorgenomen plan past, gelet op de ruimtelijke kwaliteitsslag en het toestaan van een functie die als passend wordt aangemerkt, binnen het ontwikkelingsperspectief.

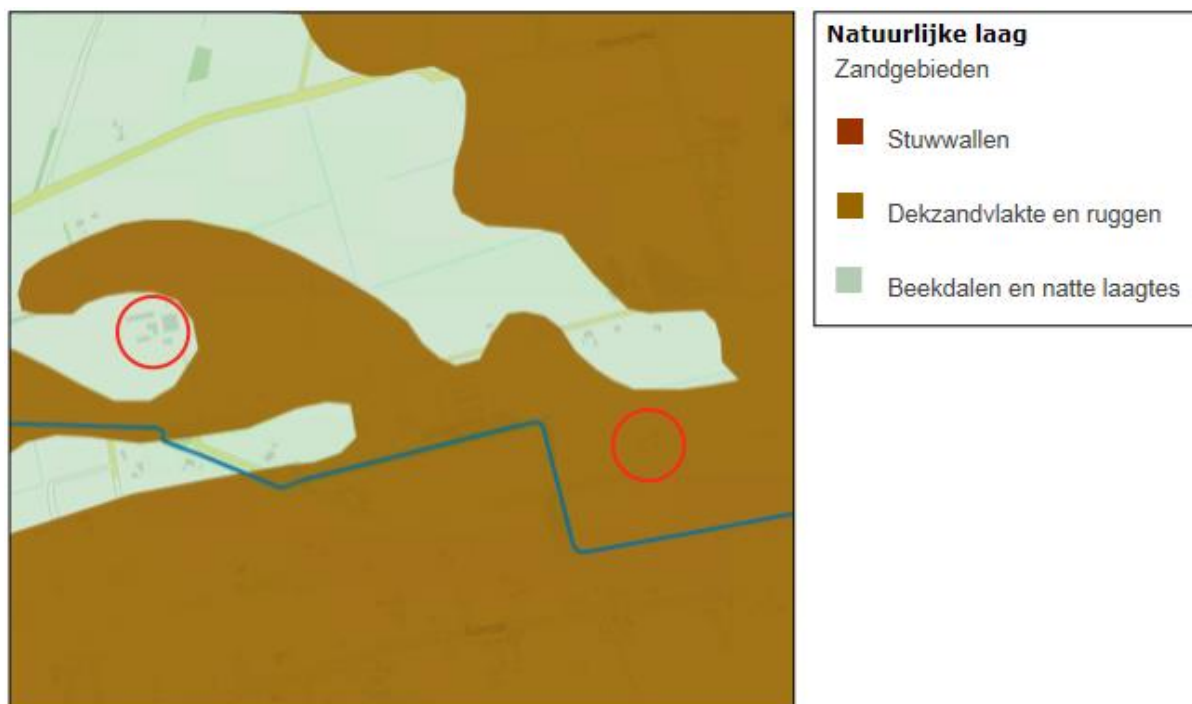
4.2.4.3 Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) 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 “Beekdalen en natte laagtes” en “Dekzandvlakte en ruggen”. In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Beekdalen en natte laagtes”

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

“Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

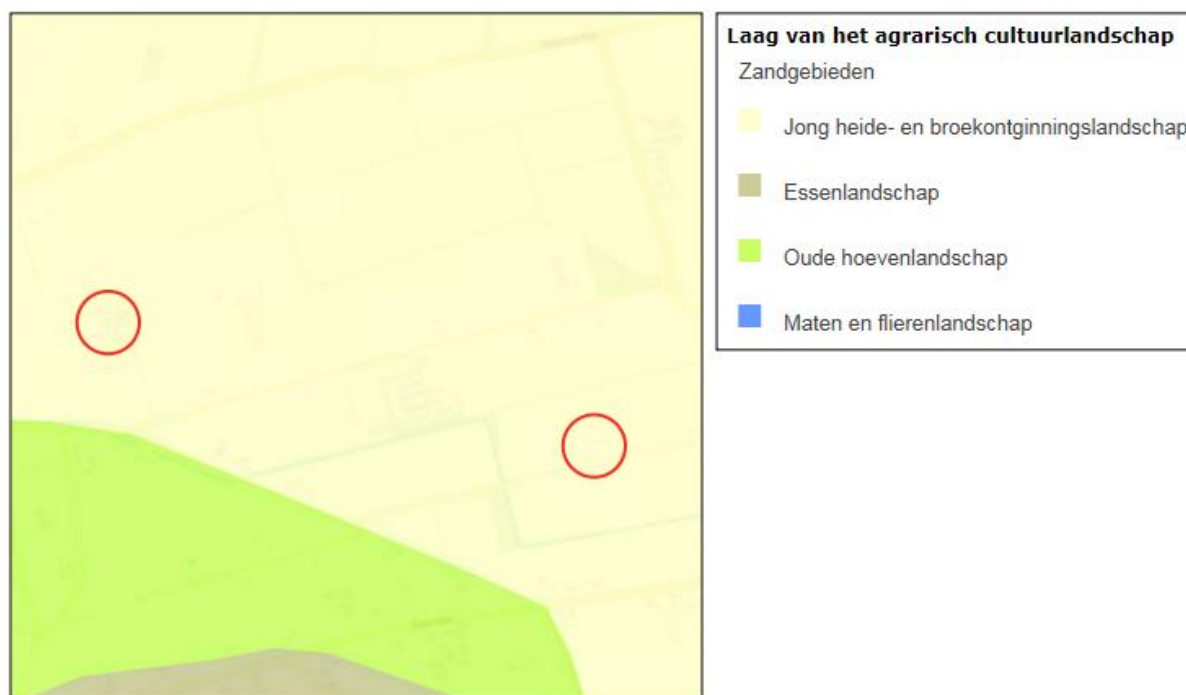
De locatie aan de Bossinkkamp 13 is aangemerkt als “Beekdalen en natte laagtes”. Hier wordt enkel bebouwing gesloopt waarbij de kenmerken van de natuurlijke laag niet worden geschaad. Bovendien zijn de natuurlijke kenmerking op deze locatie niet of nauwelijks waarneembaar, aangezien sprake is van een agrarisch bouwperceel.

