

Bestemmingsplan
**PH Oude Hoevenweg 55,
Kooiweg 1b**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan
"PH Oude Hoevenweg 55, Kooiweg 1b"

Plannaam: PH Oude Hoevenweg 55, Kooiweg 1b
IMRO-code: NL.IMRO.1700.201916BPPH-vas1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Januari 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
l: 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	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	10
2.1	OUDE HOEVENWEG 55, DE POLLEN	10
2.2	KOOIWEG 1B, DEN HAM	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	12
3.2	SLOOP LANDSCHAPSONTSIERENDE GEBOUWEN	12
3.3	BEBOUWING EN ERFINRICHTING	13
3.4	VERKEER, PARKEREN EN ONTSLUITING	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIJKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	26
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1	GELUID	31
5.2	BODEMKWALITEIT	32
5.3	LUCHTKWALITEIT	33
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	34
5.5	MILIEUZONERING	36
5.6	GEUR	38
5.7	ECOLOGIE	39
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	41
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	43
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	45
6.1	VIGEREND BELEID	45
6.2	WATERPARAGRAAF	46
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	53
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	54
9.1	VOOROVERLEG	54
9.2	INSpraak	54
9.3	ZIENSWIJZEN	54
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	55	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN OUDE HOEVENWEG 55	56

BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	57
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK	58
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI.....	59
BIJLAGE 5	AERIUS BEREKENING	60
BIJLAGE 6	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	61
BIJLAGE 7	STANDAARD WATERPARAGRAAF	62

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op twee locaties gelegen in de gemeente Twenterand. Het gaat om de Oude Hoevenweg 55 in De Pollen en de Kooiweg 1b te Den Ham. De Oude Hoevenweg 55 is gelegen binnen de bebouwde kom, de Kooiweg 1b ligt in het buitengebied.

Aan de Oude Hoevenweg 55 in De Pollen bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Ter plaatse zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten geruime tijd geleden beëindigd en het perceel is reeds voorzien van een woonbestemming. Op het perceel zijn nog wel een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig, waarvoor geen vervolgfunctie is gevonden. De schuren zijn op dit moment vervallen en landschapsontsierend.

Ook is ter plaatse een voormalige bedrijfswoning aanwezig, welke sinds beëindiging van het agrarisch bedrijf in gebruik is genomen als reguliere woning. Deze woning is verouderd en voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen en wensen. Het is daarom gewenst om deze woning te slopen en elders op het perceel te herbouwen.

Verder is het voornemen om alle landschapsontsierende schuren aan de Oude Hoevenweg 55 te slopen en ter plaatse een extra woning met bijgebouw te realiseren. Dit kan mogelijk worden gemaakt op basis van de 'Schuren voor woning' regeling, zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019'.

In de 'Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019' is opgenomen dat voor situaties waarbij middels de regeling 'Schuren voor woning' binnen de bebouwde kom wordt gesloopt en teruggebouwd, maatwerk van toepassing is. Het uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van een ruimtelijke kwaliteitswinst waarbij landschapsontsierende bebouwing verdwijnt.

Aan de Oude Hoevenweg 55 wordt een oppervlakte van circa 620 m² aan landschapsontsierende schuren gesloopt. Opgemerkt wordt dat, voor zover bekend, van deze oppervlakte voor 477,4 m² in het verleden een vergunning is verleend. Hiervan is 358,4 m² voorzien van asbesthoudende dakplaten.

Om in aanmerking te komen voor een compensatiekavel is gezocht naar sloopmeters in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Deze locatie is gevonden aan de Kooiweg 1b te Den Ham. Aan de Kooiweg 1b is eveneens een voormalig agrarisch erf aanwezig. Ook hier zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten reeds beëindigd en is het perceel voorzien van een woonbestemming.

Ter plaatse van de Kooiweg 1b is een landschapsontsierende voormalig agrarisch bedrijfsgebouw aanwezig. De wens bestaat om deze schuur te slopen. De schuur heeft een oppervlakte van circa 325 m² en is voorzien van asbesthoudende dakplaten.

Door het slopen van de voorgenoemde landschapsontsierende schuren in zowel de bebouwde kom als het buitengebied, waarbij beide locaties landschappelijk worden ingepast, is sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente Twenterand heeft op 8 juli 2019 een positief principebesluit genomen op de voorgenomen ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling is niet geheel in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels van de geldende bestemmingsplannen "Kleine Kernen" en "Buitengebied Twenterand". Een bestemmingsplanherziening is dan ook noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders. In deze toelichting wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologische oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

1.2.1 Algemeen

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden, te weten de Oude Hoevenweg 55 in De Pollen en de Kooiweg 1b te Den Ham. Hierna wordt per deelgebied ingegaan op de ligging van de betreffende gebieden.

1.2.2 Oude Hoevenweg 55, De Pollen

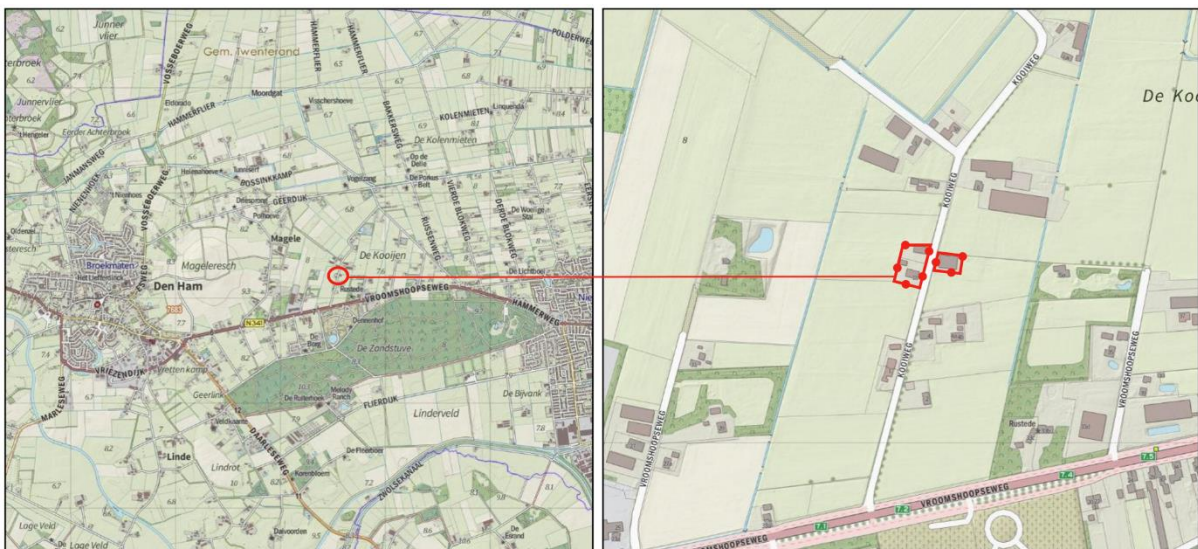
Het deelgebied Oude Hoevenweg 55 ligt in het dorpje De Pollen. De Pollen is een klein dorpje gelegen ten noordoosten van de kern Vriezenveen. Het deelgebied staat kadastraal bekend als gemeente Vriezenveen, sectie I, nummers 769 en 770. In afbeelding 1.1 is de ligging van het deelgebied Oude Hoevenweg 55 weergegeven. Met de rode omlijning is het deelgebied indicatief aangegeven. Voor de exacte begrenzing van dit deel van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het deelgebied Oude Hoevenweg 55 (Bron: PDOK)

1.2.3 Kooiweg 1b, Den Ham

Het deelgebied Kooiweg 1b ligt in het buitengebied van de gemeente Twenterand, ten oosten van de kern Den Ham. Het deelgebied staat kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie N, nummers 228, 320 en 1602. In afbeelding 1.2 is de ligging van het deelgebied Kooiweg 1b ten opzichte van de kern Den Ham en de directe omgeving weergegeven. Met de rode omlijning is het deelgebied indicatief aangegeven. Voor de exacte begrenzing van dit deel van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Ligging van het deelgebied Kooiweg 1b (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "PH Oude Hoevenweg 55, Kooiweg 1b" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201916BPPH-vas1) en een renvooi;
- regels en bijhorende bijlagen.

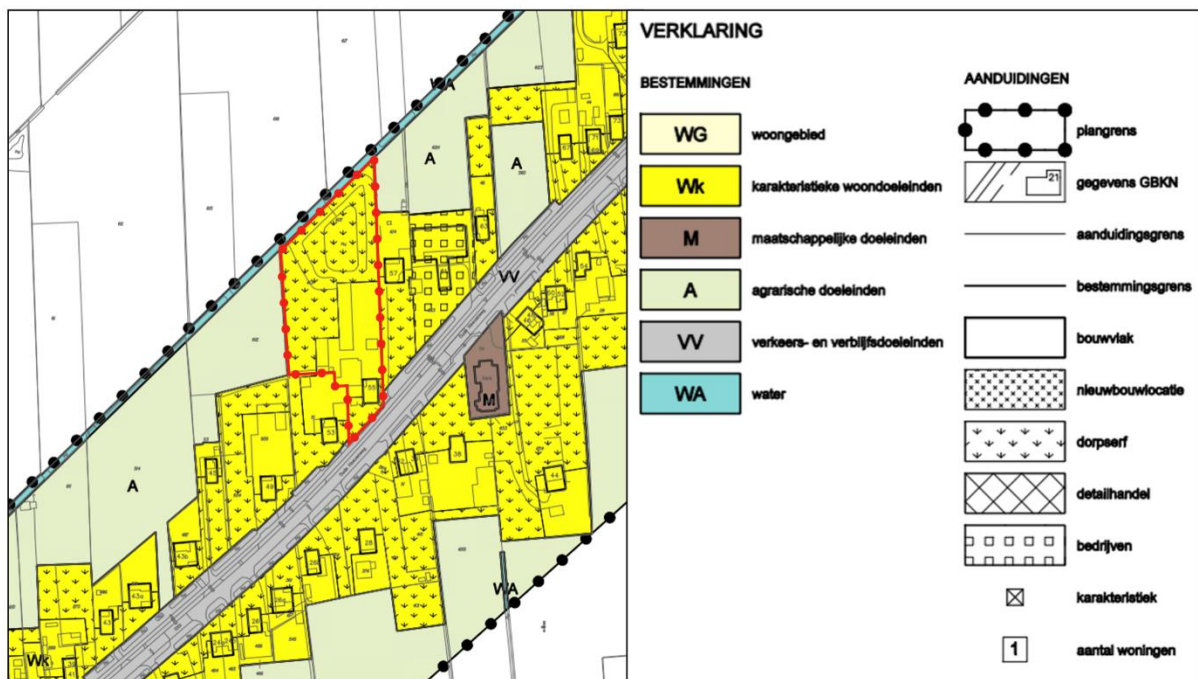
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het deelgebied Oude Hoevenweg 55 is gelegen binnen het bestemmingsplan "Kleine Kernen", vastgesteld op 11 september 2007. Het deelgebied Kooiweg 1b is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand", vastgesteld op 13 maart 2018.

