

Bestemmingsplan

Buitengebied Twenterand PH Dalweg 20

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan *“Buitengebied Twenterand PH Dalweg 20”*

Plannaam: Buitengebied Twenterand PH Dalweg 20
IMRO-code: NL.IMRO.1700.201901BPBGPH-vas1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: December 2019



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu*

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1	LANDSCHAP TWENTERAND	9
2.2	DEELGEBIED WESTERHAAR-VRIEZENVEENSEWIJK	9
2.3	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	11
3.2	ERFINRICHTING.....	11
3.3	VERKEER, PARKEREN EN ONTSLUITING	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	24
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1	GELUID	31
5.2	BODEMKWALITEIT.....	33
5.3	LUCHTKWALITEIT	33
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	34
5.5	MILIEUZONERING	36
5.6	GEUR	38
5.7	ECOLOGIE.....	39
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	41
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	44
6.1	VIGEREND BELEID.....	44
6.2	WATERPARAGRAAF	45
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	47
7.1	INLEIDING.....	47
7.2	OPZET VAN DE REGELS	47
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	48
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	51
9.1	VOOROVERLEG.....	51
9.2	INSPRAAK.....	51
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		52
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	53
BIJLAGE 2	HISTORISCH BODEMONDERZOEK	54
BIJLAGE 3	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	55

BIJLAGE 4 MAILCORRESPONDENTIE WATERSCHAP 56

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Dalweg 20 te Westerhaar-Vriezenveensewijk bevindt zich een agrarisch erf met enkele agrarische opstallen. Initiatiefnemer is voornemens een deel van deze agrarische opstallen te slopen (gezamenlijke oppervlakte circa 950 m²) en hiervoor in de plaats een compensatiewoning te realiseren.

Het bouwen van de compensatiewoning is mogelijk op basis van het nog vast te stellen beleidsstuk ‘Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019’, dat van 15 november 2018 tot 14 december 2018 ter inzage heeft gelegen.

Het realiseren van de compensatiewoning is niet in overeenstemming met geldende bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand”, vanwege het ontbreken van de planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de gewenste woning. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders. In deze toelichting wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologische oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dalweg 20, ten zuiden van de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Vriezenveen, sectie H, nummer 1600. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk en de directe omgeving weergegeven. Met de rode ster en de rode omlijning is het plangebied indicatief aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand PH Dalweg 20” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201901BPBGPH-vas1) en een renvooi;
- regels.

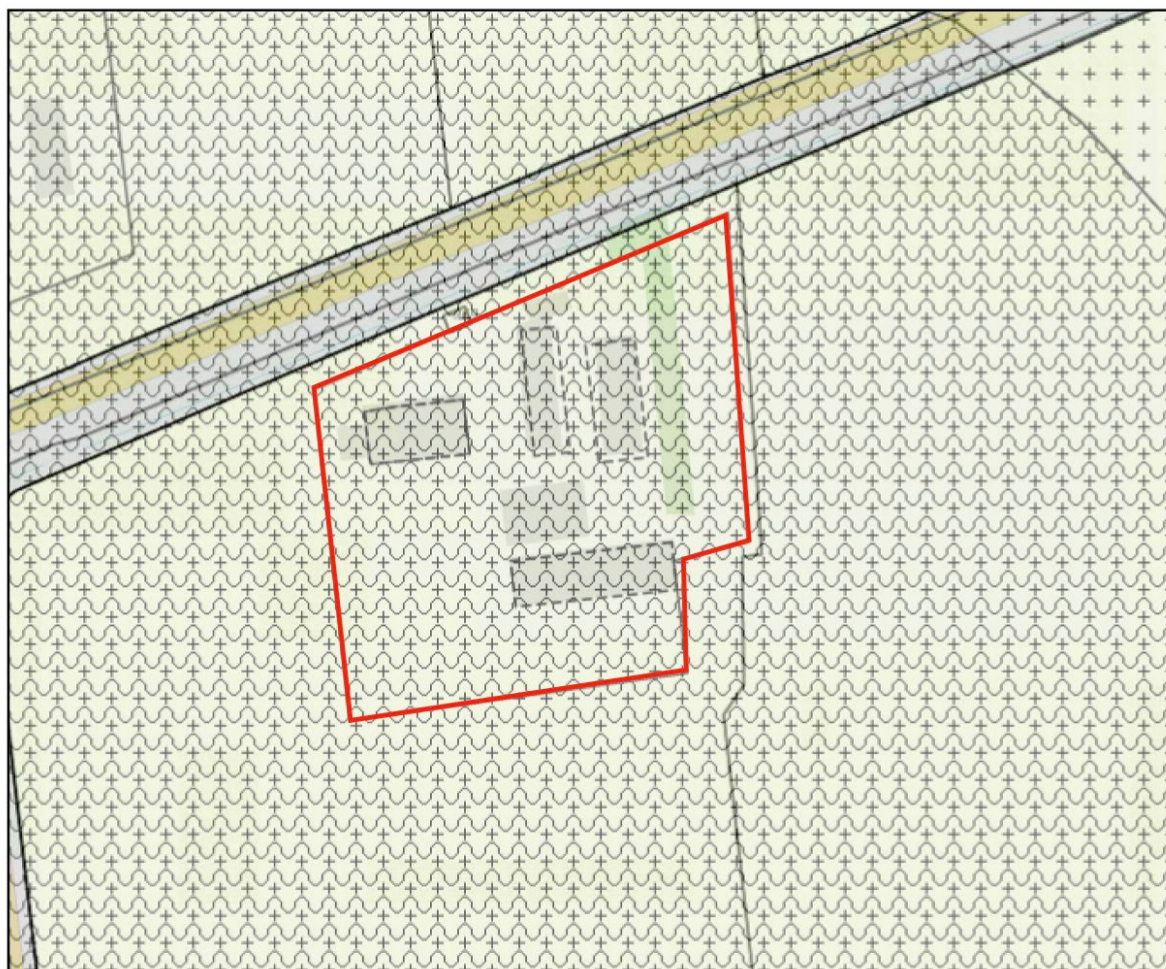
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

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

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand" van de gemeente Twenterand. Dit bestemmingsplan is op 13 maart 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Met de rode omlijning is indicatief het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemming en aanduiding

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak. Daarnaast zijn de volgende dubbelbestemmingen en aanduidingen van toepassing:

- dubbelbestemming 'Waarde – archeologie lage verwachting';
- dubbelbestemming 'Waarde – landschap';
- dubbelbestemming 'Waterstaat – primair watergebied';
- functienaanduiding 'openheid';
- functienaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voorwaardelijke verplichting 4';
- functienaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voorwaardelijke verplichting 5';

- functieaanduiding ‘specifieke vorm van cultuur en ontspanning – bewegingscentrum’
- maatvoering ‘maximum bouwhoogte: 12 m’.

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ zijn onder andere bestemd voor de uitoefeningen van een agrarisch bedrijf, het bestaande aantal bedrijfswoningen, aan huis verbonden beroep en hobbymatig agrarisch gebruik. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van cultuur en ontspanning – bewegingscentrum’ is een bewegingscentrum toegestaan. Bij de bestemming behorende ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn eveneens toegestaan. Bedrijfsgebouwen zijn enkel binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij een maximum goot- en bouwhoogte van 6 en 12 meter geldt.

De voor 'Waarde - Archeologie lage verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. De gronden met de bestemming ‘Waarde – Landschap’ zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van het landschap. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'openheid' ter waarborging van de openheid van het landschap. De voor 'Waterstaat - Primair watergebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor de instandhouding van primaire watergebieden met de daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Enkel ter plaatse van de aanduiding ‘bouwvlak’ is het toegestaan te bouwen overeenkomstig de daar voorkomende bestemming.

Ter plaatse van de functieaanduidingen ‘specifieke vorm van agrarisch – voorwaardelijke verplichting 4’ en ‘specifieke vorm van agrarisch – voorwaardelijke verplichting 5’ is het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zonder de sloop van de agrarische bebouwing ter plaatse.

1.4.3 Strijdigheid

De vereiste bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het realiseren van een compensatiewoning ontbreken in het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het regulier bewonen van de huidige bedrijfswoning en het realiseren van de compensatiewoning mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op Westerhaar-Vriezenveensewijk en wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 **BESCHRIJVING PLANGEBIED**

Het plangebied ligt in de gemeente Twenterand ten zuiden van de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk. Dit hoofdstuk gaat eerst in op Westerhaar-Vriezenveensewijk en vervolgens op de huidige situatie binnen het plangebied.

2.1 Landschap Twenterand

In de gemeente Twenterand zijn elf verschillende landschapstypen te onderscheiden, die elk een eigen verschijning hebben in beeld en karakteristiek. De kracht van het Twenterandse landschap zit dan ook in zijn grote verscheidenheid. Deze verscheidenheid laat zich niet alleen zien in het landschap, maar ook in de vormgeving en situering van de (vooral agrarische) bebouwingsensembles en hun omringende beplanting.

De aanwezigheid van verschillende landschappen met een eigen cultuurhistorie zijn een kwaliteit van Twenterand. De verschillen beperken zich niet alleen in zandgebieden en hoogveengebieden, maar vooral in de wijze waarop ze in cultuur zijn gebracht.