De locatie waar de compensatiewoning is beoogd is aangemerkt als “Dekzandvlakte en ruggen”. Ter plaatse zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van landbouw. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Wel wordt opgemerkt dat de landschappelijke inpassingen worden verricht met gebruikmaking van streekeigen soorten. Hier wordt geconcludeerd dat de ‘Natuurlijke laag’ geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De “Laag van het agrarische 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.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “Jonge heide- en broekontginningslandschap”. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: “Jonge heide- en broekontginningslandschap” (Bron: Provincie Overijssel)

“Jonge heide- en broekontginningslandschap”

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het ‘inbreidings’landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

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

Het initiatief gaat uit van de sloop van een groot aantal vierkante meters aan landschapsontsierende agrarische gebouwen. Ter compensatie mag één nieuw woning worden gebouwd. Door de landschappelijke inpassing en de sloop van de voormalige, landschapsontsierende bedrijfsbebouwing wordt een aanzienlijke

qualiteitsimpuls aan de groene omgeving gegeven. 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 “Laag van de beleving”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van de beleving” aangeduid met het gebiedstype “Donkerte”. In afbeelding 4.5 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.5 Laag van de beleving: “Donkerte” (Bron: Provincie Overijssel)

“Donkerte”

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige ‘donkere’ gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze ‘s nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten.

Bij ontwikkeling in gebieden die zijn aangewezen als “Donkerte” wordt gestuurd op het zo min mogelijk toepassen van kunstlicht.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van de beleving”

Doordat aan de Bossinkkamp 13 de intensieve veehouderij tak wordt beëindigd en aan de Bossinkkamp 9 een nieuwe woning wordt gebouwd, wordt gesteld dat in verhouding geen toename zal zijn van de hoeveelheid kunstlicht in het buitengebied. Geconcludeerd wordt dat de ‘Laag van de beleving’ zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

De 'Structuurvisie Twenterand' is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juli 2011 en spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente. Het doel is om verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen uitbreiding en inbreiding of tussen verkeer en landschap, zorgvuldig af te wegen en een gezamenlijk beeld over de gewenste ontwikkeling te krijgen. Een structuurvisie biedt een geïntegreerde benadering van het sectorale beleid en een herijking van bestaande (soms aan herziening toe zijnde) plannen. De structuurvisie is gefundeerd op uitgangspunten die voortkomen uit een inventarisatie en analyse van de bestaande situatie, het bestaande beleid en onderzoeken en prognoses.

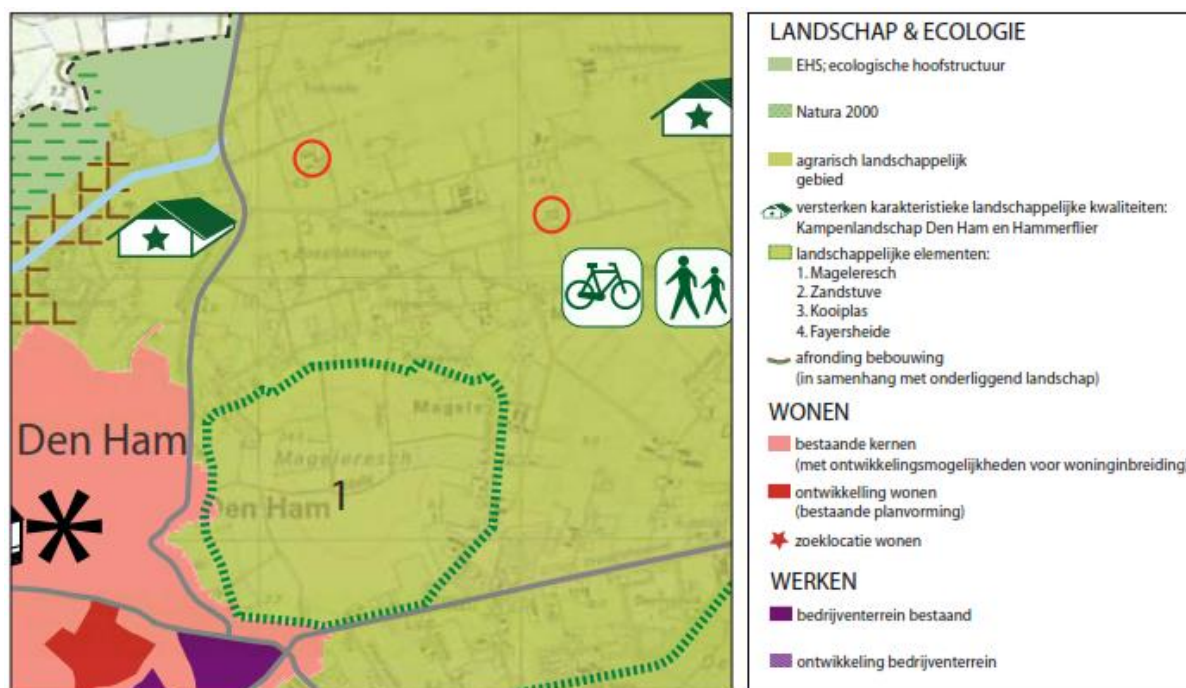
4.3.1.2 Visie op Twenterand

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

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

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

In voorliggend geval zijn vooral de thema's "Wonen" en "Landschap & Ecologie" van belang. De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. 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 langzaam gaat krimpen. Het aantal (eenpersoons)huishoudens zal door vergrijzing en andere oorzaken wel blijven toenemen en hierdoor ook de vraag naar woningen. Voor de leefbaarheid van het buitengebied zijn 20 woningen gereserveerd. Deze woningen zijn in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving inzetbaar voor bijvoorbeeld nieuwe landgoederen of Rood voor Rood.

