



GEMEENTE TWENTERAND

**Buitengebied herziening 2005,
partiële herziening Rvr
Wierdenseweg – Westerweilandweg**

Juli 2013

Vastgesteld

Buitengebied herziening 2005, partiële herziening Rvr Wierdenseweg - Westerweilandweg

Plannaam: Buitengebied herziening 2005, partiële herziening Rvr Wierdenseweg 33 -
Westerweilandweg

Plantype: Bestemmingsplan

IMRO - nummer: NL.IMRO.1700.BPBG2011PH0029-vas1

Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	9
2.2	LIGGING EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	11
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	UITGANGSPUNTEN INPASSING	13
3.2	HET VOORGENOMEN PLAN	13
3.3	VERKEERSASPECTEN- ONTSLUITING EN PARKEREN	16
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	18
4.1	RIJKSBELEID	18
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	REGIONAAL BELEID	27
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	30
HOOFDSTUK 5	MILIEUASPECTEN	36
5.1	ALGEMEEN	36
5.2	GELUID	36
5.3	BODEMKWALITEIT	37
5.4	LUCHTKWALITEIT	38
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	40
5.6	MILIEUZONERING	41
5.7	GEUR	44
5.8	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	44
HOOFDSTUK 6	FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE EN WATER	46
6.1	FLORA & FAUNA	46
6.2	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	47
6.3	WATER	49
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	52
7.1	INLEIDING	52
7.2	OPZET VAN DE REGELS	52
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	53
7.4	HANDHAVING	54
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	56
HOOFDSTUK 9	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	57
9.1	VOOROVERLEG	57
9.2	INSPRAAK	57
9.3	ZIENSWIJZEN	58

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		59
BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN SLOOPLOCATIES EN COMPENSATIEKAVELS.....	60
BIJLAGE 3	ERFINRICHTINGSPLAN BEDRIJFSVERPLAATSING WESTERWEILANDWEG	61
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK COMPENSATIEKAVELS	62
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK COMPENSATIEKAVELS.....	63
BIJLAGE 5	VERKENNEND BODEMONDERZOEK BEDRIJFSVERPLAATSING	64
BIJLAGE 6	QUICKSCAN FLORA- EN FAUNA	65
BIJLAGE 7	WATERTOETS SLOOPLOCATIES: PARAGRAAF GEEN BELANG	66
BIJLAGE 8	WATERTOETS COMPENSATIEKAVELS: STANDAARD WATERPARAGRAAF	67
BIJLAGE 9	WATERTOETS BEDRIJFSVERPLAATSING: UITGANGSPUNTENNOTITIE.....	68

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Wierdenseweg 33 en Wierdenseweg 116 te Vriezenveen bevinden zich twee (voormalige) agrarische bedrijfspercelen. Op verzoek van de eigenaren is een voorstel uitgewerkt voor het verplaatsen van het agrarisch bedrijf Wierdenseweg 33 naar de Westerweilandweg 13 in Vriezenveen en het toepassen van het 'rood-voor-rood met gesloten beurs'-regeling, hierna te noemen RvR-regeling, ten behoeve van twee compensatiekavels.

De Rood voor Rood regeling heeft betrekking op beide percelen aan de Wierdenseweg. Op de locaties is voldoende oppervlakte aan vrijkomende agrarische bebouwing aanwezig voor twee compensatiewoningen. De bestemming van de Wierdenseweg 33 wordt gewijzigd van een agrarische bestemming met bouwperceel naar 'Wonen'. Het perceel Wierdenseweg 116 is reeds bestemd als 'Wonen'.

Wat betreft de bedrijfsverplaatsing naar de Westerweilandweg betreft het een bestaand erf waar echter nog geen planologische rechten zijn voor het oprichten en uitvoeren van een agrarische onderneming. De reden waarom het agrarisch bedrijf wordt verplaatst is omdat het op de huidige situatie geen uitbreidingsmogelijkheden heeft in verband met de overbelaste situatie aan de Wierdenseweg.

Het plan in totaliteit brengt met zich mee dat er een forse ruimtelijke kwaliteitsimpuls wordt geleverd aan de omgeving. Wat wel van belang is, is dat beide ontwikkelingen de RvR en de bedrijfsverplaatsing als onlosmakelijk van elkaar worden gezien.

Het voornemen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om het voornemen mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat het realiseren van bovengenoemde ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit de (voormalige) agrarische bedrijfslocaties Wierdenseweg 33 en 116, de compensatiekavels aan de Wierdenseweg en de nieuwe agrarische bedrijfslocatie aan de Westerweilandweg. In figuur 1.1 is de ligging van de locaties aangegeven. De locatie Wierdenseweg 33 is in deze figuur aangegeven met een A, de locatie Wierdenseweg 116 met een B, de locatie van de compensatiekavels aan de Wierdenseweg met een C en de nieuwe bedrijfslocatie aan de Westerweilandweg met een D.



Figuur 1.1. Ligging van de locaties Wierdenseweg 33 (A), 116 (B), ongenummerd (C) en Westerweilandweg ongenummerd (D)
(Bron: Bing maps)

In dit plan komen meerdere locaties voor, daarom wordt er in situaties waar dit zorgt voor verheldering gesproken van: slooplocaties (Wierdenseweg 33 /116), compensatiekavels (de twee kavels naast de Wierdenseweg 116) en bedrijfsverplaatsing Westerweilandweg 13. Indien er wordt gesproken over het plangebied of het initiatief dan heeft dit betrekking op alle locaties.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2005, partiële herziening Rvr Wierdenseweg - Westerweilandweg" bestaat uit de volgende stukken:

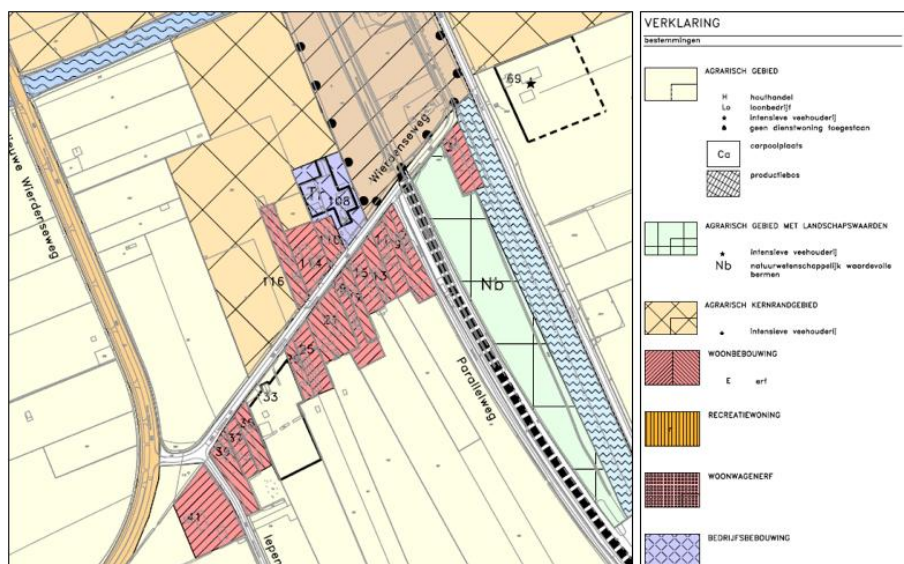
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.BPBG2011PH0029-vas1) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen voor de betreffende percelen aangegeven en bouwvlakken waar de twee compensatiewoningen, de twee bestaande voormalige agrarische bedrijfswoningen en het te verplaatsen agrarisch bedrijf mogen worden gerealiseerd. 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 juridische deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

Onderstaand figuur is een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2005'. Het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2005" is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 november 2006 en door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd op 25 juni 2007. Hieronder zijn de slooplocaties en compensatiekavels weergegeven.



Figuur 1.2. Bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2005' (Bron: Gemeente Twenterand)

Slooplocaties

De Wierdenseweg 116 heeft in het bestemmingsplan al een woonbestemming en behoeft geen bestemmingswijziging. Wierdenseweg 33 heeft een agrarische bestemming met een bouwvlak waarbinnen agrarische bedrijfsbebouwing is toegestaan. Gezien het feit dat dit perceel ook wordt gebruikt voor de RvR-regeling is bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' noodzakelijk.

Compensatiekavels

De compensatiekavels hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch kernrandgebied'. Het realiseren van een woning is niet toegestaan binnen de regels en een bestemmingswijziging naar 'Wonen' met een bouwvlak is noodzakelijk.



Figuur 1.3. Bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2005' (Bron: Gemeente Twenterand)

Bedrijfsverplaatsing Westerweilandweg 13

Het perceel aan de Westerweilandweg in Vriezenveen heeft op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2005' een agrarische bestemming. Er ligt op de locatie geen agrarisch bouwvlak waardoor het oprichten van agrarische opstallen niet mogelijk is, wel is altijd een bestaand erf. Op basis van de wijzigingsbevoegdheden van het bestemmingsplan, genoemd in lid 9.5.1 sub c, is het mogelijk dat Burgermeester en wethouders een nieuw agrarisch bouwvlak toekennen, mits er aan diverse voorwaarden wordt voldaan. In dit initiatief wordt er aan de voorwaarden voldaan en kan het bouwvlak van 1,45 ha op basis van wijzigingsbevoegdheden worden toegekend. Vanwege het feit dat naast de bedrijfsverplaatsing ook nieuwe woningen worden gerealiseerd in het kader van RvR en er sprake is van een onlosmakelijk verband, wordt het gehele initiatief integraal behandeld in voorliggend bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de landschappelijke aspecten van het buitengebied van de gemeente Twenterand en een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de aspecten betreffende flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de watertoets.

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 maatschappelijke uitvoerbaarheid.

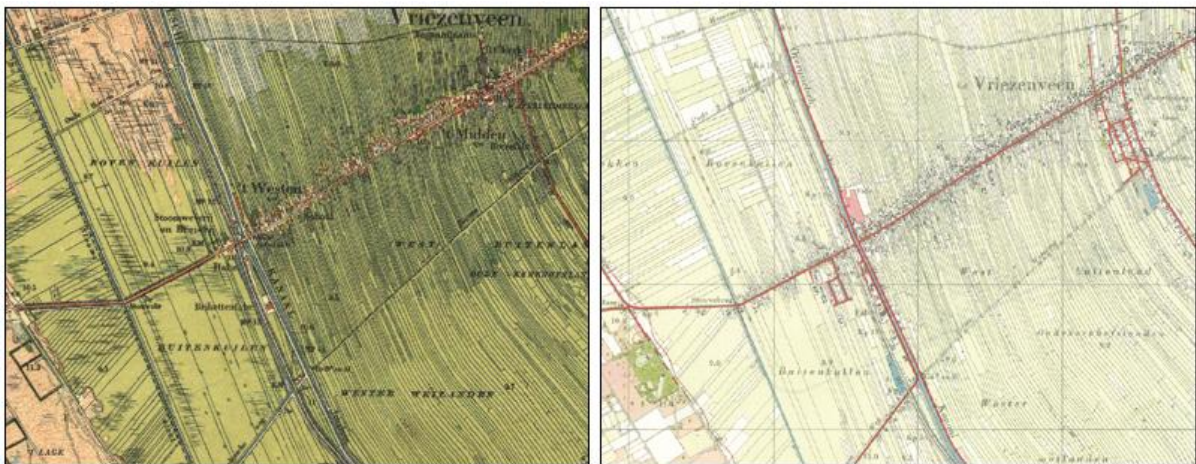
HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk gaat zowel in op de huidige landschappelijke aspecten van het plangebied en de ruimtelijke en functionele aspecten van de omgeving als op de huidige situatie van het plangebied.

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

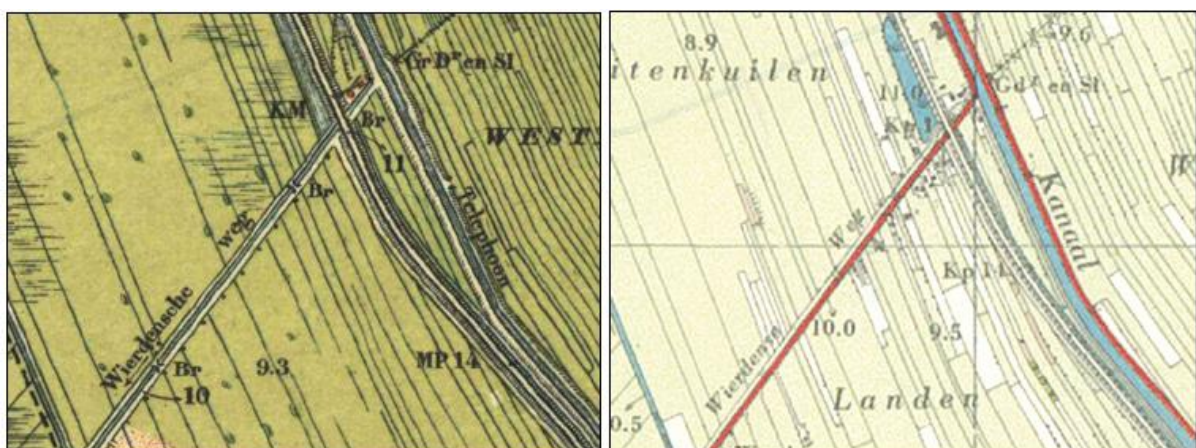
2.1.1 Historie omgeving Vriezenveen en Wierdenseweg/Westerweilandweg

Het gebied aan de zuidkant van Vriezenveen kent een rijke geschiedenis, sinds 1891 is het ontginningsproces sterk aanwezig. Vriezenveen en omgeving kenmerkt zich veelal door bebouwing langs het lint en wat opvalt, is de kleinschalige opstreckende verkaveling. Het gebied is contrastrijk door het essenlandschap rondom Hoge Hexel (lieflijk en kleinschalig) en het hoogveenontginningslandschap (grillig en open) rondom Vriezenveen.



