



**GEMEENTE
TWENTERAND**

Bestemmingsplan

**Buitengebied, herziening 2005,
RvR Oostermaatweg 4 en Bisschopsweg 2 en 4**

November 2014

Vastgesteld

Bestemmingsplan

“Buitengebied, herziening 2005, RvR Oostermaatweg 4 en Bisschopsweg 2 en 4”

Plannaam: Buitengebied, herziening 2005, RvR Oostermaatweg 4 en Bisschopsweg 2 en 4
IMRO-nummer: NL.IMRO.1700.BPBG2013PH0010-vas1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	10
2.1	LOCATIE BISSCHOPSWEG	10
2.2	LOCATIE OOSTERMAATWEG	10
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	12
3.1	ALGEMEEN	12
3.2	LOCATIE BISSCHOPSWEG	12
3.3	LOCATIE OOSTERMAATWEG	14
3.4	VERKEER EN PARKEREN	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	24
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1	GELUID	31
5.2	BODEMKWALITEIT	32
5.3	LUCHTKWALITEIT	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	33
5.5	MILIEUZONERING	35
5.6	GEUR	37
5.7	FLORA & FAUNA	37
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	40
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	42
6.1	VIGEREND BELEID	42
6.2	WATERPARAGRAAF	43
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	44
7.1	INLEIDING	44
7.2	OPZET VAN DE REGELS	44
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	45
7.4	HANDHAVING	46
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	48
9.1	VOOROVERLEG	48
9.2	INSPRAAK	48
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	49	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN BISSCHOPSWEG	50

BIJLAGE 2	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN OOSTERMAATWEG.....	51
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	52
BIJLAGE 4	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	53
BIJLAGE 5	STANDAARD WATERPARAGRAAF	54

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het voormalig agrarisch erf aan de Bisschopsweg 2/4 te Den Ham, in het buitengebied van de gemeente Twenterand, bevindt zich een woonboerderij en diverse landschapsontsierende bedrijfsgebouwen. De leegstaande bedrijfsgebouwen verkeren in slechte staat en hebben geen agrarische vervolgfunctie. Hierdoor zal niet langer geïnvesteerd worden in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de staat van onderhoud op termijn zal verslechteren.

Initiatiefnemer, eigenaar van het voormalig agrarisch erf, is voornemens de landschapsontsierende bedrijfsgebouwen te slopen in het kader van 'Rood voor Rood'. Door deelname aan de Rood voor Rood-regeling kan er, mits 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit, een woningkavel worden verkregen.

Op het erf aan de Bisschopsweg wordt 560 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Om te voldoen aan de sloopeisen van de Rood voor Rood-regeling (minimaal 850 m²) wordt een tweede slooplocatie bij de ontwikkeling betrokken. Dit betreft het erf aan de Oostermaatweg 4 in Vriezenveen. Hier werd voorheen een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Het agrarisch bedrijf bestond uit een melkvee-, vleeskuiken- en varkenshouderij. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn in het verleden beëindigd. Sindsdien zijn de bij het voormalig agrarisch bedrijf behorende gronden (circa 14,5 hectare) ingericht als productiebos en wordt er een bosbouwbedrijf geëxploiteerd. Voor het exploiteren van dit bedrijf zijn de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een gezamenlijke oppervlakte van 1.380 m², niet (goed) geschikt en daardoor in beginsel niet meer noodzakelijk. Deze landschapsontsierende bebouwing wordt dan ook in het kader van Rood voor Rood-regeling gesloopt.