Hierna wordt de planologische situatie toegelicht. In afbeeldingen 1.3 en 1.4 zijn uitsneden van de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Met de rode omlijning zijn de verschillende deelgebieden indicatief aangegeven.



Afbeelding 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan deelgebied Oude Hoevenweg 55 "Kleine Kernen" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 1.4 Uitsnede geldend bestemmingsplan deelgebied Kooiweg 1b "Buitengebied Twenterand" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

1.4.2.1 Deelgebied Oude Hoevenweg 55

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Kleine Kernen" heeft het deelgebied Oude Hoevenweg 55 de bestemming 'Karakteristieke woondoeleinden'. Daarnaast geldt gedeeltelijk de aanduiding 'dorpserf'.

Hierna wordt ingegaan op de geldende bestemming en aanduiding:

Bestemming 'Karakteristieke woondoeleinden'

De voor 'Karakteristieke woondoeleinden' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen (al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen) en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal woningen (= 1).

Voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met 'dorpserf' dienen deze gronden niet als erf te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van het voormalige Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken.

Op de gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'dorpserf' mogen geen ondergeschikte gebouwen worden gebouwd.

1.4.2.2 Deelgebied Kooiweg 1b

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het deelgebied aan de Kooiweg 1b en de bestemming 'Wonen'. Daarnaast geldt ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – intrekgebied'.

Hierna wordt ingegaan op de geldende (dubbel)bestemmingen en gebiedsaanduidingen:

Bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het bestaande aantal woningen, een aan huis verbonden beroep, een bed and breakfast, de bestaande inwoning en nevenactiviteiten en paardenbakken voor eigen hobbymatig gebruik.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting'

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

Gebiedsaanduiding 'milieuzone – intrekgebied'

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – intrekgebied' zijn, behalve voor de voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de bodem- en de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

1.4.3 Strijdigheid

De vereiste bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het realiseren van een compensatiewoning ter plaatse van het deelgebied Oude Hoevenweg 55 ontbreken in het geldende bestemmingsplan. Ook is het verplaatsen van de bestaande woning niet mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Daarbij wordt tevens de woonbestemming aan de Kooiweg 1b verkleind, daar waar de schuur wordt gesloopt.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 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 bestaat uit de deelgebieden Oude Hoevenweg 55 en Kooiweg 1b. Het deelgebied Oude Hoevenweg 55 is gelegen in de bebouwde kom van het dorpje De Pollen. Het deelgebied Kooiweg 1b is gelegen in het buitengebied van de gemeente Twenterand.

2.1 Oude Hoevenweg 55, De Pollen

Het deelgebied Oude Hoevenweg 55 ligt in het dorpje De Pollen. De functionele structuur van de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woonerven. Het gaat hier om lintbebouwing aan de Oude Hoevenweg.

Dit deelgebied wordt aan de zuidzijde begrenst door de Oude Hoevenweg. Aan de westzijde wordt het perceel deels begrenst door een woonerf en deels door weiland. Aan de oostzijde is een woonerf gelegen en aan de noordzijde loopt een erfsloot met daarachter agrarische gronden. Op de hiernavolgende afbeelding is de huidige situatie binnen het perceel en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie deelgebied Oude Hoevenweg 55 (Bron: PDOK)

De Oude Hoevenweg 55 betreft een voormalige agrarisch erf. Op dit moment is het erf in gebruik als regulier woonerf. De bebouwing op het erf bestaat uit een woning met bijhorende bebouwing. Tussen de gebouwen is erfverharding aanwezig. Verder is een groot deel van het erf onverhard, groen ingericht en in gebruik als tuin.

2.2 Kooiweg 1b, Den Ham

Het deelgebied Kooiweg 1b ligt ten oosten van de kern Den Ham, in het buitengebied van de gemeente Twenterand. In de omgeving is overwegend sprake van de woonfunctie. Daarnaast zijn er verspreid een aantal agrarische bedrijven aanwezig.

De locatie van de te slopen bebouwing aan de Kooiweg 1b wordt aan de westzijde begrenst door de Kooiweg, met aan de overzijde van deze weg het woonperceel Kooiweg 1b. Aan de overige zijden zijn agrarische gronden aanwezig. De huidige situatie van het deelgebied Kooiweg 1b is weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.2.



Afbeelding 2.2 Huidige situatie deelgebied Kooiweg 1b (Bron: PDOK)

Ter plaatse van het deelgebied Kooiweg 1b is een woonerf aanwezig. Aan de overzijde van de Kooiweg is een landschapsontsierende voormalige agrarische schuur aanwezig. Planologisch gezien behoort deze schuur tot het woonerf Kooiweg 1b. Rondom de te slopen schuur zijn de gronden voorzien van verharding.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

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

3.1 Gewenste ontwikkeling

Zoals is beschreven in voorgaande hoofdstukken bevinden zich aan de Oude Hoevenweg 55 en de Kooiweg 1b landschapontsierende voormalige agrarische gebouwen. Om verdere verpaupering te voorkomen, is het gewenst om de betreffende schuren te slopen, bovendien zijn een aantal van de schuren voorzien van asbest. Het voornemen bestaat om de betreffende schuren in te zetten in kader van de 'Schuren voor woning' regeling zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019'. De wens is om aan de Oude Hoevenweg 55 een compensatiewoning met bijhorende bebouwing te realiseren.

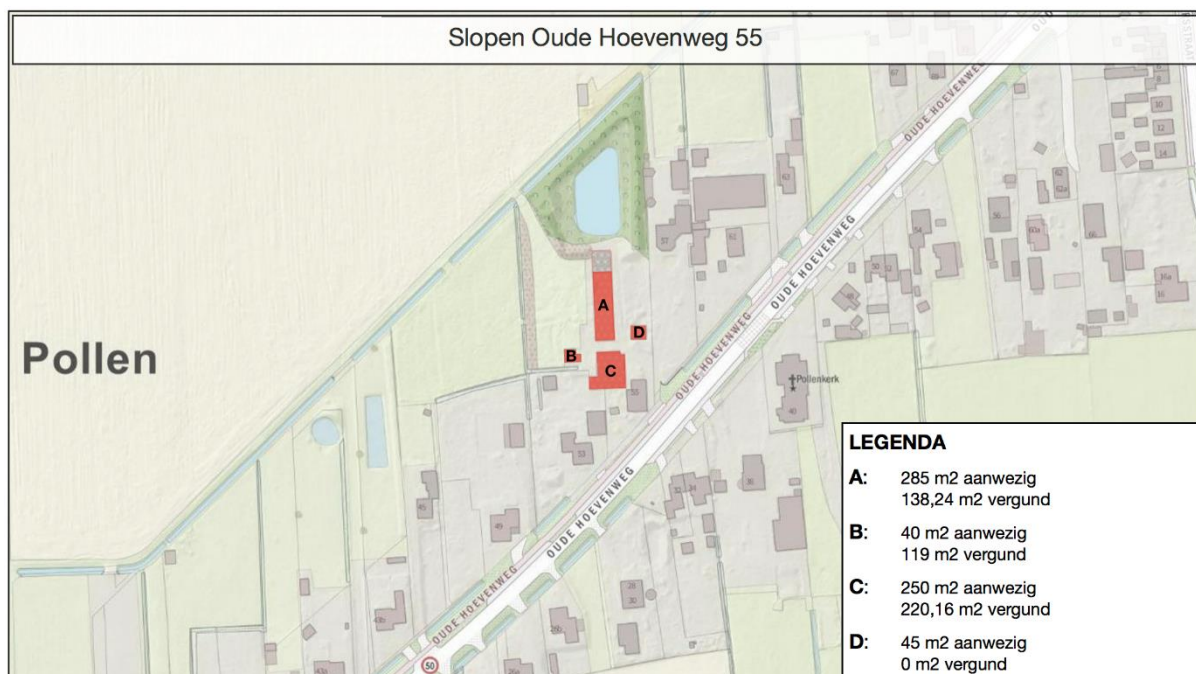
Verder is het de wens om de bestaande verouderde woning aan de Oude Hoevenweg 55 te slopen en elders op het erf te herbouwen. De huidige woning voldoet namelijk niet meer aan de hedendaagse eisen en wensen. Daarnaast is het de wens om de woning op grotere afstand van de Oude Hoevenweg 55 te realiseren. Uitgangspunt hierbij is dat, tezamen met de beoogde compensatiewoning er een compact erf ontstaat.

Hierna wordt nader ingegaan op de beoogde ontwikkelingen.

3.2 Sloop landschapontsierende gebouwen

3.2.1 Oude Hoevenweg 55, De Pollen

Eigenaar van het perceel Oude Hoevenweg 55 vindt het wenselijk de landschapontsierende voormalige agrarische bebouwing op het erf te slopen. In afbeelding 3.1 is weergegeven welke bebouwing wordt gesloopt. Opgemerkt wordt dat het zuidelijke deel van schuur A (ten noorden van de rode markering) reeds is ingestort en is verwijderd. Dit deel is buiten beschouwing gelaten.