Figuur 2.1 Vriezenveen rond 1900 en 1950 (Bron: Provincie Overijssel)

Het gebied rondom de Wierdenseweg wordt sinds 1935 doorsneden met wegen, het kanaal en de spoorlijn. Deze 'nieuwe' lijnen in het landschap sluiten goed aan bij de al bestaande structuren in het gebied. In de onderstaande figuur is de langzame vergroting van de kavels te zien tussen 1900 en 1950.



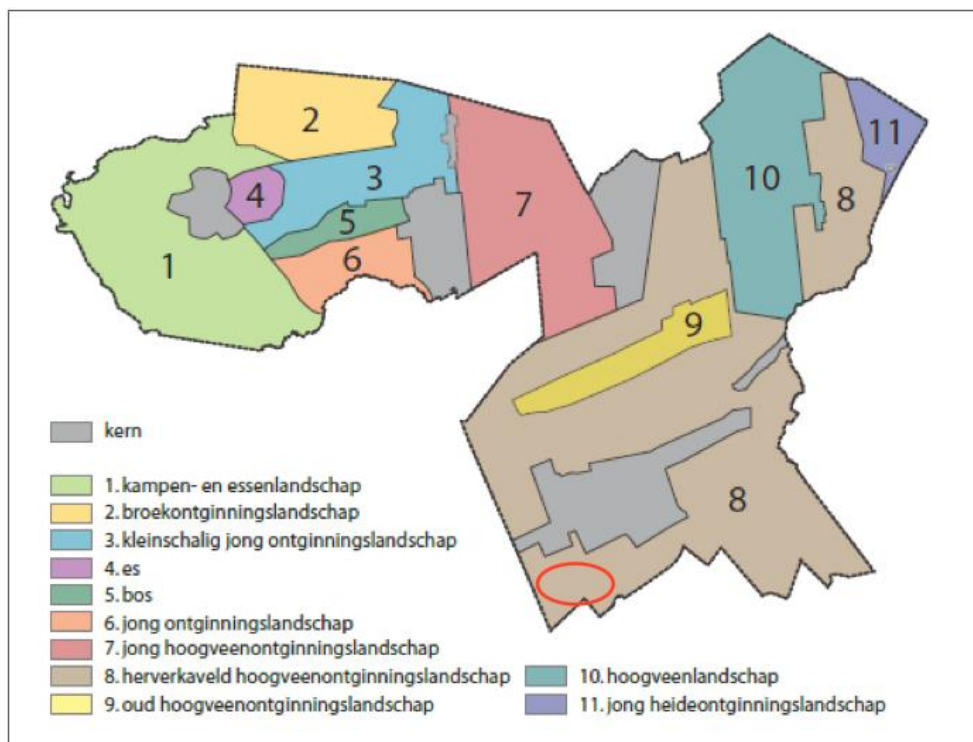
Figuur 2.2 Wierdenseweg rond 1900 en 1950 (Bron: Provincie Overijssel)

De Westerweilandweg is pas aangelegd na 1950 en op de historische kaarten staat het gebied dan nog niet aangemerkt als bewoond gebied. Sinds 1950 is er steeds meer sprake van grootschalige verkaveling en zijn er nieuwe wegen aangelegd waaronder Iepenweg Noord en Aadorpweg. De Wierdenseweg vormde tot 1960 een belangrijke verbinding tussen Vriezenveen en Wierden. Dit kwam o.a. door de aanleg van de nieuwe

Wierdenseweg, die nam deels de taak over. De lintbebouwingsstructuur vanuit het verleden is nog altijd goed te zien, grotendeels betreffen het burgererven.

2.1.2 Hoogveenontginningslandschap

De percelen zijn gelegen net buiten het bebouwingslint van Vriezenveen in een hoogveenontginningslandschap. In de figuur hieronder is dat te zien.



Figuur 2.3 Ligging plangebied (rode cirkel) in het hoogveenontginningslandschap (bron: gemeente Twenterand)

De ontginning van het grote hoogveengebied ten noorden van Almelo vond in verschillende perioden en op verschillende wijzen plaats. De eerste bewoningssporen dateren uit de 14e, mogelijk zelfs de 13e eeuw. Het begon met de ontginning van Vriezenveen. De basis lag bij de rivier de Aa, ten noorden van Almelo, waarvandaan de kavels onbepaald in het woeste terrein werden doorgetrokken. Zo zijn de langgerekte kavels ontstaan. De overige delen van het hoogveengebied zijn later vanaf De Tonnendijk ontgonnen. Het grootste gedeelte van het veenlandschap draagt de kenmerken van een commerciële verveening. Het veenkoloniaal landschap is vanaf de jaren vijftig van de 19e eeuw ten bate van de turfwinning ontgonnen. De brandstof werd ondermeer gewonnen voor de opkomende Twentse industrie. De kanalen en zijkanalen werden gegraven voor de ontwatering, de ontginning en de afvoer van de turf. De rechte lijnen van deze vervoersassen bepalen mede het nederzittings- en verkavelingspatroon van het gebied. In de 50 en 60-er jaren van de 20e eeuw vond in het veenlandschap een ingrijpende ruilverkaveling plaats.

De ruimtelijke opbouw van het veenlandschap wordt in belangrijke mate bepaald door enkele grotere geïsoleerd gelegen landschappelijke elementen en bebouwingsconcentraties: de Engbertsdijkvenen, het Veenschap en de streekdorpen Vriezenveen en Westerhaar - Vriezenveensewijk. Enkele lijnvormige elementen delen het landschap verder in. Deze lijnen bestaan vooral uit bebouwingslinten en wegbeplantingen waaraan erfbeplantingen zijn gekoppeld.

De open ruimten in het veenlandschap worden opgedeeld in zogenaamde kamers. Deze kamers worden gevormd door laanbeplanting langs de wegen en het kanaal. Samen met de rechtlijnige verkaveling bepalen ze het landschap. De wegen krijgen een accent door de laanbeplanting. Aan de noordzijde van de Wierdenseweg is het landschap kleinschaliger dan aan de zuidkant. Langs de Wierdenseweg staat lintbebouwing. Deze lintbebouwing vormt ook een visuele verbinding tussen door het open veenlandschap.

Voor de Westerweilandweg geldt het zelfde, de straat ligt parallel aan de ontginningsstructuur, echter is hier geen sprake van lintbebouwing omdat er geen sprake is van aaneengesloten bebouwing.

2.2 Ligging en huidige situatie plangebied

2.2.1 Slooplocaties Wierdenseweg 33 en 116

Beide slooplocaties liggen langs de Wierdenseweg tussen Vriezenveen en Wierden. Zowel het perceel aan de Wierdenseweg 33 als 116 hebben een (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel. Het rendabel houden van de agrarische bedrijvigheid is in deze omgeving lastig gezien de directe ligging van de woonbebouwing. Gezien de overbelaste situatie is het niet mogelijk om nog verder uit te breiden en daarom is de agrarische bedrijvigheid aan de Wierdenseweg 116 al enige tijd beëindigd. Om compensatiekavels te verkrijgen moet er overtollige bedrijfsbebouwing worden gesloopt en moet de bestemming van de Wierdenseweg 33 worden gewijzigd. De veldschuur gelegen achter de Wierdenseweg 116 wordt betrokken bij de Wierdenseweg 33, zodat hier ook aan de gestelde oppervlakte komt.

Figuur 2.4 geeft een beeld beide slooplocaties.



Figuur 2.4 Perceel Wierdenseweg 33/116 (Bron: Bing maps)

2.2.2 Compensatiekavels Wierdenseweg

Normalerwijs worden compensatiekavels op de slooplocatie gesitueerd. In dit geval worden er twee compensatiekavels verkregen door sloop van bedrijfsbebouwing op meerdere locaties. Gezien het feit dat de perceelbreedte van de lintbebouwing smal is, is er besloten om beide compensatiekavels op het perceel links van de Wierdenseweg 116 te positioneren en hiermee de bestaande lintbebouwing te versterken. Momenteel is hier sprake van een onbebouwd gebied en is het in gebruik voor agrarische activiteiten.



Figuur 2.5 Ligging compensatiekavels Wierdenseweg (bron: Bing maps)

2.2.3 Bedrijfverplaatsing Westerweilandweg

Het agrarisch bedrijf aan de Wierdenseweg 33 wordt verplaatst naar het perceel aan de Westerweilandweg 13. Het betreft een bestaand erf waar nog steeds een mestkelder bevindt die sinds 1992 vergund is. Het gebied is afgezien van de mestkelder voor de rest niet bebouwd. Op deze locatie heeft het agrarische bedrijf voor nu en in de toekomst weer voldoende ontwikkelingsruimte, zonder dat er sprake is van hinder voor omwonenden of bedrijven.



Figuur 2.6 Ligging nieuwbouwlocatie agrarisch bedrijf ter plaatse van Westerweilandweg 13 (bron: Bing maps)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de landschappelijke aspecten van de directe omgeving van het plangebied en het plangebied zelf. In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de uitgangspunten die zijn geformuleerd met betrekking tot het ontwerp, daarna wordt er op het voorgenomen plan in gegaan en als laatst worden de verkeeraspecten behandeld. Voor het volledige erfinrichtingsplan zie bijlage 1 (slooplocaties en nieuwbouwkavels) en bijlage 2 (Bedrijfsverplaatsing Westerweilandweg).

3.1 Uitgangspunten inpassing

Bij de inpassing van de compensatiekavels is het belangrijk om te kijken naar de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied en deze als uitgangspunten mee te nemen bij de inpassing van de nieuwe bebouwing. Deze uitgangspunten gaan vooral in op het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten en het waarborgen van de bestaande kwaliteiten van het gebied.

Relatie landschap

- Sterke impuls ruimtelijke kwaliteit bij entree lintbebouwing Wierdenseweg;
- Versterken van oude structuren;
- Openheid van het lint behouden;
- Doorkijken op landschap behouden;
- Mat gebied, ruimte voor afwatering erven;
- Lint meer in 'evenwicht' brengen.

Erf

- De erven van de slooplocaties moeten een gehele transformatie ondergaan;
- De compensatiekavels moeten passen in de lintbebouwing;
- Het erf moet een opstrekkend karakter hebben; wonen voor, werken achter;
- De twee bestaande en de twee nieuwe erven moeten samenhang krijgen zodat er een rustig maar kwalitatief hoogwaardig beeld ontstaat;
- Waar mogelijk moet bestaande streekeigen beplanting behouden worden;
- Toepassen van streekeigen beplanting is wenselijk;
- Er moet een duidelijk voor- en achtererf ontstaan;
- De erven moeten zowel aan de voor- als aan de achterzijde open zijn, dit geeft zicht op het landschap;
- De randen van de erven moeten een groene afscherming krijgen (richting geven).

Bebouwing

- Passend binnen het karakter van de lintbebouwing;
- De woning moet bovengeschild op het erf zijn;
- Zicht op de woningen vormt een historisch waardevol element;
- De woning op het perceel Wierdenseweg 116 is gedateerd en wenst een flinke opknappbeurt. Een aansluiting op de architectuur van de nieuw te bouwen woningen is wenselijk.

Bij het opstellen van het erfinrichtingsplan voor de compensatiekavels zijn bovenstaande uitgangspunten leidend geweest. In de volgende paragraaf wordt aangegeven wat het voorgenomen plan per locatie is. Hierin zal duidelijk te zien zijn dat er wordt aangesloten op de kwaliteit van het omliggend gebied en dat er sprake is van een sterke landschappelijke inpassing.

3.2 Het voorgenomen plan

3.2.1 Slooplocaties Wierdenseweg 33 en 116

Om te voldoen aan de "RvR"-regeling moet er een aantal vierkante meters aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt. In dit plan wordt er 897 m² (inclusief veldschuur achter 116) aan de Wierdenseweg 33 gesloopt en

circa 913 m² aan de Wierdenseweg 116. Met deze oppervlakte voldoet het plan aan de minimale vereiste oppervlakte wat betreft twee compensatiewoningen.

Door het initiatief vermindert het aantal bebouwing op de erven, treedt er meer transparantie en openheid op in de lintbebouwing. De (voormalige) agrarische bedrijfswoningen worden behouden, de bedrijfswoning aan de Wierdenseweg 33 krijgt een woonbestemming. Voorgenoemde ontwikkelingen zijn opgenomen in onderstaand figuur.