Aangezien de sloopkosten en de 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde groter zijn dan de waardestijging van één compensatiekavel, mogen er twee compensatiekavels worden ontwikkeld. Normalerwijs dient een compensatiewoning te worden gebouwd op de locatie waar het meest wordt gesloopt. Wanneer dit niet mogelijk is, kan een alternatieve locatie, bijvoorbeeld de andere slooplocatie, of een locatie direct aansluitend aan een cluster van bebouwing of aan een van de woonkernen worden benut (mits passend uit oogpunt van milieu, ruimtelijke ordening en overige beleidsregels). Het realiseren van de compensatiewoningen op de slooplocatie aan de Oostermaatweg 4 is, vanwege de ligging in een landbouwontwikkelingsgebied, niet wenselijk. De compensatiewoningen worden daarom op de andere slooplocatie, aan de Bisschopsweg 2/4 te Den Ham, gerealiseerd.

Om te voldoen aan de vereiste investering in de ruimtelijke kwaliteit worden de bestaande en nieuwe erven op een adequate wijze landschappelijk ingepast.

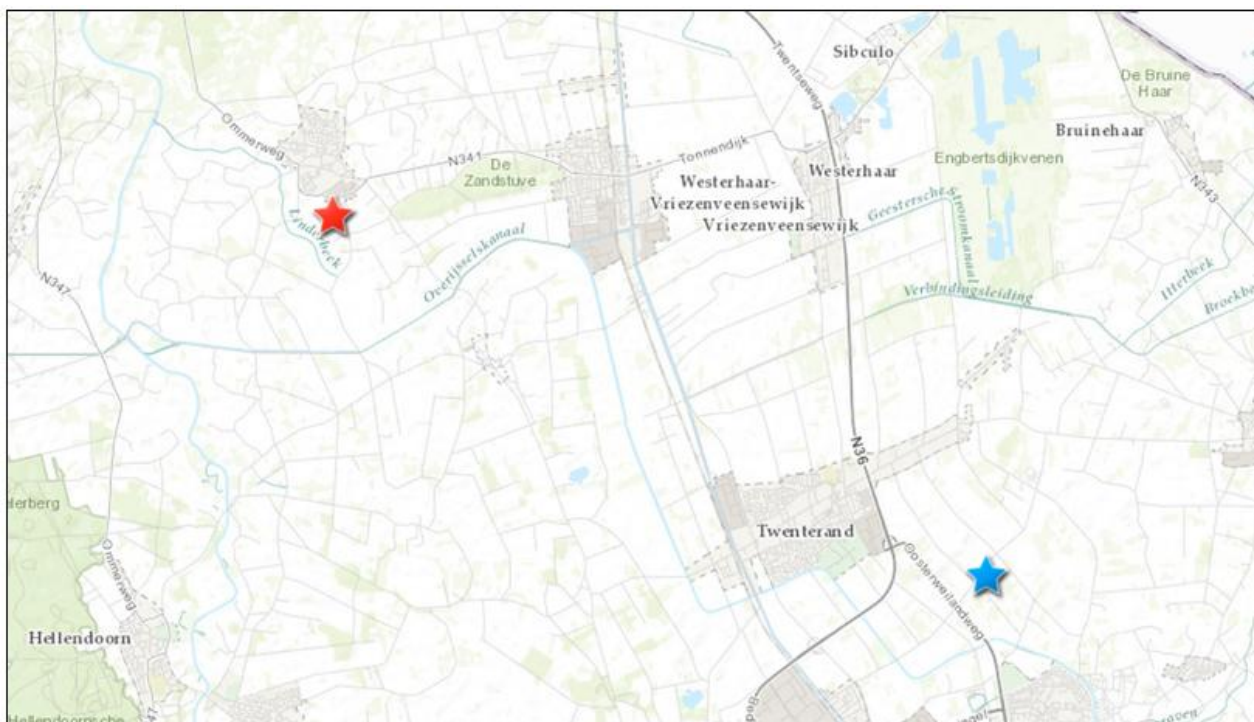
Overigens wordt opgemerkt dat op het erf aan de Oostermaatweg 4 alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in het kader van Rood voor Rood worden gesloopt. Het realiseren van een vervangende schuur van circa 150 m² is echter noodzakelijk voor het stallen van onder meer de bosbouwmachines.