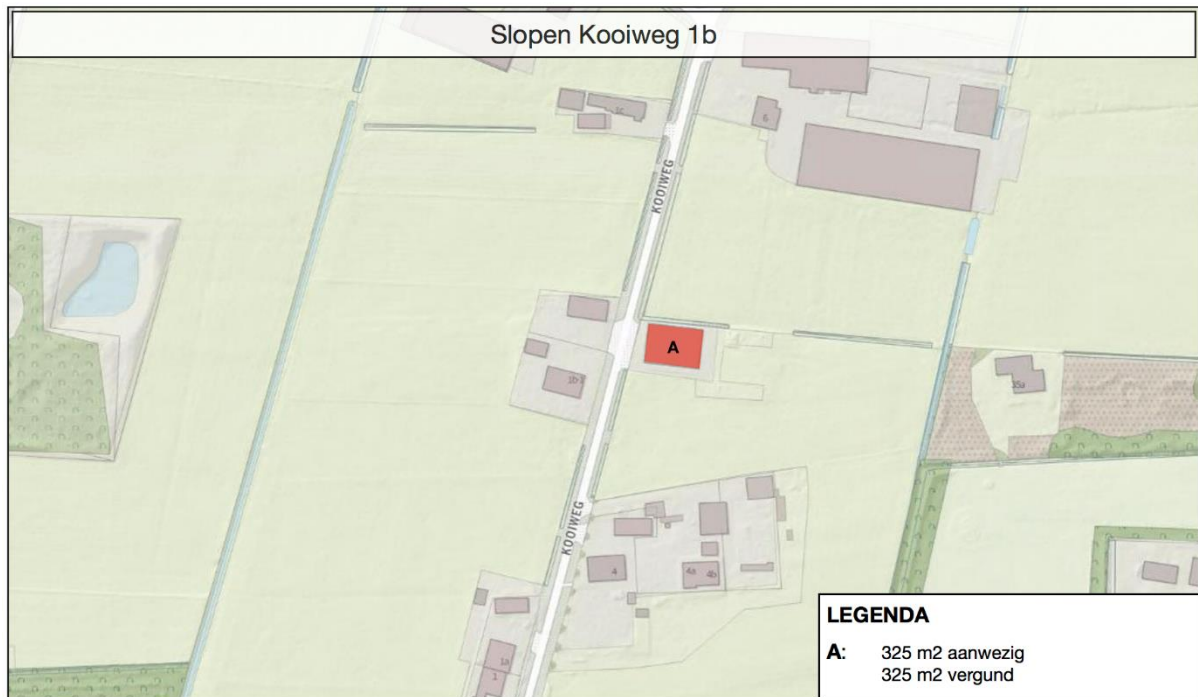


Afbeelding 3.1 Te slopen landschapontsierende bebouwing Oude Hoevenweg 55 (Bron: PDOK)

Zoals weergegeven in afbeelding 3.1 is er meer bebouwing aanwezig dan waarvoor – voor zover bekend – in het verleden een vergunning is verleend, wel zullen alle aangegeven schuren (= 620 m²) worden gesloopt. De schuren A en C zijn voorzien van asbesthoudende dakplaten.

3.2.2 Kooiweg 1b, Den Ham

Ter plaatse van de Kooiweg 1b te Den Ham staat een landschapsontsierende voormalige agrarische schuur met een oppervlakte van 325 m². Deze schuur is voorzien van asbesthoudende dakplaten. De wens bestaat om de betreffende schuur te slopen. In afbeelding 3.2 is weergegeven welke bebouwing wordt gesloopt.



Afbeelding 3.2 Te slopen landschapsontsierende bebouwing Kooiweg 1b (Bron: PDOK)

3.3 Bebouwing en erfinrichting

3.3.1 Oude Hoevenweg 55

Het voornemen bestaat om op basis van de 'Schuren voor woning' regeling, zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand', aan de Oude Hoevenweg 55 een compensatiewoning met bijhorende bijgebouw te realiseren. Voor het verkrijgen van een woningbouwrecht wordt er een veelvoud aan landschapsontsierende schuren gesloopt aan de Oude Hoevenweg 55 en Kooiweg 1b (zie paragraaf 3.2). In het kader van het vorenstaande is door de Erfontwikkelaar een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Het volledige ruimtelijke kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1. Hierna worden de belangrijkste aspecten behandeld. In afbeelding 3.3 is het erfinrichtingsplan voor de Oude Hoevenweg 55 weergegeven, deze wordt aansluitend toegelicht. Benadrukt wordt dat de in het inrichtingsplan aangegeven bebouwing qua situering en uitstraling slechts indicatief zijn.



Afbeelding 3.3 Erfinrichtingsplan Oude Hoevenweg 55 (Bron: De Erfontwikkelaar)

Situering bebouwing

Het erf aan de Oude Hoevenweg 55 kent veel landschapsontsierende bebouwing. Ook is het erf groot met langgerekte volumes die achter de boerderij zijn gebouwd en niet als karakteristiek aan te merken zijn. Met de sloop van de gebouwen zal de ruimtelijke kwaliteit van het erf toenemen. Er ontstaat ruimte om het erf beter in te passen.

Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat dit erf zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren. Dat wordt deels bereikt door geen harde grenzen op het erf te maken in de vorm van hoge hagen/schuttingen of andere bouwkundige elementen. Middels een afgewogen positionering van de compensatiewoning blijft het ensemble behouden (men bouwt immers waar nu de stallen staan) maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek op het erf.

De bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe woning. Deze komt ten noorden van de bestaande woning te staan. Gekozen is om de bijgebouwen behorend bij deze woning (deels) te positioneren voor de voorgevel van de woning. Reden hiertoe is dat juist aan de voorzijde ruimte is om de bijgebouwen in het groen te positioneren en zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de Oude Hoevenweg. Daarnaast blijft hierdoor het gebied tussen de beide woningen zo open mogelijk zonder dat hiertussen een bijgebouw komt te staan die open in het landschap ligt en waardoor de daarachter gelegen compensatiewoning 'verstopt' wordt. De voorgenomen inrichting draagt bij aan het zichtbaar houden van de compensatiewoning, waarmee het ruimtelijk een onderdeel van de lintbebouwing blijft.

In de regels en verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan is voor de voorste woning een zone aangewezen waarbinnen de bijbehorende bouwwerken gebouwd mogen worden. Voor de daarachter gelegen compensatiewoning geldt dat bijgebouwen achter de voorgevel gebouwd moeten worden.

Opvallende kleuren zijn vanuit het landschap niet wenselijk. Materialen die mooi verouderen passen in het landschap. De woningen en het bijgebouw moeten voldoen aan de welstandsnota.

Inrichting erf

Vanuit de landschapsidentiteitskaarten is het gewenst om in het hoogveenontginningslandschap de optrekkende verkaveling te versterken. Dit wordt bereikt door de bebouwing een gelijke oriëntatie te geven (of haaks op elkaar), en middels het toevoegen van structuurbepalend groen als bomen, hagen het erf landschappelijk in te passen.

De erven langs de Oude Hoevenweg komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Over het algemeen is de woning als hoofdgebouw op het erf en daar achter de bijgebouwen. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven in het hoogveenontginningslandschap worden veelal ontsloten door een inrit die voorzien is van begeleidende beplanting. Op het erf zal de bestaande inrit behouden blijven. Het vormt een passende entree naar het erf met volwassen zomereiken op de erfgrans. Deze zomereiken zullen behouden blijven. Tussen de woningen is een centraal erf voorzien met hoogstamfruitbomen. Deze vormen samen een boomgaard. Boomgaarden zijn welkome elementen op erven aangezien ze veelal verdwenen zijn.

Om het voorerf en het hoofdgebouw extra te accentueren wordt hier een beukenhaag rondom de tuin aangeplant. In de tuin is ruimte voor grote solitaire bomen (Hollandse Lindes).

De gebouwen op de erven worden in de omgeving deels zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap. De tuinen op het erf kennen geen harde begrenzing, er is daarom gekozen enkel daar hagen toe te passen waar enige beschutting wenselijk is. Langs de westelijke perceelsgrens van het erf komen ruwe berken als boom, deze geven het erf een groene 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 moeten in het buitengebied voorkomen worden.

3.3.2 Kooiweg 1b

Ter plaatse van het deelgebied Kooiweg 1b wordt de voormalige agrarische schuur gesloopt en de omliggende verharding gesaneerd. De gronden worden in gebruik genomen als weiland (agrarische gronden).

3.4 Verkeer, parkeren en ontsluiting

3.4.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (oktober 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

In dit geval is voor wat betreft de gemeente Twenterand uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en wat betreft stedelijke zone is uitgegaan van de omgevingscategorie 'rest bebouwde kom'.

3.4.2 Verkeersaspecten

In geval van de voorliggende ontwikkeling wordt uitsluitend ingegaan op het toevoegen van de compensatiewoning ter plaatse van het deelgebied Oude Hoevenweg 55. Het herbouwen van de bestaande woning aan de Oude Hoevenweg 55 zorgt niet voor een toename van de parkeerbehoefte en/of verkeersgeneratie. Ter plaatse van het deelgebied Kooiweg 1b wordt uitsluitend een bestaande schuur gesloopt, dit geen effect heeft op de parkeerbehoefte en/of verkeersgeneratie.

Ten aanzien van het deelgebied Oude Hoevenweg 55 voorziet het voorliggende bestemmingsplan in het toevoegen van één vrijstaande koopwoning. Op basis van de voorgenomen uitgangspunten (paragraaf 3.4.1) resulteert dit in een toename van gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per wekdagetmaal. De huidige omliggende infrastructuur is in voldoende mate ingericht om de (zeer) geringe toename van de verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen.

De compensatiewoning en de te verplaatsen woningen worden beide ontsloten op de bestaande in- en uitrit op de Oude Hoevenweg. Hierdoor blijft er sprake van één (gezamenlijke) in- en uitrit. Het gaat hier om een overzichtelijke verkeersveilige in- en uitrit.

Gelet op het vorenstaande zijn vanuit verkeerskundig oogpunt dan ook geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.4.3 Parkeren

Wat betreft het berekenen van de parkeerbehoefte kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de "Beleidsnota parkeernormen gemeente Twenterand 2018". De locatie bevindt zich in het gebied 'rest bebouwde kom'. Voor de toe te voegen (compensatie)woning wordt van de functie 'koop vrijstaand' uitgegaan. Voor een dergelijke functie geldt een parkeernorm van gemiddeld 2,4 parkeerplaats per woning.

Zoals op de erfinrichtingstekening in bijlage 1 en afbeelding 3.1 is te zien is het erf van voldoende omvang om te voorzien in de benodigde aantal parkeerplaatsen. Het parkeren vindt geheel plaats op eigen terrein.

