

Bestemmingsplan
Buitengebied Twenterand PH
Zomerweg 25 - Linderweg 2 -
Linderweg N 1544

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan
“Buitengebied Twenterand PH
Zomerweg 25 - Linderweg 2 - Linderweg N 1544”

Plannaam: Buitengebied Twenterand PH Zomerweg 25 - Linderweg 2 - Linderweg N 1544
IMRO-code: NL.IMRO.1700.201915BPBGPH-vas1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Juni 2020



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	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK	9
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	13
3.1	ROOD VOOR ROOD-ONTWIKKELING	13
3.2	NIEUWBOUWLOCATIE	15
3.3	VERKEER EN PARKEREN	16
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER.....	17
4.1	RIJKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	26
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	34
5.1	GELUID.....	34
5.2	BODEMKWALITEIT	35
5.3	LUCHTKWALITEIT	36
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	37
5.5	MILIEUZONERING	38
5.6	GEUR	40
5.7	ECOLOGIE	41
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	43
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	46
6.1	VIGEREND BELEID	46
6.2	WATERPARAGRAAF.....	47
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	48
7.1	INLEIDING	48
7.2	OPZET VAN DE REGELS	48
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	49
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	51
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	52
9.1	VOOROVERLEG.....	52
9.2	INSPRAAK.....	52
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		53
BIJLAGE 1	ROOD VOOR ROOD PLAN	54
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK ONTWIKKELLOCATIE	55
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEM(ASBEST)ONDERZOEK NIEUWBOUWLOCATIE.....	57
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	58
BIJLAGE 5	STANDAARDWATERPARAGRAAF	59

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Linderweg 2 te Den Ham bevindt zich een agrarisch erf met een bedrijfswoning met inwoning en agrarische bedrijfsbebouwing (bestaande uit in totaal 3 kippenschuren). Ter plaatse zijn de agrarische activiteiten gestaakt. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing bevindt zich in redelijke tot slechte bouwkundige staat en heeft geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing zal worden geïnvesteerd. Dit brengt met zich mee dat de staat van de bebouwing op termijn verder zal gaan verslechteren.

Initiatiefnemer is voornemens de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, met een totaaloppervlak van 1.792 m², te slopen en ter compensatie twee compensatiewoningen terug te bouwen op basis van de regeling ‘Rood voor Rood met gesloten beurs’. De bestaande bedrijfswoning met inwoning blijft behouden en zal worden bestemd tot ‘Wonen’.

Het terugbouwen van de compensatiewoningen op de slooplocatie is onwenselijk, in verband met de exploitatie van de melkveehouderij van de initiatiefnemer (Zomerweg 27a, zie ook bijlage 1). Daarom is het wenselijk dat de bouw kavels worden verplaatst naar de Linderweg (Sectie N, nummer 1544). Deze voorgenomen locatie ligt aan de rand van Den Ham en sluit aan op een bestaand bebouwd perceel. Gelet op de omgeving en de afstand tot de kern Den Ham wordt gesteld dat ter plaatse van de voorgenomen locatie sprake is van een bebouwingscluster/randgebied, waar het toevoegen van het tweetal compensatiewoningen vanuit stedenbouwkundig en functioneel oogpunt aanvaardbaar is. De compensatiewoningen worden, conform het Rood voor Rood beleid, landschappelijk ingepast. Tevens worden de, op basis van dat beleid, noodzakelijke extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit gepleegd.

Naast de hiervoor genoemde Rood voor Rood-ontwikkeling is initiatiefnemer voornemens het bestaande woonperceel Zomerweg 25 te Den Ham te slopen en vervangende nieuwbouw te realiseren. Hierbij zal het woonperceel in beperkte mate wordt verplaatst.

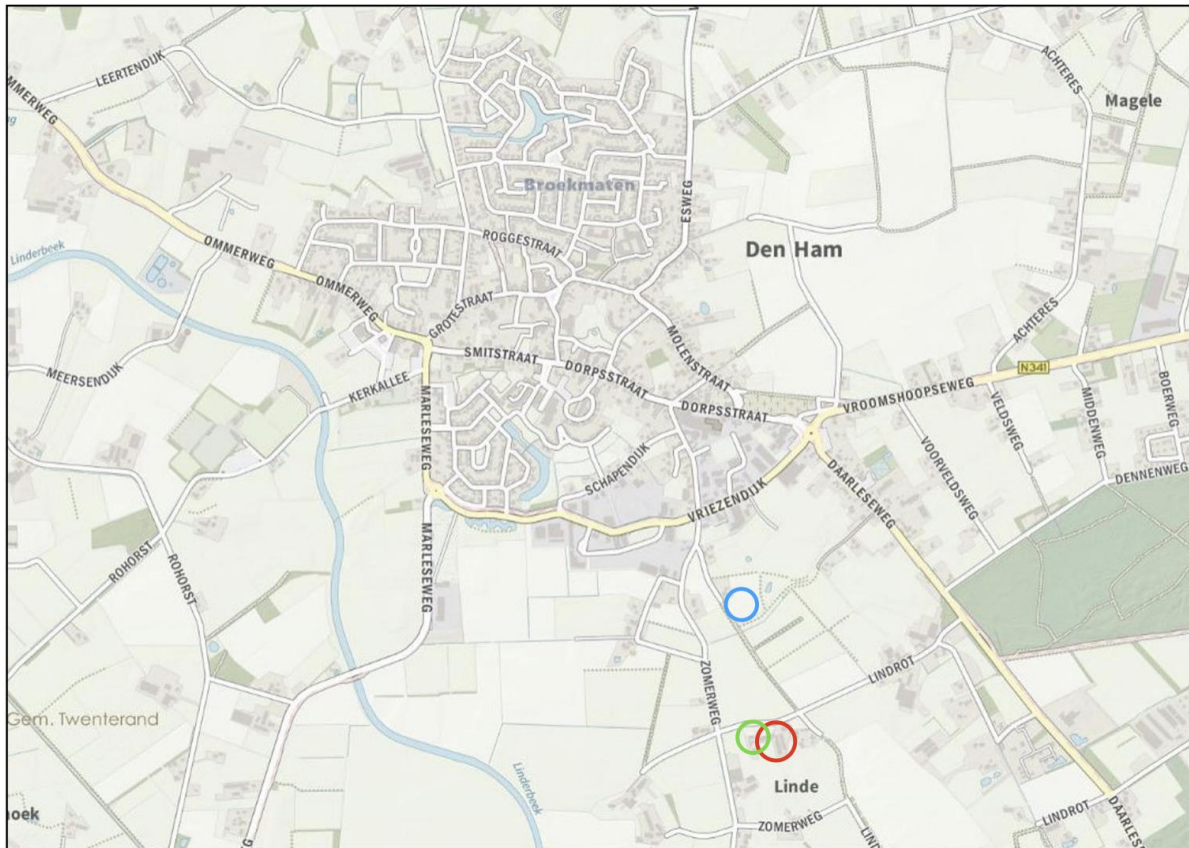
De gemeente Twenterand is in principe bereid om medewerking te verlenen aan de hiervoor genoemde ontwikkelingen.

Het realiseren van het voornemen is niet in overeenstemming met geldende bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand”, vanwege het ontbreken van de planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden. 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.

Opgemerkt wordt dat een deel van de Linderweg wordt verhard ten behoeve van de ontsluiting van de compensatiewoningen. Het verharderen van de weg is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. In voorliggend bestemmingsplan wordt toegestaan dat de betreffende deel van de Linderweg wordt verhard. In deze toelichting zijn de gronden, gelet op de aard en beperkte omvang van de wegaanpassing, niet expliciet meegenomen in afbeeldingen en wordt de aanpassing slechts genoemd daar relevant bevonden.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat feitelijk uit drie locaties, te weten de slooplocatie (voormalig agrarisch erf aan de Linderweg 2), de ontwikkellocatie (perceel sectie N, nummer 1544 voor compensatiewoningen) en de nieuwbouwlocatie (locatie vervangende nieuwbouwwoning aan de Zomerweg 25). In afbeelding 1.1 is de ligging van de sloop-, ontwikkel- en nieuwbouwlocatie met respectievelijk de rode, blauwe en groene cirkels ten opzichte van de kern Den Ham en elkaar weergegeven. In de volgende afbeeldingen worden de locaties op eenzelfde wijze aangeduid. Voor de (exacte) begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: OpenTopo)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand PH Zomerweg 25 - Linderweg 2 - Linderweg N 1544” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201915BPBGPH-vas1) en een renvooi;
- regels.