Figuur 3.1 Te slopen bebouwing aan de slooplocaties Wierdenseweg 33/116 (fel rood: te slopen groen: behouden) (Bron: OHO.nu)

Op de slooplocatie Wierdenseweg 33 hoeft geen groen te worden gerooid. Het zicht op de woning is in de bestaande situatie al fraai. Omdat alle opstallen op het perceel worden gesloopt wordt er een nieuw bijgebouw achter de woning gebouwd. Aangezien het lintbebouwing betreft is er vaak sprake van groen op de perceelsgrenzen. Aan de oostzijde van het perceel wordt een bomenrij geplaatst, dit zorgt voor een transparante wand vanaf het erf. Aan de westzijde dient de singel als afscherming, deze singel zal ook uit elzen bestaan. Naast het perceel Wierdenseweg 33 ligt een retentievijver. Deze vijver wordt vergroot tot een kikkerpoel. Samen met een forse elzensingel en een bomenrij wordt het een groene wand tussen de naast gelegen bebouwing en het erf van het perceel Wierdenseweg 33. Het grasland rondom de poel wordt extensief beheerd, dit bevordert de ecologische waarde van de poel. Naast een open doorkijk op het achterliggende land wordt deze poel ook een infiltratieplek voor het hemelwater.

De bestaande woning op het perceel Wierdenseweg 116 verkeert in slechte staat en verdient een grondige opknappbeurt. Het is wenselijk om deze woning bij renovatie aan te laten sluiten op de architectuur van de nieuw te bouwen woningen op de compensatiekavels. Daarnaast wordt de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving verder versterkt door het bestaande groen te rooien en het erf nieuw aan te planten. De bestaande beplanting bestaat met name uit coniferen en sparren die niet binnen het landschap passen, hierdoor wordt het erf weer opengemaakt en wordt de woning weer zichtbaar. Op de perceelsgrenzen wordt er een elzensingel aangebracht deze passen wel in het landschap en geven, gezien de smalle kavels, een groene afscherming om de privacy te vergroten. Het bijgebouw wordt achter de woning gebouwd, zodat het voorerf openblijft en er vanuit de straatkant zicht is op de woning.

Figuur 3.2 geeft een indruk van de kwaliteitsimpuls die wordt geleverd aan de percelen aan de Wierdenseweg .



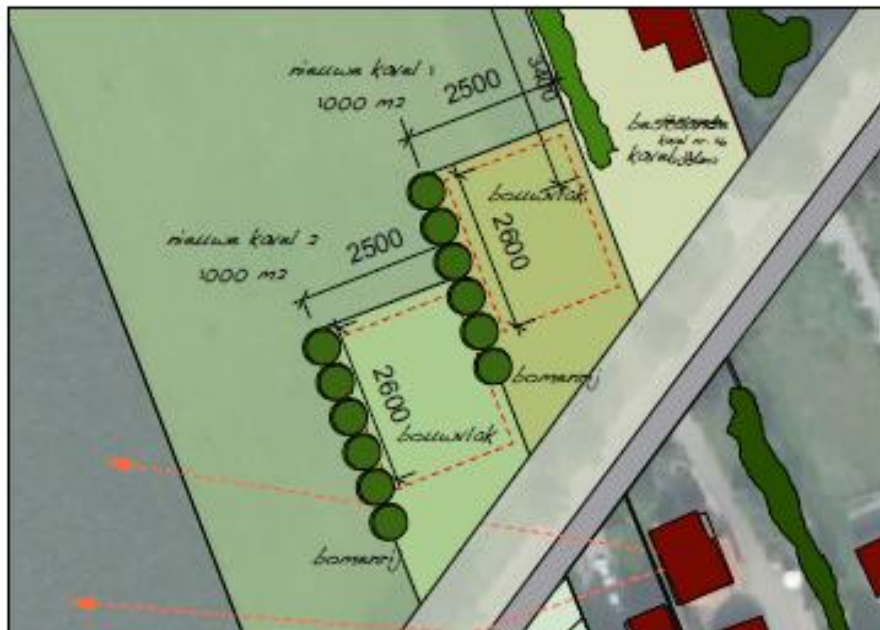
Figuur 3.2 Gewenste situatie voor de slooplocaties Wierdenseweg 33/116 (Bron: OHO.nu)

3.2.2 Compensatiekavels

Ter compensatie van de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing en de landschappelijke inpassing van de locaties, mogen er twee nieuwe woningen aan de Wierdenseweg worden gerealiseerd. Bij het inrichten van het erf is zoveel mogelijk de aansluiting gezocht met de naastgelegen woningen, zodat de twee nieuwe woningen als versterking kunnen worden gezien van de aanwezige lintbebouwing. Dit zorgt tevens voor meer samenhang waardoor er een rustig maar kwalitatief hoogwaardig beeld ontstaat.

Waar mogelijk is streekeigen beplanting behouden en in het geval van nieuwe beplanting is er zoveel mogelijk aansluiting gevonden bij streekeigen beplanting.

Figuur 3.3 geeft een beeld van de toekomstige erfinrichting van de compensatiekavels ter plaatse van de Wierdenseweg.



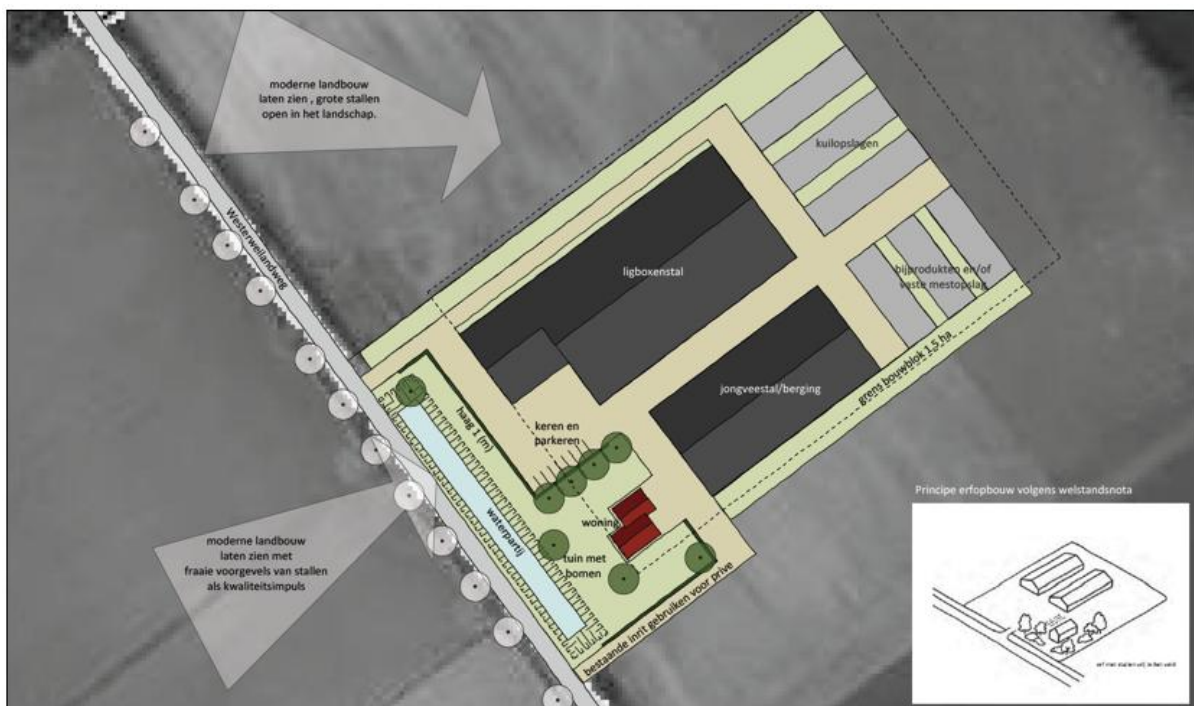
Figuur 3.3 Toekomstige situering en inrichting compensatiekavels (Bron: OHO.nu)

3.2.3 Agrarisch bedrijfsperceel Westerweilandweg 13

Ter plaatse van de locatie Westerweilandweg 13 wordt een nieuw agrarisch bedrijfsperceel ingericht om de verplaatsing van het bedrijf mogelijk te maken. Het bedrijf gaat zich, net als in de huidige situatie, voornamelijk richten op de rundveetak met daaraan ondergeschikt activiteiten gericht op de akkerbouw.

De locatie aan de Westerweilandweg kent in de directe omgeving geen woonbebouwing. Het bedrijf krijgt een agrarisch bouwperceel van 1,45 hectare geprojecteerd en heeft daarmee op de nieuwe locatie toekomstperspectief. Het bouwvlak ten behoeve van het agrarisch bedrijf krijgt indicatief de afmeting 100 meter bij 145 meter. Naast de agrarische bebouwing wordt er een bedrijfswoning gerealiseerd.

Net als de compensatiekavels ter plaatse van de Wierdenseweg geldt dat de ruimtelijke kwaliteit in het gebied, als gevolg van de bedrijfverplaatsing moet toenemen. Ook moet het agrarisch bedrijfsperceel ingepast worden en samenhang krijgen met de omgeving. Hiertoe is een erfinrichtingsplan opgesteld opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hierna is een uitsnede van het inrichtingsplan opgenomen.



Figuur 3.4 Indicatieve inrichting agrarisch bouwvlak met landschappelijke inpassingen (Bron: Erfinrichting.nl)

De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd door het planten van inheemse bomen. Daarnaast wordt, vanwege het feit dat er ruimte moet worden gecreëerd voor het bergen van water, aan de voorzijde van het perceel een waterpartij gegraven. Voor het overige zijn de landschappelijke inpassingen, vanwege de openheid van het landschap, beperkt gehouden. Gekozen is dan ook om de voorgevel van de stal te verfraaien. Dit bijvoorbeeld door glas toe te passen of eventueel andere bijzondere gevelbekleding.

3.3 Verkeersaspecten- ontsluiting en parkeren

3.3.1 Slooplocaties Wierdenseweg 33 en 116

De ontsluiting van de slooplocaties blijft ongewijzigd en er wordt net als in de huidige situatie geparkeerd op het eigen erf.

3.3.2 Compensatiekavels

Ten behoeve van de ontsluiting van de compensatiekavels worden er twee nieuwe inritten gerealiseerd. Gelet op de functie van de Wierdenseweg (erfontsluiting) en de wijze van ontsluiting van de woningen in het bestaande bebouwingslint is er vanuit verkeerkundig oogpunt geen bezwaar tegen voorgenomen ontwikkeling. Parkeren zal plaatsvinden op het eigen erf.

3.3.3 Agrarisch bedrijfsperceel Westerweilandweg 13

De locatie aan de Westerweilandweg 13 betreft een bestaand erf en er zijn reeds een inritten aanwezig. Deze zullen worden gebruikt en opnieuw geschikt worden gemaakt zodat ook zwaardere voertuigen hiervan gebruik kunnen maken. Parkeren zal net als bij de slooplocaties en compensatiekavels op eigen terrein plaatsvinden.

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. Het beleid is in dit plan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten zoals verwoord in het rijksbeleid

Met toepassing van de 'Rvr'-regeling en de verplaatsing van het agrarische bedrijf wordt de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied aanzienlijk verbeterd.

Landschapsontsierende opstallen zullen worden gesloopt en de nieuwe compensatiewoningen gaat de bestaande lintbebouwing versterken. De erven worden op een verantwoorde wijze worden ingepast in het landschap waarbij de structuren en kwaliteiten van het aanwezige landschap, dan wel het van oudsher aanwezige landschap, leidend zijn.

Daarnaast zorgt de bedrijfsverplaatsing ervoor dat de milieubelasting op woningen aan de Wierdenseweg sterk verminderd. Op de nieuwe locatie heeft het bedrijf voldoende toekomstperspectief, mede gezien het feit dat het een bestaand erf betreft. Het agrarisch bedrijf gaat op de nieuwe locatie bijdragen aan het sociaal-alsmede economisch vitaal houden van het platteland.

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling, vooral vanwege de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, voldoet aan de uitgangspunten van het rijksbeleid zoals verwoord in het rijksbeleid

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

De definitie van duurzaamheid luidt: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

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

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

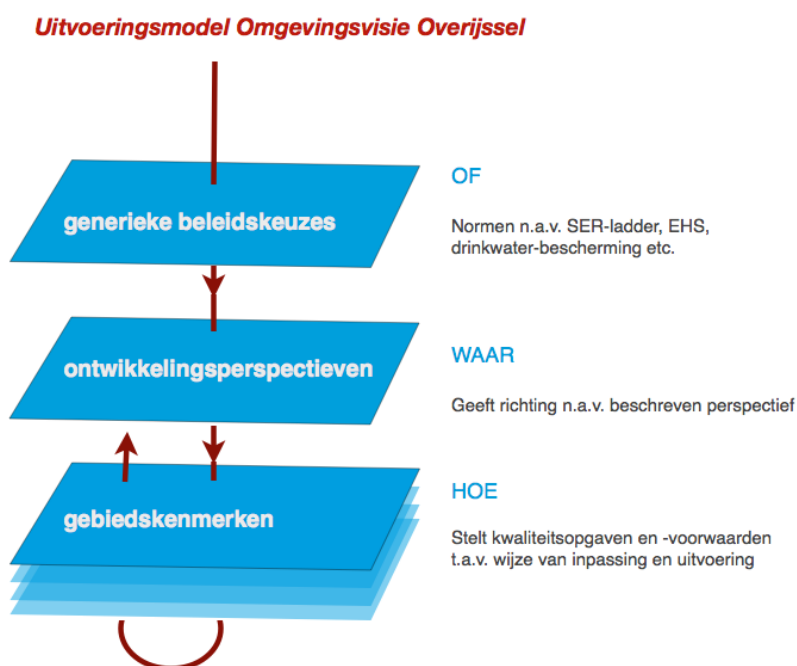
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.2.3 Gebiedskenmerken

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

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

Figuur 4.1. geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader van de provincie van Rood-voor-rood, Rood-voor-groen en Nieuwe landgoederen vervallen. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is ervan uitgegaan dat de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een eenduidige bundeling bevat van diverse bestaande regelingen als 'Rood-voor-rood', 'Rood-voor-groen', Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB-beleid), landgoederen, etc. Die kunnen daar overigens wel herkenbaar in blijven.