Ten aanzien van het deelgebied Kooiweg 1b wordt opgemerkt dat hier geen functies worden toegevoegd die resulteren in een hogere parkeerbehoefte. Aan de Kooiweg 1b zal overeenkomstig de huidige situatie, het parkeren geheel plaatsvinden op eigen terrein.

Gelet op het vorenstaande zijn er ten aanzien van het aspect parkeren geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten 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 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de ladder van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRVs 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van één woning (de compensatiewoning). Toetsing aan de ladder is daarom niet noodzakelijk.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of - generieke beleidskeuzes;

2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

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

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

4.2.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

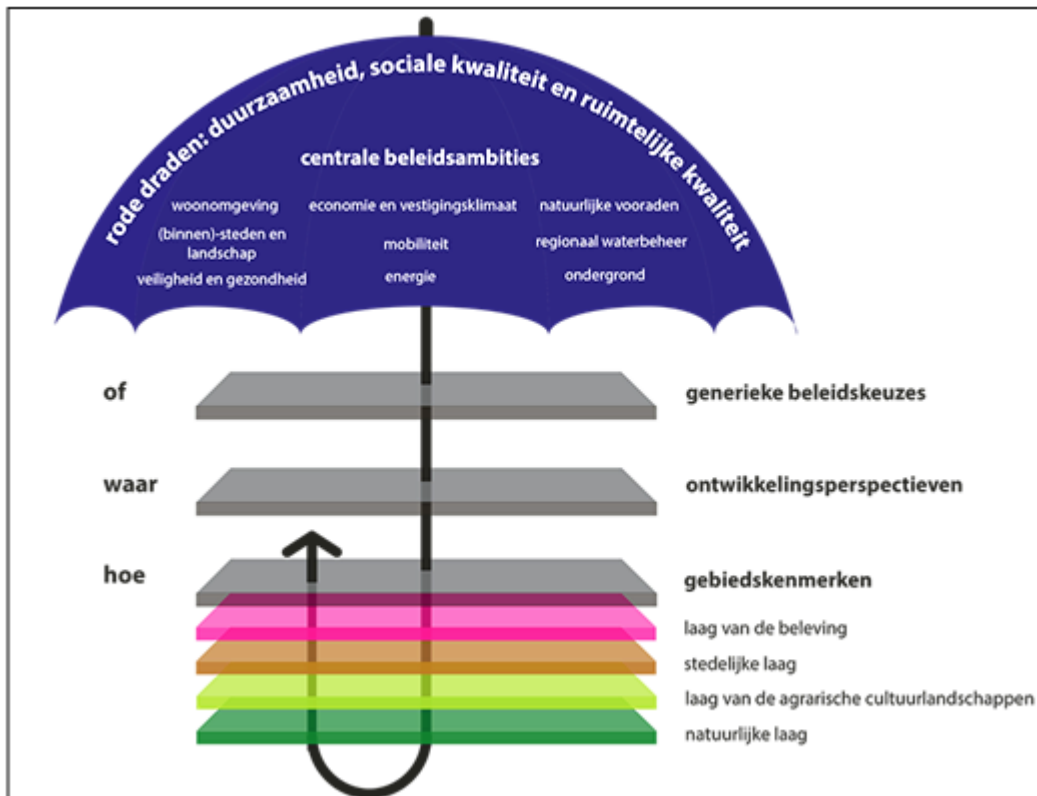
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 *Hoe - gebiedskenmerken.*

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" wordt opgemerkt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling in het buitengebied. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3, 2.1.5 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. In verband met de ligging van het deelgebied Kooiweg 1b in water intrekgebied 'Hammerfliet' wordt daarnaast getoetst aan artikelen 2.13.3 en 2.13.5. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Zuinig in zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3):

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

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

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

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

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

Toetsing aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening

Met de gewenste ontwikkeling wordt er geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving gelegd. Er wordt op twee locaties in totaal circa 945 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één woning met bijgebouw gerealiseerd ter plaatse van het deelgebied aan de Oude Hoevenweg 55 dat reeds een bestaand erf in het lint van de Oude Hoevenweg betreft.

Per saldo is er sprake van een afname van het bebouwde oppervlak. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.3 uit de omgevingsverordening Overijssel.

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

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

Toetsing aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening

Het deelgebied Oude Hoevenweg 55 wordt landschappelijk ingepast conform de geldende gebiedskenmerken. Ter plaatse van de Kooiweg 1b is uitsluitend sprake van sloop van een voormalige agrarische schuur. De gronden ter plaatse zullen na sloop als weiland in gebruik worden genomen.

In hoofdstuk 3 is beschreven hoe het deelgebied Oude Hoevenweg 55 landschappelijk wordt ingepast met bijbehorende kwaliteitsverbetering. In het vervolg van paragraaf 4.2 wordt aangetoond dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de het geldende ontwikkelingsperspectief en de geldende gebiedskenmerken.

Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5 uit de provinciale verordening.

Nieuwe woningbouwlocaties (artikel 2.2.2):

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

aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.

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

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

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

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

Toetsing aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening

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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om een compensatiewoning te realiseren op basis de 'Schuren voor woning' regeling zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019'. De gewenste woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Deze ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijk woonvisie en binnen de prestatieafspraken zoals overeengekomen met de provincie Overijssel. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebied (Artikel 2.13.3)

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

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

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

Toetsing aan artikel 2.13.3 en 2.13.5 van de Omgevingsverordening

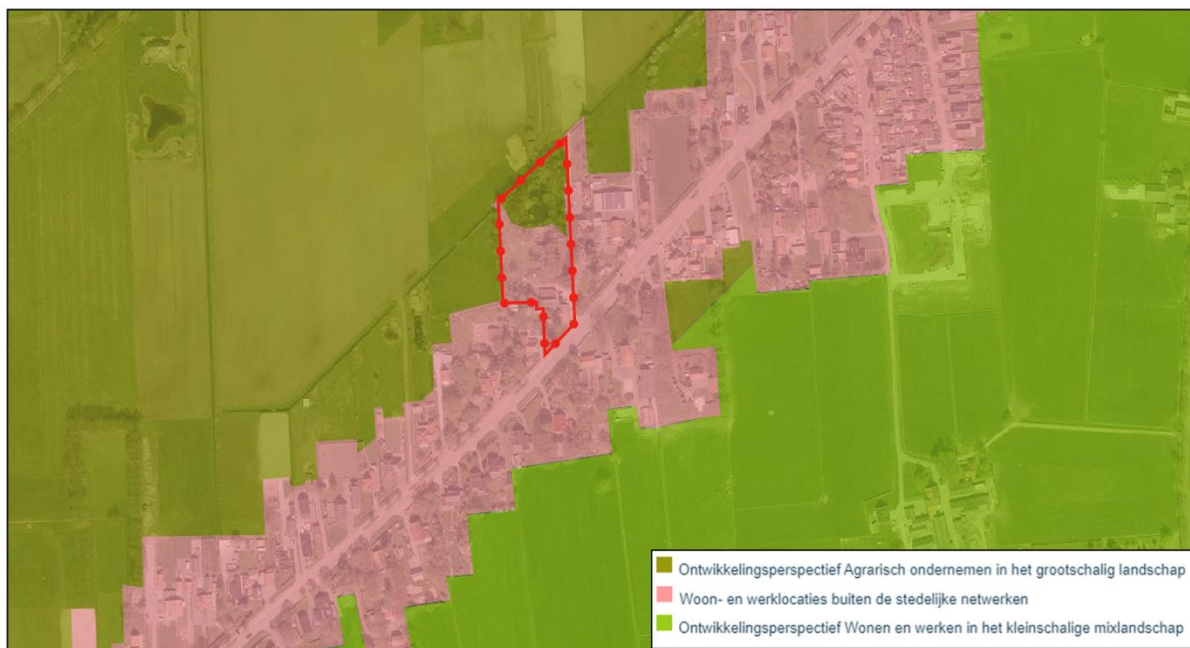
Het deelgebied Kooiweg 1b is gelegen in het intrekgebied 'Hammerfliet'. Onder niet risicovolle functies worden in ieder geval projecten van minder dan 10 woningen verstaan. In voorliggend geval wordt ter plaatse van het deelgebied aan de Kooiweg 1b uitsluitend een voormalige agrarische schuur gesloopt en het bijhorende bestemmingsvlak (woonbestemming) verkleind. Het gaat hier niet om het toevoegen van risicovolle functies.

Gelet op het vorenstaande is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in artikel 2.13.3 en 2.13.5 van de Omgevingsverordening.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Bij de toetsing aan de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken wordt in voorliggend geval uitsluitend ingegaan op het deelgebied Oude Hoevenweg 55, immers wordt ter plaatse van het deelgebied Kooiweg 1b uitsluitend bebouwing gesloopt.

Het deelgebied aan de Oude Hoevenweg 55 behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' en 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie Overijssel opgenomen. Het deelgebied Oude Hoevenweg 55 is indicatief weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 4.2 Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Opgemerkt wordt dat de beoogde compensatiewoning is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. Daarom wordt uitsluitend ingegaan op dit ontwikkelingsperspectief.

'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstrooming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan de "Ontwikkelingsperspectieven"

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval vindt een erftransformatie plaats waarbij voormalig agrarische bebouwing wordt gesloopt en in ruil hiervoor één compensatiewoning gerealiseerd. Daarnaast wordt een bestaande woning gesloopt en elders op het erf herbouwd.

Doordat het plangebied is aangemerkt als woon- en werklocatie is van extra ruimtebeslag op de groene omgeving tevens geenszins sprake. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

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 het deelgebied Oude Hoevenweg 55 is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze (oorspronkelijke) waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn. Vanwege het ontbreken van bijzondere eigenschappen binnen de 'laag van de beleving', word deze laag buiten beschouwing gelaten.