2.2 Deelgebied Westerhaar-Vriezenveensewijk

Dit deelgebied wordt gekenmerkt door een grootschalig en open karakter. De kavels zijn groot en de boerderijen zijn gelegen aan de ontginningswegen. Beplanting is geconcentreerd rondom het erf en langs de wegen. Het landschap in huidige vorm is gerealiseerd in de jaren '50 en '60 toen grote delen zijn herverkaveld omdat door de vererving de kleine langgerekte percelen voor landbouw niet meer bruikbaar waren.

2.3 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dalweg, ten zuiden van de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk. Belangrijke ruimtelijke structuurdrager in de omgeving is de N36 ten westen van het plangebied. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van agrarische bedrijven en agrarische cultuurgronden.

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Dalweg. Aan de overige zijden van het plangebied zijn agrarische gronden gelegen. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 9500 m². De gronden binnen het plangebied zijn grotendeels verhard en bebouwd. Het erf bestaat uit een bestaande boerderij, een opstal ten behoeve van het bewegingscentrum en vier agrarische opstallen. In afbeelding 2.1 is de huidige situatie op een luchtfoto weergegeven. In afbeelding 2.2 is een straatbeeld van het plangebied opgenomen, met daarin de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Straatbeelden vanaf Dalweg (links) en Hoffmansweg (rechts) (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

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

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Met de toekomstige vaststelling van de beleidsregels “Erventransitiebeleid Gemeente Twenterand 2019” door de gemeenteraad van de gemeente Twenterand is het mogelijk een woning te realiseren ter compensatie van de sloop van 850 m² aan agrarische opstallen met asbest. De gewenste ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsregels ‘Erventransitiebeleid Gemeente Twenterand 2019’, zoals zal blijken in subparagraaf 4.3.3.

Het voornemen bestaat uit het slopen van de bestaande landschapontsierende agrarische bebouwing aan de Dalweg 20 (aangegeven met nummer 2 in afbeelding 2.1). In totaal wordt er circa 950 m² landschapontsierende bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een compensatiewoning gerealiseerd. Er wordt eveneens een bijgebouw gerealiseerd ten behoeve van de bestaande, te behouden bedrijfswoning en de compensatiewoning.

Het momenteel op het erf aanwezige bewegingscentrum blijft gehandhaafd in de gewenste situatie. Deze activiteiten zullen plaats vinden in de bestaande bedrijfswoning en de meest zuidelijk gelegen schuur. Deze schuur zal enkel gebruikt worden ten behoeve van het bewegingscentrum. Ten behoeve van de energievoorziening van het bewegingscentrum wordt een veldje met circa 200 m² aan zonnepanelen gerealiseerd.

Het gehele nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Verderop wordt ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten. Het gehele ruimtelijk kwaliteitsplan is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

3.2 Erfinrichting

De inrichting van het nieuwe erf op basis van de ter plaatse geldende gebiedskenmerken betreft de basisinspanning in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving. De sloop van de landschapontsierende bebouwing geldt als extra kwaliteitsimpuls. Een uitsnede van de erfinrichtingstekening is in afbeelding 3.1 opgenomen.



Afbeelding 3.1 Uitsnede erfinrichtingstekening (Bron: De Erfontwikkelaar)

3.2.1 Situering bebouwing

De landschapontsierende bebouwing wordt gesloopt, waarmee er een open ruimte op het erf ontstaat. Om het agrarische karakter van het erf te behouden wordt de compensatiewoning binnen de bestaande groene rand gesitueerd. Doordat de groene rand in stand blijft en de bestaande boerderij het hoofdgebouw op het erf vormt, wordt aangesloten bij de karakteristieken van het hoogveenontginningslandschap.

De bestaande in- en uitritten blijven behouden. De nieuwe bebouwing wordt gelijk of haaks aan/op de strekkingsrichting van het landschap gepositioneerd, waarmee aangesloten wordt bij het orthogonale patroon van het hoogveenontginningslandschap.

De compensatiewoning krijgt de vorm van schuurwoning, zodat deze aansluit bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Samen met de te behouden schuur en het nieuwe bijgebouw wordt een eenheid met de boerderij gevormd. Door een eenduidige materiaalkeuze en het in familie ontwerpen van de nieuwe bebouwing wordt gezorgd dat voor een onderdanig karakter van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande boerderij.

3.2.2 Groenstructuur en inrichting erf

Op het erf wordt een tweedeling tussen 'voor' en 'achter' gecreëerd. Gelet op de wens om vanuit de compensatiewoning op het omliggende land te kijken, blijft er aan de noord- en oostzijde een bomenrij zonder onderbeplanting bestaan. Er worden drie zomereiken gekapt, zodat er enig zonlicht in de woning en tuin kan komen. Deze kap wordt gecompenseerd met de aanplant van drie winterlinden op het erf, waardoor het groene karakter behouden blijft. Er wordt een beukenhaag rondom de multifunctionele ruimte aan de oostzijde van het erf aangeplant. Aan de zuidzijde blijft de onderbeplanting behouden en als hakhout beheert. De noordzijde van het erf blijft open in het kader van de verkeersveiligheid.

Het contrast van groen op het erf met een meer open landschap is in overeenstemming met de geldende gebiedskenmerken. Het voorerf blijft een tuin met ruimte voor sierbeplanting, waarmee een passende sierlijke afscherming gerealiseerd wordt.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Rondom de woning is een tuin voorzien. Hier is ruimte voor de meer cultuurrijke beplanting.

3.3 Verkeer, parkeren en ontsluiting

3.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)’ van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

In dit geval is voor wat betreft de gemeente Twenterand uitgegaan van de stedelijkheidsgraad ‘weinig stedelijk’ en wat betreft stedelijke zone is uitgegaan van de omgevingscategorie ‘buitengebied’.

3.3.2 Verkeersaspecten

Per saldo zal het aantal verkeersbewegingen met de gewenste ontwikkeling niet toenemen, want de agrarische bestemming vervalt en er wordt slechts één woning toegevoegd. De Dalweg heeft voldoende capaciteit om een eventuele geringe toename van verkeersbewegingen gemakkelijk en veilig af te wikkelen.

De bestaande in- en uitritten blijven behouden. De bestaande woning en de compensatiewoning hebben hiermee allebei een eigen in- en uitrit. Door het behoud van de bestaande in- en uitritten is het erf veilig bereikbaar. Er zijn vanuit verkeerskundig oogpunt dan ook geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.3.3 Parkeren

Wat betreft het berekenen van de parkeerbehoefte kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de “Beleidsnota parkeernormen gemeente Twenterand 2018”. De locatie bevindt zich in het gebied “buitengebied”. Voor de bestaande woning en de compensatiewoning wordt van de functie ‘koop vrijstaand’ uitgegaan. Voor een dergelijke functie geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaats per woning. De twee woningen hebben daarmee een gezamenlijke parkeerbehoefte van 4,8 parkeerplaatsen.

Voor het bewegingscentrum wordt uitgegaan van de functie ‘fitnesscentrum’. Voor een dergelijke functie geldt een parkeerbehoefte van 7,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Het bewegingscentrum heeft een oppervlakte van circa 475 m². De totale parkeerbehoefte ten behoeve van het bewegingscentrum bedraagt daarmee $4,75 \times 7,4 = 35,2$ parkeerplaatsen.

De totale parkeerbehoefte bedraagt $4,8 + 35,2 = 40$ parkeerplaatsen. Zoals op de erfinrichtingstekening in bijlage 1 en afbeelding 3.1 te zien is worden er 35 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast is er op de bestaande kuilvoerplaten ruimte gereserveerd ten behoeve van parkeren. Ter plaatse is ruim voldoende ruimte voor de benodigde vijf extra parkeerplaatsen.