4.3.1.4 Landschap & Ecologie

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

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan 'Structuurvisie Twenterand'

Geconstateerd wordt dat de ontwikkeling die het voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, past binnen de 'hoofdlijnen 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. De nieuwbouwlocatie wordt 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.

4.3.2 Beleidsregels Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Twenterand

4.3.2.1 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 landschapsonwikkelingsplan en de gemeentelijke welstandsnota, maar ook de uitgangspunten voor het gemeentelijk plattelandsbeleid.

4.3.2.2 Beschrijving van de uitgangspunten en toetsing van het initiatief

Relatie sloop en bouwkafe

Ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapontsierende bedrijfsgebouwen kunnen onder voorwaarden één (of meer) bouwkafe(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 bouwkafe voor een woning worden verkregen.

In dit geval is er sprake van een enkelvoud van 850 m², namelijk 1.326 m². Waardoor één compensatiekafe wordt toegekend.

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

Er is uitgegaan van een bouwkafe van maximaal 1.000 m². De overige bouwregels worden net als de oppervlakte van de bouwkafe vastgelegd in het bestemmingsplan. De inhoudsmaat van de woning bedraagt maximaal 900 m³. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Twenterand", is deze inhoudsmaat mogelijk als zijnde een afwijking van de bouwregels (artikel 18.3.1). De inhoud mag tot 900 m³ worden vergroot indien er per saldo sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, welke wordt aangetoond in een erfinrichtingsplan. In voorliggend geval wordt naast de basisinspanningen voor de Rood voor Rood-ontwikkeling, voorzien in een extra KGO inspanning in de vorm van een elzensingel ten oosten van het erf. Met deze extra inspanning is sprake van een aanzienlijke extra investering in de ruimtelijke kwaliteit, waardoor de gewenste inhoudsmaat van de woning is verantwoord.

Opgemerkt wordt dat, overeenkomstig de Plattelandsnota, de oppervlakte aan bijgebouwen per woning 100 m² mag bedragen. Dit oppervlak kan worden vermeerderd tot maximaal 150 m² indien minimaal 1 hectare grond aansluitend aan de woonbestemming in eigendom is. In voorliggend geval is dit van toepassing, waardoor het mogelijk is een bijgebouw van 150 m² te realiseren.

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

Ter plaatse van de Bossinkkamp 9 worden alle voormalige landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Aan de Bossinkkamp 13 wordt enkel de intensieve veehouderij tak beëindigd. Enkel de bebouwing ten behoeve van deze tak wordt gesloopt. De overige bedrijfsbebouwing op dit perceel heeft een vervolfunctie en blijft behouden. De bestaande woonhuizen aan de Bossinkkamp 9 en 13 blijven behouden.

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

Ter plaatse van de Bossinkkamp 9 worden het bestaande woonhuis en de compensatie­kavel bestemd als ‘Wonen’. Overige gronden op de sloo­plocatie worden bestemd als ‘Agrarisch’ (zonder bouw­mogelijkheden). Ter plaatse van de Bossinkkamp 13 blijft de agrarische bestemming van kracht, maar worden de gebruiksmogelijkheden ten aanzien van de intensieve veehouderij wegge­nomen.

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 bevindt zich binnen de gemeente Twenterand en is niet aangemerkt als monument of karakteristiek.

Situering bouwka­vel 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.

De compensatie­kavel bevindt zich op de sloo­plocatie, waardoor aan het bovengenoemde wordt voldaan.

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

Er is geen sprake van belemmeringen voor (agrarische) bedrijven in de omgeving van de bouwlocatie. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.5 en 5.6.

De situering van een bouwka­vel 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 dit geval wordt de compensatiewoning op de sloo­plocatie aan de Bossinkkamp 9 gesitueerd. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande bebouwing.

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.

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is een Rood voor Rood projectplan opgesteld. Hierin is geconcludeerd dat het te investeren bedrag in verhouding staat met de geboden ontwikkelingsruimte.

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 en is maatwerk niet noodzakelijk.