Het voornemen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hier in. Aangetoond zal worden dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Opgemerkt wordt dat het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Twenterand op 6 maart 2013 heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan het voornemen.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat twee locaties, te weten: locatie Bisschopsweg in Den Ham en locatie Oostermaatweg in Vriezenveen. Beide locaties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Twenterand. In afbeelding 1.1 is met de rode (locatie Bisschopsweg) en blauwe (locatie Oostermaatweg) ster de ligging van de locaties ten opzichte van elkaar weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van de locaties in het buitengebied van de gemeente Twenterand (Bron: Arcgis)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2005, RvR Oostermaatweg 4 en Bisschopsweg 2 en 4” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.BPBG2013PH0010-vas1) en een renvooi;
- regels.

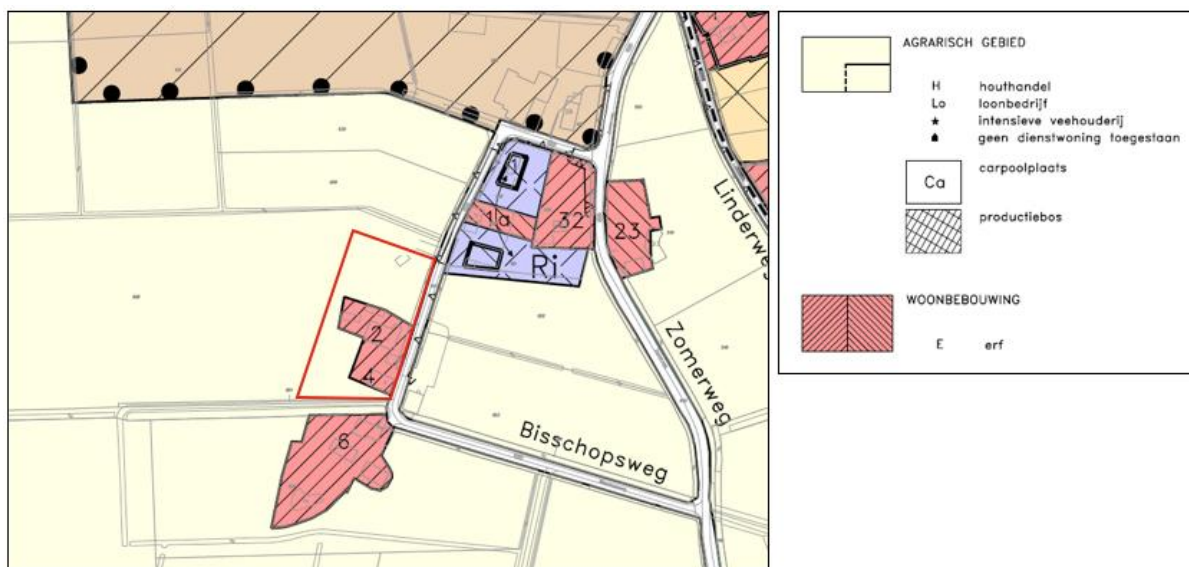
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

1.4 Huidig planologische regiem

1.4.1 Locatie Bisschopsweg

De locatie bevindt zich in het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied herziening 2005”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Twenterand vastgesteld op 7 november 2006 en door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd op 25 juni 2007.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemmingen ‘Agrarisch gebied’ en ‘Woonbebouwing’. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Voor de begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplan (Bron: Gemeente Twenterand)

Gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied' zijn bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en watergangen ten behoeve van de waterhuishouding. Aangezien er geen agrarisch bouwperceel is opgenomen mogen er geen agrarische bedrijfsgebouwen worden opgericht. Uitsluitend zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan, met een hoogte van maximaal 2 meter.