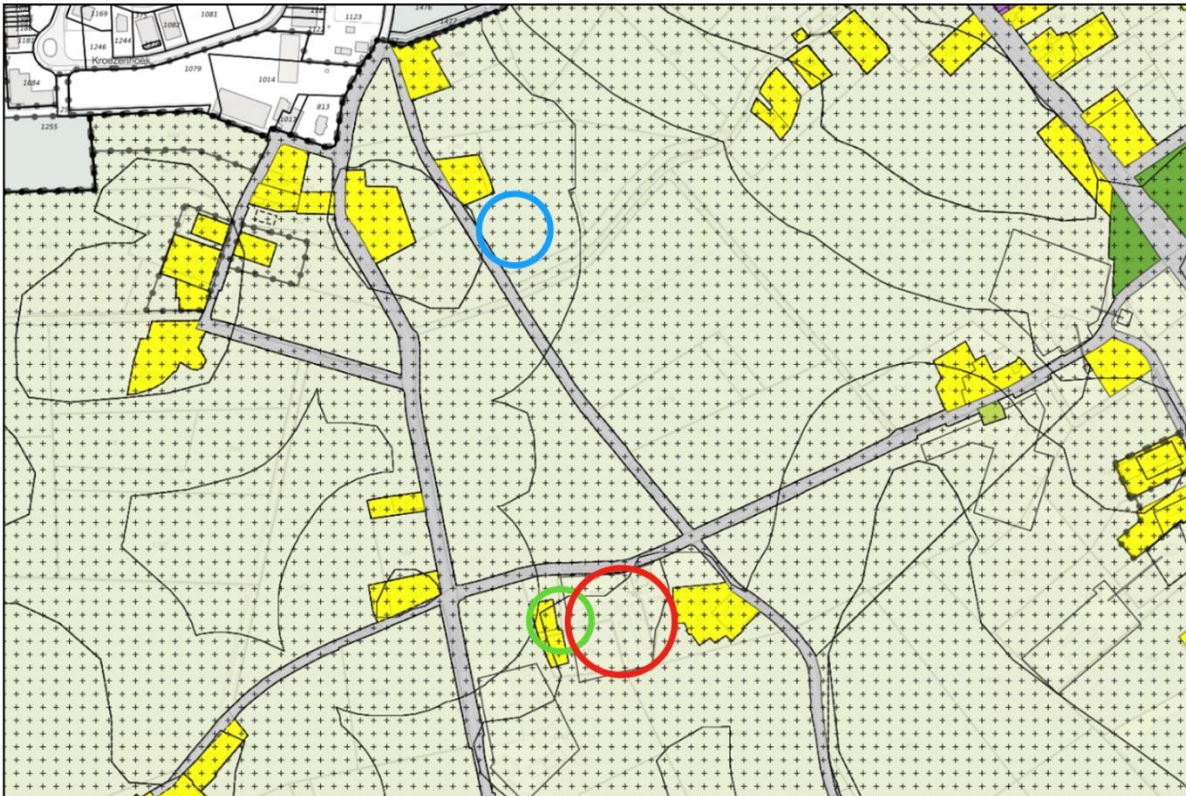
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

De drie locaties bevinden zich in het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand” en het “Facetplan Parkeren Twenterand”. Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 13 maart 2018 en 15 mei 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Twenterand.

Afbeelding 1.2 omvat een uitsnede van het geldende bestemmingsplan, waarin de sloop- (rood), ontwikkel- (blauw) en de nieuwbouwlocatie (groen) zijn 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 volgende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen:

- bestemming 'Agrarisch' (met ter plaatse van de slooplocatie een bouwvlak);
- bestemming 'Wonen';
- dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie lage verwachting';
- dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting';
- dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting';
- dubbelbestemming 'Waarde – Landschap';
- functiaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - beplantingselementen';
- functiaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen'.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, het bestaande aantal bedrijfswoningen, aan huis verbonden beroep en hobbymatig agrarisch gebruik, een en ander met de daarbij behorende voorzieningen. Bedrijfsgebouwen zijn enkel binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij een maximum goot- en bouwhoogte van 6 en 12 meter geldt.

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn onder andere bestemd voor het bestaande aantal woningen, een aan huis verbonden beroep, een bed and breakfast, paardenbakken voor eigen hobbymatig gebruik en zonnepanelen ten behoeve van het eigen gebruik, een en ander met de daarbij behorende voorzieningen. Op basis van de bouwregels mogen er woningen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met inachtneming van de opgenomen maatvoeringseisen. Woningen mogen uitsluitend op de bestaande locatie worden gebouwd, danwel ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' of binnen het bouwvlak.

De ter plaatse van de archeologische dubbelbestemmingen aanwezige 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.

Gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap’ zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van het landschap.

Tot slot zijn de functieaanduidingen opgenomen ter bescherming van specifieke landschappelijke kenmerken.

1.4.3 Strijdigheid

De vereiste bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het realiseren van de twee compensatiewoningen en het verplaatsen van de locatie van een te vervangen woning ontbreken in het geldende bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om deze voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken, waarbij tevens het bestaande agrarisch bouwvlak wordt verwijderd, de bestaande bedrijfswoning (met inwoning) wordt bestemd tot ‘Wonen’ en de overige agrarische bedrijfsgronden worden voorzien van een agrarische bestemming zonder bouwvlak.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op Den Ham 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 zuidoosten van de kern Den Ham. Dit hoofdstuk gaat eerst in op de landschapkenmerken ter plaatse en vervolgens op de huidige situatie binnen het plangebied.

2.1 Landschapskarakteristiek

Het plangebied ligt, zoals reeds vermeld, ten zuidoosten van de kern Den Ham, aan de Linder- en Zomerweg. De ruimtelijke structuur rondom het plangebied wordt bepaald door de landschapselementen die behoren tot het oude hoevenlandschap. Het oude hoevenlandschap werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

Het oude hoevenlandschap kent een samenhangend systeem van essen/kamp, met het erf op de flank van de es/kamp en rondom de es/kamp natte laagtes en – voormalige – heidevelden. De ordening is vanuit de erven, die de ‘organische’ vormen van landschap volgen. Het landschap kent een zogenaamde spinragstructuur vanuit de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven.

In afbeelding 2.1 is de ontwikkeling van het landschap in de omgeving van het plangebied goed waarneembaar. Tevens is de ontwikkeling van de kern Den Ham nabij de ontwikkellocatie zichtbaar, waardoor in feite een overgangsgebied tussen de kern en het buitengebied is ontstaan.



Afbeelding 2.1 Uitsnede (historische) topografische kaarten uit 1900, 1950 en 2019 (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Het plangebied

Hierna wordt beknopt per locatie op de huidige situatie ingegaan.

2.2.1 Slooplocatie

Het agrarisch bedrijfsperceel aan de Linderweg 2 te Den Ham ligt ingeklemd tussen twee woonpercelen, te weten de woningen aan de Linderweg 4-4a (oostzijde) en de Zomerweg 25 (westzijde). Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door de Linderweg en aan de zuidzijde door agrarische gronden. Het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer aan de Zomerweg 27a bevindt zich ten zuidwesten van deze locatie.

Op het bedrijfsperceel bevindt zich op het voorerf een bedrijfswoning met inwoning met bijbehorende bijgebouwen. Schuin achter de bedrijfswoning staan drie kippenschuren. De agrarische activiteiten zijn gestaakt en de kippenschuren staan momenteel leeg. De bebouwing bevindt zich in redelijke tot slechte bouwkundige staat en heeft geen vervolgfunctie.

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



Afbeelding 2.2 Huidige situatie slooplocatie (Bron: Provincie Overijssel)

2.2.2 Ontwikkellocatie

De locatie waar de compensatiewoningen zijn beoogd bevindt zich aan de Linderweg te Den Ham. Het perceel wordt begrensd door agrarische cultuurgronden aan de noord- en oostzijde, een houtsingel aan de zuidzijde en de Linderweg aan de westzijde. Ten noorden van de ontwikkellocatie is tevens een woonperceel (Linderweg 3) gelegen en langs de zuidelijke- en oostelijke perceelsgrens loopt een kavelsloot. Tot slot is langs de Linderweg een bomenrij aanwezig.

Het perceel is in de huidige situatie onbebouwd en in gebruik als agrarische cultuurgrond. In afbeelding 2.3 is de huidige situatie met een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 2.3 Huidige situatie ontwikkellocatie (Bron: Provincie Overijssel)

2.2.3 Nieuwbouwlocatie

De locatie voor de vervangende woning omvat het bestaande woonperceel Zomerweg 25 te Den Ham en de beoogde nieuwbouwlocatie. De locatie wordt begrensd door de Linderweg aan de noordzijde, de slooplocatie aan de westzijde, een woonperceel (Zomerweg 25a) en het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer (Zomerdijk 27a) aan de zuidzijde en agrarische gronden aan de westzijde. Opgemerkt wordt dat voor het perceel Zomerweg 25a momenteel een planologische procedure wordt doorlopen op grond waarvan het bestaande woonperceel wordt gesaneerd en op een onbebouwd perceel aan de Zomerweg een vervangende woning wordt gerealiseerd.

Op de nieuwbouwlocatie zelf bevindt zich op het voorerf een woning met daarachter enkele bijgebouwen. De woning ligt op ongeveer 38 meter uit de as van de Linderweg. De bebouwing bevindt zich in redelijke tot slechte bouwkundige staat en voldoet niet meer aan de hedendaagse wensen en eisen van de bewoner.

Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van het erf is ingericht als tuin en grasperceel. Het erf wordt aan de noordzijde via één in- en uitrit ontsloten op de Linderweg. In afbeelding 2.4 is de huidige situatie met een luchtfoto weergegeven, waarbij de locatie voor het nieuwe woonperceel indicatief met de groene stippellijn is aangegeven. De groene omlijning omvat het bestaande woonperceel.



Afbeelding 2.4 Huidige situatie nieuwbouwlocatie (Bron: Provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkelingen zelf ingegaan. Hierna wordt eerst ingegaan op de Rood voor Rood-ontwikkeling. Vervolgens komt het realiseren van de vervangende woning aan de Zomerweg 25 aan bod. Dit hoofdstuk wordt tot slot afgesloten met de verantwoording van de aspecten verkeer en parkeren ten aanzien van de ontwikkelingen.

3.1 Rood voor Rood-ontwikkeling

In voorliggend geval is een Rood voor Rood (RvR)-projectplan uitgewerkt. Hierna zijn onderdelen uit het plan opgenomen. Voor het volledige plan wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting. Bij het uitwerken van het RvR-projectplan is een Ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld door De Erfontwikkelaar. Het complete ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 1 bij de regels.

3.1.1 Slooplocatie

Zoals in paragraaf 2.2.1 is aangegeven bevindt zich op de slooplocatie aan de Linderweg 2 een drietal kippenschuren. Aangezien hier geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf en niet meer in de agrarische bebouwing wordt geïnvesteerd, zal de staat van onderhoud van deze bebouwing op termijn verder gaan verslechteren. Daarom is initiatiefnemer voornemens de bebouwing, met een totaal oppervlak van 1.792 m², te slopen. Hiermee wordt het recht op twee compensatiewoningen verkregen.