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 Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

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 stedelijk ontwikkeling planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is 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

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Wat betreft de “Ladder voor duurzame verstedelijking” wordt opgemerkt dat deze 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 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 en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

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 zgn. 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 (NNN), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

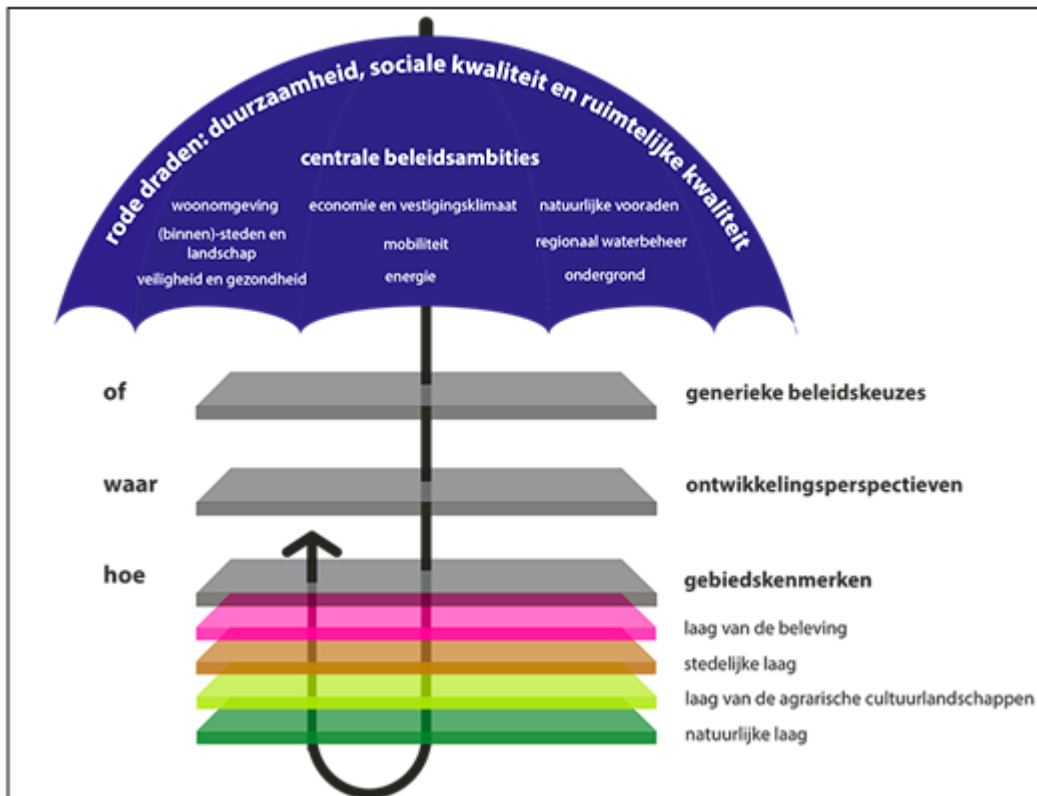
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling in het buitengebied. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3, 2.1.5 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Daarnaast wordt getoetst aan artikelen 2.13.3, 2.13.5 en 2.14.4. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Zuinig in 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.

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten*

daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

Toetsing aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening

Met de gewenste ontwikkeling wordt er geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving gelegd. Er wordt circa 944 m² aan bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een woning en een bijgebouw gerealiseerd. Er wordt geen extra erfverharding gerealiseerd. Het bebouwde oppervlak neemt daarmee per saldo af. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.3 uit de omgevingsverordening Overijssel.

Principe van ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.5; lid 1,2,3 en 5):

1. In de toelichting op een bestemmingsplan wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten conform de geldende gebiedskenmerken;
2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd;
5. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening

Het gehele nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast conform de geldende gebiedskenmerken. De sloop van 944 m² aan landschapontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van het nieuwe erf draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Twenterand. In hoofdstuk 3 en bijlage 1 is beschreven hoe het erf landschappelijk ingepast wordt. In het vervolg van paragraaf 4.2 wordt aangetoond dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de het geldende ontwikkelingsperspectief en de geldende gebiedskenmerken.

Er wordt dan ook geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5 uit de provinciale verordening.

Nieuwe woningbouwlocaties (artikel 2.2.2):

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
2. *In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.*
3. *In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*
5. *Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.*

6. *In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven
- Actueel onderzoek woningbouw: door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.
- Regionale behoefte woningbouw: door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- Woonafspraken: bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.
- Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.

In artikel 2.2.2 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek wat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening

Zoals uit artikel 2.2.2. blijkt mogen bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen enkel voorzien in de realisatie van nieuwe woningen indien de behoefte daaraan in aangetoond door middel van actueel woningbouwonderzoek. Hierbij dient te worden aangesloten bij de woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om een compensatiewoning te realiseren op basis van het nieuwe erventransitiebeleid van de gemeente Twenterand. De gewenste woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Deze ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijk woonvisie en binnen de prestatieafspraken zoals overeengekomen met de provincie Overijssel. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebied (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 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.

Toetsing aan artikel 2.13.3 en 2.13.5 van de Omgevingsverordening

In voorliggend plan wordt een compensatiewoning mogelijk gemaakt. Onder niet risicovolle functies worden in ieder geval projecten van minder dan 10 woningen verstaan. De gewenste ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het gestelde in artikel 2.13.3 en 2.13.5 van de Omgevingsverordening.

Waterbergingsgebied (Artikel 2.14.2):

Bestemmingsplannen die betrekking hebben op primaire watergebieden zoals op de kaart Watergebiedsreserveringen aangegeven, regelen de instandhouding van de waterhuishoudkundige werken en voorzien niet in ruimtelijke ontwikkeling en nieuwe kapitaalintensieve functies die de rol van deze gebieden voor wateropvang belemmeren.

Toetsing aan artikel 2.14.2 van de Omgevingsverordening

Het plangebied is niet gelegen in een gebied dat als ‘waterbergingsgebied’ is aangemerkt. Met de voorgenomen ontwikkeling komt de bestaande agrarische functie te vervallen. Daarmee neemt het bebouwde en verharde oppervlak af met de gewenste ontwikkeling. Dit heeft een positief effect op de hoeveelheid water die in het plangebied geborgen kan worden. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarmee een positieve invloed op het gebied. De voorgenomen ontwikkeling wordt niet belemmerd door artikel 2.14.2 van de Omgevingsverordening.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief met rood is omlijnd.



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).

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

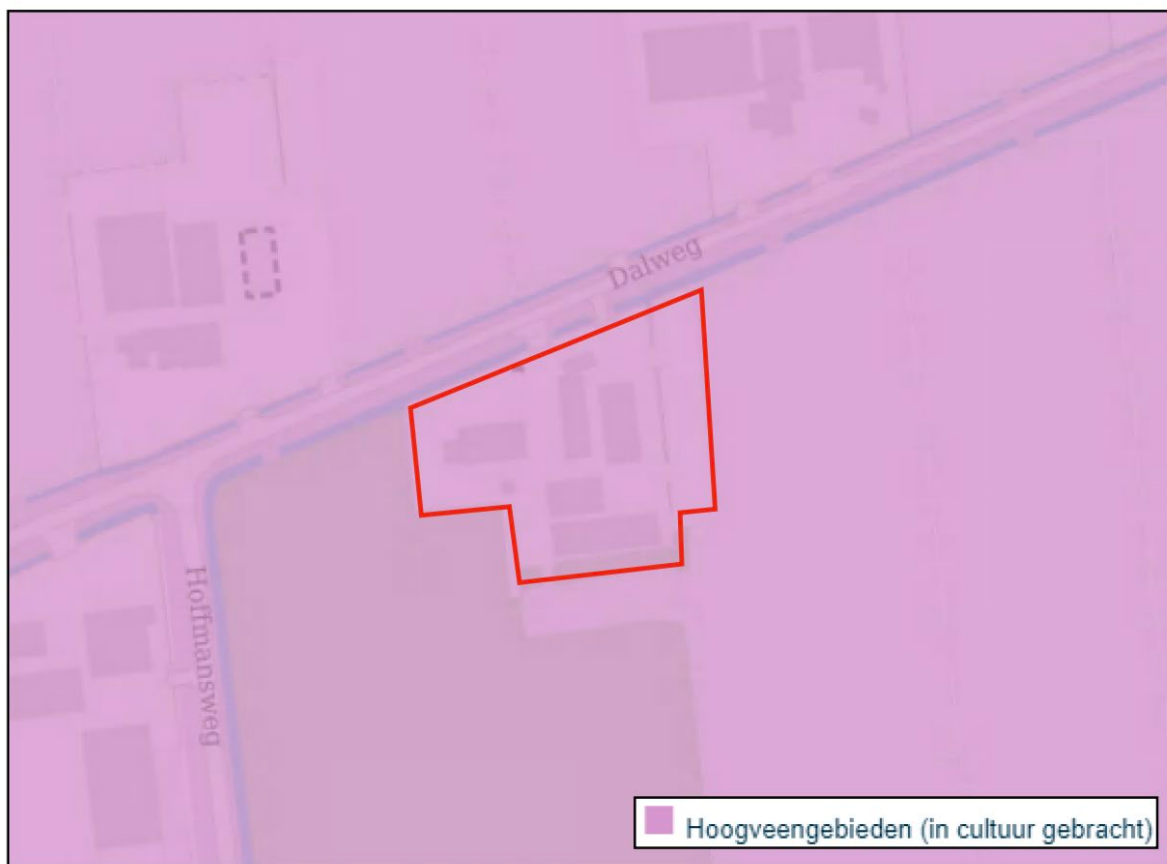
In voorliggend geval worden omliggende agrarische bedrijven niet in de bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden beperkt (zie hiervoor paragraaf 5.5 en paragraaf 5.6). Er wordt aangesloten bij bestaande bebouwing, weginfrastructuur en ov-routes. De gewenste ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in landelijk gebied. Dit betekent dat de ‘Stedelijke laag’ buiten beschouwing kan blijven. Vanwege het ontbreken van bijzondere eigenschappen binnen de ‘laag van de beleving’, wordt ook deze laag buiten beschouwing gelaten.

1. De “Natuurlijke laag”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)’. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag”. Het plangebied is met de rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart “Natuurlijke laag” (Bron: Provincie Overijssel)

‘Hoogveengebied (in cultuur gebracht)’

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van “levend hoogveen” (veenaangroei). De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. Het open natte karakter is hierbij een belangrijke kwaliteit. De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veenlandschap. Zo ontstaat een samenhangend en leesbaar landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schaalgraslanden eromheen.