4.3.2.3 Conclusie toetsing aan het rood voor rood beleid van de gemeente Twenterand

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

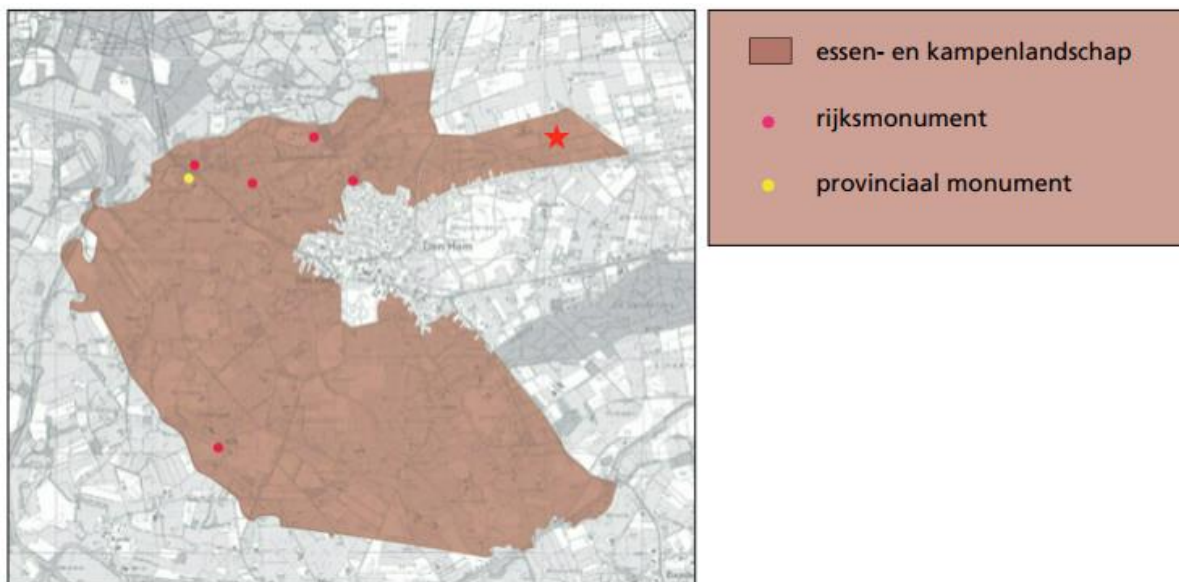
4.3.3 Welstandsnota Twenterand

4.3.3.1 Inleiding

De welstandsnota geeft in hoofdlijnen aan welke beleidsmatige inzet en procedures het gemeentebestuur kiest voor het voeren van een welstandstoezicht. Op basis van een verkenning van de gemeente zijn gebiedsgerichte criteria voor deelgebieden van landschappen en kernen en objectgerichte criteria beschreven. Per deelgebied is aangeduid hoe en waarop het gemeentebestuur bouwplannen gaat toetsen.

4.3.3.2 Ligging in de welstandsnota – Kampen- en essenlandschap

Uit de welstandsnota van de gemeente Twenterand blijkt dat het plangebied behoort tot het welstandsgebied 'Kampen- en essenlandschap'. Dit is in afbeelding 4.7 weergegeven.



Afbeelding 4.7 Uitsnede Welstandsnota Twenterand (Bron: Gemeente Twenterand)

Kampen- en essenlandschap

In dit deelgebied speelt het landschap de hoofdrol. De bebouwing is visueel van ondergeschikte betekenis. Met hun eenvoudige vormgeving, omhullende kap en donkere materialen is de bebouwing in de omgeving opgenomen. Kenmerkend zijn de staande ramen. Deze ramen bepalen de verticale opbouw van de gevel van de woonhuizen. Een andere interpretatie van deze verticaliteit is mogelijk. Niet alleen de bebouwing, maar ook het erf is een integraal onderdeel van het landschap. Dat komt tot uiting in het vrijwel ontbreken van de erfafscheidingen en veel solitaire bomen verspreid over het erf.

Welstandscriteria

- de bebouwing voegt zich in het bestaande landschap
- de gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- er is samenhang tussen de architectuur van hoofd- en bijgebouwen
- de hoofdgebouwen kennen een 'omhullende' kap, de bijgebouwen een kap
- de gevel van het hoofdgebouw kent een opbouw met verticale elementen
- voor gevel en dak worden gedekte, donkere kleuren gebruikt
- serrestallen staan achter de bedrijfswoning(en) en hebben een sobere uitstraling
- vanwege de afwijkingen bouwvorm zijn bij serrestallen alleen gedekte, ingetogen en natuurlijke kleurstellingen toegestaan

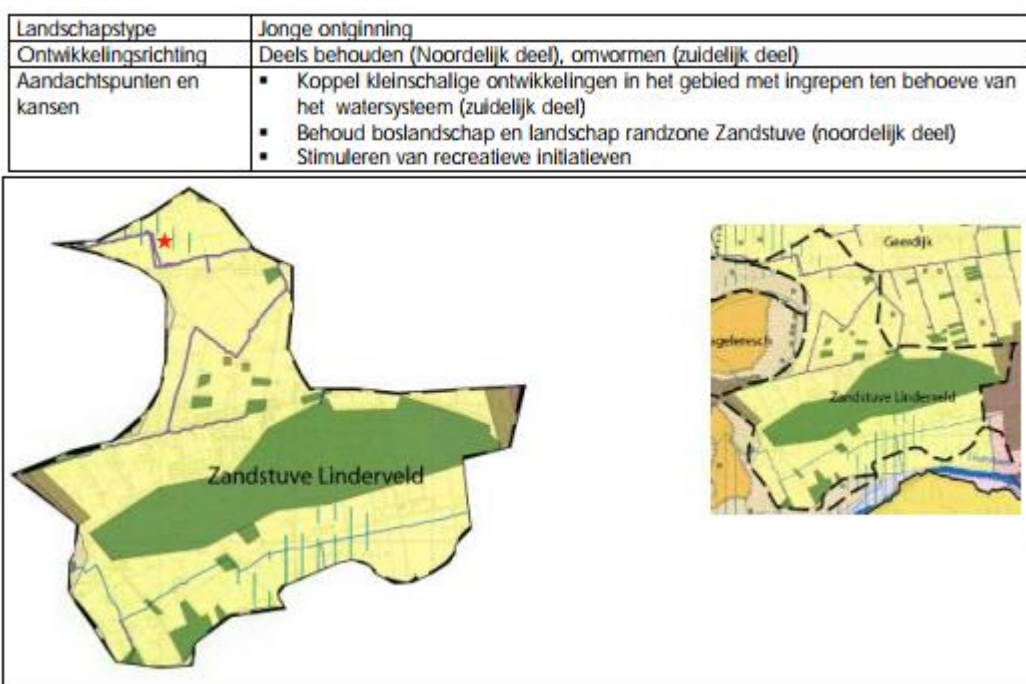
Erfinrichting

- er zijn geen scherpe erfafscheidingen, het erf is onderdeel van het omliggend landschap
- een serrestal wordt aan het oog onttrokken door middel van bestaande of nieuw op te richten passende bebouwing of door middel van landschapskenmerkende erfbeplanting