Het terugbouwen van de compensatiewoningen op de slooplocatie is echter onwenselijk, in verband met de exploitatie van de melkveehouderij (Zomerweg 27a) van initiatiefnemer (zie ook bijlage 1). In het kader van toekomstbestendigheid van de melkveehouderij is het namelijk van belang om bij de huiskavel over zoveel mogelijk weidegrond te beschikken. De compensatiekavels worden daarom verplaatst naar een ander onbebouwd en tevens zeer geschikt perceel aan de Linderweg (Sectie N, nummer 1544, zie ook paragraaf 3.1.2).

De bedrijfswoning met inwoning aan de Linderweg 2 blijft behouden en wordt herbestemd tot wonen. De vrijkomende gronden worden ingezaaid met gras en zal in gebruik genomen worden als agrarische cultuurgrond ten behoeve van het agrarisch bedrijf aan de Zomerweg 27a.

3.1.2 Locaties compensatiekavels

De voorgenomen locaties voor de compensatiewoningen liggen, zoals eerder vermeld, aan de rand van Den Ham en sluit aan op een bestaand bebouwd perceel. Gelet op de omgeving en de afstand tot de kern Den Ham kan worden gesteld dat sprake is van een bebouwingscluster/randgebied, waar het toevoegen van een tweetal woningen vanuit stedenbouwkundig en functioneel oogpunt aanvaardbaar is.

In afbeelding 3.1 is een inrichtingstekening van de gewenste situatie opgenomen.



Afbeelding 3.1 Inrichtingstekening gewenste situatie compensatiekavels (Bron: De Erfontwikkelaar)

Situering en vormgeving compensatiewoning

Er is gekozen om de woningen zo te positioneren dat het aansluit op de bestaande structuren. Deze bestaan uit diverse richtingen van de gebouwen op de erven en in het landschap. Daarbij kennen de erven wel een sterke relatie met de weg. Het is niet passend om de woningen als een rijtje langs de weg te zetten. Een meer diverse opzet is passender. De twee woningen zullen dus ook een verschillende oriëntatie moeten kennen. De bijgebouwen zijn zo gepositioneerd dat deze geschikt zijn voor zonnepanelen. Beide woningen krijgen een eigen sobere ontsluiting op de Linderweg. Ook blijft het achterliggende land apart bereikbaar. Deze ontsluiting geeft tevens enige afstand (en privacy) aan de bestaande woning op nr. 3. Ook deze woningen zullen een landelijke verschijning moeten kennen. De woningen moeten niet op elkaar lijken en kunnen ieders op zichzelf vormgegeven worden. Daarbij is aandacht voor streekeigenheid belangrijk.

Groenstructuur en inrichting erf

De erven langs de Linderweg zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om structuren te herstellen met gebiedseigen landschapselementen. Deze groene elementen passen de erven in en maken dat de verhouding groen met gebouwen beter in balans is. Middels hagen wordt er op het erf verschillende ruimtes gemaakt waarbinnen met bomen groene massa aan het erf gegeven wordt. Het is niet wenselijk om het geheel erf af te screenen met groen. Daarnaast kunnen enkele bomen het erf de gewenste groene uitstraling geven. Op de bijgebouwen komen mogelijk zonnepanelen. Hier moet rekening mee gehouden worden door de bomen niet te dicht op de schuren te zetten. Nabij de compensatiekavel is gekozen om de noordelijke rand wel te voorzien van een stevige houtsingel. Daarmee wordt er een duidelijk scheiding tussen nr. 3 en de nieuwe bebouwing gemaakt. Te sterke versterking wordt hiermee voorkomen. Ook vormt het een passende afscherming.

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 en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten zijn in het buitengebied niet toegestaan.

Extra investeringen

De extra investeringen bestaan in dit geval uit de aanleg van de hiervoor genoemde houtsingel, het aanbrengen van gebiedseigen onderbeplanting op beide erven en het inzaaien van een aantal bermen met een bloemenrijk mengsel, om zodoende zogenaamde ruigstroken te creëren. Initiatiefnemer heeft hiervoor 2 locaties, namelijk de berm van de Linderweg (eigen weg) die grenst aan de gepachte huiskavel en 400 meter berm langs de Linderflier (eigen weg), gelegen tussen Flierdijk en Twistweg. Beide locaties lenen zich voor het aanleggen van ruigstroken. Dit ter bevordering van de biodiversiteit. Het gaat hier om een divers en weids gebied, waar zich zowel weidegrond als akkerland bevindt. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het Ruimtelijk Kwaliteitsplan opgenomen in bijlage 1 bij de regels.

3.2 Nieuwbouwlocatie

Het voornemen is om het bestaande woonperceel Zomerweg 25 te Den Ham volledig te saneren en vervangende nieuwbouw te realiseren. Bij de vervangende nieuwbouw is het wenselijk om het woonperceel in beperkte mate te verplaatsen, zodat het erf logischer aan de weg komt te liggen.

Met de sloop van de kippenstallen ontstaat op het perceel Linderweg 2 weer 'lucht' rondom het erf (zie ook paragraaf 3.1.1). Het erf wordt ruimtelijk weer losgekoppeld van het buurerf. De vervangende woning wordt uitgevoerd in een landelijke stijl, aansluitend op de reeds voorkomende bebouwing in het gebied. Er is gekozen om de gevel richting de Linderweg te positioneren, zodat het erf weer een duidelijke voorzijde zal kennen. Dit wordt gerealiseerd door een duidelijk raampartij dat veel voorkomt in dit type landschap. Achter de woning zal een nieuw bijgebouw gerealiseerd worden. Deze is onderdanig aan de woning vanwege een lagere nokhoogte en andere materialisatie. Er wordt gebruik gemaakt van materialen die mooi verouderen. Denk daarbij aan hout, metselwerk, pannen of platen.

Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van het erf is ingericht als tuin en grasperceel. Het erf wordt aan de noordzijde één in- en uitrit ontsloten op de Linderweg. In afbeelding 3.2 is een inrichtingstekening van de gewenste situatie opgenomen.



Afbeelding 3.2 Inrichtingstekening gewenste situatie (Bron: De Erfontwikkelaar)

3.3 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

In dit geval wordt er uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk;
- Stedelijke zone: buitengebied;

Parkeren

Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de beleidsnotitie ‘Beleidsnota Parkeernormen Gemeente Twenterand 2018’ waarbij wordt aangesloten bij de publicatie *‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)’* van het CROW. De parkeerbehoefte bedraagt conform de normen minimaal 2,0 en maximaal 2,8 per woning.

Het voornemen levert een gemiddelde parkeerbehoefte van 2,4 parkeerplaats per woning op. Het parkeren ten behoeve van de woningen vindt plaats op het eigen erf. De woonpercelen zijn van voldoende omvang om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Verkeer

De verkeersgeneratie is berekend op basis de publicatie *‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)’*. Het aantal verkeersbewegingen bedraagt conform de kencijfers minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per woning.

Een woning brengt een gemiddelde parkeerbehoefte van 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal met zich mee. In totaal zal sprake zijn van een toevoeging van 16,4 verkeersbewegingen, aangezien er twee woningen worden toegevoegd. De woningen worden beiden via een eigen in- en uitrit ontsloten via de Linderweg.

Deze weg, nu nog gedeeltelijk een zandweg, zal tot aan de nieuwe woonpercelen worden voorzien van (half)verharding. De weg heeft als gevolg daarvan voldoende capaciteit om de beperkte toename aan verkeersbewegingen op te kunnen vangen.

Conclusie

Gelet op hetgeen hiervoor beschreven wordt geconcludeerd dat voor het aspect parkeren en vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de ontwikkeling.

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 IJsselvedtdelta (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 de “Ladder voor duurzame verstedelijking” betreft is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet voorzien wordt in een woningbouwlocatie of andere stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4).

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing, aangezien sprake is van de toevoeging van twee woningen. 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 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*

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

4.2.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

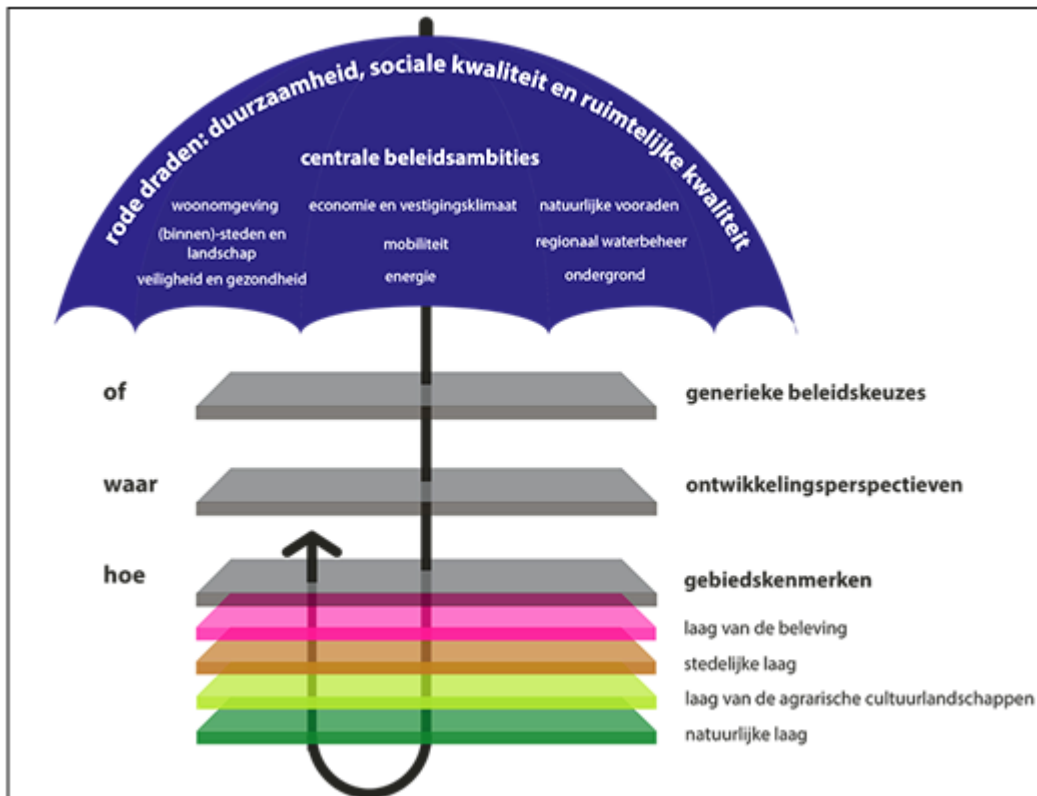
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes ‘Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’, ‘Ruimtelijke kwaliteit’, ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ en ‘Nieuwe woningbouwlocaties’ relevant, waardoor artikelen 2.1.3, 2.1.5, 2.1.6 en 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel van toepassing zijn. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (Artikel 2.1.3)

Lid 1

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding 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.*

Lid 2

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, waarbij ter compensatie twee woningen gebouwd mogen worden. Daarnaast wordt een vervangende woning gerealiseerd, waarbij sprake is van een beperkte verplaatsing ten opzichte van de huidige situatie.

Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen op en verhardten van de groene omgeving, maar juist een afname. Samenvattend wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan het principe van *zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*.

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.5 lid 1)

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

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Artikel 2.1.6 lid 1)

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 lid 1 en artikel 2.1.6 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

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

- sloop van 1.792 m² aan landschapsontsierende bebouwing;
- sanering van ondienstige erfverharding;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook hoofdstuk 3), door de ontwikkel- en nieuwbouwlocatie conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen;
- het versterken van de toekomstigbestendigheid van een bestaand agrarisch bedrijf (Zomerweg 27a);
- het inzaaien van twee bermen langs de Linderflier en de Linderweg met een bloemenrijk mengsel;
- de aanleg van een robuuste houtsingel ten noorden van de compensatiekavels;
- het aanbrengen van gebiedseigen onderbeplanting op beide erven.

Zoals uit het uitgevoerde Rood voor Rood-plan (bijlage 1) blijkt staan de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in verhouding met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

Er wordt dan ook geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.6. lid 1 van de 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.

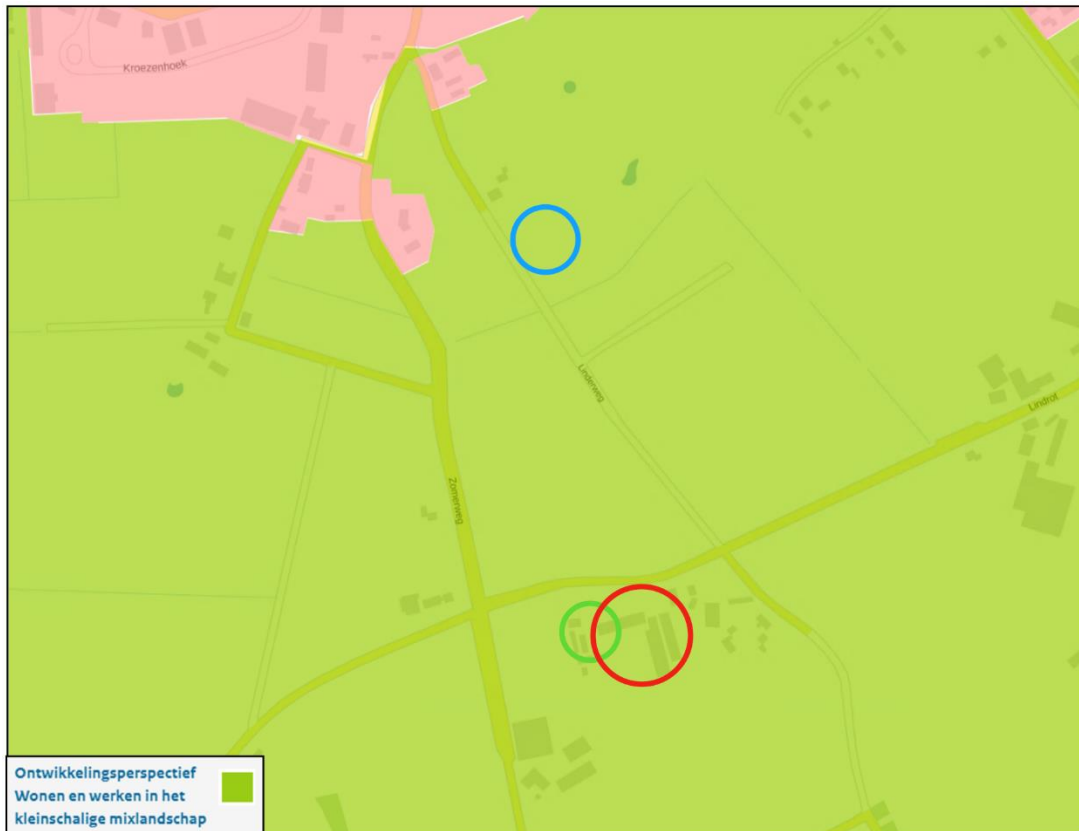
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening

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 twee nieuwe compensatiewoningen. De compensatiewoningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en worden gebouwd voor de lokale behoefte. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2, waarin het voornemen getoetst wordt aan de gemeentelijk woonvisie. Hier wordt gesteld dat het plan past binnen de gemeentelijke 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.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief is aangegeven.



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

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

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

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

Binnen het ontwikkelingsperspectief mogen zich veel verschillende functies bevinden, waaronder de functie wonen. De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een verbetering in de ruimtelijke kwaliteit en is functioneel passend op de voorgestelde locaties. De verbetering van de kwaliteit vertaalt zich onder meer door het slopen van ontsierende bebouwing en het treffen van landschapsmaatregelen. Omliggende (agrarische) bedrijven worden ten gevolge van het plan niet beperkt. Voor een nadere onderbouwing hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingaspecten. Gesteld wordt juist dat het bestaande agrarische bedrijf aan de Zomerweg 27a meer toekomstbestendig wordt omdat er meer gronden bij de huiskavel betrokken kunnen worden. 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

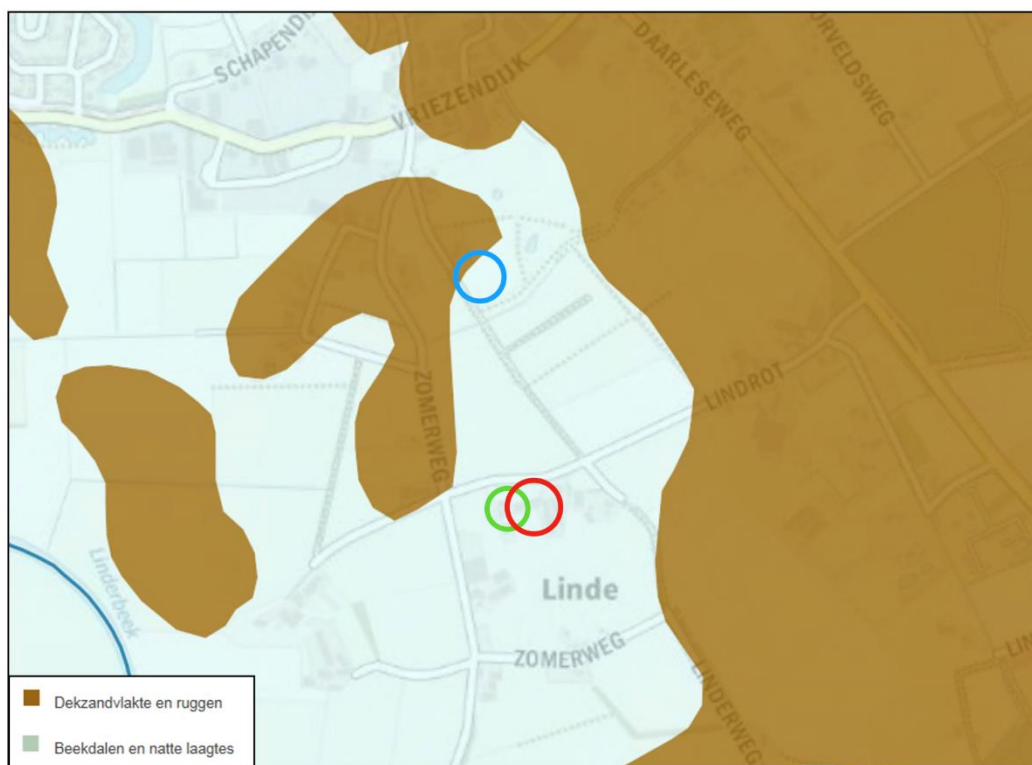
ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in landelijk gebied.