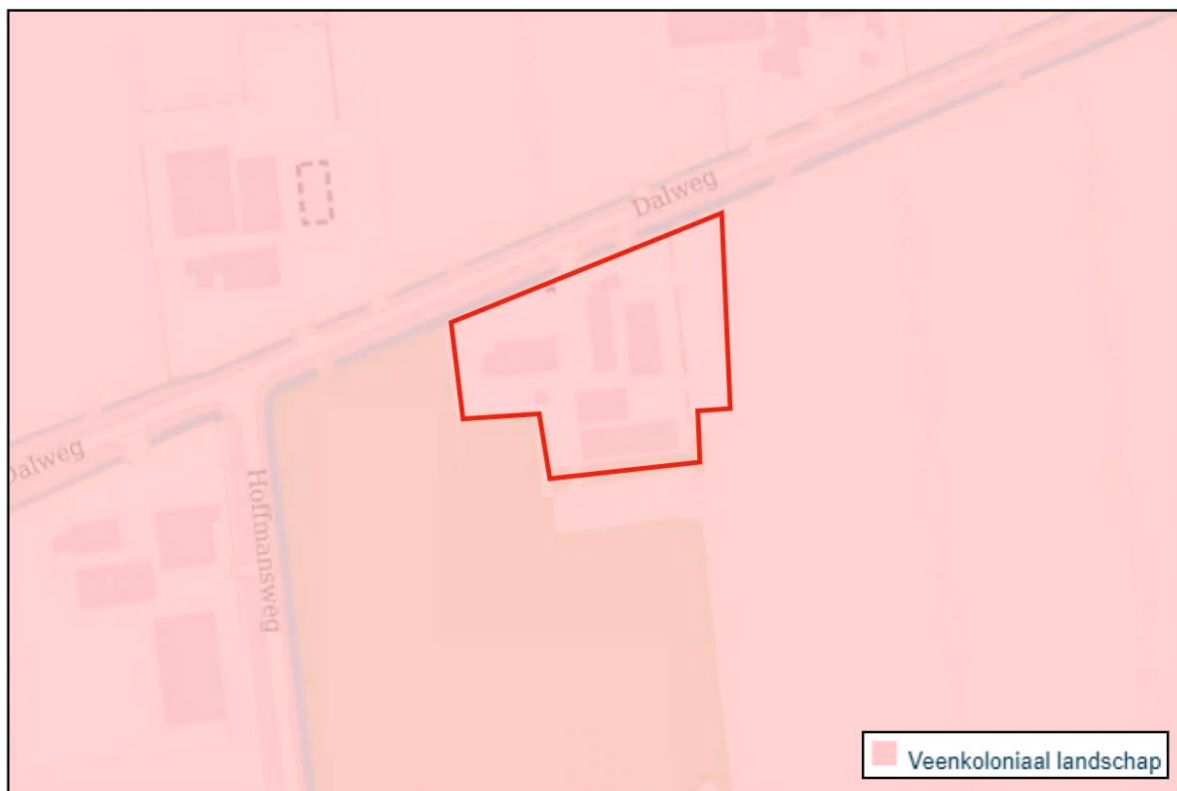
Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

Ter plaatse van het plangebied is niet of nauwelijks nog iets waarneembaar van de oorspronkelijke gebiedskenmerken van de ‘Natuurlijke laag’. Dit heeft met name te maken door het feit dat het oorspronkelijk hoogveen ter plaatse in het verleden is ontgonnen. De te realiseren compensatiewoning heeft geen negatieve effecten op het omliggende landschap. Aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan zal het erf landschappelijk worden ingepast waarbij de gebiedskenmerken van het besloten hoogveenontginningslandschap zal worden versterkt. Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft op de gebiedskenmerken van de ‘Natuurlijke laag’.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

De tweede laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als ‘consumptielandschap’ voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etcetera. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

In afbeelding 4.4 is een uitsnede weergegeven van de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’. Het plangebied is met rode lijn weergegeven.



Afbeelding 4.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” (Bron: Provincie Overijssel)

‘Veenkoloniaal landschap’

Grootschalig open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur. Ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden ten behoeve van de turfwinning. Een ontwateringsstelsel van kanalen en wijken is typerend voor dit landschap. Vanuit nieuwe linten en

kanaaldorpen werd het hoogveen ontgonnen. Het vergraven landschap werd vervolgens als akkerbouwgebied in gebruik genomen. Inmiddels heeft de melkveehouderij ook in grote delen zijn intrede gedaan. Kanaaldorp als karakteristiek dorpstype met het kanaal als centrale open(bare) ruimte en drager van de bebouwing. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drenthe. Het is mede gevormd door de vestiging van ontginners en boeren uit andere regio's. In de boerderijbouw is dit herkenbaar: typisch Groningse boerderijen staan naast Overijsselse.

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. De opgave is aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen te koppelen. Daarmee kan tevens het contrast tussen de grote open ruimtes en verdichte zones (linten en kanaaldorpen) worden versterkt. Ruimtelijke aanknopingspunten hiervoor zijn ondermeer de relictten van het hoogveen, de formele kanalen en wijkenstructuur met mooie bruggen, royale laanbeplantingen en daaraan de soms landgoedachtige buitens, villa's en herenboerderijen. Aandacht voor bijzondere architectuur en vormgeving van nieuwe bruggen en kunstwerken gegeven vorm aan de identiteit van het gebied.

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

In voorliggend geval is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld om het nieuwe erf conform de geldende gebiedskenmerken landschappelijk in te passen. In het erfinrichtingsplan is aandacht besteed aan de manier waarop de landschappelijke inpassing in overeenstemming is met de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap'. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 en bijlage 1. Op deze plek wordt gesteld dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

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

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling zijn de hierna genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

De 'Structuurvisie Twenterand' vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juli 2011 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

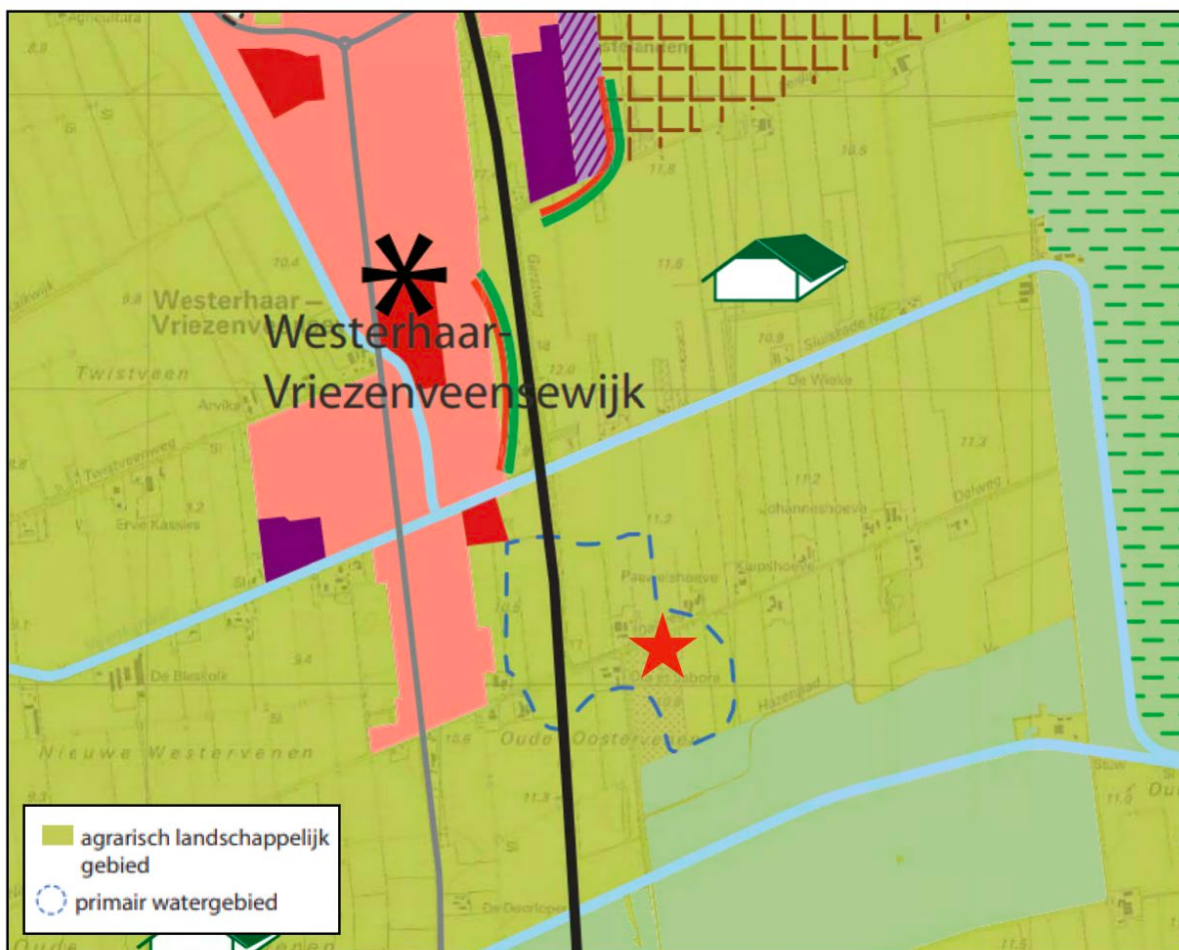
De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreed, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande 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

De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Afbeelding 4.5 omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart. Het plangebied is aangegeven met de rode ster.