4.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

4.3.4.1 Algemeen

Naast de welstandsnota heeft de gemeente Twenterand een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. De raad van de gemeente Twenterand heeft op 6 november 2007 het Landschapsontwikkelingsplan (uitwerking Twenterand) vastgesteld. Hoofddoel van het LOP is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. Op basis van het LOP (Afbeelding 4.8) ligt de bouwlocatie in deelgebied "Zandstuve Linderveld". De bouwlocatie is aangegeven met de rode ster.



Afbeelding 4.8 Landschapsontwikkelingsplan (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.4.2 Zandstuve Linderveld

De Zandstuve is een hoog gelegen gebied. Rond 1900 kwam in dit gebied veel bos en heide voor, aangelegd om de zandverstuivingen in de hand te houden. Zandstuve is nooit echt ontgonnen tot landbouwgrond. Het zuidelijk deel, Linderveld, ligt lager, heeft een meer open karakter en grenst aan het beekdal van de

Linderbeek, oorspronkelijk de Daarlsche beek. Randzone Zandstuve dient landschappelijk verantwoord in stand te blijven. Randzone Zandstuve dient landschappelijk verantwoord in stand te blijven. Ontwikkelingen moeten bijdragen aan de instandhouding van het landschapsbeeld van de Zandstuve.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan 'Landschapsontwikkelingsplan'

In voorliggend geval is een Ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, waarbij zowel de bouwlocatie landschappelijk wordt ingepast, waarbij rekening is gehouden met de landschapskenmerken behorend bij het jonge ontginningslandschap. Het voornemen zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

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, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectenrapportage.

Opgemerkt wordt dat de planologische wijziging voor Bossinkkamp 13 uitsluitend het verwijderen van de mogelijkheden voor het exploiteren van een intensieve veehouderij, en de sloop van bebouwing betreft. Uitsluitend daar waar relevant wordt op deze locatie ingegaan.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en 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

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De compensatiewoning is gelegen in 'Buitenstedelijk gebied' binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Bossinkkamp. De afstand van de compensatiewoning ten opzichte van deze weg bedraagt circa 20 meter. De Bossinkkamp is een weg dat enkel dient ter ontsluiting van de aangelegene woningen en boerderijen. Daardoor is op de Bossinkkamp sprake van een beperkte verkeersintensiteit en wordt verwacht dat de geluidsbelasting L_{DEN} op de compensatiewoning lager dan de ambitie/voorkeursgrenswaarde van 48 dB is.

Voor de woning wordt ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai een goed woon- en leefklimaat verwacht.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

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

5.1.2.3 Industrielawaaï

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wgh, aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek Industrielawaaï is daarom 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 Kruse Groep is een verkennend en nader (asbest)bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd. De resultaten van het bodemonderzoek worden hierna beschreven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.

5.2.2 Situatie plangebied

5.2.2.1 Verkennend bodemonderzoek

In de bovengrond en in het grondwater zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond (kwik, barium, nikkel en zink). Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

De bovengrond en het grondwater ter plaatse van de voormalige dieseltank zijn licht verontreinigd. Aangezien de dieseltank na 1987 nog in gebruik is geweest, is er mogelijk sprake van een geval van zorgplicht. Hierover kan door ons bureau geen uitsluitsel worden gegeven op basis van de huidige beschikbare historische informatie. Indien zorgplicht van toepassing is, dient de verontreinigde grond strikt genomen nader onderzocht en gesaneerd te worden.

In de druppelzones is asbest aangetoond. Het gewogen asbestgehalte in de druppelzones aan de west- een oostzijde van het kippenhok (inspectiegaten 41 tot en met 44) is lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Voor deze druppelzones is geen saneringsnoodzaak. Het gewogen asbestgehalte in de druppelzone ten zuiden van de voormalige varkensschuur overschrijdt de interventie waarde.

5.2.2.2 Nader asbestbodemonderzoek

Naar aanleiding van de overschrijding van de interventiewaarde in het mengmonster MM FF - Gaten 31, 32 en 33 is besloten een nader onderzoek uit te voeren om de omvang van de verontreiniging met asbest vast te stellen. In de mengmonsters MM FF - Gaten 31A, 32 en 33A en MM FF - Gaten 34, 35 en 36 is asbest aangetoond. Aangezien de gewogen asbestgehalten de toetsingswaarde niet overschrijden, is de asbestverontreiniging in voldoende mate afgeperkt.

Geconcludeerd kan worden dat de druppelzone ten zuiden van de voormalige varkensschuur sterk verontreinigd is met asbest. Het gewogen asbestgehalte bedraagt 870 mg/kg d.s. De omvang van de

verontreiniging bedraagt circa 3 m³. Aangezien de interventiewaarde wordt overschreden, is er een saneringsnoodzaak.

Uit milieukundig oogpunt is er, na sanering van de asbestverontreiniging ten zuiden van de varkensschuur, geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw van een woning en kapschuur aangezien de overige vastgestelde lichte verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt na sanering geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Voor de (lichte) verontreiniging in de bovengrond en het grondwater ter plaatse van de voormalige dieseltank is er mogelijk sprake van een geval van zorgplicht.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er, vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, mits asbest ten zuiden van de varkensschuur wordt gesaneerd, 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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen

50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

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;
- het Activiteitenbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen 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 het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

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

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

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

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.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

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

Het gebied waarin de compensatiewoning zich bevindt is aan te merken als een 'rustige woonwijk'. Dit vanwege het feit dat er weinig diversiteit aan functies aanwezig is.