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

Het doel van de Rood voor rood regeling zoals verwoord in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' blijft 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing'. Gemeenten hebben aangegeven de geaccepteerde bestaande gemeentelijke regelingen, die gebaseerd zijn op eerder geldend streekplanbeleid, als handvat te gebruiken. Uitgangspunt daarvan is de sloop van ten minste 850 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (of 4.500 m² kassen), waarbij alle landschapsontsierende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkaal.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geeft aan dat aandachtspunten bij de toepassing van de Rood voor rood regeling zijn: *Locatie en woning moeten voldoen aan eisen ruimtelijke kwaliteit en planologisch verantwoord zijn. Combinatie met VAB-beleid is mogelijk. In het reconstructiegebied kan het instrument worden gebruikt voor beëindiging van de intensieve tak van een gemengd bedrijf (niet in LOG). Kapitaliseren kwaliteitsprestaties op basis van standaard uitgangspunten. Waardevolle karakteristieke of monumentale gebouwen komen niet in aanmerking voor sloop.*

Voorliggend bestemmingsplan toont aan dat het gewenste plan voldoet aan het doel van de Rood voor rood regeling: 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing'.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.4.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen. Geconstateerd wordt dat daarvan geen sprake is.

Verder is bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” gebleken dat de locatie aan de Wierdenseweg is gelegen binnen het intrekgebied “Hooge Hexel”. De Omgevingsverordening Overijssel 2009 kent bepalingen ten aanzien van 'grondwaterbeschermingsgebieden' en 'intrekgebieden' die voor de voorliggende ontwikkeling van belang zijn.

Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

In de Omgevingsverordening Overijssel 2009 zijn ook bepalingen opgenomen ter bescherming van de waterwingebieden in Overijssel. Voor zover in dit kader van belang is in artikel 2.13.3. bepaald dat bestemmingsplannen voorzien in een dubbelbestemming voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3. van de Omgevingsverordening Overijssel 2009

Gelet op de Omgevingsverordening dient het initiatief te voldoen aan de definitie van nieuwe niet-risicovolle functies en dient onderbouwd te worden of wordt voldaan aan het stand-stillprincipe via de methodiek gebiedsgerichte grondwaterbescherming.

- Niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.
- stand-stillprincipe: beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

In voorliggend geval is sprake van de planologische inpassing van twee compensatiekavels in het kader van de regeling Rood voor rood. Geconcludeerd kan worden dat de functie wonen niet als risicovolle functie kan worden aangemerkt en dat de nieuwbouw van de woningen geen verslechtering van de grondwaterkwaliteit met zich meebrengt. Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet strijdig is met de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied in relatie tot de Omgevingsverordening.

4.2.4.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

Het ontwikkelingsperspectief geeft een hoofdcoers op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen.

Omdat ontwikkelingsperspectieven geen functies bepalen maar een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief schetsen voor een combinatie aan functies is er, naast een lokale invulling van de begrenzing, ook ruimte voor lokale afwegingen binnen de ontwikkelingsperspectieven.

De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een MER-plicht.

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

In figuur 4.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart provincie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

“Schoonheid van de moderne landbouw “

Deze gebieden zijn primair gebieden voor de landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van de open cultuurlandschappen. Het omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, bebouwingslinten en bosstroken optimaal in harmonie is met de schaalvergroting van de landbouw. De beleidsambitie is gericht op het behoud van de herkenbaarheid van deze verschillende landschappen ten opzichte van elkaar en het accentueren van de verschillen en contrasten binnen deze landschappen.

Toetsing van het initiatief aan het “ontwikkelingsperspectief”

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders ten behoeve van een ‘RvR’-regeling waarbij de landschapsontsierende opstallen, welke niet meer agrarisch in gebruik zijn, gesloopt worden in ruil voor twee compensatiekavels. Door de sloop van de landschapsontsierende opstallen, het verplaatsen van het agrarische bedrijf en het op een verantwoorde wijze inpassen van de ‘nieuwe’ erven, wordt er een aanzienlijke impuls in de ruimtelijke kwaliteit gegenereerd.

De bedrijfsverplaatsing past goed bij het ontwikkelingsperspectief gericht op de groene omgeving, het benut de ontwikkelingsmogelijkheden met betrekking tot de landbouw. In de omgeving van de nieuwe locatie zijn er overwegend agrarische bedrijven en de ontwikkeling past hier goed. Daarnaast wordt hierdoor het woon- en leefklimaat aan de Wierdenseweg verbeterd.

Eén en ander is in overeenstemming met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

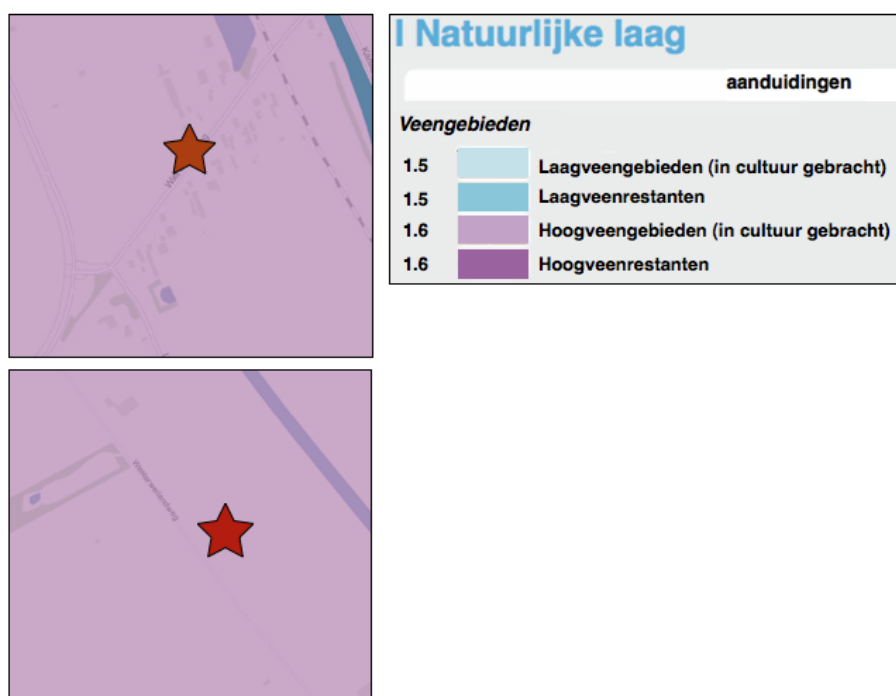
4.2.4.1.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De “Natuurlijke laag”

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart 'de natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'hoogveenengebieden (in cultuur gebracht)'. In figuur 4.3. is dat aangegeven.



Figuur 4.3 Uittreksel Gebiedskenmerkenkaart natuurlijke laag: 'Hoogveenengebieden (in cultuur gebracht)' (Bron: provincie Overijssel)

Kenmerken

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van “levend hoogveen” (veenaangroei).

Ontwikkelingen

De grootste delen van het hoogveen zijn afgegraven en als turfblokken verstookt. In een paar kleine hoogveenreservaten wordt de waterstand met kunst en vliegwerk hoog gehouden. Zo kan het hoogveen zich op een aantal geïsoleerde plekken regenereren.

Ambitie

De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. Het open natte karakter is hierbij een belangrijke kwaliteit. De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden de hoogveenontginningsgebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veenlandschap. Zo ontstaat een samenhangend en leesbaar landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schaalgraslanden eromheen.

Norm

De hoogveenrestanten krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van levend hoogveen, de waterkwaliteit, waterkwantiteit en de natuurkwaliteit. De overige delen van de hoogveengebieden krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op behoud van het nog resterende veenpakket; het waterpeil is hier op afgestemd.

Richting

Als ontwikkelingen plaats vinden in de nabijheid van hoogveenrestanten, dan dragen deze bij aan verbetering van de hydrologie om verdroging van het veenpakket tegen te gaan en, waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend hoogveen. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

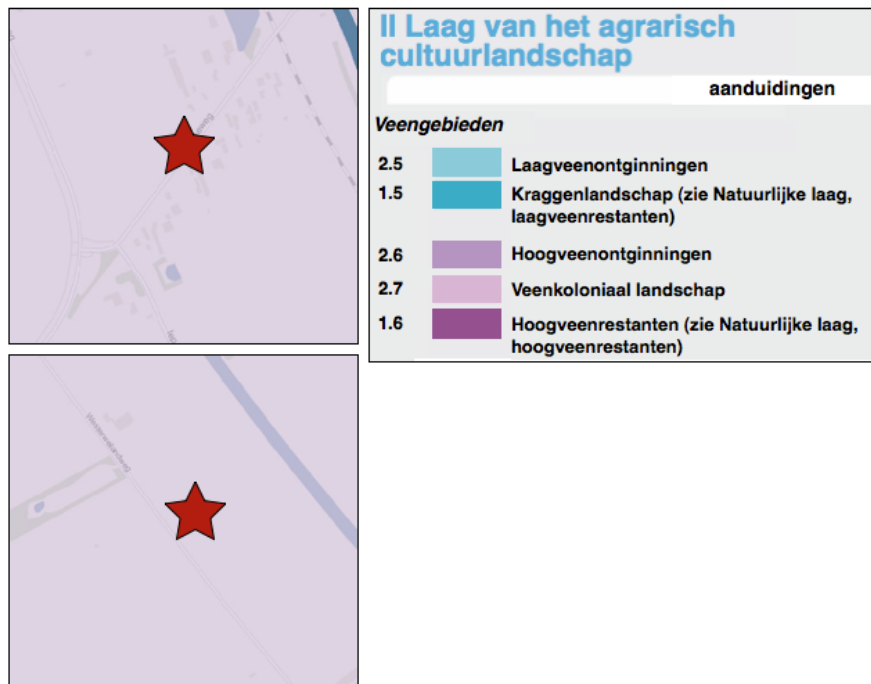
Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

Het initiatief houdt rekening met het omliggende landschap en zorgt voor een aanzienlijke kwaliteitsimpuls. In de uitgangspunten zijn dan ook landschappelijke aspecten opgenomen en hiermee is bij verdere erfinrichting veel aandacht aan besteed. Het gebiedskenmerk verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart ‘de laag van het agrarisch-cultuurlandschap’ aangeduid met het gebiedstype “hoogveenontginningen”. In figuur 4.4. is dat aangegeven.



Figuur 4.4. De laag van het agrarisch-cultuurlandschap: 'hoogveenontginningen' (Bron: provincie Overijssel)

Kenmerken

Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied middels opstreckende verkavelingen, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen. Dit was het gevolg van de wens tot vergroting van het landbouwareaal (boekweit brand cultuur). Diepe afwateringskanalen werden niet gegraven zodat veel veen onder het grondwater bleef zitten. Een groot deel van dit landschapstype is dan ook later alsnog afgegraven, verder ontwaterd en weer als landbouwgrond in cultuur gebracht. En daarmee onderdeel geworden van het veenkoloniaal landschap. Hoogveenontginningslandschappen zijn te herkennen aan hun min of meer grillig patroon van wegen en paden en de vele elzensingels. Reliëfrijk, vanwege het niet vergraven van delen, waar de veenpakketten dun waren. Andere delen zijn door landinrichtingswerken minder herkenbaar geworden.

Ontwikkelingen

Het bijzondere karakter van dit landschapstype staat onder druk door allerlei ontwikkelingen; toename bebouwing, verdichting van de linten en woonwijkjes, verdwijnen karakteristieke bomensingels en houtwallen, aanpassingen vanuit landbouwkundige optimalisatie, verbreding infrastructuur. Daarbij zijn deze landschappen moeilijk herkenbaar omdat schaalvergroting van de landbouw het oorspronkelijk karakter van het landschap heeft vervlakt.

Ambities

De ambitie voor de resterende oude hoogveenontginningslandschappen is deze als ruimtelijk zelfstandige eenheden, herkenbaar en beleefbaar te maken. Als er ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden dan bieden de kleinschalige linten met kavelbeplantingen kans voor een afwisselend woon- en werkmilieu, waar op kleinschalige en behoedzame wijze aan voortgebouwd kan worden. Met dubbele lintstructuren voor bijvoorbeeld langzaam verkeer kunnen deze linten nog aan woon- en recreatieve kwaliteiten winnen.