Afbeelding 4.5 Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de “Structuurvisie Twenterand”

Zoals aangegeven in afbeelding 4.5 is het plangebied gelegen in een gebied aangemerkt als ‘agrarisch landschappelijk gebied’ en ‘primair watergebied’. Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast conform de geldende gebiedskenmerken. Daarnaast wordt het nieuwe erf zodanig opgezet dat het als één erf lijkt en daardoor passend is in het buitengebied. Het wegbestemmen van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse heeft een positieve invloed op het grondwater. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee goed aan bij het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie.

4.3.2 Woonbeleid 'Visie op Wonen 2015-2025'

4.3.2.1 Inleiding

Op 2 februari 2016 is de geactualiseerde woonvisie 'Visie op Wonen 2015-2025' vastgesteld. In deze 'Visie op Wonen 2015-2025' wordt het perspectief geschetst hoe Twenterand aantrekkelijk kan worden gehouden om in te wonen. Daarmee wordt de basis gelegd voor onze strategische afwegingen op de korte en middellange termijn. Het bevat ambities, opgaven, acties en maatregelen om daar naar toe te werken.

4.3.2.2 Programma per kern en uitgangspunten woningbouwprogramma

Programma per kern

Onderstaande tabel laat de programmering van de 774 woningen in Twenterand zien zoals die verdeeld is over de kernen in de periode 2015-2025. De verdeling van het programma over de kernen is evenredig aan het aantal inwoners per kern. Daarmee wordt ervoor gekozen om alle kernen procentueel in gelijke mate te laten groeien.

Woningbouwprogramma per kern			
	2015-2020	2020-2025	TOTAAL 2015-2025
Den Ham	81	48	129
Vriezenveen	198	116	314
Vroomshoop	139	81	220
Westerhaar- Vriezenveensewijk	70	41	111
Twenterand	488	286	774

Uitgangspunten woningbouwprogramma Westerhaar-Vriezenveensewijk:

- Door fasering wordt scherp gelet op een goede balans in vraag en aanbod in Westerhaar-Vriezenveensewijk

4.3.2.3 Buitengebied en kleine kernen

Precies sturen op aantallen kan leiden tot een (te) starre situatie die het onmogelijk maakt om lokaal maatwerk te leveren. Denk aan het reserveren van een gering aantal kavels voor kleine kernen en transformeren van leegstaande boerderijen naar enkele wooneenheden, beide via het beleidskader 'Rood voor rood'. Om die reden delen we het aantal woningen niet geheel toe, maar reserveren we in het woningbouwprogramma een aantal woningen voor het buitengebied.

De Rood voor Rood regeling houdt 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied in, door sloop van landschap ontsierende vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen.' Ter compensatie van de sloop van tenminste 850 m² landschap ontsierende bedrijfsgebouwen kan onder voorwaarden één (of meer) bouw kavels voor een woning worden toegekend.

Toch loopt het aantal nieuwe woningen gerealiseerd onder de werkingssfeer van Rood voor rood niet storm. In dit kader zijn 6 woningen feitelijk gebouwd, voor 7 woningen is het bestemmingsplan 'rond' maar de woning nog niet gerealiseerd en van 3 woningen is een bestemmingsplan in voorbereiding.

Dit betekent dat het om 16 woningen gaat in 10 jaar looptijd van dit beleid. De komende tien jaar is het een gegeven dat door stoppende agrarische bedrijven agrarische locaties vrijkomen. Daarom passen we dit ervaringscijfer toe in de woningbouwprogrammering voor Twenterand. Zodoende programmeren we 20 woningen in de komende 10 jaar. Bij bijzondere omstandigheden is de bouw van een enkele woning in buurtschappen toestaan. Per geval dient dit te worden beoordeeld. De Pollen heeft met de woonwijk De Turfschuit behoorlijke uitbreidingsmogelijkheden.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het Woonbeleid ‘Visie op wonen 2015-2025’

In de woonvisie wordt uitgesproken dat het mogelijk is woningen in het buitengebied te realiseren via de rood-voor-rood regeling. Het nieuwe erventransitiebeleid is een vervolg op de rood-voor-rood regeling. Kwantitatief is er ruimte voor 20 woningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in deze kwantitatieve behoefte. Daarbij draagt de gewenste ontwikkeling bij aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied door de sloop van 944 m² landschapontsierende bebouwing. Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie is.

4.3.3 Beleidsregels Erventransitie Gemeente Twenterand 2019

4.3.3.1 Algemeen

Het platteland verandert in hoog tempo. In de landbouw is er sprake van schaalvergroting. Het aantal agrarische bedrijven wordt snel minder en de bedrijven die blijven worden steeds groter. Door deze ontwikkelingen komt een groot deel van de schuren in het buitengebied leeg te staan. Het is wenselijk een oplossing te vinden voor deze schuren, zodat verrommeling voorkomen kan worden.

4.3.3.2 Doel

De beleidsregels erventransitie bieden een vereenvoudiging van de eerdere Rood voor Rood regeling en een uitbreiding van de mogelijkheden voor Rood voor Rood en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De regeling is bedoeld om de sloop van landschapontsierende bebouwing in met name het buitengebied te bevorderen.

Doel van de regeling is het terugbrengen van de oppervlakte aan landschapontsierende vrijkomende agrarische gebouwen te stimuleren. Door toepassing van de regeling kunnen middelen worden gegenereerd om een deel van de kosten van de sloop van vrijkomende agrarische bebouwing te dekken. Ook wordt de leefbaarheid van het platteland met deze regeling bevorderd, door het mogelijk maken van nieuwe functies in vrijkomende bebouwing, uitbreiding van woonmogelijkheden en het stimuleren van investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Omdat de impact en ruimtelijke uitstraling, gebiedseigen en maatschappelijke meerwaarde van verschillende ontwikkelingen verschillend zijn gelden hiervoor verschillende sloopfactoren. Om de verwijdering van asbest hierbij te bevorderen wordt daarvoor een lichtere factor gehanteerd dan bij sloop van bebouwing zonder asbest.

4.3.3.3 Algemene uitgangspunten

De onderstaande algemene uitgangspunten zijn relevant voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling (toetsing aan uitgangspunten *cursief gedrukt*):

- Toepassing van de regeling moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit; *Zie hoofdstuk 3 en bijlage 1*
- Deze regeling is bedoeld ter bevordering van de sloop van (voormalige) (agrarische) bedrijfsgebouwen die nog niet in het kader van een andere regeling zijn of moeten worden gesaneerd; *De te slopen bebouwing wordt niet gebruikt in het kader van een andere regeling*
- Sloop vindt plaats binnen de gemeente Twenterand; *Zie paragraaf 1.2*

- d) Nieuwbouw op het erf waar gesloopt wordt gaat boven nieuwbouw op een andere locatie, tenzij nieuwbouw op een andere locatie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit; *Nieuwbouw wordt op de slooplocatie gerealiseerd*
- e) Op erven die deelnemen wordt het hele erf in de ontwikkeling betrokken; *Het gehele erf wordt betrokken. Zie hiervoor de planverbeelding*
- f) Op erven die deelnemen worden in elk geval alle asbestdaken gesaneerd; *Alle asbestdaken worden gesaneerd.*
- g) Alleen legaal opgerichte bebouwing komt bij toepassing van de regeling voor compensatie in aanmerking; *Alle te slopen bebouwing is legaal opgericht*
- h) De planologische (bouw)mogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie; *De compensatiewoning heeft de benodigde bouwmogelijkheden gekregen. Agrarische bouwmogelijkheden zijn verwijderd.*
- i) Alle plannen gaan vergezeld met een erfinrichtingsplan waarin is aangegeven hoe de ontwikkeling in het erf wordt ingepast; *Zie bijlage 1*
- j) Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden; *Zie hoofdstuk 5*
- k) Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van derden; *Zie hoofdstuk 5*
- l) Bij herbouw moet rekening worden gehouden met bestaande erfstructuren; *Zie hoofdstuk 3 en bijlage 1*
- m) De verkeersveiligheid dient te zijn geborgd; *Zie paragraaf 3.3.2*
- n) Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; *Zie hoofdstuk 5*
- o) Er wordt met de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten indien een tegemoetkoming in planschade niet is uit te sluiten; *Zie hoofdstuk 8*
- p) Er dient een zorgvuldige dialoog plaats te vinden met de omgeving. *De directe buren van initiatiefnemers zijn op de jaarlijkse buurtvisite ingelicht over de gewenste ontwikkeling. De buren hebben de gewenste ontwikkeling omschreven als positief, aangezien de buurt erdoor opknapt. Daarnaast hebben de buren aangegeven met belangstelling te volgen wat er met de door initiatiefnemer in eigendom zijde gronden gaat gebeuren.*

4.3.3.4 Schuren voor woning

Voor het slopen van schuren om een woning te bouwen gelden enkele algemene uitgangspunten:

- a) Te slopen vierkante meters uit het buitengebied mogen worden ingezet voor het bouwen van een woning binnen de bebouwde kom, mits de locatie vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is;
- b) Te slopen vierkante meters uit de bebouwde kom mogen niet worden ingezet voor de bouw van een woning in het buitengebied, om verdere verstening van het buitengebied te voorkomen
- c) De situatie waarbij binnen de bebouwde kom wordt gesloopt en teruggebouwd komt zo weinig voor dat dit maatwerk is.