1. De "Stedelijke laag"

Het deelgebied Oude Hoevenweg 55 is op gebiedskenmerkenkaart van de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Woonwijken 1955-nu'. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Stedelijke laag". Het deelgebied Oude Hoevenweg 55 is indicatief weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 4.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart "Stedelijke laag" (Bron: Provincie Overijssel)

'Woonwijken 1955 – nu'

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Als ontwikkelingen plaats vinden de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Met het realiseren van de compensatiewoning en het verplaatsen van de bestaande woning wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Wat betreft bouw mogelijkheden

wordt er aangesloten bij het geldende bestemmingsplan Kleine Kernen. De bouwkenmerken worden afgestemd op de omgeving, zodat de woningen en de ondergeschikte gebouwen qua bouwmassa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. De invulling van het plangebied met één extra woning is in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten 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 beleidsstukken. Met betrekking tot de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling zijn de hierna genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

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

4.3.1.2 Visie op Twenterand

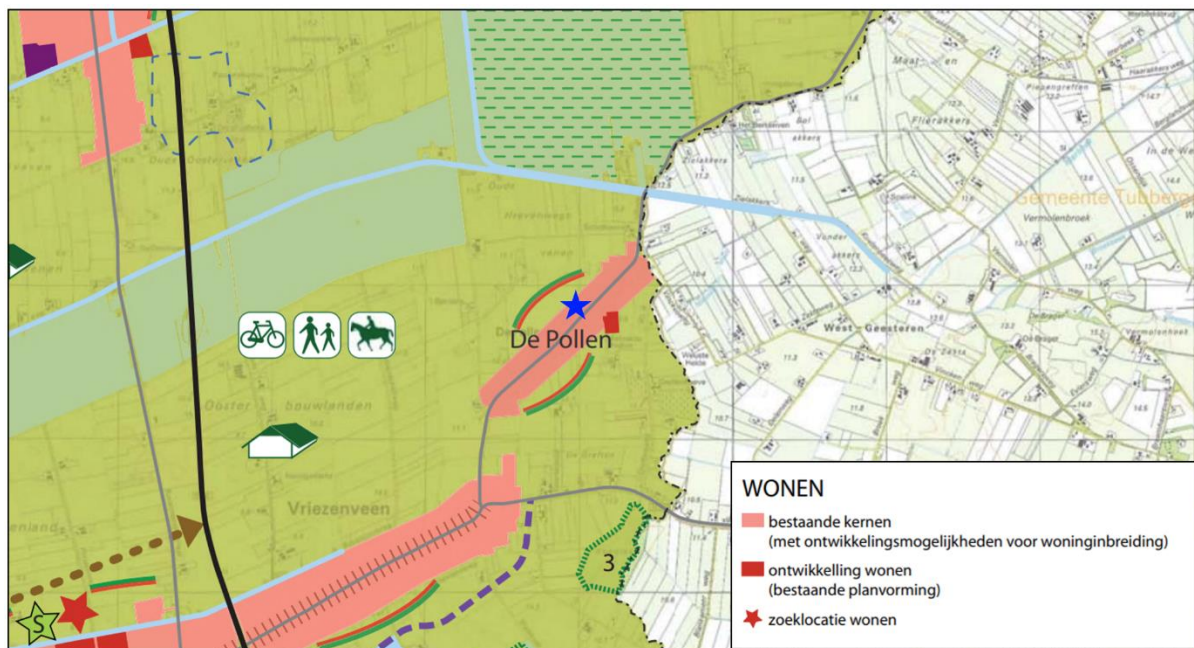
De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreed, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande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

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

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

De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Afbeelding 4.4 omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart. Het deelgebied Oude Hoevenweg 55 is aangegeven met de blauwe ster. In voorliggend geval wordt uitsluitend ingegaan op het deelgebied Oude Hoevenweg 55. Aan de Kooiweg

1b wordt uitsluitend bebouwing gesloopt. Het wordt daarom niet noodzakelijk geacht deze locatie mee te nemen in de toetsing aan de 'Structuurvisie Twenterand'.



Afbeelding 4.4 Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de "Structuurvisie Twenterand"

Zoals aangegeven op afbeelding 4.4 is het deelgebied Oude Hoevenweg 55 gelegen in een gebied aangemerkt als 'Bestaande kernen (met ontwikkelingsmogelijkheden voor woninginbreiding)'. De voorgenomen ontwikkeling, het realiseren van één compensatiewoning en het verplaatsen van een bestaande woning in het bebouwingslint aan de Oude Hoevenweg, sluit aan bij het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie.

Door het slopen van landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt. Daarnaast staat de structuurvisie toe dat er ter plaatse woningen worden gerealiseerd. 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 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 deelt de gemeente het aantal woningen niet geheel toe, maar reserveert ze 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) bouwkvavels voor een woning worden toegekend.

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

Dit betekent dat het om 16 woningen gaat in 10 jaar looptijd van dit beleid. De komende tien jaar is het een gegeven dat door stoppende agrarische bedrijven agrarische locaties vrijkomen. Daarom past de gemeente dit ervaringscijfer toe in de woningbouwprogrammering voor het buitengebied van Twenterand. Zodoende programmeert de gemeente 20 woningen voor het buitengebied in de komende 10 jaar.

Bij bijzondere omstandigheden is de bouw van een enkele woning in de buurtschappen toegestaan. Per geval dient dit te worden beoordeeld.

De visie van de gemeente Twenterand op het woningbouwprogramma in het buitengebied, de buurtschappen en de kleine kernen is als volgt:

"Nieuwe woningbouw in het buitengebied, de buurtschappen en kleine kernen is in geringe mate realiseerbaar via de rood-voor-roodregeling."

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het Woonbeleid 'Visie op Wonen 2015-2025'

Bij bijzondere omstandigheden is de bouw van een enkele woning in de buurtschappen toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van één woning aan de Oude Hoevenweg 55 in de kern De Pollen. Dit wordt mogelijk gemaakt op basis van de regeling 'Schuren voor woning' regeling, zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019'. In paragraaf 4.3.3 wordt getoetst aan de 'Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019'. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het woonbeleid 'Visie op Wonen 2015-2025'.

4.3.3 Beleidsregels Erventransitie Gemeente Twenterand 2019

4.3.3.1 Algemeen

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

4.3.3.2 Doel

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

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

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

4.3.3.3 Algemene uitgangspunten

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

- a) **Toepassing van de regeling moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;**
Zie hoofdstuk 3. Naast dat er een veelvoud aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt worden de deelnemende erven landschappelijk ingepast. Opgemerkt dat aan de Kooiweg 1b uitsluitend bebouwing wordt gesloopt. De vrijkomende gronden worden in gebruik genomen als weide (agrarische gronden). Hier is een landschappelijke inpassing niet noodzakelijk.
- b) **Deze regeling is bedoeld ter bevordering van de sloop van (voormalige) (agrarische) bedrijfsgebouwen die nog niet in het kader van een andere regeling zijn of moeten worden gesaneerd;**
De te slopen bebouwing wordt niet gebruikt in het kader van een andere regeling.
- c) **De regeling is ook van toepassing voor vrijkomende agrarische bebouwing op percelen die inmiddels een andere bestemming hebben;**
Hieraan wordt voldaan.
- d) **Sloop vindt plaats binnen de gemeente Twenterand;**
De te slopen schuren zijn gesitueerd in de gemeente Twenterand.
- e) **Nieuwbouw op het erf waar gesloopt wordt gaat boven nieuwbouw op een andere locatie, tenzij nieuwbouw op een andere locatie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;**
De compensatiewoning wordt gerealiseerd op één van de slooplocaties (Oude Hoevenweg 55).
- f) **Op erven die deelnemen wordt het hele erf in de ontwikkeling betrokken;**
De gehele erven worden betrokken. Zie hiervoor de planverbeelding.
- g) **Op erven die deelnemen worden in elk geval alle asbestdaken gesaneerd;**
Alle asbestdaken worden gesaneerd.
- h) **Alleen legaal opgerichte bebouwing komt bij toepassing van de regeling voor compensatie in aanmerking;**
Aan de Oude Hoevenweg 55 wordt een oppervlakte van circa 620 m² gesloopt, hiervan is voor 477,4 m² in het verleden een vergunning verleend. De te slopen bebouwing aan de Kooiweg 1b is legaal en met vergunning opgericht (=325 m²).
- i) **Voor bedrijfsmatige kassen en andere bouwwerken met een vergelijkbare lichte constructie, zoals sheds, worden alle genoemde benodigde m² met factor 5 worden vermenigvuldigd;**
Niet van toepassing.
- j) **De planologische (bouw)mogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie;**
De compensatiewoning heeft de benodigde bouwmogelijkheden gekregen. De woonbestemming ter plaatse van de te slopen schuur aan de Kooiweg 1b wordt opgeheven en krijgt een agrarische bestemming.
- k) **Alle plannen gaan vergezeld met een erfinrichtingsplan waarin is aangegeven hoe de ontwikkeling in het erf wordt ingepast;**
Zie hoofdstuk 3 en bijlage 1. Hieraan wordt voldaan.
- l) **Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;**
Zie hoofdstuk 5, hier wordt aan voldaan.
- m) **Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van derden;**
Zie hoofdstuk 5, hier wordt aan voldaan.
- n) **Als een ontwikkeling plaatsvindt in de door de provincie aangegeven Zone ondernemen met water en natuur blijft er altijd een extra bijdrage aan de waarden en de kenmerken van deze zone gelden.**
Niet van toepassing.
- o) **Bij herbouw moet rekening worden gehouden met bestaande erfstructuren;**
Zie hoofdstuk 3, hier wordt aan voldaan.
- p) **Wanneer toepassing van deze regeling leidt tot uitbreidingsmogelijkheden van de bebouwing, houdt dit ook in dat het bouwvlak en/of bestemmingsvlak bij de benodigde bestemmingsplanherziening hieraan wordt aangepast.**
De compensatiewoning wordt gerealiseerd binnen de woonbestemming behorend bij het woonperceel aan de Oude Hoevenweg 55. Ter plaatse is een bouwvlak toegevoegd ten behoeve van de compensatiewoning.

- q) **De verkeersveiligheid dient te zijn geborgd;**
Zie paragraaf 3.4, hier wordt aan voldaan.
- r) **Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;**
Zie hoofdstuk 5, hier wordt aan voldaan.
- s) **Er wordt met de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten indien een tegemoetkoming in planschade niet is uit te sluiten;**
Zie hoofdstuk 8, hier wordt aan voldaan.
- t) **Er dient een zorgvuldige dialoog plaats te vinden met de omgeving.**
Er heeft een gesprek plaatsgevonden met de burens aan de Oude Hoevenweg 53. Bewoners aan de Oude Hoevenweg 53 hebben geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Ook de beoogde schuur ten zuiden van het woonperceel bij de burens stuit niet op bezwaren, temeer omdat hier op dit moment ook al geen doorkijk aanwezig is en de afscherming ten goede komt van de privacy op het achtererf.