Norm

De hoogveenontginningen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van kenmerkende afwisseling in de mate van openheid, elzensingels, reliëf en verkavelingspatroon met een relatief grillig patroon van wegen en paden.

Richting

Als ontwikkelingen plaats vinden in de hoogveenontginningen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van het kleinschalige karakter en de kenmerkende weg- en kavelgrensbeplanting en de diverse bebouwingslinten.

Toetsing van het initiatief aan de “laag van het agrarisch-cultuurlandschap”

Het initiatief voldoet aan de richting die is opgenomen in bovenstaande gebiedskenmerk. Het plan gaat de bestaande bebouwingslint aan de Wierdenseweg versterken. Daarnaast is met het inrichtingsplan rekening gehouden met betrekking tot de kenmerkende weg- en kavelgrensbeplanting en ingezet op een verdere versterking. Het gebiedskenmerk verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3. De “Stedelijke laag”

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart ‘de stedelijke laag’ geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4. De “Lust en Leisurelaag”

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart ‘de lust- en leisurelaag’ geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.4.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Van belang is dat het initiatief op een landschappelijk verantwoorde manier wordt ingepast in het landschap. Hiertoe is een ruimtelijk kwaliteitsplan / erfinrichtingsplan opgesteld. Het erfinrichtingsplan heeft tot doel het streekeigen karakter van het landschap te behouden en waar nodig te versterken.

Het voorliggende project leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Twenterand. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- Het verdwijnen van de landschapontsierende bebouwing; door het toepassen van de “Rood voor Rood met gesloten”-regeling en het slopen van de schuren neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied af. Er wordt voldoende oppervlakte gesloopt voor twee compensatiekavels.
- Het versterken van de landschappelijke kwaliteit; door het slopen van de landschapontsierende bebouwing, het verplaatsen van het agrarisch bedrijf, het op een verantwoorde wijze landschappelijk inpassen van de percelen wordt de landschappelijke kwaliteit van dit deel van het buitengebied van de gemeente Twenterand aanzienlijk versterkt.

Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving.

4.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde provinciaal ruimtelijk beleid.

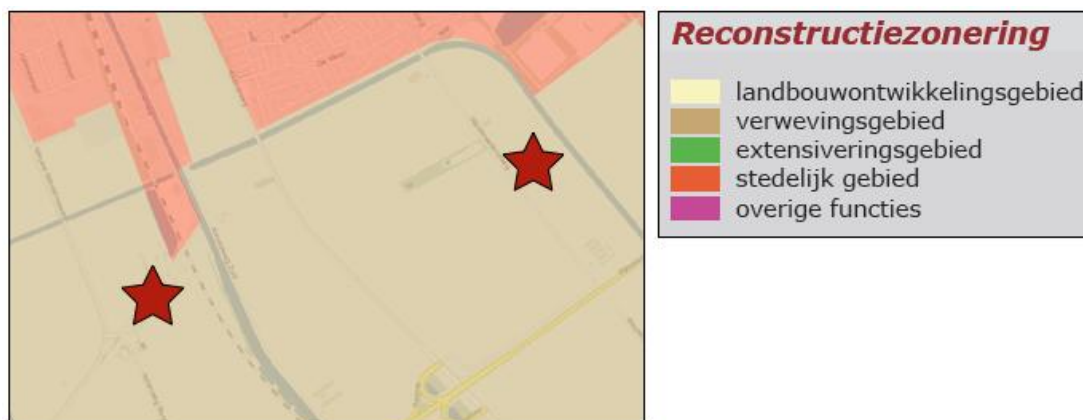
4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Reconstructieplan Salland-Twente

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. Hoofddoel van de wet is het

bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van het concentratiegebied. In het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie en toerisme, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur.

Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: het landbouwontwikkelingsgebied, het verwevingsgebied en het extensiveringsgebied. Het plangebied aan de is gelegen in het verwevingsgebied (figuur 4.5).



Figuur 4.5. Reconstructiezoning: "verwevingsgebied" (Bron: Provincie Overijssel)

De hoofdlijn in het verwevingsgebied is het ruimte bieden en handhaven van meerdere functie (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.) naast elkaar en in combinatie met elkaar. Nieuwvestiging van grondgebonden veehouderijen is hier toegestaan, dat van intensieve veehouderijen niet. Voor de locatie geldt dat er in het uitvoeringsprogramma gebiedsuitwerkingen zijn opgenomen, hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan.

Toetsing van het initiatief aan de 'reconstructieplan Salland-Twente'

De ontwikkelingen van het initiatief sluiten goed op hetgeen hierboven aangegeven. Het initiatief gaat uit van verplaatsing van een grondgebonden veehouderij en het realiseren van twee nieuwe woningen in een bestaande lint. Het initiatief voldoet aan hetgeen gesteld in het reconstructieplan Salland-Twente.

4.3.2 Gebiedsuitwerking Engbertsdijkerven, Het Veenschap en omgeving

4.3.2.1 Algemeen

Het provinciaal bestuur heeft in september 2004 het Reconstructieplan Salland-Twente vastgesteld. In het uitvoeringsprogramma van dit plan zijn gebiedsuitwerkingen opgenomen, één voor Engbertsdijkerven en één voor Het Veenschap. In een later stadium zijn de twee gebiedsuitwerkingen samengevoegd vanwege geografische nabijheid van de gebieden en doordat de twee gebieden een vergelijkbare problematiek hebben.

Door de realisatie van de gebiedsuitwerking 'Engbertsdijkerven, Het Veenschap en omgeving' worden gebiedsgerichte problemen opgelost, kansen aangegrepen en daarmee reconstructiedoelen behaald. Samenvattend spelen in het gebied knelpunten in ontwikkelingsruimte van landbouwbedrijven en het behoud van enerzijds leefbaarheid in de kern Vriezenveen en anderzijds versterken van de natuurwaarden van Engbertsdijkerven. Daarnaast is het toerisme in het gebied nauwelijks ontwikkeld. De gebiedsuitwerking bood de kans om integraal deze zaken op te pakken en te versterken.

4.3.2.2 Doelstelling

De hoofddoelstelling voor het gebied is het versterken van de vitaliteit van het buitengebied. De landbouw, de belangrijkste functie in het buitengebied, heeft het in delen van het gebied moeilijk vanwege de omgevingsproblematiek, de beperkingen van de huidige landbouwstructuur en de ontwikkelingen op de afzetmarkten. Andere economische functies komen maar in beperkte mate voor in het buitengebied.

In het kader van de gebiedsuitwerking wordt de landbouwstructuur verbeterd (verkaveling, water-huishouding) en wordt een nieuw en duurzaam evenwicht gezocht tussen landbouw, natuur en recreatie. Dit evenwicht wordt afgestemd op de mogelijkheden van het watersysteem.

Dit betekent dat op een aantal plekken in het gebied een herschikking van functies plaatsvindt. Daarnaast wordt gezocht naar nieuwe economische dragers voor het gebied. Hierbij wordt met name gedacht aan recreatie.

Specifiek voor agrarische bedrijven in lintbebouwing wordt ten doel gesteld deze te verplaatsen. Voor agrarische bedrijven in de lintbebouwing zijn de uitbreidingsmogelijkheden gering. Levensvatbare bedrijven worden gestimuleerd om te verplaatsen naar elders in het gebied. Het verplaatsen van de agrarische bedrijven kan ook een bijdrage leveren aan het thema leefbaarheid. Hierbij wordt bedoeld op de afname van stank-, geluid- en verkeershinder.

Hieronder is een uitsnede van het plangebied in de visiekaart 'Gebiedsuitwerking Engbertsdijkvenen, Het Veenschap en Omgeving' opgenomen. De witte lijn geeft de grens van het plangebied aan voor wat betreft de gebiedsuitwerking.



Figuur 4.6 Uitsnede Visiekaart Gebiedsuitwerking Engbertsdijkvenen, Het Veenschap en Omgeving (Bron: DLG)

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan "Engbertsdijkvenen, Het Veenschap en omgeving"

Met betrekking tot het bovengenoemde kan worden gesteld dat het initiatief een aanzienlijke bijdrage aan de doelstellingen. Er wordt expliciet genoemd dat levensvatbare bedrijven gelegen in de lintbebouwing gestimuleerd moeten worden om te verplaatsen naar een locatie elders in het gebied. De ontwikkeling met betrekking tot de bedrijfsverplaatsing van de overbelaste situatie aan de Wierdenseweg naar de Westerweilandweg 13, waar het bedrijf weer toekomstperspectief heeft, sluit hier op aan. Daarnaast draagt de toevoeging van twee woningen in de bebouwingslint aan de Wierdenseweg bij het vitaal en leefbaar houden van het buitengebied. Derhalve wordt het onderliggende plan geacht in overeenstemming te zijn met bovengenoemde.

4.3.3 Conclusie toetsing van het initiatief aan het regionaal beleid

Gezien het feit dat het plangebied gelegen is in het verwevingsgebied en er in de nieuwe situatie sprake zal zijn van een betere ruimtelijke ordening, wordt derhalve aangenomen dat het in overeenstemming is met het regionaal beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de structuurvisie, welstandsnota en de landschapsontwikkelingsplan het belangrijkste.

4.4.1 Structuurvisie Twenterand

4.4.1.1 Algemeen

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

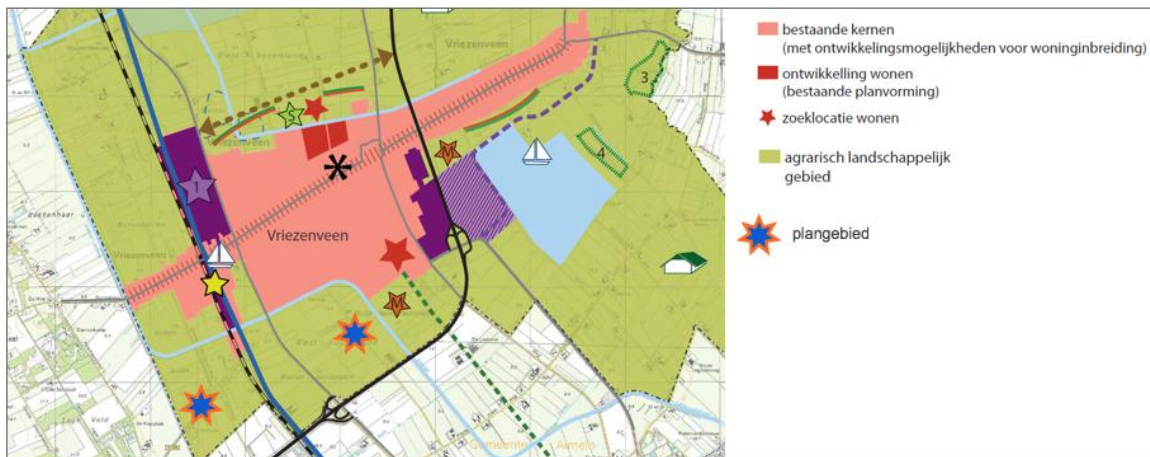
4.4.1.2 Visie op Twenterand

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

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

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

In voorliggend geval zijn vooral de thema's “Wonen”, “Werken - buitengebied” en “Landschap & Ecologie” van belang. De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Onderstaande figuur omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart.



Figuur 4.7 Uitsnede structuurvisie plankaart (Bron: gemeente Twenterand)

4.4.1.3 Wonen

In de woonvisie 2009+ en de Toekomstvisie wordt nog uitgegaan van een toename van de bevolkingsomvang tot 2030. Recente prognoses zoals PRIMOS 2009 en Pearl laten zien dat de bevolkingsomvang vanaf 2011 niet meer zal groeien, maar langzaam gaat krimpen. Het aantal (eenpersoons)huishoudens zal door vergrijzing en andere oorzaken wel blijven toenemen en hierdoor ook de vraag naar woningen. Op grond van dit uitgangspunt en de verwachtingen wordt een toename van de woningvoorraad met 1272 woningen voorzien tussen 2010 en 2030. Voor de leefbaarheid van het buitengebied zijn 20 woningen gereserveerd. Deze woningen zijn in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving inzetbaar voor bijvoorbeeld nieuwe landgoederen of Rood voor Rood.

4.4.1.4 Werken- buitengebied

De vitaliteit en leefbaarheid van het platteland wordt gefaciliteerd, maar selectief en gericht op kwaliteit. Bedrijfs groei wordt toegestaan binnen de voorwaarden van het bestemmingsplan Buitengebied. Ook bij ontwikkelingen van intensieve veehouderij- bedrijven wordt de nadruk gelegd op een goede ruimtelijke inpassing. De extensiveringszones zijn gelegen rond de kwetsbare natuurgebieden. Hier is geen ruimte voor uitbreiding van intensieve veehouderijbedrijven. In de verwevingsgebieden is ruimte voor ontwikkeling van intensieve veehouderij op de bestaande intensieve veehouderijlocaties. Hergebruik van leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen wordt gestimuleerd. In de meest natuurlijke zones is omzetting van VAB's naar landgoederen en landhuizen in het bijzonder toegestaan. Al deze ontwikkelingen moeten voldoen aan de randvoorwaarden vanuit ruimtelijke en milieukwaliteit. De agrarische bedrijfsvoering blijft, ondanks het veelvuldig stoppen van agrarische bedrijven, een economische factor van betekenis voor Twenterand. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de boer als beheerder van het landschap maar ook als boer die voorziet in voedsel. Het is daarbij belangrijk om de waarde en karakteristiek van het landschap te bewaken. Groene diensten worden ingezet voor herstel en behoud van dit landschap. Naast schaalvergroting wordt de verbrede landbouw gestimuleerd. Gedacht wordt aan nevenactiviteiten zoals minicampings, B&B's, kaasboerderij, het opzetten van nieuwe ontwikkelingen zoals een wijngaard, telen van cranberries etc. Ook kan worden ingezet op vormen van zorg als aanvulling op de zorgvoorzieningen binnen de kernen. In alle gevallen zal daarbij nauwlettend de ruimtelijke kwaliteit aandacht blijven krijgen.