Toetsing algemene uitgangspunten

In voorliggend geval wordt er in het buitengebied landschapontsierende bebouwing gesloopt en wordt de compensatiewoning op de slooplocatie teruggebouwd. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de algemene uitgangspunten.

Voor het buitengebied zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- a) De beleidsregel is van toepassing op sloop voor het uitbreiden van het aantal woningen door nieuwbouw in het buitengebied;
- b) Als compensatie voor de sloop kan een extra nieuwbouwkavel met een woning van maximaal 750 m³ worden gerealiseerd met de toepassing van onderstaande tabel;

Aantal woningen	Te slopen oppervlak	
	Met asbest	Zonder asbest
1	850 m ²	1000 m ²
2	2125 m ²	2500 m ²
3	4250 m ²	5000 m ²

- c) De compensatiekavel(s) dienen een passend ensemble te vormen met de (eventueel) al aanwezige, overblijvende gebouwen en de omgeving.
- d) De maten en afmetingen uit het op 13 maart 2018 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Twenterand worden aangehouden;
- e) De compensatiekavel heeft een omvang van minimaal 600 en maximaal 1000 m². Dit is het perceel met de woonbestemming. Eventueel grotere oppervlakte aan omliggende gronden krijgt de bestemming agrarisch zonder bebouwing.

Toetsing uitgangspunten buitengebied

Er wordt circa 950 m² aan landschapontsierende bebouwing met asbest in het buitengebied gesloopt (zie afbeelding 4.6 voor de sloopoppervlakte per te slopen opstal). Hiervoor wordt een compensatiewoning van maximaal 750 m³ gerealiseerd. Voor het overige worden maten en afmetingen uit Bestemmingsplan Buitengebied Twenterand overgenomen. Zoals uit hoofdstuk 3 en bijlage 1 blijkt, wordt er een passend ensemble met bestaande bebouwing gevormd. De compensatiekavel heeft een omvang van minstens 600 en maximaal 1000 m².



Afbeelding 4.6: Sloopopgave per opstal (Bron: provincie Overijssel)

4.3.3.5 Toetsing van het initiatief aan de Beleidsregels Erventransitie Gemeente Twenterand 2019

Gelet op het bovenstaande wordt aan de voorwaarden voldaan zoals gesteld in het erventransitiebeleid van de gemeente Twenterand.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

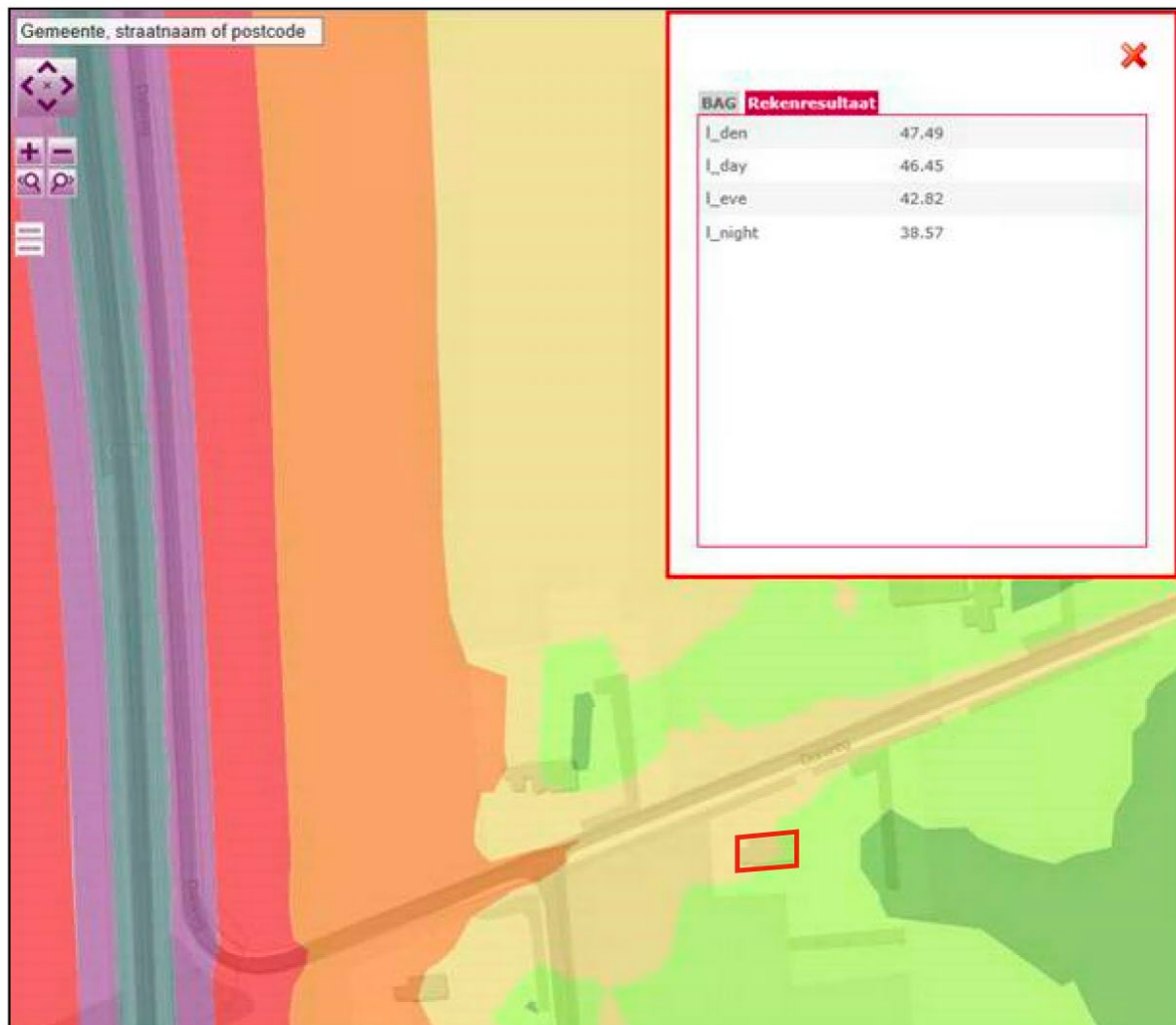
5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In voorliggend geval bevindt de compensatiewoning zich binnen de wettelijke geluidszone van de Dalweg, N36 en de Hoffmansweg. Gelet op het omliggende wegennet wordt geconcludeerd dat de Dalweg en Hoffmansweg enkel door bestemmingsverkeer gebruikt zal worden en daardoor een lage verkeersintensiteit zal hebben. Daarnaast wordt de compensatiewoning op enige afstand, namelijk circa 35 meter van de Dalweg en op circa 140 meter van de Hoffmansweg gerealiseerd. Gelet op het bovenstaande zal de geluidbelasting als gevolg van de Dalweg en Hoffmansweg de voorkeurswaarde van 48 dB niet overschrijden.

In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Verkeersmilieukaart 2030 weergegeven waarop de geluidsbelasting op de huidige woning aan de Dalweg 20 als gevolg van de nabijgelegen N36 is weergegeven. De huidige woning is met rode lijn weergegeven. Ter plaatse van de bestaande woning aan de Dalweg 20 bedraagt de geluidbelasting als gevolg van de N36 48 dB. De compensatiewoning wordt op grotere afstand van de N36 gebouwd en wordt gedeeltelijk beschermd door de bestaande woning. De geluidsbelasting op de compensatiewoning als gevolg van de N36 zal dan ook minder dan 48 dB bedragen, waarmee aan de voorkeurswaarde voldaan wordt.

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Verkeersmilieukaart (Bron: Gemeente Twenterand)

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn gelegen. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai kan achterwege blijven.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor dit 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 optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

Sigma Bouw & Milieu heeft in het kader van de bestemmingsplanwijziging een historisch vooronderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek is in de volgende subparagraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het complete vooronderzoeken. Deze is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen

5.2.2 Situatie plangebied

Op basis van bekende geïnventariseerde gegevens en de veldinspectie blijkt dat de volgende voor bodemverontreiniging verdachte deelterreinen aanwezig zijn:

- de bovengrondse dieselolietank;
- de werktuigenberging;
- de opslagplaats voor bestrijdingsmiddelen;
- de druppelzones van asbestverdachte daken zonder dakgoot die afwateren op onverharde bodem;
- de gedempte sloot;
- het aanwezige puinpad.