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”

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met de gebiedstypen “Beekdalen en natte laagtes” en “Dekzandvlakte en ruggen”. In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



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

“Beekdalen en natte laagtes”

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

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

“Dekzandvlakte en ruggen”

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

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

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

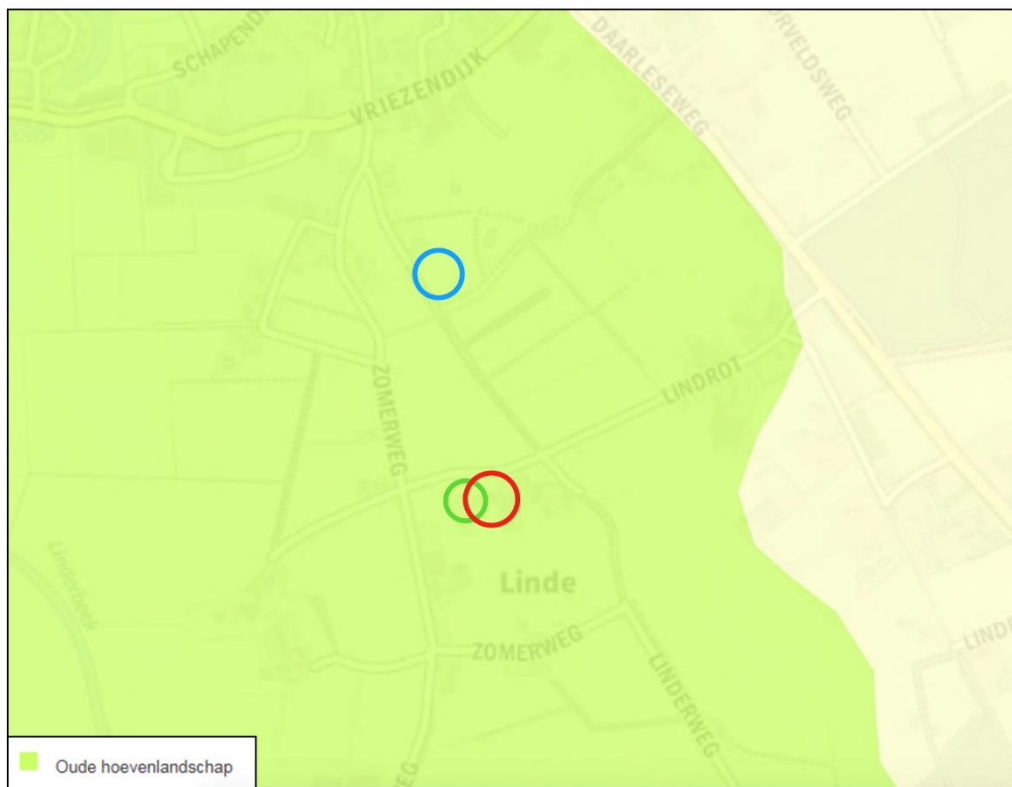
Ter plaatse van het plangebied is nauwelijks nog iets waarneembaar van de oorspronkelijke gebiedskenmerken van de ‘Natuurlijke laag’. Dit komt doordat de gronden overwegend gecultiveerd zijn en op dit moment ingericht zijn als agrarische cultuurgrond (grasland). In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap.

Wel wordt opgemerkt dat bij de landschappelijke inpassingen van de locaties gebruik wordt gemaakt van streekeigen soorten. Geconcludeerd wordt dat de ‘Natuurlijke laag’ geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “Oude hoevenlandschap”. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



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

‘Oude hoevenlandschap’

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

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

Het initiatief gaat uit van de sloop van een groot aantal vierkante meters aan landschapsontsierende agrarische gebouwen. Ter compensatie mogen twee woningen worden teruggebouwd. Daarnaast wordt een bestaand woonperceel gesaneerd en op korte afstand daarvan vervangende nieuwbouw gepleegd. Door de sloop van de voormalige, landschapsontsierende bedrijfsbebouwing, het realiseren van woningen passend in de omgeving en het treffen van landschapsmaatregelen wordt een aanzienlijke kwaliteitsimpuls aan de groene omgeving gegeven. Voor de wijze van landschappelijk inpassen wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Geconcludeerd wordt dat het voornemen een aanzienlijk impuls van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee brengt en bijdraagt aan het sociaal vitaal houden van het landelijk gebied.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt 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

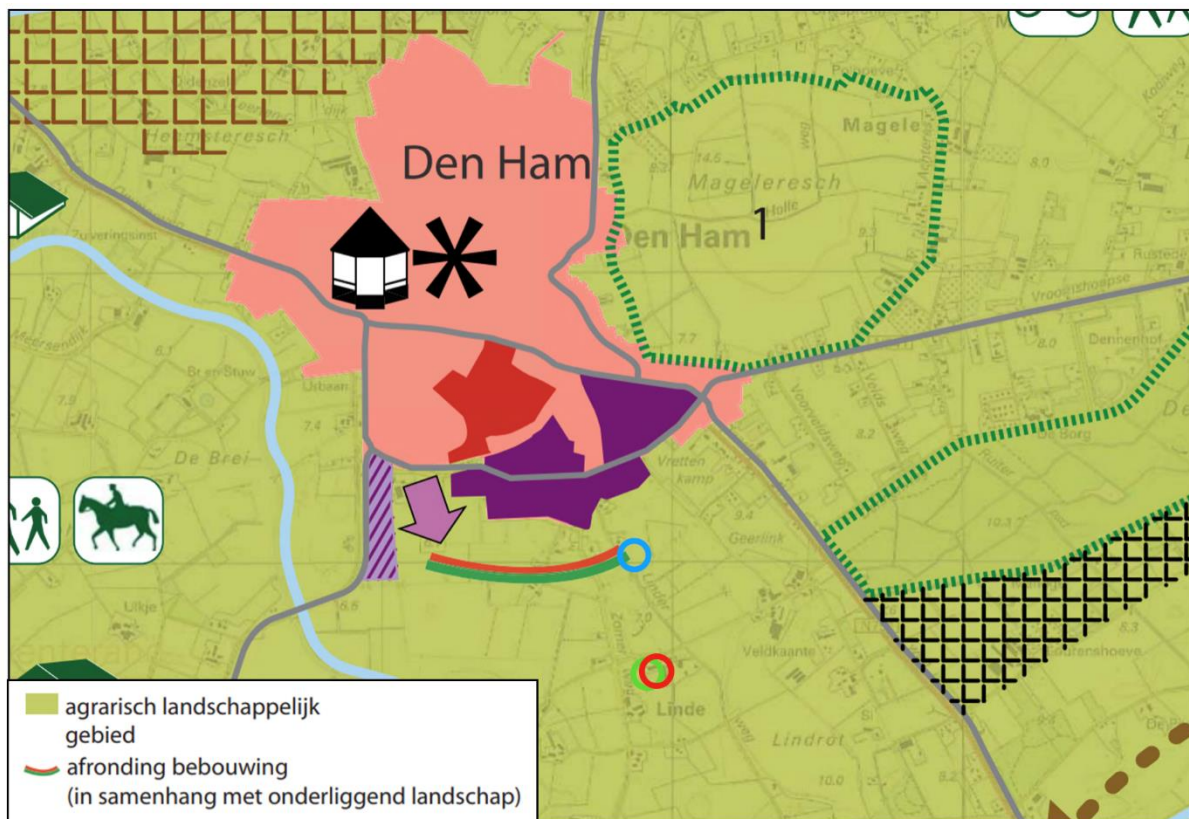
De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreed, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande kwaliteiten van zowel landschap als bebouwing. 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.

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, blauwe en groene cirkel.



Afbeelding 4.5 Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.1.3 Wonen

Het aantal (eenpersoons)huishoudens zal door vergrijzing en andere oorzaken blijven toenemen en hierdoor ook de vraag naar woningen. Voor de leefbaarheid van het buitengebied zijn 20 woningen in het buitengebied gereserveerd. Deze woningen zijn in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving inzetbaar voor bijvoorbeeld nieuwe landgoederen of Rood voor Rood.

4.3.1.4 Landschap & Ecologie

Stedenbouw, water, landschap en ecologie vormen een samenhangend geheel in de gemeente Twenterand. Het grootste deel van de gemeente is buitengebied en daardoor landschap. Om het landschap te behouden wordt ingezet op zoveel mogelijk herstel van oude structuren. Voorts is het van belang dat water zoveel mogelijk wordt opgevangen en vastgehouden. Het open landschap biedt hiervoor mogelijkheid en zal daarvoor ook worden benut. Aan de bebouwingsvormen en structuren kunnen de karakteristiek en identiteit van de verschillende kernen worden afgelezen.

Deze zijn voornamelijk verbonden met het onderliggende landschap hetgeen nog het best tot uiting komt aan de randen. Ingezet zal worden op het behoud, herstel en accentueren van bestaande randen waardoor bebouwing op een harmonieuze wijze overgaat in het aangrenzende landschap. Dat betekent dat de bebouwing en beplantingsstructuren worden afgestemd op de identiteit van de plek. Ook kan o.a. gedacht worden aan het duidelijk vormgeven van entrees van kernen die het visitekaartje vormen en refereren aan de karakteristiek van de kern.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de “Structuurvisie Twenterand”

Zoals aangegeven in afbeelding 4.5 is het plangebied gelegen in een gebied aangemerkt als ‘agrarisch landschappelijk gebied’, met ter plaatse van de ontwikkellocatie de nadere aanduiding ‘afronding bebouwing’.

De structuurvisie staat het realiseren van woningen in het buitengebied toe, indien het gaat om onder meer compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood. Voorliggend plan voldoet hier aan (zie paragraaf 4.3.3). De compensatiewoningen worden gebouwd in het overgangsgebied tussen de kern en het buitengebied en worden landschappelijk ingepast. Hiermee draagt het plan bij aan de beleidsambitie om een zachtere overgang tussen de kern en het buitengebied te realiseren. Het saneren van het bestaande woonperceel en het realiseren van vervangende nieuwbouw past tevens binnen de visie voor het buitengebied.

Door het slopen van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen en het treffen van landschapsmaatregelen wordt de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbeterd, verwezen wordt hierbij naar het Ruimtelijk kwaliteitsplan, bijgesloten in bijlage 1 van de regels. Het plan voldoet aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (en dus de voormalige SER-ladder) en met dit bestemmingsplan wordt bijgedragen aan de sociale vitaliteit (leefbaarheid) van Den Ham. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten opgenomen in de Structuurvisie Twenterand. In dit geval wordt de gewenste win-win situatie behaald en wordt er voldaan aan de uitgangspunten genoemd in de structuurvisie van de gemeente Twenterand.

4.3.2 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

De volgende 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

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 de eerste 10 jaar van het beleid zijn er 16 Rood voor Rood-woningen tot stand gekomen. De komende tien jaar is het een gegeven dat door stoppende agrarische bedrijven agrarische locaties vrijkomen. Daarom wordt dit ervaringscijfer toegepast in de woningbouwprogrammering voor Twenterand. Zodoende zijn 20 woningen in de komende 10 jaar geprogrammeerd.

4.3.2.4 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. Kwantitatief is er ruimte voor 20 woningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet met twee compensatiewoningen in deze kwantitatieve behoefte. Daarbij draagt de gewenste ontwikkeling bij aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, onder meer door de sloop van 1.792 m² landschapsontsierende bebouwing. Vermeld wordt tot slot dat in het geval van de woning aan de Zomerweg 25 sprake is van vervanging en geen sprake is van een toevoeging. Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie is.