4.4.1.5 Landschap & Ecologie

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

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

4.4.1.6 Toetsing van het initiatief aan 'Structuurvisie Twenterand'

Geconstateerd wordt dat de ontwikkeling die het voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, prima past binnen de 'hoofdlijnen van beleid' zoals verwoord in het "Structuurvisie Twenterand". Er worden agrarische opstallen gesloopt aan de Wierdenseweg wat zorgt voor meer openheid en transparantie dat normalerwijs behoort tot het veenlandschap. Het agrarische bedrijf wordt verplaatst naar een locatie waar het beter in de omgeving past. Daarnaast worden de compensatiekavels in de vorm van lintbebouwing gesitueerd ten opzichte van de overige woningen, wat leidt tot juist een versterking van het lint. 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.

4.4.2 Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Twenterand

4.4.2.1. Algemeen

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

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

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

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

4.4.2.2. Uitgangspunt

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

Toekenning van een bouwkvavel voor een woning ter plekke is mogelijk, indien geen bijzondere waarden aanwezig zijn en of er geen aantasting plaatsvindt van bijzondere waarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn. Het gaat om landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. Als er bij aanwezigheid van bijzondere waarden uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt dat een compensatiekvavel inpasbaar is in de bestaande structuren en de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbeterd, kan de bouwkvavel voor een woning toegekend worden.

De bouwkvavel voor een woning mag geen aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving veroorzaken. Voorkomen moet worden dat de toekenning van een bouwkvavel voor een woning ten koste gaat van het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de afstanden die moeten worden aangehouden ten opzichte van deze bedrijven.

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

4.4.2.3 Toetsing van het initiatief aan 'Rood-voor-Rood gesloten beurs gemeente Twenterand'

In voorliggend initiatief is de ontwikkeling van twee compensatiewoningen aan de Wierdenseweg aan te merken als in het kader van rood-voor-rood met gesloten beurs. Hieronder wordt ingegaan op welke aspecten het initiatief bijdraagt aan bovengenoemd beleid.

- In totaal wordt er 1.810 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt.
- Bij het inpassen van de compensatiekavels is er vanwege ruimtegebruik op eigen perceel gekozen voor een versterking van het lint aan de Wierdenseweg.
- De locaties aan de Wierdenseweg worden landschappelijk ingepast, zoals aangegeven in hoofdstuk 3.
- Omliggende (agrarische) bedrijven worden niet belemmerd door het toevoegen en omzetten van de (bedrijfs) woningen.

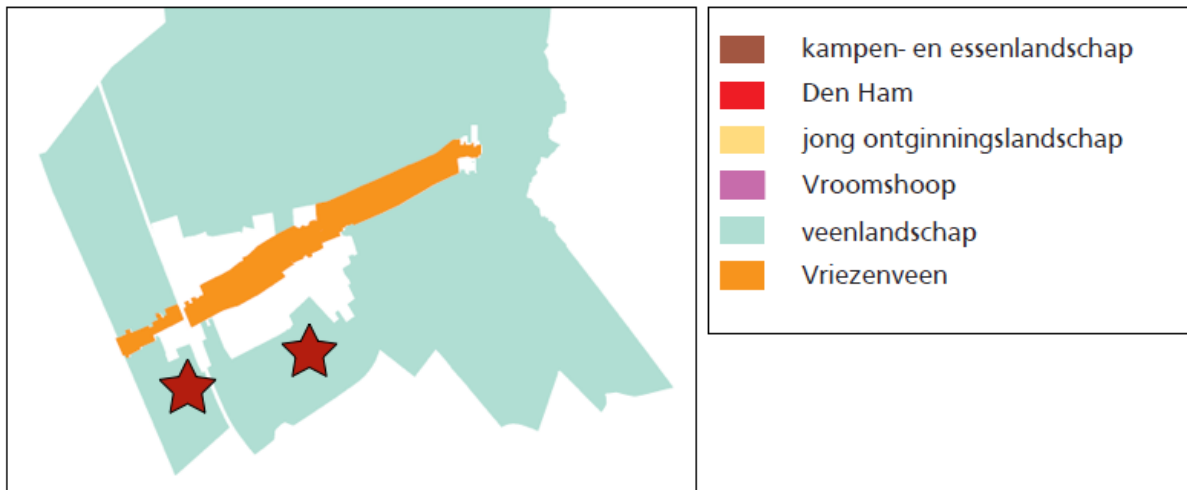
Met dien verstande dat bovengenoemde ontwikkeling onlosmakelijk verbonden is met de bedrijfsverplaatsing, voldoet het initiatief aan de kaders zoals genoemd in het beleidsdocument.

4.4.3 Welstandsnota Twenterand

4.4.3.1 Inleiding

De welstandsnota geeft in hoofdlijnen aan welke beleidsmatige inzet en procedures het gemeentebestuur kiest voor het voeren van een welstandstoezicht. Op basis van een verkenning van de gemeente zijn gebiedsgerichte criteria voor deelgebieden van landschappen en kernen en objectgerichte criteria beschreven.

Per deelgebied is aangeduid hoe en waarop het gemeentebestuur bouwplannen gaat toetsen. Uit de welstandsnota van de gemeente Twenterand (vastgesteld op 27 mei 2004) blijkt dat het plangebied behoort tot het veenlandschap. Hieronder is een uitsnede opgenomen, met daarin het plangebied aangegeven.



Figuur 4.8 Uitsnede deelgebieden welstandsnota (Bron: gemeente Twenterand)

4.4.3.2 Ligging in de welstandsnota – Veenlandschap

Binnen het veenlandschap wordt onderscheidt gemaakt tussen vier deelgebieden: open velden, Tonnendijk, Westerveen/Oostermaatweg/Dalweg en De Pollen. Het plangebied ligt in het deelgebied 'open velden', hier staat behoud van de openheid voorop. Met betrekking tot boerderij gelegen in de velden kan worden gezegd dat deze een forse formaat hebben.

Daarnaast gelden de onderstaande welstandscriteria:

- de bijgebouwen staan achter de voorgevellijn van de woning;
- de erfbeplanting staat rond de woning;
- nieuwe grote stallen staan vrij in het veld.

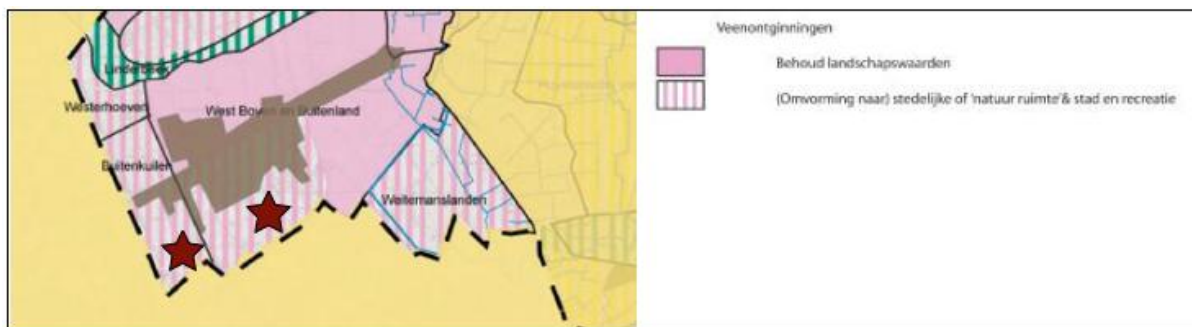
4.4.3.3 Toetsing van het initiatief aan 'Welstandsnota Twenterand'

Het concrete bouwplan zal te zijner tijd getoetst worden aan redelijke eisen van welstand, die voor dit gebied gelden.

4.4.4 Landschapsonontwikkelingsplan

4.4.4.1 Algemeen

Naast de welstandsnota heeft de gemeente Twenterand een landschapsonontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. De raad van de gemeente Twenterand heeft op 6 november 2007 het Landschapsonontwikkelingsplan (uitwerking Twenterand) vastgesteld. Hoofddoel van het LOP is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. Op basis van het LOP (figuur 4.6) ligt het plangebied in zowel het gebied "West Boven- en Buitenland" (Westerweilandweg) als "Buitenkuilen" (Wierdenseweg).



Figuur 4.6 Landschapsonontwikkelingsplan (Bron: gemeente Twenterand)

4.4.4.2 Deelgebied "West Boven- en Buitenland"

Dit is het gebied rond Vriezenveen, West Boven- en Buitenland kenmerkt zich door openheid en rationele indeling. Het LOP geeft aan dat West Boven- en Buitenland te maken heeft met een stedelijke druk vanuit Vriezenveen (ontwikkeling van bedrijfsterreinen) en Almelo (stedelijk uitloopgebied). Het plangebied wordt op basis van het LOP getypeerd als 'hoogveenontginning', met als ontwikkelingsrichting behoud van landschappelijke waarden. Indien er ontwikkelingen plaatsvinden dan moet er worden bijgedragen in de vorm van investeringen in het landschap.

4.4.4.3 Deelgebied "Buitenkuilen"

Dit is het gebied ten westen van Vriezenveen en ligt in het landschapstype hoogveenontginning. Het kenmerkt zich door het open karakter, maar er is steeds meer sprake van een stedelijk uitloopgebied. Het gebied valt niet in de ecologische verbindingszone en indien voldoende rekening wordt gehouden met het waardevol landschap dan moet er ruimte worden geboden voor rode ontwikkelingen. De ontwikkelingsrichting gaat uit van het omvormen naar ruimte voor rood en weidevogelgebied. Hierbij wordt aangemerkt dat gestuurde ontwikkelingen moeten worden toegelaten mits er voldoende compenserende maatregelen worden geëist.

4.4.4.4 Toetsing van het initiatief aan 'Landschapsonontwikkelingsplan'

In de bovengenoemde toelichting op de deelgebieden wordt aangegeven dat het mogelijk is dat er nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Wel is het een vereiste om rekening te houden met het landschap en eventuele ontwikkelingen te compenseren in de vorm van investeren in de landschappelijke waarden. Dit is dan ook

neergelegd in het erfinrichtingsplan, waarmee het plan voldoet aan hetgeen genoemd in het landschapsontwikkelingsplan.

4.4.5 Conclusie toetsing van initiatief aan het gemeentelijk beleid

Het initiatief draagt bij aan het economisch en sociaal vitaal houden van het platteland van Gemeente Twenterand. Door de ontwikkeling zal er sprake zijn van een meer duurzame woon- en leefklimaat aan de Wierdenseweg en heeft het agrarische bedrijf door de verplaatsing weer voldoende toekomstperspectief. Het initiatief sluit aan op het gemeentelijk beleid, wel moet bij nadere planvorming rekening worden gehouden met hetgeen genoemd in de welstandsnota.

HOOFDSTUK 5 MILIEUASPECTEN

5.1 Algemeen

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 en voortoets m.e.r.-beoordeling.

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden.

Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van een weg of spoorweg is gesitueerd. In artikel 74.1 van de Wet geluidhinder is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

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

5.2.2 Akoestisch onderzoek

Het initiatief brengt met zich mee dat er drie nieuwe woningen worden gerealiseerd. De functie 'wonen' wordt beschouwd als geluidsgevoelige functie.

In het geval van de bedrijfswoning aan de Westerweilandweg kan worden gesteld dat een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Dit gezien het feit dat er sprake is van een ruime afstand van de bedrijfswoning tot aan de weg en de Westerweilandweg aan te merken is als rustige weg met een lage verkeerintensiteit. Daarnaast is de afstand tussen de locatie gelegen en de drukke N36 groter dan 500 meter, hiermee valt de locatie buiten de wettelijke geluidszone en hoeft er geen nader onderzoek te worden uitgevoerd.

De compensatiewoningen worden gebouwd in een bestaande lint, gezien de functie en de afstand tot aan de weg is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Buijvoets bouw en milieu heeft onderzoek gedaan naar de geluidbelasting van wegverkeerlawaaier ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen aan de Wierdenseweg. In deze subparagraaf zijn de onderzoeksresultaten opgenomen. Het volledige onderzoek is in bijlage 3 opgenomen bij deze toelichting.