De bovenstaande deellocaties dienen als ‘verdacht’ voor bodemverontreiniging te worden aangemerkt. Op voorhand is wat betreft bodembedreigende activiteiten op voorhand geen informatie beschikbaar ten aanzien van de onderzoekslocatie als geheel. Het overige deel van het terrein wordt echter wel als milieuhygiënisch verdacht beschouwd voor bodemverontreiniging en asbest in de bodem vanwege het algemene bedrijfsmatige gebruik en de toepassing van asbest.

Er wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek volgens NEN-5740 en een verkennend onderzoek asbest in de grond volgens NEN-5707 uit te voeren.

5.2.3 Conclusie

De geadviseerde onderzoeken conform NEN-5740 en NEN-5707 worden na de sloop van de bebouwing en voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen uitgevoerd. Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

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

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

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

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 **Situatie plangebied**

Gelet op de aard en omvang van dit plan, 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 de uitvoering van het plan.

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);

- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen 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 afbeelding 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode omlijnning) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.3 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Buisleiding Gasunie B.V.

Opgemerkt wordt dat langs de N36, aan de westzijde van het plangebied, een hogedruk aardgasleiding (N-527-40) van de Nederlandse Gasunie B.V. is gelegen (rode onderbroken lijn). Zoals weergegeven in afbeelding 5.3 geldt er geen plaatsgebonden risicocontour voor dit deel van de buisleiding. Het betreft een leiding met een werkdruk van 40 bar en een uitwendige diameter van 219 mm. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 100 meter.

Het plangebied ligt op circa 350 meter afstand en valt daarmee buiten het groepsrisico-aandachtsgebied. Een berekening en/of nader verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Basisnet weg

De N36 maakt deel uit van het basisnet weg voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In voorliggend geval is wegvak O39 maatgevend. Er geldt geen plaatsgebonden risicocontour voor dit wegvak. Op basis van de Regeling basisnet geldt voor wegvak O39 een groepsrisicocontour van 73 meter. Het plangebied bevindt zich op circa 320 meter van de N36. Een berekening en/of nader verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel 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 of wijzigingsplan mogelijk is.

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

5.5.2 Gebiedstypen

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. Het buitengebied wordt gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

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'. Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' als volgt omschreven:

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

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Er wordt dan ook uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe 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 in ernstige mate wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie 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 woning hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich drie grondgebonden agrarische bedrijven.

In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de compensatiewoning en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, 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. De overige van toepassingen zijnde aspecten, stof, geluid en gevaar worden hierna getoetst.

Functie	Categorie	Richtafstand rustige woonwijk (aspect)	Daadwerkelijke afstand
Melkveehouderij Dalweg 18	3.2	30 meter (stof/geluid)	150 meter
Grondgebonden veehouderij Dalweg 31	3.2	30 meter (stof/geluid)	100 meter
Melkveehouderij Dalweg 33	3.2	30 meter (stof/geluid)	70 meter

Tabel 1: Milieubelastende functies nabij het plangebied (Bron: BJZ.nu)

In voorliggend geval wordt voldaan aan de richtafstanden voor een ‘rustige woonwijk’. Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van de compensatiewoning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens worden omliggende functies niet belemmerd.

5.5.3 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruik.*

5.6.2 Situatie plangebied

De dichtstbijzijnde percelen waar op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand” veehouderijen mogelijk zijn, betreffen de percelen zoals genoemd in tabel 1 in paragraaf 5.5. De omliggende veehouderijen zijn grondgebonden en hebben geen dieren waar een geuremissie voor is vastgesteld. Er gelden dus vaste afstanden tot geurgevoelige objecten. Het plangebied bevindt zich buiten de bebouwde kom, waardoor een afstand van 50 meter aangehouden moet worden. In tabel 1 is de afstand voor de dichtstbijzijnde veehouderijen tot de compensatiewoning weergegeven. Deze veehouderijen bevinden zich op meer dan 50 meter afstand tot de compensatiewoning, waarmee aan de afstandeis wordt voldaan. Er wordt dan ook geconcludeerd dat er ter plaatse van de compensatiewoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het realiseren van de compensatiewoning tast de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven daarnaast niet aan.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 1,4 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Engbertsdijkvenen'. In afbeelding 5.4 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied weergegeven.



Afbeelding 5.4 Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000- en NNN-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de afstand tot Natura 2000-gebied 'Engbertsdijkvenen' en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat de in dit plan besloten ontwikkeling geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 280 meter afstand. In afbeelding 5.4 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven. Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

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

In voorliggend geval wordt bebouwing in het plangebied gesloopt. Natuurbank Overijssel heeft daarom een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies worden verderop besproken. Voor het complete onderzoeksrapport wordt naar bijlage 3 bij deze toelichting verwezen.

5.7.3.2 Situatie plangebied

Het plangebied vormt een deel van een voormalig agrarisch erf en bestaat uit bebouwing, erfverharding en enkele zomereiken. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een weinig geschikte habitat voor zeldzame beschermde diersoorten en het vormt een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten. Het plangebied vormt een geschikte habitat voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde diersoorten. Deze soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar vermoedelijk bezetten sommige beschermde diersoorten er een rust- en/of voortplantingslocatie. Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Voor de diersoorten die mogelijk negatief beïnvloed worden als gevolg van de voorgenomen activiteiten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen vanwege de aard van de voorgenomen activiteit (ruimtelijke ontwikkeling).

In het kader van de zorgplicht wordt initiatiefnemer geadviseerd om bij de uitvoering van de voorgenomen activiteiten rekening te houden met amfibieën en de egel welke mogelijk een winterrustplaats bezetten onder bladeren, bebouwing (amfibieën) en strooisellaag (amfibieën). Om geen amfibieën en egels in winterrust te verstoren (meestal met de dood tot gevolg), wordt geadviseerd om rekening te houden met de ecologie van deze soorten.

5.7.4 Conclusie

Als gevolg van voorliggend initiatief zijn geen negatieve gevolgen te verwachten op beschermde natuurgebieden, flora en fauna.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

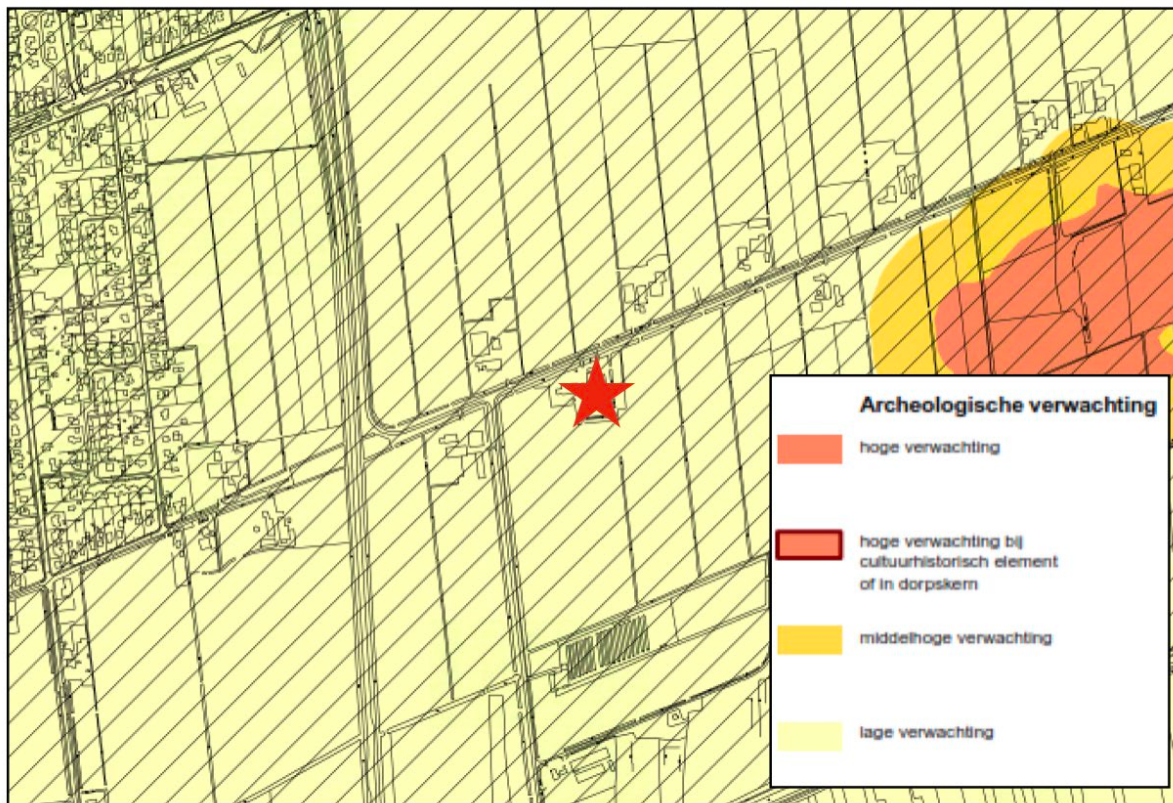
5.8.1 Archeologie

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.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Het voornemen is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 5.6. Het plangebied is met de rode ster aangegeven.