4.3.3.4 Schuren voor woning

Hierna wordt ingegaan op de uitgangspunten behorend bij de 'Schuren voor woning' regeling:

Algemene uitgangspunten

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

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

Toetsing algemene uitgangspunten

In voorliggend geval is er sprake van een situatie waarbij binnen de bebouwde kom wordt gesloopt en een compensatiewoning bij bijhorende bebouwing wordt teruggebouwd (Oude Hoevenweg 55). Hiermee is sprake van een maatwerksituatie.

Het doel van de 'Schuren voor woning' regeling is het terugbrengen van de oppervlakte aan landschapsontsierende vrijkomende agrarische gebouwen te stimuleren.

Aan de Oude Hoevenweg 55 (bebouwde kom) wordt een oppervlakte van circa 620 m² (vergund: 477,4 m²) aan landschapsontsierende voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Daarnaast wordt er aan de Kooiweg 1b (buitengebied) een landschapsontsierende schuur met een oppervlakte van circa 325 m² gesloopt.

Doordat er een aanzienlijke hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt in zowel de bebouwde kom als in het buitengebied en alle asbest daken worden gesaneerd is er sprake van een aanzienlijk kwaliteitsimpuls. Dit temeer omdat het erf aan de Oude Hoevenweg 55 landschappelijk zal worden ingepast. De locatie van de te slopen schuur aan de Kooiweg 1b wordt in gebruik genomen als weide (agrarische cultuurgrond).

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de regeling 'Schuren voor woning' zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019'.

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

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

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.

In geval van voorliggende ontwikkeling is uitsluitend het deelgebied Oude Hoevenweg 55 van belang, immers wordt hier een geluidgevoelige functie (wonen) toegevoegd. Ten aanzien van het deelgebied Kooiweg 1b wordt opgemerkt dat er geen sprake is van het toevoegen van geluidgevoelige of geluidbelastende functies in het kader van de Wgh.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

In kader van voorliggende bestemmingsplanherziening is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het inzichtelijk maken van de geluidbelasting op de gevels van de toekomstige woningen ten gevolge van de Oude Hoevenweg. Onderstaand wordt op de belangrijkste resultaten van het akoestisch onderzoek ten aanzien van wegverkeer ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Oude Hoevenweg bedraagt maximaal 44 dB. Hiermee wordt aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder (48 dB) en de ambitiewaarde uit het geluidsbeleid van de gemeente Twenterand (48 dB) voldaan. Er is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon-

en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning aan de Oude Hoevenweg 55 wat betreft het aspect wegverkeerslawaai.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

In de nabijheid van het deelgebied Oude Hoevenweg 55 is geen spoorlijn gelegen. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai kan achterwege blijven.

5.1.2.3 Industrielawaai

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

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

5.2.2.1 Oude Hoevenweg 55 De Pollen

Kruse Milieu BV heeft ter plaatse van de Oude Hoevenweg 55 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het complete bodemonderzoek wat is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

Overig terrein

In de bovengrond zijn enkele zeer lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het in bijlage 3 opgenomen bodemonderzoek. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. Het grondwater is matig verontreinigd met barium, dat wordt beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. Aanvullend grondwateronderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De mengmonsters van de fijne fractie zijn niet asbesthoudend.

Uitloopzone – inspectiegaten 30 en 40

De inspectiegaten 30 en 34 zijn sterk asbesthoudend. Beide monsterpunten zijn gelegen in wat vermoedelijk een uitloop is van de asbesthoudende puinverharding. De omvang van deze uitloopzone is bepaald in het aanvullend asbestonderzoek (zie hoofdstuk 6 van het in bijlage 3 opgenomen bodemonderzoek). De geschatte omvang van deze "uitloopzone" staat weergegeven in het boorplan (bijlage 1 van het in bijlage 3 opgenomen bodemonderzoek). De omvang van deze "uitloopzone" wordt geschat op $415 \text{ m}^2 \times 0.35 \text{ meter} = 145 \text{ m}^3$.

Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging (voor asbestverontreiniging geldt geen omvangscriterium). Om het terrein geschikt te maken voor toekomstig gebruik, dient de asbesthoudende uitloopzone te worden gesaneerd.

Puinverharding inspectiegat 25

Vanwege de aard van de puinverharding (onbewerkt bouw- en sloopafval) wordt de analyse van inspectiegat 25 als maatgevend voor de gehele puinverharding beschouwd. Asbesthoudend materiaal in onbewerkt bouw- en sloopafval is doorgaans zeer heterogeen verspreid aanwezig. De omvang van de puinverharding wordt geschat op circa $560 \text{ m}^2 \times 0.40 \text{ meter} = 224 \text{ m}^3$. De asbesthoudende puinverharding dient te worden gesaneerd.

Deellocaties A en C

De omvang van de asbestverontreinigingen ter plekke van de deellocaties A en C (zie boorplan opgenomen in bijlage 1 van het in bijlage 3 opgenomen bodemonderzoek) is in voldoende mate in kaart gebracht; in de monsters ten behoeve van de verticale en horizontale afperking is geen asbest aangetoond of het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de interventiewaarde. De omvang van de asbestverontreiniging met een gehalte hoger dan de interventiewaarde ter plekke van deellocatie A wordt geschat op circa: oppervlakte circa $10 \text{ m}^2 \times 0.5 \text{ meter} = 5 \text{ m}$.

De omvang van de asbestverontreiniging met een gehalte hoger dan de interventiewaarde ter plekke van deellocatie C wordt geschat op circa: oppervlakte circa $16 \text{ m}^2 \times 0.5 \text{ meter} = 8 \text{ m}$.

Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging (voor asbestverontreiniging geldt geen omvangscriterium). Om het terrein geschikt te maken voor toekomstig gebruik, dienen de sterke asbestverontreinigingen te worden gesaneerd.

De bovengrond van de te saneren terreindelen is aanvullend onderzocht op PFAS. Uit de analyse blijkt dat deze grond met betrekking tot PFAS in de bodemfunctieklassen "Altijd toepasbaar" valt.

5.2.2.2 Kooiweg 1b Den Ham

Ter plaatse van de Kooiweg 1b wordt uitsluitend een voormalige agrarische schuur gesloopt en de woonbestemming verkleind. Er is geen sprake van het toevoegen van een functie waarbij sprake is van langdurig menselijk verblijf. Gelet op het vorenstaande wordt het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er, na sanering van de asbesthoudende puinverharding (inclusief de "uitloopzone") en de druppelzones (deellocatie A en C zie bijlage 3), geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouwplannen, aangezien de overige vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt, na sanering, geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 **Situatie plangebied**

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

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

5.3.3 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

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

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

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

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

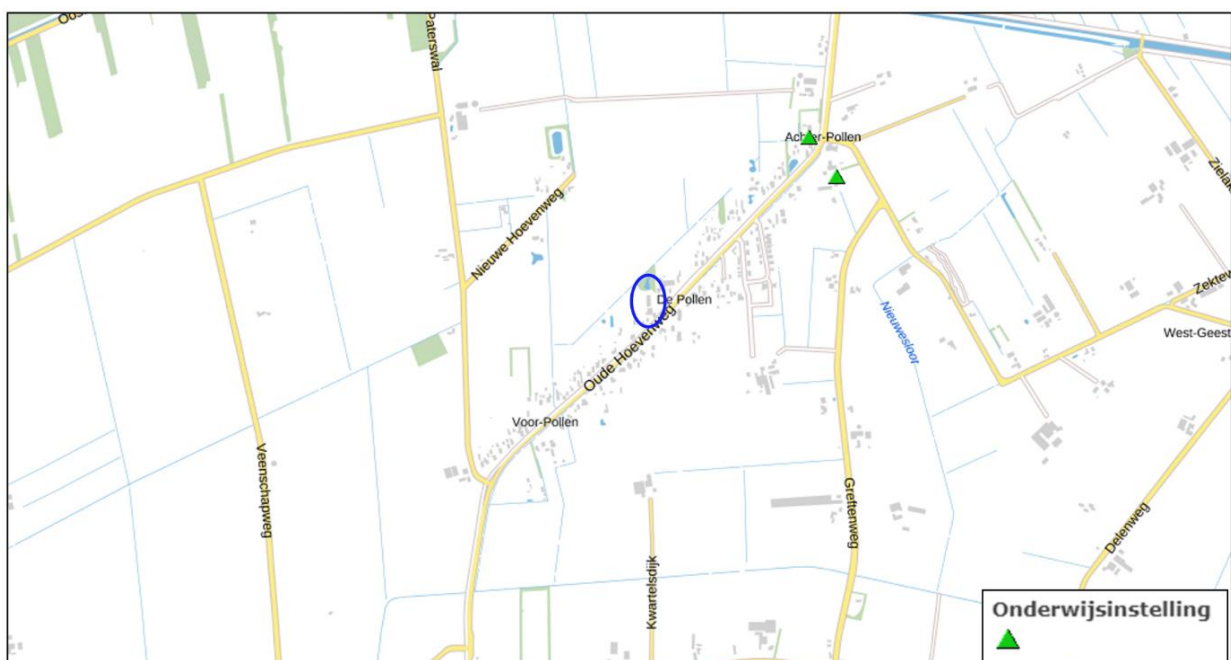
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied aan de Oude Hoevenweg (blauwe omlijning) en omgeving weergegeven. De locatie aan de Kooiweg 1b is niet onderzocht aangezien hier uitsluitend een landschapontsierende schuur wordt gesloopt.



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.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' als volgt omschreven:

"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met

overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."

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

Het plangebied is gelegen in een gebied waar geen sprake van enige mate van functiemenging. Er wordt dan ook uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In geval van voorliggend initiatief wordt er een nieuwe woning gerealiseerd en een bestaande woning verplaatst. Wonen wordt gezien als een milieugevoelige functie.