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.

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

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe 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, de compensatiewoning ondervindt hiermee geen hinder van deze functie.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele grondgebonden agrarische bedrijven (Geerdijk 13, Bossinkkamp 21 en Bossinkkamp 18) aanwezig. Bij dergelijke agrarische bedrijven 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 adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Voor de grondgebonden agrarische bedrijven geldt, indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, een grootste richtafstand voor de aspecten stof en/of geluid. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de in omgeving aanwezige agrarische bedrijven, met bijbehorende richtafstanden en feitelijke afstanden tot de compensatiewoning.

Locatie	Bedrijf	Richtafstand (zonder aspect ‘geur’)	Afstand tot compensatiewoning
Geerdijk 13	Schapenhouderij	30 meter	355 meter
Bossinkkamp 21	Melkveehouderij	30 meter	270 meter
Bossinkkamp 18	Pluimveehouderij en konijnenfokkerij	50 meter	275 meter

Indien het aspect geur buiten beschouwing gelaten, wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden. Ten aanzien van deze aspecten wordt ter plaatse van de compensatiewoning een goed woon- en leefklimaat verwacht. Van belemmeringen voor de bedrijven is op basis van de genoemde aspecten geen sprake.

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

Zoals in paragraaf 5.5 is aangegeven, bevinden zich in de omgeving van de compensatiewoning een aantal agrarische bedrijven. Met dit plan wordt een nieuw geurgevoelig object toegestaan. In dit geval is het plangebied gelegen buiten de bebouwde kom en moet voldaan worden aan de vaste afstand van 50 meter (uitgaande van artikel 14, lid 2 en 3 van de Wgv). Het meest nabijgelegen grondgebonden agrarisch bedrijf (Bossinkkamp 21) is gelegen op circa 270 meter van de woonbestemming van de compensatiewoning.

Gezien de afstand tot aan de veehouderijen is het te verwachten dat in het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De agrarische bedrijven worden ook niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

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. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

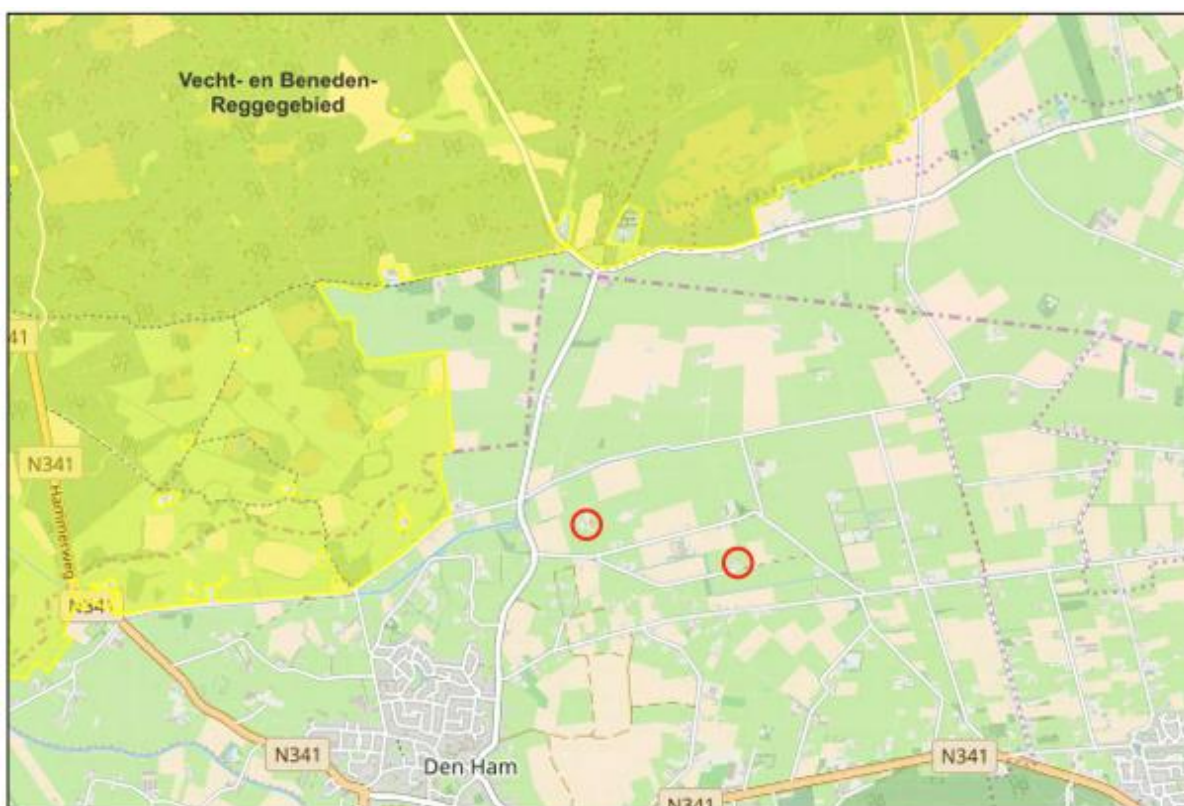
Natuurbank Overijssel heeft een Quicksan natuurwaardenonderzoek voor beide locaties uitgevoerd. Hierna worden de resultaten van dit onderzoek beschreven, voor het complete rapportage wordt verwezen naar bijlage 3.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied is niet gelegen binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van circa 800 meter van het plangebied. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied weergegeven.