Afbeelding 5.6 Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

Het plangebied is geheel gelegen binnen een gebied met een lage archeologische verwachting wat tevens is verstoord. Dergelijke gebieden zijn vrijgesteld van onderzoek mits de ontwikkelingslocatie geheel in een lage verwachtingszone is gelegen en er grenzend aan de planlocatie geen waardevol archeologisch terrein aanwezig is.

Gezien het feit dat het plangebied volledig gelegen is in een gebied met een lage archeologische verwachting en er geen waardevol archeologisch terrein aan de locatie grenst, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Mocht onverhoopt tijdens de graafwerkzaamheden toch vondsten worden aangetroffen dan moeten deze bij het bevoegd gezag worden gemeld.

Zoals is benoemd, geldt op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand" voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting'. Voor bouwwerken en voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die volledig worden uitgevoerd binnen 'Waarde - Archeologie lage verwachting' gelden geen aanvullende regels. Om bovengenoemde reden komt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' in voorliggend bestemmingsplan te vervallen.

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 in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan of wijzigingsplan *“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

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht en er is geen sprake van negatieve effecten op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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).

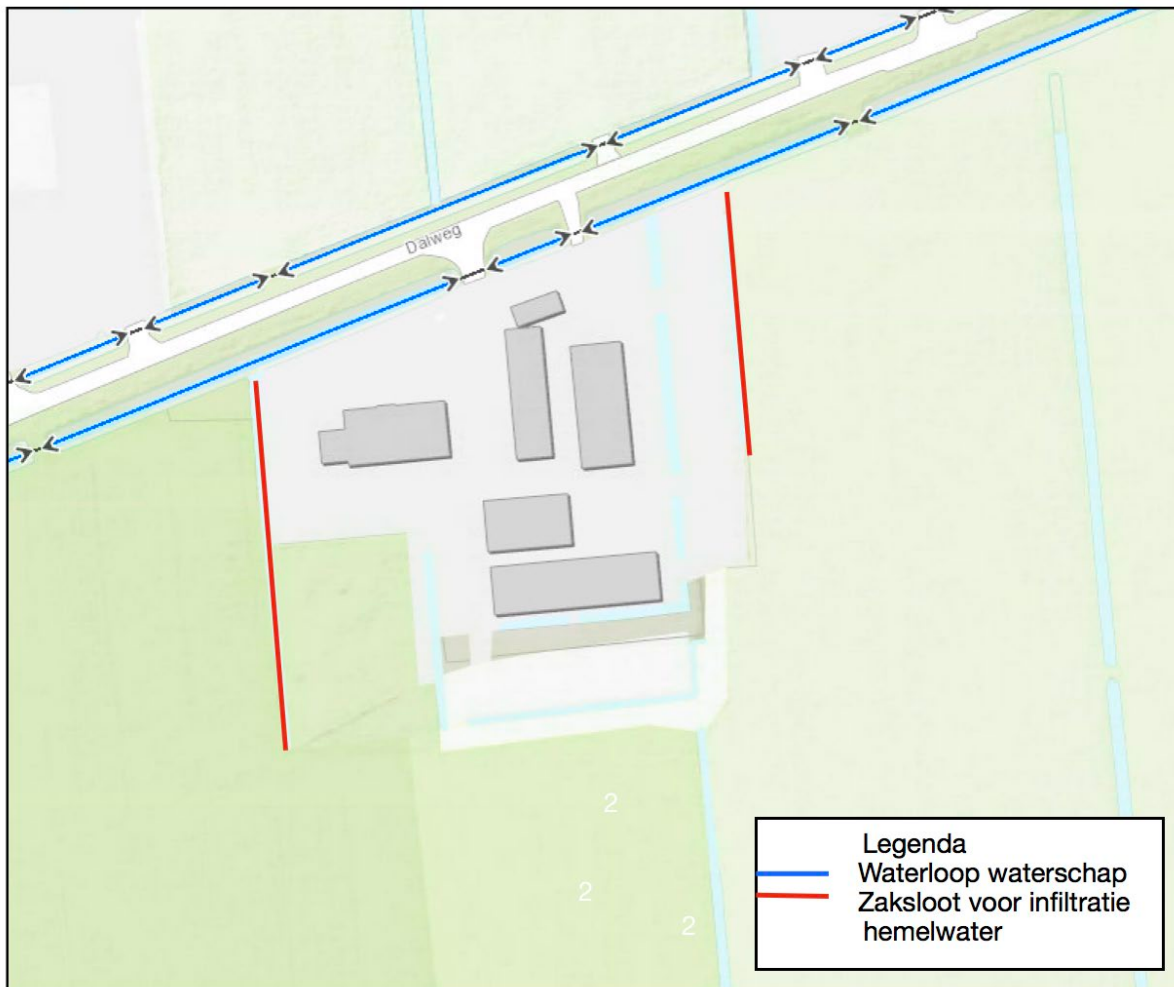
Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de ‘normale procedure’. Er heeft telefonisch en per mail overleg met het waterschap plaatsgevonden. De mailcorrespondentie met het waterschap is als bijlage 4 bijgevoegd. Het waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling, als de wateraspecten op onderstaande wijze verantwoord worden.

Afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het hemelwater wordt niet aangesloten op de gemeentelijke riolering, maar zal worden geïnfiltreerd in de bodem of worden afgevoerd naar de in afbeelding 6.1 met rode lijn weergegeven sloten. De waterschapssloten ten

noorden van het plangebied (blauwe lijn in afbeelding 6.1) worden niet voor de afvoer van hemelwater gebruikt.



Afbeelding 6.1: watercompensatie (Bron: Arcgis)

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

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 als maximum zijn toegestaan indien deze in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wabo zijn.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 9)
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan. In dit artikel zijn ook regels met betrekking tot parkeren en laden/lossen opgenomen.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene procedureregels (Artikel 12)
In dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis.
- Overige regels (Artikel 13)
In dit artikel zijn regels met betrekking verwijzingen naar andere wettelijke regelingen opgenomen.

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 slotregels 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. Ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemmingen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Twenterand’. Op enkele onderdelen is maatwerk geleverd in de juridische regeling. Deze systematiek is opgesteld met oog op een goede ruimtelijke kwaliteit, levensloopbestendig

wonen, praktijkgerichtheid, rechtszekere en juridisch houdbare regels en handhaafbare regels. Deze uitgangspunten zijn in het bestemmingsplan vertaald.

‘Agrarisch’ (Artikel 3)

De gronden rondom de woonbestemmingen hebben een agrarische gebiedsbestemming gekregen. De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor hobbymatig agrarisch gebruik, extensieve recreatie, een bewegingscentrum en zonnepanelen. Bedrijfsbebouwing mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - bewegingscentrum' gerealiseerd worden. De goothoogte mag maximaal 6 meter bedragen. De bouwhoogte mag maximaal 12 meter bedragen. Verder zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde en zonnepanelen toegestaan. Hier zijn eveneens regels aan verbonden.

‘Wonen’ (Artikel 4)

De bestaande woning en de locatie van de compensatie zijn elk voorzien van een woonbestemming. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wonen, een bewegingscentrum, aan huis verbonden beroepen en de bij de bestemming horende voorzieningen. Per bestemmingsvlak mag maximaal één woning gebouwd worden. De maximale inhoud van de woning mag 750 m³ bedragen, waarbij de goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 4,5 en 9 meter mag bedragen. Per woning is een gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen en overkappingen van maximaal 100 m² toegestaan.

De landschappelijke inpassing en sloop van de agrarische bebouwing is met een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Hierin is geregeld dat nieuwe gebouwen mogen worden gebruikt indien uitvoering is gegeven aan de landschapsmaatregelen en de sloop van de agrarische bebouwing.

‘Waarde – Landschap’ (Artikel 5)

De voor Waarde - landschap aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Ter plaatse van de aanduiding ‘openheid’ zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van gebouwen.

‘Waterstaat – primair watergebied’ (Artikel 6)

De voor Waterstaat - primair watergebied aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor de instandhouding van primaire watergebieden met de daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter plaatse van deze bestemming mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de wateropvang worden gebouwd. Uitzondering hierop is het bouwen overeenkomstig de daar voorkomende bestemming ter plaatse van een bouwperceel of wanneer er gebruik gemaakt wordt van bestaande fundering.

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 en een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. In de anterieure overeenkomst 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

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling wordt het conceptbestemmingsplan ter vooroverleg naar de provincie gestuurd.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een normale procedure. Verwezen wordt naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 6.2.2 en de uitgangspuntennotitie in bijlage 4 bij deze toelichting. Het waterschap heeft per mail akkoord gegeven op de gewenste ontwikkeling.

9.2 Inspraak

9.2.1 Vooroverleg

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt er geen voorontwerp ter inzage gelegd.

De directe burens van initiatiefnemers zijn op de jaarlijkse buurtvisite ingelicht over de gewenste ontwikkeling. De burens hebben de gewenste ontwikkeling omschreven als positief, aangezien de buurt erdoor opknapt. Daarnaast hebben de burens aangegeven met belangstelling te volgen wat er met de door initiatiefnemer in eigendom zijnde gronden gaat gebeuren.

9.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 oktober 2019 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Historisch bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan flora en fauna

Bijlage 4 Mailcorrespondentie waterschap