Op een afstand van circa 40 meter tot de beoogde compensatiewoning is een metaalbewerkingsbedrijf aanwezig (Oude Hoevenweg 61). Het betreffende metaalbewerkingsbedrijf wordt op basis van de VNG-brochure aangemerkt als een milieucategorie 3.2 bedrijf met een grootste richtafstand van 100 meter voor het

aspect geluid. Voor de aspecten geur, stof en gevaar geldt respectievelijk een richtafstand van 10, 30 en 30 meter. Gelet op het vorenstaande wordt niet voldaan aan de richtafstand voor het aspect geluid. Daarom is in het kader van het voorliggende bestemmingsplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van het metaalbedrijf aan de Oude Hoevenweg 61. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat het metaalbedrijf niet zorgt voor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de compensatiewoning. Ook wordt het metaalbedrijf niet verder in de ontwikkelmogelijkheden belemmerd als gevolg van voorgenomen ontwikkeling. Dit temeer omdat op kortere afstand woningen van derden aanwezig zijn en deze maatgevend zijn voor de ontwikkelmogelijkheden van het metaalbedrijf.

Op een afstand van circa 70 meter tot de beoogde locatie van de compensatiewoning is een kerk aanwezig (Oude Hoevenweg 40). Een kerk wordt op basis van de VNG-brochure aangemerkt als een milieucategorie 2 inrichting met een grootste afstand van 30 meter voor het aspect geluid.

Verder zijn er in de omgeving geen milieubelastende functies aanwezig. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de compensatiewoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is er geen sprake van (verdere) belemmering van de milieubelastende functies in de omgeving, dit temeer omdat er milieugevoelige functies van derden reeds dichterbij op de milieubelastende functies aanwezig zijn en hierdoor maatgevend zijn voor de ontwikkelmogelijkheden. Vanuit het oogpunt van milieuzonering worden er geen belemmeringen verwacht.

Ten aanzien van het deelgebied Kooiweg 1b wordt opgemerkt dat hier uitsluitend sprake is van het slopen en wegbestemmen van een voormalige agrarische bebouwing. Hier worden geen nieuwe functie toegevoegd.

5.5.3 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

Ten aanzien van het deelgebied Oude Hoevenweg 55 wordt opgemerkt dat in een straal van circa 290 meter rondom de beoogde woningen geen agrarische bedrijven aanwezig zijn. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geurhinder. Daarnaast is er geen sprake van enige aantasting van de bedrijfsvoering van de aanwezige veehouderijen. Dit temeer omdat in alle gevallen reeds aanwezige geurgevoelige functies (o.a. wonen) van derden dicht op de aanwezige veehouderijen zijn gelegen en hiermee maatgevend zijn voor de ontwikkelmogelijkheden van de veehouderijen.

Ten aanzien van het deelgebied aan de Kooiweg 1b wordt opgemerkt dat er ter plaatse geen sprake is van het toevoegen van een geurgevoelige of geurbelastende functie. Een nadere toetsing aan de Wgv wordt in dit geval niet noodzakelijk geacht.

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

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Engbertsdijkvenen' is gelegen op circa 950 meter afstand van de Oude Hoevenweg 55. Ten aanzien van de Kooiweg 1b ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, 'Vecht- en Beneden-Reggegebied', op circa 2,5 kilometer afstand.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling zijn twee AERIUS-berekeningen uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebied als gevolg van het voornemen. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase en een berekening voor de gebruiksfase. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. Hierna wordt het rekenresultaat besproken.

Voor de gebruiksfase is geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j, maar niet groter dan 0,05 mol/ha/j.

Doordat in de aanlegfase sprake is van een tijdelijke stikstofdepositie die kleiner is aan 0,05 mol/ha/j voor een periode korter dan twee jaar, geldt landelijk de lijn dat deze geringe en tijdelijke depositie op voorhand niet leidt tot significante negatieve effecten voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Het vorenstaande betekent in dit geval dat de geringe stikstofdepositie niet leidt tot een vergunningsplicht voor het aspect stikstof¹.

Gelet op het vorenstaande is hiermee dan ook geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

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.

De deelgebieden maken geen onderdeel uit van het NNN. In onderstaande tabel zijn de afstanden van de betreffende deelgebieden tot het NNN weergegeven.

Deelgebied	Afstand tot NNN
Oude Hoevenweg 55	Circa 800 meter
Kooiweg 1b	Circa 2,4 kilometer

Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

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

In voorliggend geval wordt bebouwing in beide delen van het plangebied gesloopt. Natuurbank Overijssel heeft daarom een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies worden hierna besproken. Voor het complete onderzoeksrapport wordt naar bijlage 6 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 als foerageergebied en vermoedelijk bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats, bezetten grondgebonden zoogdieren er een rust- en voortplantingsplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen 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.

¹ <https://www.bij12.nl/onderwerpen/stikstof-en-natura2000/veelgestelde-vragen/> → Vergunningen vraag 10

Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, 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, wordt voor de in het plangebied foeragerende diersoorten niet aangetast.

5.7.4 Conclusie

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

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

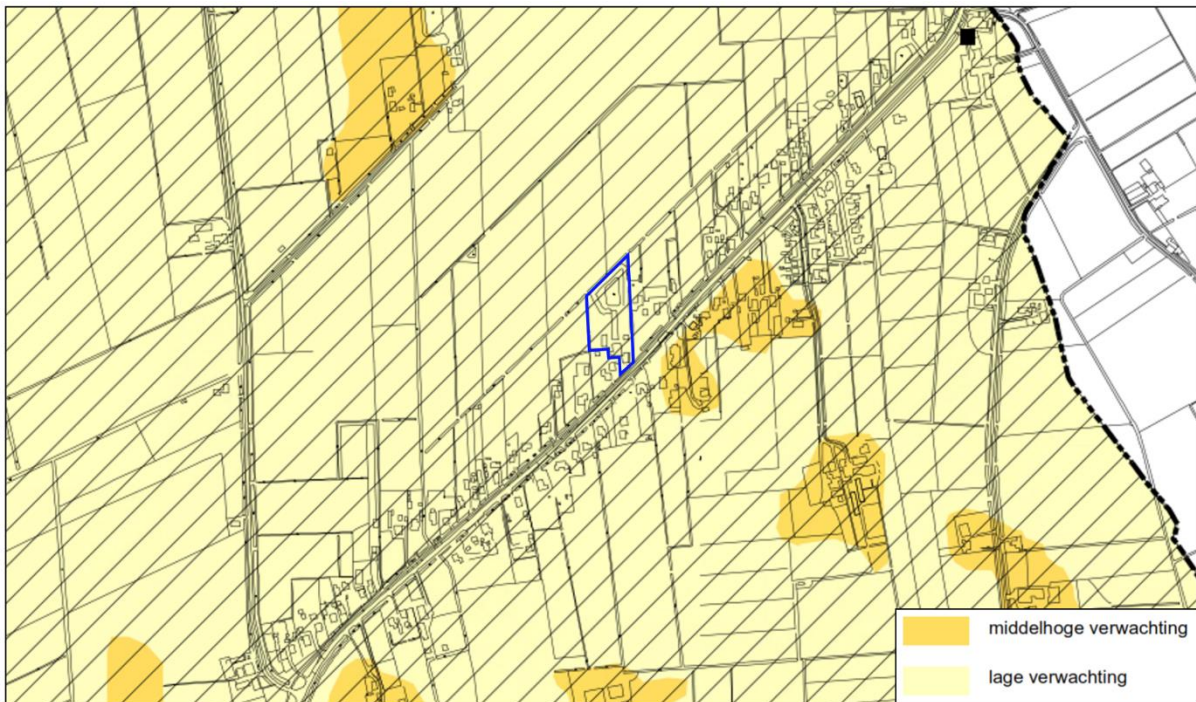
5.8.1 Archeologie

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. Hierbij is uitsluitend het deelgebied Oude Hoevenweg 55 getoetst. Ter plaatse van het deelgebied Kooiweg 1b vinden immers geen nieuwe bodemingrepen plaats. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 5.2. Het deelgebied Oude Hoevenweg 55 is aangegeven met de blauwe omlijning.



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

Het deelgebied Oude Hoevenweg 55 heeft op basis van de archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Twenterand een lage archeologische verwachting. Gezien het feit dat dit deelgebied volledig ligt in een gebied met een lage archeologische verwachting en er geen waardevol archeologisch terrein aan de locatie grenst, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

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

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 geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Daardoor wordt geconcludeerd 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.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

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

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

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

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

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 900 meter afstand van het plangebied. Zoals in paragraaf 5.7.2.1 en bijlage 5 (AERIUS berekening) van deze toelichting is beschreven is er voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig. Het opstellen van een passende beoordeling is gelet op het vorenstaande niet noodzakelijk.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door middel van een bestemmingsplanherziening waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van slechts één grondgebonden woning (ter compensatie van het slopen van landschapsontsierende bebouwing) binnen de bebouwde kom van de dorpskern De Pollen. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

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

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

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

6.1.5 Gemeente Twenterand

Op 18 december 2018 is het 'Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023' vastgesteld voor de gemeenteraad van de gemeente Twenterand. Het rioleringsplan geeft aan hoe de gemeente denkt om te gaan met water en riolering. In het plan wordt beschreven hoe de gemeente de drie zorgplichten op het gebied van afvalwater, regenwater en grondwater invult. Verder wordt ingegaan op de aanpak om de effecten van de klimaatverandering te verzachten. Het gaat dan wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen.

In het gemeentelijk rioleringsplan zijn de volgende speerpunten benoemd:

- beschermen van de volksgezondheid (door het rioolstelsel in stand te houden en zorgen dat ziekteverwekkend afvalwater naar waterzuivering wordt afgevoerd);
- kwaliteit van de leefomgeving en het oppervlaktewater verbeteren;
- met klimaatverandering (hevigere buien, langdurige droge periodes) omgaan;
- het maken van duurzame keuzes (energie-neutraal, circulair);
- samenwerking in de Twentse gemeenten en waterschap Vechtstromen;
- inwoners meer betrekken bij water en riolering.

Een belangrijk aspect die naar voren komt in het gemeentelijke rioleringsplan is dat inwoners en bedrijven een belangrijke rol spelen in hoe om te gaan met klimaatverandering. Zo kunnen inwoners en bedrijven ervoor zorgen dat het regenwater in eigen tuin of op eigen terrein in de bodem kan zakken. Of door te kiezen voor waterdoorlatende verhardingsmaterialen, zoals graskeien, grasbetontegels, houtspaanders, schelpen of grind.

De gemeente heeft de plicht om regenwater doelmatig in te zamelen en te verwerken. Op particulier terrein is primair de eigenaar zelf verantwoordelijk hiervoor. De gemeentelijke zorgplicht treedt pas in werking als de (grond)eigenaren van percelen het regenwater redelijkerwijs niet zelf kunnen verwerken.