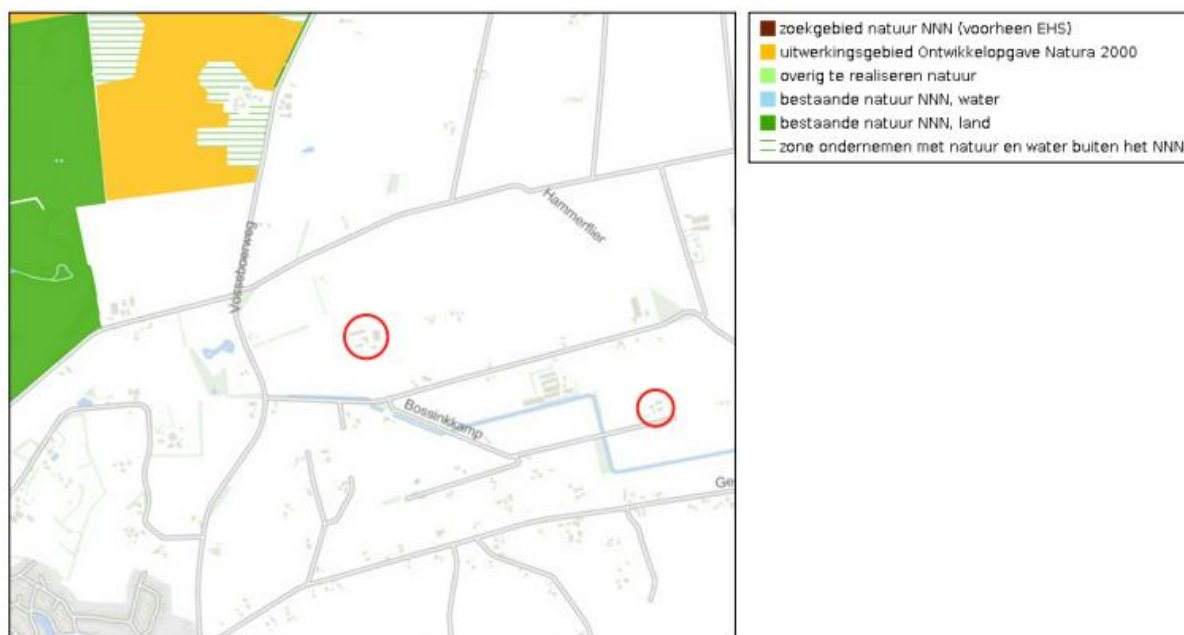
Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: Synbiosys.alterra.nl)

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat er als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (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 van het NNN liggen op circa 550 meter van het plangebied. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

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.

Het plangebied behoort mogelijk tot het functionele leefgebied van sommige grondgebonden zoogdier-, amfibieën- vleermuis- en vogelsoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten er rust- en/of voortplantingslocaties en nestelen er vogels.

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari.

Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten geldt een vrijstelling voor de verbodsbepalingen 'doden/verwonden en het opzettelijk beschadigen/vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. In het kader van de zorgplicht, wordt geadviseerd om de uitvoering van de voorgenomen activiteiten af te stemmen op de ecologie van deze dieren. De voorgenomen activiteiten hebben een tijdelijk negatief effect op de kwaliteit van het plangebied als foerageergebied, maar deze negatieve effecten leiden niet tot het beschadigen van bestaande verblijfplaatsen of het beschadigen/doden van vleermuizen.

5.7.3 Conclusie

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, dan leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader soort- of gebiedsbescherming. Er is geen nader onderzoek vereist en er hoeft geen

vergunning of ontheffing aangevraagd te worden. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht zoals vermeld in Art. 1.11 van de Wnb.

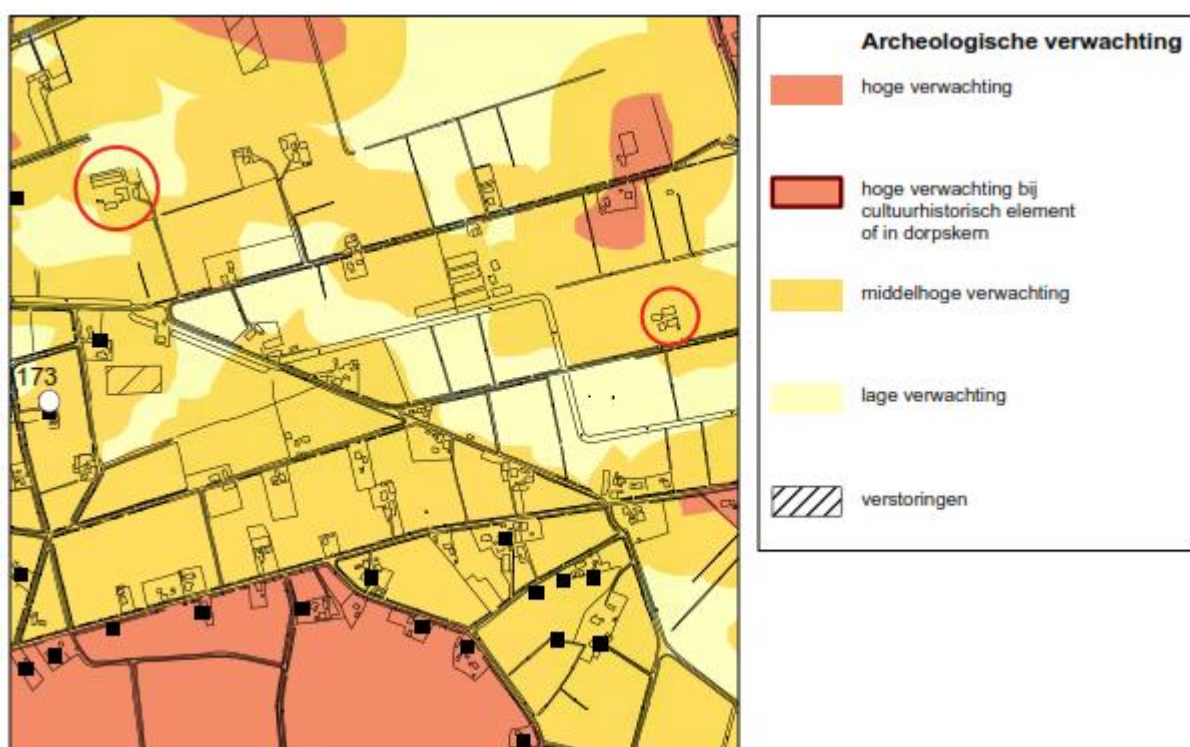
5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Het plangebied is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 5.4.