4.3.3 Beleidsregels Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Twenterand

4.3.3.1 Algemeen

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

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

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

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

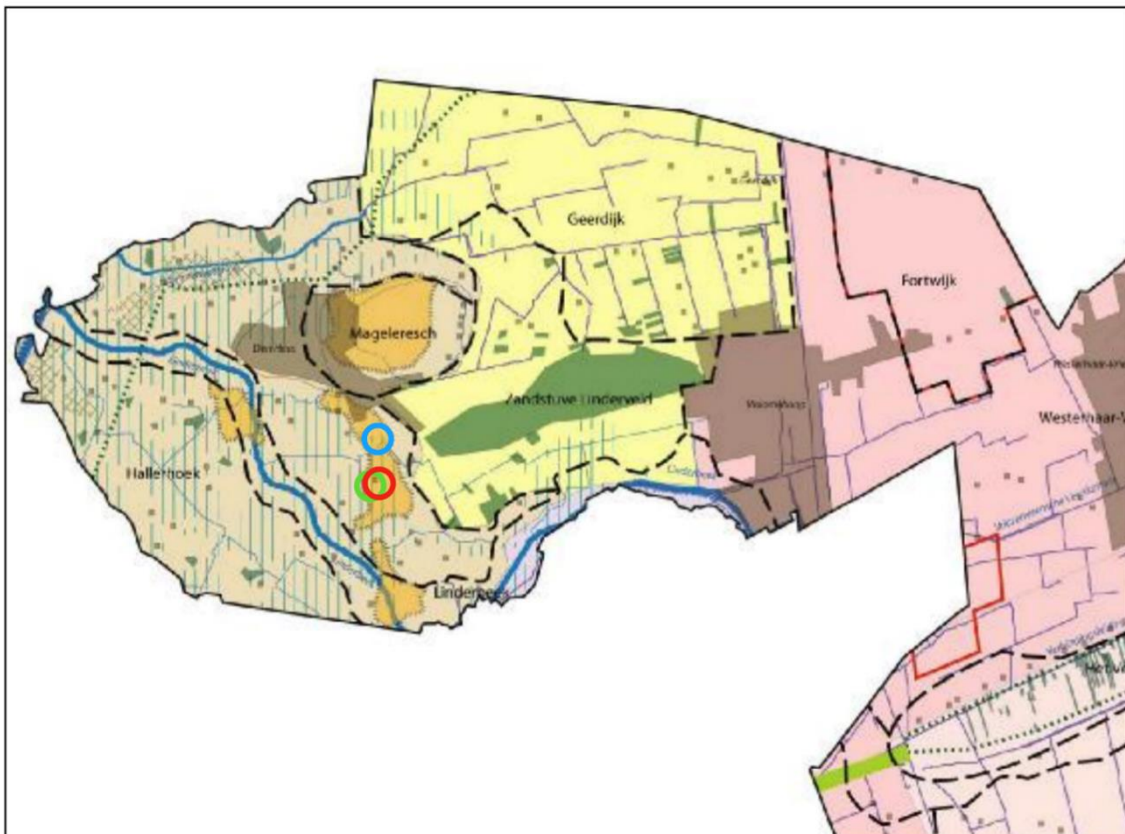
4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan de 'Beleidsregels Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Twenterand'

In voorliggend geval is een Rood voor Rood (RvR)-projectplan uitgewerkt, waarin het voornemen is getoetst aan de beleidsregels. Voor het volledige plan wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting. Hier wordt geconcludeerd dat het plan binnen de beleidsregels past en dat de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in verhouding staan met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

4.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

4.3.4.1 Algemeen

De gemeente Twenterand heeft een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. De raad van de gemeente Twenterand heeft op 6 november 2007 het Landschapsontwikkelingsplan (uitwerking Twenterand) vastgesteld. Hoofddoel van het LOP is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. Op basis van het LOP (afbeelding 4.6) ligt het plangebied in deelgebied “Hallerhoek/Linderflier”.



Afbeelding 4.6 Landschapsontwikkelingsplan (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.4.2 *Hallerhoek/Linderflier*

Het oude cultuurlandschap heeft historisch landschappelijke kwaliteiten. Het kopjeslandschap met de vele verspreide essen en kampen (Hallerhoek, Lindrot) is minder gaaf en jonger dan het landschap rond Den Ham. Het accent ligt dan ook op herstel van de karakteristieken van het oude cultuurlandschap, zoals het kleinschalige reliëf (geïsoleerde koppen), de verspreid liggende éénmansessen (kampen) met hun oude bebouwingen (essen en hoevezwermen) en de vele landschapselementen. Kleinschalige afwisseling in het (agrarisch) grondgebruik tussen de hogere koppen en de lagere delen dient in dit oud cultuurlandschap te worden gestimuleerd, om de kleinschalige variatie tot uitdrukking te brengen. Daarnaast gaat de aandacht uit naar ontwikkeling van de Linderbeek, ten behoeve van het beekstelsel van de Regge. Retentie van hoge piekafvoeren speelt hierin de hoofdrol. Dit sluit aan op de visie van de Europese Kaderrichtlijn Water.

Ontwikkelingsrichting: Herstel en versterking landschapswaarden

Aandachtspunten en kansen:

- ruimte bieden aan kleinschalige ontwikkelingen gecombineerd met aanleg van landschapselementen en groenstructuren langs de randen van escomplexen;
- actief herstel van klein landschapselementen en erfbeplantingen;
- stimuleren grondgebonden landbouw (akkerproducten) op de essen en kampen.

4.3.4.3 *Toetsing van het initiatief aan ‘Landschapsontwikkelingsplan’*

In voorliggend geval wordt ruimte geboden aan een kleinschalige ontwikkeling, gecombineerd met de aanleg van landschapselementen en groenstructuren. Er is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, waarbij rekening gehouden is met de gebiedskenmerken en ambities zoals beschreven in het landschapsontwikkelingsplan. Voor de afwegingen en zorgvuldige inpassing wordt verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen in bijlage 1 bij de regels. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in het Landschapsontwikkelingsplan.

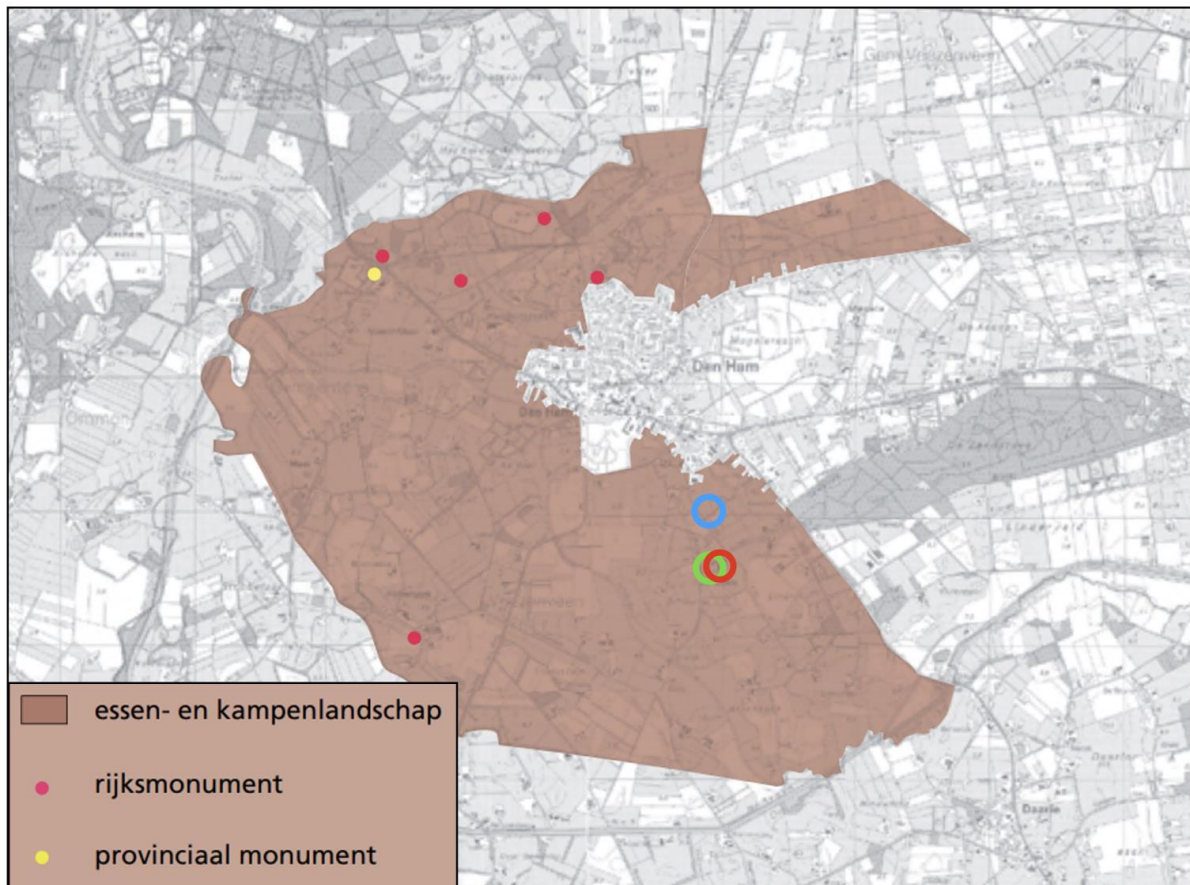
4.3.5 **Welstandsnota Twenterand**

4.3.5.1 *Inleiding*

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

4.3.5.2 *Ligging in de welstandsnota – Kampen- en essenlandschap*

Uit de welstandsnota van de gemeente Twenterand blijkt dat het plangebied behoort tot het welstandsgebied ‘Essen- en kampenlandschap’. Dit is in afbeelding 4.7 weergegeven.