Op plaatsen waar het kan wordt regenwater en afvalwater gescheiden ingezameld. De voorkeursvolgorde voor het verwerken van regenwater is daarbij:

1. vasthouden (infiltratie in bodem, eventueel via infiltratieriool of -kratten);
2. bergen (indien mogelijk in regenwaterstelsel of op laaggelegen maaiveld);
3. afvoeren (naar oppervlaktewater).

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. In geval van het voorliggende bestemmingsplan is de watertoets uitgevoerd voor het deelgebied Oude Hoevenweg 55. Aan de Kooiweg 1b is uitsluitend sprake van het slopen van een landschapontsierende voormalige agrarische schuur. Het uitvoeren van de watertoets wordt in dit geval niet noodzakelijk geacht.

De beantwoording van de vragen heeft in geval van het deelgebied Oude Hoevenweg 55 geleid tot de 'korte procedure'. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting.

De procedure in het kader van de watertoets is hiermee goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

Het afvalwater afkomstig van de woningen zal worden afgevoerd via het gemeentelijke riool. Het hemelwater wordt opgevangen op eigen terrein en wordt ter plaatse in de bodem geïnfiltreerd. Hier is voldoende ruimte voor op het erf, mede gelet op het feit dat er een forse hoeveelheid m² aan schuren en overtollige verharding wordt gesloopt/gesaneerd. Het verharde vloeroppervlak ter plaatse neemt hiermee af.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

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

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)
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 9)
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 10)
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 aanduidingsregels (Artikel 11)
In dit artikel zijn de bepalingen in verband met de ligging van het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone - intrekgebied' opgenomen.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)
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 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 procedureregels (Artikel 14)
In dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis.
- Overige regels (Artikel 15)
In dit artikel zijn regels met betrekking tot verwijzingen naar andere wettelijke regelingen opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemmingen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de plansystematiek van het geldende

bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand'. Op enkele onderdelen is maatwerk geleverd in de juridische regeling. Deze systematiek is opgesteld met oog op een goede ruimtelijke kwaliteit, levensloopbestendig wonen, praktijkgerichtheid, rechtszekere en juridisch houdbare regels en handhaafbare regels. Deze uitgangspunten zijn in het bestemmingsplan vertaald.

'Agrarisch' (Artikel 3)

De locatie van de te slopen schuur aan de Kooiweg 1b is, overeenkomstig de omliggende gronden, voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. Het gaat om een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden. De gronden ter plaatse zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, hobbymatig agrarisch gebruik, extensieve recreatie, paardengebruik voor eigen hobbymatig gebruik.

'Wonen - 1' (Artikel 4)

De te herbouwen woning en de compensatiewoning aan de Oude Hoevenweg 55 zijn voorzien de bestemming 'Wonen - 1'. Per woning is een bestemmingsvlak aangegeven, waarbinnen per bestemmingsvlak één bouwvlak is opgenomen.

Voor wat betreft de bestemmingsregels is zoveel mogelijk aangesloten op de bestemming 'Karakteristieke woondoeleinden' zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Kleine Kernen".

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Voor hoofdgebouwen geldt dat deze binnen het bouwvlak gebouwd dienen te worden. Per bouwvlak is één woning toegestaan. Ten aanzien van de bouwregels voor de compensatiewoning is aangesloten op de 'standaard' regels die de gemeente hanteert voor bestemmingsplannen binnen de bebouwde kom. Voor de te verplaatsen woning is maatwerk geleverd. Reden hiervoor is dat de plannen voor de woningen nader zijn uitgewerkt. Impressies van de te verplaatsen woning zijn opgenomen in de hierna volgende afbeeldingen en in bijlage 1 bij de regels.



Afbeelding 7.1 *Impressie te verplaatsen woning Oude Hoevenweg 55 (Bron: Building Design)*



Afbeelding 7.2 Impressie te verplaatsen woning Oude Hoevenweg 55 (Bron: Building Design)

Gezien de typologie woning (schuurwoning) komt deze architectonisch gezien tot zijn recht wanneer het hoofdvolume lengte heeft, zodat direct al een gevoel ontstaat dat het niet gaat om een gemiddelde woning uit een nieuwbouwwijk. Schuurwoningen in deze vormgeving kenmerken zich vaak door een relatief grote kap en ruime overstekken, waardoor een open structuur ontstaat. Daarnaast is de woning meer in een open landschap georiënteerd, dus niet direct gepositioneerd aan de straat en is nauwelijks onderdeel van de bestaande lintbebouwing.

De te verplaatsen woning is voorzien van een tweetal risalieten en daarnaast is er aan de noord- en zuidzijde sprake van een overstekconstructie (overstekend dak). De maximale goot- en bouwhoogte van de woning is, overeenkomstig de compensatiewoning, vastgelegd op respectievelijk 3 en 9,5 meter. Ten behoeve van de beoogde risalieten is bepaald dat deze uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – afwijkend maatvoering hoofdgebouw'. In de bouwregels is aangegeven dat per hoofdgebouw maximaal twee risalieten of daarmee vergelijkbare bouwdeelen zijn toegestaan. Verder mag per risaliet of daarmee vergelijkbaar bouwdeel de breedte maximaal $1/3^e$ van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw bedragen. De goothoogte van een risaliet of daarmee vergelijkbaar bouwdeel mag maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met één meter bedragen. Daarnaast mag de dakhelling ter plaatse van een risaliet of daarmee vergelijkbaar bouwdeel 0° bedragen.

Voor het bepalen van de omvang van het bouwvlak voor de te verplaatsen woning is zoveel mogelijk aangesloten op de omvang van het bouwvlak behorend bij het oorspronkelijke hoofdgebouw, zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Kleine Kernen". Gebleken is dat de beoogde overstekconstructie bij de te verplaatsen woning hierdoor buiten het bouwvlak vallen. Omdat de beoogde woning een landelijke uitstraling krijgt en het beoogde ontwerp van de woning past in de omgeving is hiertoe is een afwijkingsbepaling (artikel 4.4 onder a) opgenomen in de regels, op basis waarvan voor het bouwen van een overstekconstructie afgeweken kan worden van de bouwregel dat de woning binnen een bouwvlak dient te worden gebouwd. Hiervoor geldt dat het bouwvlak uitsluitend aan de noord- en/of zuidzijde mag worden overschreden met maximaal 2 meter per zijde. Hierbij wordt de bij recht toegestane overschrijding van 1 meter zoals opgenomen in artikel 2.2 niet meegerekend. Hierdoor is het mogelijk om het bouwvlak met maximaal 3 meter aan de noord- en/of zuidzijde te overschrijden (per zijde 3 meter). Verder is hiervoor een belangrijke voorwaarde dat de overstekconstructie/het overstekende dak een 'luchtige' en open uitstraling krijgt. Hiertoe zijn in bijlage 1 van de regels impressies opgenomen. Er kan worden afgeweken van de

opgenomen impressies mits het gaat om een vergelijkbare uitstraling en één en ander is goedgekeurd door het bevoegd gezag.

Voor beide woningen is de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw vastgelegd op maximaal 150 m². Voor de te verplaatsen woning (woning in het zuiden van plangebied) is door middel van de aanduiding 'bijgebouwen' vastgelegd binnen welk gebied bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Deze aanduiding ligt deels voor de voorgevel van de woning.

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

'Wonen - 2' (Artikel 5)

Het bestaande woonperceel aan het Kooiweg 1b is voorzien van de bestemming 'Wonen – 2'. Voor wat betreft de bestemmingsregels is aangesloten op de bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand".

De voor 'Wonen – 2' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het bestaande aantal woningen, een aan huis verbonden beroep en een bed and breakfast.

Voor hoofdgebouwen geldt dat woningen uitsluitend op de bestaande locatie worden gebouwd. De inhoud van de woning mag maximaal 750 m³ bedragen. De goot- en bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 4,5 en 9 meter.

Voor bijgebouwen en overkappingen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 3 en 6 meter. Bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op geen grotere afstand van 25 meter van de woning. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 100 m² bedragen.

'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' (Artikel 6)

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Ontwikkelingen waarbij het nieuw te bebouwen oppervlak 2.500 m² of meer bedraagt, is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

'Waarde – Dorpserv' (Artikel 7)

De voor 'Waarde – Dorpserv' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het creëren en behouden van onbebouwde gronden die medebepalend zijn voor het karakter van het gebied.

Gronden binnen deze dubbelbestemming komen niet in aanmerking voor het vergunningsvrij bouwen van een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in het achtererfgebied als bedoeld in artikel 2 lid 3 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht, zoals dat luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter plaatse van het woonkavel behorend bij de te verplaatsen woning.

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. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 van de Bro heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruikt gemaakt en een zogenoemde 'Vooroverleglijst ruimtelijke plannen' opgesteld. Voor plannen in de groene omgeving/ buitengebied is in deze lijst onder B, lid 4 opgenomen:

4. Nieuwe ontwikkelingen en uitbreiding met KGO:

Plannen/omgevingsvergunningen waarvoor de KGO van toepassing is, wanneer deze passen binnen een gemeentelijk beleidskader (vastgesteld door de raad) dat door de provincie is beoordeeld als zijnde in overeenstemming met de Omgevingsvisie Overijssel, Omgevingsverordening en Werkboek KGO. In dit beleidskader staat in ieder geval:

- op welke wijze de balans tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties wordt bepaald,
- op welke wijze via het proces binnen de gemeentelijke organisatie geborgd wordt, dat de gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt behaald.

De goede werking van dit beleidskader moet zich bewezen hebben bij een aantal casussen waarover de provincie positief advies heeft uitgebracht.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van de 'Schuren voor woning' regeling zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019'. Dit is in lijn met het werkboek KGO van de provincie Overijssel. Daarnaast is de ontwikkeling in lijn met de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Gelet op het vorenstaande is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een 'korte procedure'. Daarom is vooroverleg met het waterschap niet noodzakelijk.

9.2 Inspraak

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

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan Oude Hoevenweg 55

Bijlage 2 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa**

Bijlage 3 **Bodemonderzoek**

Bijlage 4 **Akoestisch onderzoek industrielawaai**

Bijlage 5 AERIUS berekening

Bijlage 6 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 7 Standaard waterparagraaf