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

5.8.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen binnen een gebied dat op basis van de archeologische verwachtings- en beleidskaart is gekarteerd met een middelhoge verwachting. Bij bodemingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 2.500 m² dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. 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 daarom niet noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde 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. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 800 meter afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

5.9.2.2 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Op 1 juli 2015 is de PAS in werking getreden. De PAS is een gezamenlijke, samenhangende aanpak van alle betrokken overheden op provinciaal en rijksniveau. De PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Door deze maatregelen kunnen in en rondom de Natura 2000-gebieden nieuwe economische activiteiten, zoals bedrijfsuitbreidingen die stikstofdepositie veroorzaken, worden toegelaten.

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de kleinschaligheid van het voornemen en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden, kan worden geconcludeerd dat sprake is van activiteiten die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd.

5.9.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het gehele plangebied wordt voorzien in een directe eindbestemming waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake kan zijn van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan. In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.' Aangezien hier sprake van is, dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Als het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer of een oppervlakte van 100 hectare of meer. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2.000 of meer woningen of 100 hectare of meer) wordt vergeleken met de omvang van ontwikkeling (toevoeging van één woning), wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de aan bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten in dit hoofdstuk en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. 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

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

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 Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De hierbij behorende 'standaard waterparagraaf' is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. 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 worden afgeweken 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 is opgenomen dat bestaande afmetingen en afstanden, die met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen maar in strijd zijn met hoofdstuk 2 van de regels in het voorliggend bestemmingsplan, als respectievelijk maximum of minimum mogen gelden.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Hierin zijn de regels omtrent parkeren en laden/lossen opgenomen. Tevens zijn de gevallen opgenomen die in ieder geval worden gezien als strijdig gebruik.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel zijn de regels opgenomen die gelden voor de gronden met de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'milieuzone - intrekgebied'.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*
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 12)*
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 13)*
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. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch (Artikel 3)

Het erf aan de Bossinkkamp 13 heeft de bestemming 'Agrarisch' gekregen. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat een sierteeltbedrijf en intensieve veehouderij niet zijn toegestaan. Daarnaast zijn de bestaande bedrijfswoningen toegestaan en zijn voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding ten behoeve van het vasthouden, bergen en afvoeren van water, groenvoorzieningen ten behoeve van de landschappelijke inpassing en in- en uitritten toegestaan.

Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 meter en 12 meter, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

Bedrijfswoningen zijn enkel toegestaan op de bestaande locatie binnen het bouwvlak. Hiervoor geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 meter en 9 meter, dan wel de maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen.

Wonen (Artikel 4)

De gronden die worden gebruikt voor de woonfunctie van de compensatiewoningen en de bestaande woning aan de Bossinkkamp 9 zijn bestemd als 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het op de verbeelding aangegeven aantal woningen met bijbehorende tuinen en erven, een aan huis verbonden beroep en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Voor de bestaande woning aan de Bossinkkamp 9 geldt dat de bestaande afmetingen in inhoudsmaten mogen worden gehandhaafd. Doordat voor de compensatiewoning KGO maatregelen zijn getroffen, wordt op de verbeelding opgenomen dat deze woning een maximale inhoudsmaat van 900 m³ mag hebben. Verder geldt voor de woning een goot- en bouwhoogte van 4,5 meter en 9 meter.

Voor bijgebouwen geldt een maximale bouw- en goothoogte van 3 meter en 6 meter. Het gezamenlijke oppervlak bijgebouwen (per woning) mag maximaal 100 m² bedragen. In afwijking hiervan is onder voorwaarden 150 m² toegestaan. In voorliggend geval wordt voldaan aan de voorwaarden, waardoor de bouw van 150 m² aan bijgebouwen per woning mogelijk is.

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 zoals opgenomen in het Landschappelijk inpassingsplan (bijlage 4 van de regels) en de sloopverplichting (bijlage 5 van de regels). Deze borging is doormiddel van een aanduiding op de verbeelding gekoppeld aan de ingebruikname van de compensatiewoning.

Waarde – Archeologie lage verwachting, Waarde – Archeologie middelhoge verwachting (Artikel 5 en 6)

De voor 'Waarde – Archeologie lage verwachting' en 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de bodem.

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 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

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

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en er sprake is van een ontwikkeling dat in overeenstemming is met het provinciaal beleid, is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. Daarom wordt verwezen naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 6.2.2.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 april 2018 voor vier weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzageperiode zijn geen reactie op het bestemmingsplan geweest.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 juni 2018 tot en met 20 juli 2018 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Eén ieder heeft in deze periode de kans gehad om zienswijzen in te dienen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Verkennend en nader (asbest)bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 4 Standaard waterparagraaf