Afbeelding 4.7 Uitsnede Welstandsnota Twenterand (Bron: Gemeente Twenterand)

Essen- en kampenlandschap

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

Welstandscriteria

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

Erfinrichting

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

4.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Welstandsnota Twenterand’

Bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan is rekening gehouden met de criteria zoals genoemd in de welstandsnota. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zullen de ontwerpen worden voorgelegd aan de stadsbouwmeester en getoetst worden aan de gemeentelijke welstandscriteria.

4.3.6 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 industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

De nieuwe woningen betreffen nieuwe geluidsgevoelige functies en zijn gelegen binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Linderweg en de Zomerweg.

De Linderweg en de Zomerweg betreffen echter wegen met een zeer beperkte verkeersintensiteit. Dit vanwege het feit dat de wegen vrijwel uitsluitend worden gebruikt voor bestemmingsverkeer. Uit verkeerstellingen is gebleken dat per dag gemiddeld minder dan 1000 motorvoertuigen passeren op het drukker noordelijk deel van de Zomerweg. Zuidelijker en op de Linderweg zal dit aantal naar verwachting nog lager zijn. Vanwege deze beperkte verkeersbelasting ontbreken de wegen in het gemeente verkeersmodel.

Gezien de rustige ligging aan de rand bebouwde kom/buitengebied, de afstand van de woningen tot de weg (circa 15 meter) en de zeer beperkte verkeersintensiteit wordt ervan uitgegaan dat de voorkeurswaarde, conform artikel 82 Wet geluidhinder, onder de 48 dB ligt. Hierdoor is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

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 geluidsgezondeerde 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.

Kruse Groep heeft in het kader van voorliggend bestemmingsplan ter plaatse van de ontwikkel- en nieuwbouwlocatie een bodemonderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit de onderzoeken is in de volgende subparagraaf opgenomen. Voor de complete onderzoeksrapporten wordt verwezen naar bijlagen 2 (ontwikkellocatie) en 3 (nieuwbouwlocatie) bij deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

Ontwikkellocatie (NEN5740)

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

- de bovengrond (BG I en BG II) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- het grondwater is (zeer) licht verontreinigd met barium en zink.

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de streefwaarden zijn aangetoond.

In het grondwater zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het rapport. In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Nieuwbouwlocatie (NEN5740 en NEN5707)

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

- de bovengrond (BG) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 1) is niet verontreinigd.

Resultaten asbestanalyses:

- MM FF - 01 bevat geen asbest;
- FF - Gat 4 bevat geen asbest;
- MM FF - A bevat geen asbest.

In de boven- en ondergrond en in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond. In de mengmonsters van de fijne fractie MM FF - 01, FF - Gat 4 en MM FF - A is geen asbest aangetoond.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit plan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer 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. Het wegbestemmen van een agrarisch bouwvlak leidt vanuit planologisch oogpunt juist tot een verbetering van de luchtkwaliteit.

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:

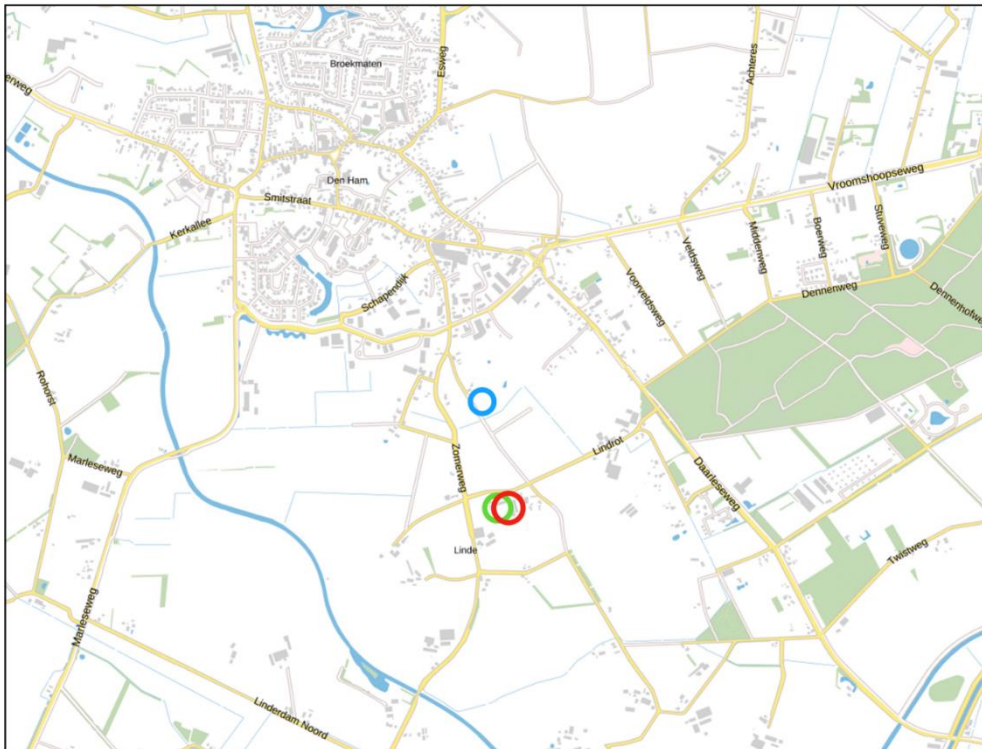
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen 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.

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 beoogde 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 woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en omgekeerd of de nieuwe functies een beperking opleveren voor bestaande functies..

De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woonfuncties. Deze worden, zoals reeds vermeld, niet als milieubelastend aangemerkt en veroorzaken geen hinder.

Ten noorden en oosten van de compensatiekavels is bedrijventerrein ‘Kroezenhoek’ aanwezig. Hier zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Voor dergelijke bedrijven geldt op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ een richtafstand van 50 meter. De werkelijke afstand tussen het bedrijventerrein en de woonbestemmingen is 140 meter. Hiermee wordt ruimschoots aan de aan te houden richtafstand voldaan.

Ten zuidoosten van de vervangende woning is een grondgebonden agrarisch bedrijf (Zomerweg 27a) gelegen. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, 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. Ten aanzien van de overige aspecten geldt een richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid en 0 meter voor het aspect gevaar. De afstand tussen het agrarisch bouwvlak en het nieuwe woonperceel bedraagt meer dan 50 meter, waarmee aan deze richtafstanden wordt voldaan.

Gezien de afstand van de woningen tot omliggende milieubelastende functies wordt ervan uitgegaan dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens worden omliggende functies niet belemmerd.

5.5.3 Conclusie

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

Nabij de compensatiewoningen is geen agrarisch bedrijf aanwezig, ten aanzien van deze woningen is nadere toetsing ten aanzien van het aspect geur dan ook niet noodzakelijk.

Zoals beschreven in paragraaf 5.5 bevindt zich nabij de vervangende woning echter een grondgebonden agrarisch bedrijf (Zomerweg 27a). Voor dit bedrijf geldt een vaste afstand van 50 meter tot een geurgevoelig object. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen het agrarisch bouwvlak en het woonperceel meer dan 50 meter waarmee wordt voldaan aan de vaste afstand. Opgemerkt wordt dat de afstand juist wordt vergroot ten opzichte van de huidige situatie.

Ter plaatse van de vervangende woning is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omgekeerd is van een beperking van omliggende (agrarische) bedrijven geen sprake.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

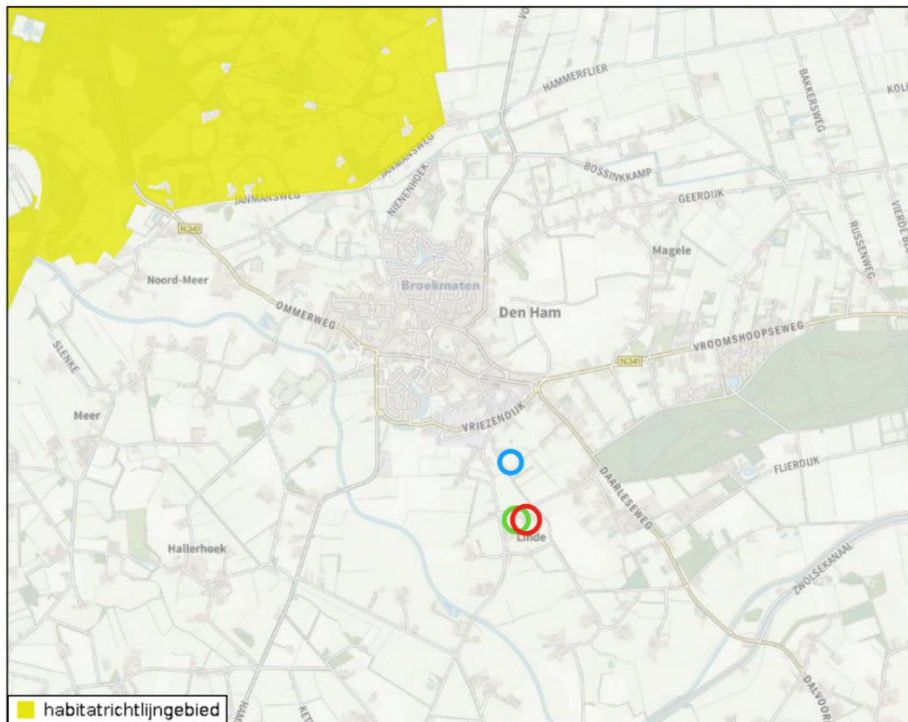
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden 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 behoort niet tot Natura 2000-gebied. Gronden die tot Natura 2000-gebied behoren liggen op minimaal 2,2 kilometer afstand van het plangebied. In afbeelding 5.2 wordt de ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied. Hierbij wordt nog opgemerkt dat ter plaatse van het perceel Linderweg 2 de agrarische bedrijfsmogelijkheden worden wegbestemd. Hiermee is tegelijkertijd sprake van het wegbestemmen van mogelijk stikstof emitterende agrarische bedrijfsactiviteiten, wat in theorie een positieve uitwerking heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura-2000 gebieden.