5.2.3 Resultaten akoestisch onderzoek

De geplande woningen liggen in “stedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Wierdenseweg.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting LDEN op de gevels van een woning t.g.v. een weg bedraagt 48 dB. De op de geplande woningen invallende geluidbelasting LDEN kan worden bepaald met een rekenmodel, volgens het Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaaï, standaard-methode I of II. Deze methoden zijn gebaseerd op het berekenen van de geluidemissie (afhankelijk van het aantal en type voertuigen, het soort wegdek, de rijsnelheid en enkele correctiefactoren) en de geluidoverdracht tussen de weg en het immissiepunt (woninggevel).

Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt rekening gehouden met een prognose van de verkeersgegevens in de toekomstige situatie over 10 jaar (2022). De gemeente Twenterand heeft geen verkeerscijfers van de Wierdenseweg. Het betreft een weg met alleen bestemmingsverkeer naar de aanliggende percelen. Verkeer van en naar Wierden op de N-749 wordt via de Nieuwe Wierdenseweg omgeleid zodat er geen doorgaand verkeer is op de Wierdenseweg. De gemeente heeft wel een VMK (2010) voor het jaar 2020 welke aangeeft dat de woningen buiten de gecorrigeerde 48 dB-contour liggen (zie bijlage). Omdat er de Wierdenseweg geen doorgaande functie heeft zal er geen significante autonome groei plaatsvinden zodat de berekende contour voor het jaar 2020 gelijk is aan het jaar 2022.

De woningen komen op een grotere afstand dan de berekende 48 dB contour zodat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Voor het aspect geluid is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.2.4 Conclusie

Voor wat betreft het aspect geluid is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.3 Bodemkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht. Door Kruse Groep uit Geesteren is een verkennend milieutechnisch bodemonderzoek conform NEN 5740 verricht naar zowel locatie met betrekking tot de compensatiekavels en de locatie aan de Westerweilandweg. De onderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen 4 en 5.

5.3.2 Onderzoeksresultaten

Uit de veld- en laboratoriumonderzoeken is het volgende naar voren gekomen:

5.3.2.1 Compensatiewoningen Wierdenseweg

Resultaten chemische analyses

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

- De bovengrond is niet verontreinigd;
- De ondergrond is niet verontreinigd;
- Het grondwater is matig verontreinigd met barium.

Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien een overschrijding van de streefwaarde voor barium is aangetoond.

5.3.2.2 Bedrijfsverplaatsing Westerweilandweg 13

Resultaten chemische analyses

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

- De bovengrond is niet verontreinigd;
- De ondergrond is niet verontreinigd;
- Het grondwater is (zeer) licht verontreinigd met barium en nikkel.

Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Hypothese

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

5.3.3 Conclusie

5.3.3.1 Compensatiewoningen Wierdenseweg

Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, aangezien de vastgestelde lichte verontreiniging geen risico voor de volksgezondheid oplevert. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.3.3.2 Bedrijfsverplaatsing Westerweilandweg 13

Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 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);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

5.4.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

5.4.1.2 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.

5.4.1.3 Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie - en depositie - van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethoden opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie en veehouderijen.

5.4.2 Toetsing

5.4.2.1 Compensatiekavels Wierdenseweg

Voor wat betreft de compensatiekavels is er sprake van een toename in de zin van ‘Niet in betekende mate’.

5.4.2.2 Bedrijfsverplaatsing Westerweilandweg 13

In het geval van de bedrijfsverplaatsing is er geen sprake van een toename van activiteiten die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit. De verplaatsing zorgt ervoor dat er geen sprake meer zal zijn van een overbelaste situatie aan de Wierdenseweg. De nieuwe locatie ligt in een omgeving waar landbouw de hoofdfunctie betreft, door deze verplaatsing heeft het bedrijf voldoende toekomstperspectief en verbeterd het woon- en leefklimaat aan de Wierdenseweg.

5.4.3 Conclusie

Er is voor in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling geen onderzoek naar luchtkwaliteit vereist.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 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. Er moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Die beperkingen moeten in milieuvergunningen en bestemmingsplannen zijn vastgelegd. 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 (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRVgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

5.5.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

5.5.3 Plaatsgebonden risico

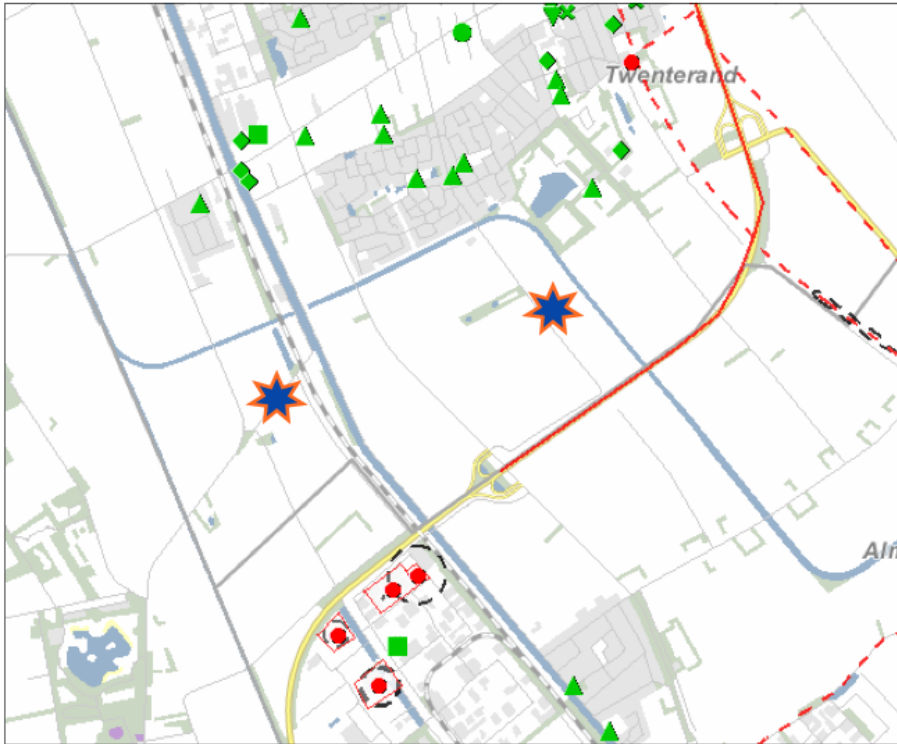
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

5.5.4 Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

5.5.5 Situatie in en bij het plangebied

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



Figuur 5.1. Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in 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.

5.5.6 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

5.6 Milieuzonering

5.6.1 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 wordt verstaan 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/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de in voorliggend bestemmingsplan besloten plangebied geldt 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

5.6.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft het slopen van agrarische bedrijfsbebouwing, het omzetten van de bestemming voor het perceel Wierdenseweg 33, realiseren van twee compensatiewoningen en het verplaatsen van het agrarische bedrijf naar de Westerweilandweg.

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen 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).

Ad1

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake

als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. Per locatie wordt er getoetst aan het aspect milieuhinder.

Slooplocaties

Woningen worden niet aangemerkt als bedrijfsactiviteit daarom is er geen sprake van externe werking. De functie 'Wonen' kan niet worden aangemerkt als milieubelastende functie voor de omgeving.

Compensatiekavels

Woningen worden niet aangemerkt als bedrijfsactiviteit daarom is er geen sprake van externe werking. De functie 'Wonen' kan niet worden aangemerkt als milieubelastende functie voor de omgeving.

Bedrijfsverplaatsing Westerweilandweg 13

Het agrarisch bedrijf wordt op grond van de VNG-uitgave aangemerkt als: 'Landbouw en dienstverlening T.B.V. de landbouw, gericht op de functie 'Fokken en houden van rundvee'. Een dergelijk bedrijf valt onder milieucategorie 3.2, waarvoor een minimale richtafstand van 100 meter geldt op basis van het aspect geur.

De locatie ligt in het buitengebied waar overwegend sprake is van agrarische bedrijvigheid. Er wordt voldaan aan de richtafstand aangezien er geen milieugevoelige objecten in de directe nabijheid bevinden.

Ad2

Hierbij gaat het om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

Slooplocaties

De bestemmingen in de directe omgeving van het plangebied bestaan veelal uit wonen. Op het perceel aan de Wierdenseweg 108 is een transportbedrijf gevestigd. Gezien de oppervlakte valt deze aan te merken als bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.2. Dit houdt in dat als richtafstand 100 meter moet worden aangehouden.

Aangezien het perceel aan de Wierdenseweg 116 al een woonfunctie heeft veranderd daar de situatie niet. Het perceel aan de Wierdenseweg 33 krijgt echter wel een nieuwe bestemming en in dit geval moet er aan de richtafstand worden getoetst. De afstand tussen de bestemming van het bedrijf en de voorgevel van de bestaande bedrijfswoning bedraagt ongeveer 135 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

Compensatiekavels

De toevoeging van de woningen op de compensatiekavels zijn aan te merken als milieugevoelig. Net als bij de Wierdenseweg 33 moet er worden voldaan aan de richtafstand ten opzichte van het transportbedrijf. De compensatiekavels liggen op een minimale afstand van 120 meter en hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

Bedrijfsverplaatsing Westerweilandweg 13

Het agrarisch bedrijf wordt op grond van de VNG-uitgave aangemerkt als niet-milieugevoelig object.

5.7 Geur

5.7.1 Wet geurhinder en veehouderij

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

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) en 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 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 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

5.7.2 Onderzoekresultaten

In het voorliggende geval is er sprake van een verplaatsing van een rundveehouderij. Voor rundvee is geen geuremissie vastgesteld en gelden de standaard afstanden. In dit geval betreft het een locatie dat gelegen is in het buitengebied en daarom moet een afstand van minimaal 50 meter ten opzichte van een geurgevoelig object aan te houden. De afstand met het naastgelegen grondgebonden agrarische bedrijf aan de Westerweilandweg 11 bedraagt 180 meter, hiermee wordt wederzijds voldaan aan de gestelde eisen.

Daarnaast is er aan de Westerweilandweg 15-17 een intensieve veehouderij gevestigd. Hiervoor gelden geen standaard afstanden. De afstand tussen de intensieve veehouderij en de te realiseren bedrijfswoning bedraagt minimaal 200 meter. Het is gelegen in het buitengebied van gemeente Twenterand in concentratiegebied Oost. Hierdoor mag er een hogere norm worden gehanteerd, in dit geval 14 odour units per kubieke meter lucht. Gezien de grote afstand met de intensieve veehouderij, alsmede de toegestane aantal units is er naar verwachting sprake van een duurzame woon- en leefklimaat.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.8.2 Onderzoek

In het plangebied is sprake van het realiseren van twee woningen en verplaatsen van het rundveebedrijf.

Compensatiekavels en bedrijfsverplaatsing Westerweilandweg 13

Het realiseren van compensatiewoningen, alsmede de activiteiten gericht op akkerbouw, staan niet opgenomen in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. Het verplaatsen van de rundveehouderij echter wel, in de D-lijst staat opgenomen: *"De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren"*. Een rundveebedrijf is m.e.r. beoordelingsplichtig indien er sprake is van meer dan 200 stuks melkrundvee. Hier is in het voorliggende plan geen sprake van.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij Natura 2000-gebieden, het "Wierdense Veld" ligt op circa 4,8 km afstand van de dichtstbijzijnde locatie. Door de grote afstand van het plangebied ten opzichte van het "Wierdense Veld" is er geen sprake van significant negatieve effecten op de instandhoudingdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.8.3 Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen een kwetsbaar of waardevol gebied en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving. waardoor de verplaatsing van het rundveebedrijf in het betreffende gebied niet m.e.r.-plichtig is.

HOOFDSTUK 6 FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE EN WATER

6.1 Flora & fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

6.1.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ"s).

Eelerwoude uit Goor heeft onderzoek gedaan met betrekking tot de natuurwetgeving. In dit onderzoek is er ook gekeken naar gebiedsbescherming. Voor het volledige onderzoek zie bijlage 6.

6.1.1.1 Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Er is geen sprake van beschermde natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 ter plaatse of in de directe omgeving het plangebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is het "Wierdense Veld", deze is gelegen op een afstand van circa 4,8 km. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is hier niet aan de orde.

6.1.1.2 Ecologische hoofdstructuur

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

Op ongeveer 3,5 kilometer van het plangebied ligt de EHS. Door de kleinschaligheid en de aard van het voornemen worden echter geen negatieve effecten of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS verwacht. Een toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

6.1.1.3 Conclusie

Voorliggend plan heeft naar verwachting geen negatieve effecten, toetsing aan Natuurbeschermingswet 1998 en EHS wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

6.1.2 Flora & Faunawet

Voor wat betreft de soortenbescherming is de Flora- en Faunawet 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.

Eelerwoude uit Goor heeft een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd met betrekking tot de slooplocaties. De compensatiekavels alsmede de locatie waar het agrarische bedrijf wordt gevestigd behoeft geen onderzoek aangezien het hier agrarische cultuurgrond betreft, van ecologische waarde is geen sprake. Voor het volledige onderzoek zie bijlage 6.

6.1.2.1 Onderzoeksresultaten

Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde soorten broedvogels, steenmarter en vleermuizen.