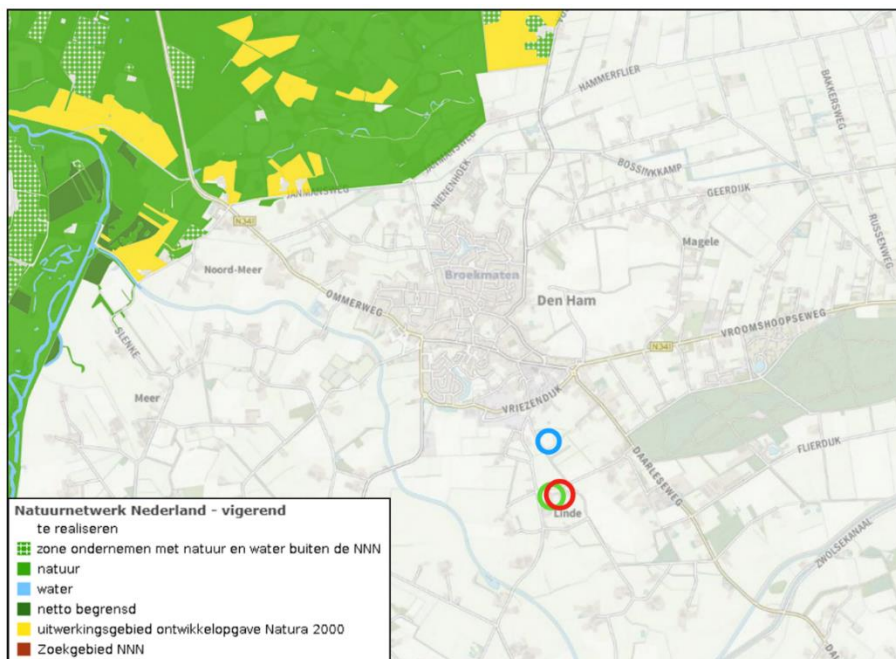


Afbeelding 5.2 Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

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 plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland. Gronden die tot het NNN behoren liggen op minimaal 2,2 kilometer afstand van het plangebied. In afbeelding 5.3 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand tot de NNN is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.



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

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.

Natuurbank Overijssel heeft een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies zijn hierna opgenomen. Voor het complete onderzoeksrapport wordt naar bijlage 4 bij deze toelichting verwezen.

5.7.3.2 Situatie plangebied

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde diersoorten, maar tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten en tot een weinig geschikt functioneel leefgebied voor zeldzame en/of kritische diersoorten. Het plangebied behoort tot functioneel leefgebied van verschillende vleermuis-, amfibieën-, grondgebonden zoogdier- en vogelsoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar vermoedelijk bezetten verschillende amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats, nestelen er vogels en bezetten verschillende grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingsbiotoop. Vleermuizen bezetten geen rust- of verblijfplaats in het plangebied.

In het plangebied nestelen alleen vogelsoorten waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden en verwonden’ en het ‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. De functie van het plangebied als foerageergebied is voor de in het plangebied voorkomende diersoorten niet beschermd.

Mits er geen bezette vogelnesten beschadigd of vernield worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten.

5.7.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor dit plan.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

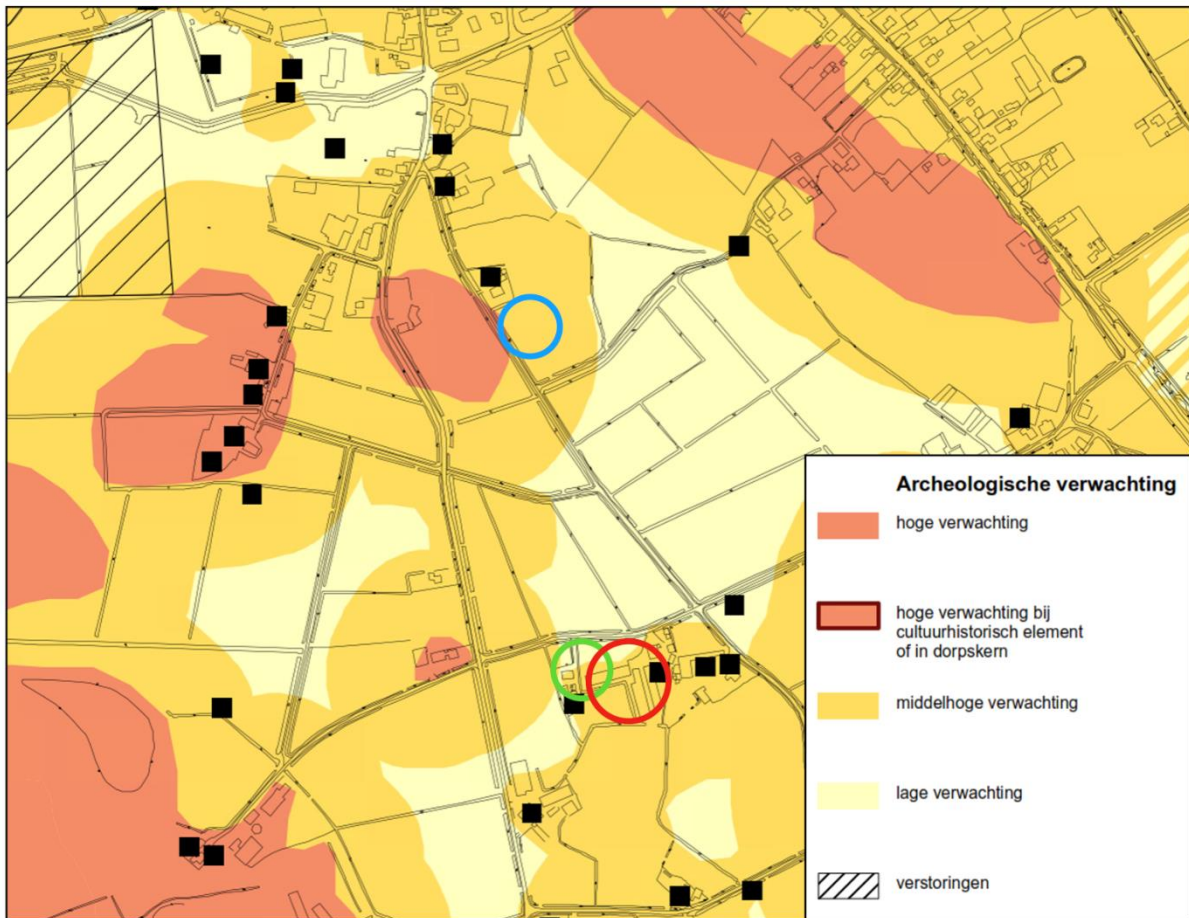
5.8.1 Archeologie

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 5.4.



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

Het plangebied is grotendeels gelegen in een gebied met een hoge of middelhoge archeologische verwachting. Bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 2.500 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Gezien het feit dat de ingrepen de gestelde omvang niet zullen overschrijden 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.

De geldende archeologische dubbelbestemmingen, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan, zijn ter bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden overgenomen.

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 Waardenkaart van de provincie 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 voor het gehele plangebied geleid tot de ‘korte procedure’. In bijlage 5 bij deze toelichting zijn de standaard waterparagrafen behorende bij de korte procedure opgenomen.

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermings- of intrekgebied. 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 vertraagd worden afgevoerd naar de bestaande kavelsloten.

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.);
- Nadere eisen: in bepaalde gevallen kan het bevoegd gezag eisen stellen aan de plaats en afmetingen van nieuw te bouwen bebouwing;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel (voormalige aanlegvergunningstelsel) die bepaalt wanneer een omgevingsvergunning benodigd is voor bepaalde werken en/of werkzaamheden.

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 10)
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 11)
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 12)
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 13)
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 14)
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 15)
In dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis.
- Overige regels (Artikel 16)
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, 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 de uitoefening van het agrarisch bedrijf, hobbymatig agrarisch gebruik en extensieve recreatie. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde kuilvoerplaten, sleufsilos, mestopslagplaatsen, paardenbakken en zonnepanelen) zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

‘Verkeer’ (Artikel 4)

Het deel van de Linderweg ter ontsluiting van de compensatiewoningen zal worden verhard. De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een verkeersfunctie en groenvoorzieningen, waaronder bermen. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, een en ander met inachtneming van de aangegeven maximum bouwhoogte.

‘Wonen’ (Artikel 5)

De gronden die worden gebruikt voor de nieuwe woningen zijn bestemd als ‘Wonen’. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor een woning, een aan huis verbonden beroep, bed and breakfast en tevens voor de daarbij behorende ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In het bestemmingsvlak is één woning toegestaan. De maximale inhoud van een woning bedraagt 750 m³. Voor de woning geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 9 meter.

Per woning geldt een maximum oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen van 100 m². Deze bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op geen grotere afstand dan 25 meter van de woning. De maximale goot- en bouwhoogte voor ondergeschikte gebouwen bedraagt respectievelijk 3 en 6 meter.

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

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is de voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet enerzijds in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het erfrichtingsplan (Bijlage 1 van de regels). Anderzijds wordt geborgd dat de te slopen bebouwing daadwerkelijk wordt gesloopt.

‘Waarde - Archeologische verwachting’ (Artikel 6, 7 en 8)

In het plangebied worden archeologische waarden verwacht. De gronden hebben daarom een bij de verwachtingswaarde passende dubbelbestemming. Deze 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.

‘Waarde – Landschap’ (Artikel 9)

De gronden met de agrarisch bestemming kennen de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap’. Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, in verband met beplantingselementen en hoogteverschillen.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

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

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gelet op de aard en omvang wordt er geen voorontwerp ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen. Het plan is ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Rood voor Rood plan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek ontwikkellocatie

Bijlage 3 Verkennend bodem(asbest)onderzoek nieuwbouwlocatie

Bijlage 4 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5 Standaardwaterparagraaf