Met de voorgenomen ruimtelijke ingrepen gaat voor tabel 1-soorten weliswaar leefgebied verloren, maar van negatieve effecten op populaties is geen sprake. Wel kunnen op individueel niveau (tijdelijk) negatieve effecten optreden, bijvoorbeeld door verlies van leefgebied. Deze licht beschermde soorten behoren tot de categorie 'niet ontheffingsplichtig bij ruimtelijke ingrepen'. Wel geldt ook voor deze soorten de algemene zorgplicht. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet aan de orde.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied tevens een geschikt leefgebied vormt voor een aantal strikter beschermde diersoorten in het kader van de Flora- en faunawet, het gaat hierbij om vleermuizen, steenmarter en (broed)vogels. Met de voorgenomen effecten worden echter geen negatieve effecten op deze soortgroepen verwacht. Mits gehouden wordt aan de opgestelde compenserende en mitigerende maatregelen voor huismus, opgenomen in onderstaande conclusie.

6.1.2.2 Conclusie

De plannen kunnen doorgang vinden mits een aantal compenserende en mitigerende maatregelen genomen worden voor huismus. Wanneer deze maatregelen genomen worden is het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk. Wanneer deze compenserende en mitigerende maatregelen niet genomen worden dient alsnog een ontheffing voor huismus aangevraagd te worden.

- Voor de sloop nestkasten of vogelvides aanbrengen voor minimaal 15 paar huismussen.
- De sloopwerkzaamheden dienen buiten het meest kwetsbare broedseizoen van huismussen uitgevoerd te worden. Het broedseizoen van de huismus loopt globaal van eind maart tot half augustus.

6.1.2.3 Zorgplicht

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling. Op grond van artikel 2, lid 1 neemt een ieder voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, evenals voor hun directe leefomgeving. In artikel 2, lid 2 is bepaald dat de zorg, bedoeld in het eerste lid, in ieder geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

6.2 Archeologie & Cultuurhistorie

6.2.1 Archeologie

6.2.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 de omgang met het archeologisch erfgoed. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Nieuw is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. 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.

Bureau Baac heeft voor het grondgebied van de gemeente Twenterand een inventarisatie opgesteld van de archeologische verwachtingen. Het plangebied is getoetst aan archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in figuur 6.1.



Figuur 6.1 Archeologische verwachting met betrekking tot het plangebied (Bron: Bureau Baac)

6.2.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachting en er is in het gebied sprake van verstoringen. Indien het gehele plangebied in een lage verwachtingszone ligt en er geen sprake is van aangrenzend waardevol archeologisch gebied dan hoeft er geen verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De middelhoge verwachtingslijn dat langs de locatie aan de Westerweilandweg loopt is niet direct aangrenzend en daarom behoeft er geen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Daarnaast betreft het al een bestaande erf en is de grond al deels verstoord.

6.2.1.3 Conclusie archeologie

Een archeologisch onderzoek wordt gezien de verwachtingswaarde, derhalve niet noodzakelijk geacht. Wel wordt gewezen op de meldingsplicht als bedoeld in artikel 53, leden 1 en 2 van de Wamz 2007 in het geval er tijdens het uitvoeren van civiele werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden.

6.2.2 Cultuurhistorie

6.2.2.1 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. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

6.2.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- of

gemeentelijke monumenten. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

6.2.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch veldonderzoek benodigd is en er geen cultuurhistorische waarden aan de orde zijn.

6.3 Water

6.3.1 Vigerend beleid

6.3.1.1 Europees- en rijksbeleid

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.

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

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water, afgesloten in 2003, geactualiseerd in 2008 en met een looptijd tot 2015, en het Bestuursakkoord Waterketen dat in 2007 is afgesloten met een looptijd tot 2011, hebben de basis gelegd voor het Bestuursakkoord Water (BAW). In mei 2011 hebben het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Unie van Waterschappen (UvW) en de Vereniging van waterbedrijven in Nederland (Vewin) hun handtekening gezet onder het Bestuursakkoord Water. Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

6.3.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 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.

6.3.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Velt en Vecht, Regge en Dinkel, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

6.3.2 Waterparagraaf

6.3.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e 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).

6.3.2.2 Watertoetsproces

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). Op 6 december zijn er watertoetsen uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl>. Het resultaat staat hieronder per deelgebied aangegeven.

Slooplocaties

Voor de slooplocaties betreft het alleen de bestemmingswijziging van de Wierdenseweg 33. De procedure 'geen waterschapsbelang' is van toepassing. De paragraaf van geen belang is opgenomen in bijlage 7.

Compensatiekavels

Voor de compensatiekavels is de korte procedure van het waterschap uitgekomen. Dit houdt in dat de standaard paragraaf van toepassing is, deze is opgenomen in bijlage 8.

Bedrijfsverplaatsing Westerweilandweg 13

Voor de bedrijfsverplaatsing naar de Westerweilandweg is de normale procedure van toepassing. Voor deze procedure is vanuit het beleid van het waterschap uitgangspunten opgesteld waarbij rekening moet worden gehouden bij nadere planvorming, deze is opgenomen in bijlage 9.

De uitgangspunten richten zich vooral op het afhandelen van hemelwater, door de toename van verharding moet er waterberging plaatsvinden. Dit kan onder andere door de aanleg van wadi's of retentievijvers. Het doel hiervan is om wateroverlast en afvoer van hemelwater naar het gemengde riool zoveel mogelijk te voorkomen. Bij nadere planvorming wordt bij het realiseren van het agrarische perceel rekening gehouden met de voorgenoemde uitgangspunten.

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. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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 onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Op de verbeelding zijn soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd tenzij in de tekst anders vermeld. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke).

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming “Agrarisch” (Artikel 3) en “Wonen” (Artikel 4). De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- Afwijkingsmogelijkheden met betrekking tot de bouwregels;
- Nadere eisen en afwijkingsmogelijkheden gebruiksregels;
- Wijzigingsbevoegdheden van B & W.

In paragraaf 7.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)
Deze regel bepaalt dat eenzelfde locatie niet twee keer bij de toetsing van een bouwplan kan worden aangewend.
- Algemene bouwregels (Artikel 6)
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze gelden voor het hele plangebied.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 7)
In dit artikel worden de gebruiksregels beschreven. Deze gelden voor het hele plangebied.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels gelden voor het hele plangebied.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)
Dit artikel beschrijft de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels gelden voor het hele plangebied.
- Algemene procedureregels (Artikel 10)
Dit artikel beschrijft de algemene procedureregels.

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.

“Agrarisch” (Artikel 3)

Functie

Op gronden waar deze bestemming geldt mag, indien er een bouwvlak is opgenomen, een agrarisch bedrijf worden gevestigd. Een intensieve veehouderij dan wel sierteeltbedrijf is niet toegestaan. Indien er geen bouwvlak is opgenomen dan mogen de gronden alleen worden gebruikt ten behoeve van een agrarische bedrijf en mogen er geen bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen deze bestemming mogen er bedrijfsgebouwen ten behoeve van de agrarische onderneming worden gebouwd. Deze dienen binnen het bouwvlak te zijn gesitueerd en de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen 12 meter. Daarnaast mag er binnen het bouwvlak één bedrijfswoning worden gerealiseerd met een maximale inhoud van 750 m³ en maximale bouwhoogte/goothoogte van 9 meter respectievelijk 4,5 meter. De gezamenlijke oppervlakte voor ondergeschikte gebouwen bedraagt per bedrijfswoning maximaal 75 m² en mogen op geen groter afstand dan 25 meter van het hoofdgebouw worden gesitueerd met dien verstande dat het in het bouwvlak moet worden gebouwd. De maximale goothoogte voor ondergeschikte gebouwen bedraagt 3 meter en maximale bouwhoogte 6 meter. Als laatst mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd. Deze mogen maximaal 7 meter bedragen met dien verstande dat windmolens en antennemasten tot maximaal 15 meter mogen worden gebouwd. In de gehele bestemming zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een hoogte van maximaal 2 meter toegestaan. Echter mogen dit buiten het bouwvlak geen sleufsilos en mestopslagplaatsen betreffen.

Daarnaast zijn er specifiek op de bestemming gerichte afwijkmogelijkheden met betrekking tot de bouwregels en gebruiksregels. Burgermeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen met betrekking tot diverse onderdelen.

“Wonen” (Artikel 4)

Functie

Op gronden waar deze bestemming geldt mag een woning worden gerealiseerd met bij behorende tuinen en erven met daarnaast de mogelijkheid tot uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen een bouwvlak mag maximaal één woning worden gerealiseerd met een maximale inhoud van 750 m³ en een maximale bouwhoogte/goothoogte van 9 meter respectievelijk 3,5 meter. Herbouwen is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bouwvlak. De gezamenlijke oppervlakte voor ondergeschikte gebouwen bedraagt per bedrijfswoning maximaal 75 m² en mogen op geen groter afstand dan 25 meter van het hoofdgebouw worden gesitueerd. De maximale goothoogte voor ondergeschikte gebouwen bedraagt 3 meter en maximale bouwhoogte 6 meter. In de volgende paragraaf zal hier nader uitleg over worden gegeven.

Als laatst mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd met een bouwhoogte van maximaal 2 meter met dien verstande dat antennemasten tot maximaal 15 meter mogen worden gebouwd.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Twenterand hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

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 is een rood-voor-rood overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Twenterand. Hierin is 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 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk wordt nader ingevuld op het moment dat vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening en de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan is voorgelegd aan de provincie Overijssel. Op 21 juli 2011 heeft de provincie aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het voornemen.

9.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Regge en Dinkel voor de compensatiekavels en slooplocaties. Wat betreft de Westerweilandweg moet bij nadere planvorming rekening worden gehouden met de genoemde uitgangspunten.

9.2 Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft voor een periode van vier weken ter inzage gelegen. In deze periode is één inspraakreactie ingekomen. De inspraakreactie richt zich met name tegen de bouw van de twee woningen aan de Wierdenseweg ten noorden van de woning van initiatiefnemer. De ingediende inspraakreactie wordt hierna samengevat weergegeven. Dit houdt echter niet in dat onderdelen van de inspraakreactie die niet expliciet genoemd worden niet bij de boordeling worden betrokken. De binnengekomen inspraakreactie wordt in het geheel beoordeeld.

1. De bouw van de twee woningen belemmert volgens reclamant zijn vrije uitzicht.
 2. Reclamant vreest een waardevermindering van zijn woning.
 3. Reclamant geeft aan dat de woningen overbodig zijn omdat er elders voldoende woonruimte te koop is.
 4. Reclamant betreurt de steeds verder oprukkende verstedelijking.
-
1. Het uitzicht van reclamant naar het noorden toe zal door de uitbreiding worden beperkt. Daar staat tegenover dat in de nabijheid van reclamant twee agrarische bedrijven zullen verdwijnen. De agrarische bestemming wordt van de percelen afgehaald. Er komt een woonbestemming voor in de plaats. Ter compensatie van de sloop van de bedrijfsgebouwen van beide bedrijven worden twee woningen gebouwd. Tevens wordt een bedrag geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Hiertoe is door initiatiefnemers een landschapsplan ingediend voor de inpassing van de ontwikkelingen aan de Wierdenseweg. Daarnaast is een landschapsplan ingediend voor de inpassing van de realisering van het agrarisch bouwperceel. Beide landschapsplannen zijn opgenomen in de bijlage van de regels van het bestemmingsplan en als bijlage van de samenwerkingsovereenkomst die met beide initiatiefnemers is ondertekend.
 2. Voor een eventuele waardevermindering van de woning kan reclamant een beroep doen op planschade. Hiertoe wordt met initiatiefnemers een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin het aspect 'planschade' is geregeld.

3. Initiatiefnemers hebben een beroep gedaan op de regeling 'Rood voor Rood met gesloten beurs' van de gemeente Twenterand. Het verzoek voldoet hieraan. Het is aan initiatiefnemers om te zorgen dat de woningen bewoond worden.
4. Er is onderhavig geval geen sprake van oprukkende verstedelijking. Er worden twee agrarische bedrijven gesloopt. De woningen mogen worden gebouwd ter compensatie van de sloopkosten. Daarnaast wordt nog een bedrag geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.

De belangen van initiatiefnemer (sloop van in onbruik geraakte agrarische bebouwing en de bouw van een woning) afgezet tegen het belang van reclamant (aantasting uitzicht) zijn wij van mening dat het belang van initiatiefnemer dient te prevaleren. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de belangen van initiatiefnemer.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is later weer ingetrokken.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 ERFINRICHTINGSPLAN SLOOPLOCATIES EN COMPENSATIEKAVELS

BIJLAGE 3 ERFINRICHTINGSPLAN BEDRIJFSVERPLAATSING WESTERWEILANDWEG

BIJLAGE 3 AKOESTISCH ONDERZOEK COMPENSATIEKAVELS

BIJLAGE 4 VERKENNEND BODEMONDERZOEK COMPENSATIEKAVELS

BIJLAGE 5 VERKENNEND BODEMONDERZOEK BEDRIJFSVERPLAATSING

BIJLAGE 6 QUICKSCAN FLORA- EN FAUNA

BIJLAGE 7 WATERTOETS SLOOPLOCATIES: PARAGRAAF GEEN BELANG

BIJLAGE 8 WATERTOETS COMPENSATIEKAVELS: STANDAARD WATERPARAGRAAF

BIJLAGE 9 WATERTOETS BEDRIJFSVERPLAATSING: UITGANGSPUNTENNOTITIE