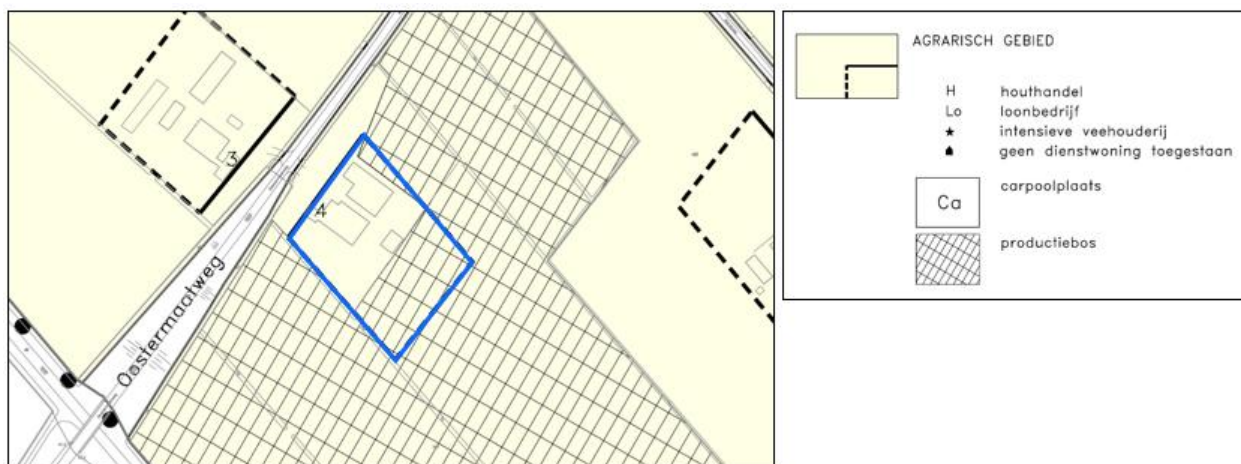
De tot 'Woonbebouwing' bestemde gronden zijn bedoeld voor woningen met bijbehorende tuinen en erven en de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 meter en 9 meter. Bij een woning zijn, onder voorwaarden, ondergeschikte gebouwen toegestaan tot een maximaal gezamenlijke oppervlakte van 75 m². Tot slot zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

Het realiseren van twee compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood ter plaatse is niet toegestaan met de geldende bestemmingen. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders.

1.4.2 Locatie Oostermaatweg

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2005". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Twenterand vastgesteld op 7 november 2006 en door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd op 25 juni 2007.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch gebied' met voor een deel de aanduiding 'productiebos'. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Voor de begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplan (Bron: Gemeente Twenterand)

Gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied' zijn bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en watergangen ten behoeve van de waterhuishouding. Er is een agrarisch bouwperceel opgenomen inhoudende dat er agrarische bedrijfsgebouwen mogen worden opgericht. Daarnaast mogen de gronden met ter plaatse van de aanduiding 'productiebos' tevens worden benut voor de productie van bos.

De bebouwing op deze locatie wordt betrokken bij de Rood voor Rood-regeling. Er dienen twee wijzigingen te worden doorgevoerd. De eerste wijziging is het bestemmen van het erf conform het huidige gebruik (bosbouwbedrijf). Het exploiteren van een agrarisch bedrijf waarbij bedrijfsmatig dieren worden gehouden is in de toekomst niet meer toegestaan. De tweede wijziging betreft de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen. De oppervlakte aan bedrijfsgebouwen die wordt gesloopt mag, met uitzondering van de vervangende schuur, niet worden teruggebouwd. Hiertoe wordt het bouwvlak verkleind en zijn in de regels nadere eisen gesteld aan de maximale oppervlakten aan bedrijfsgebouwen.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het landschap alsmede 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 milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Locatie Bisschopsweg

Locatie Bisschopsweg heeft betrekking op het erf gelegen aan Bisschopsweg 2/4 te Den Ham. Het erf ligt op korte afstand van de bebouwde kom van Den Ham. De locatie wordt aan de noord- en westzijde begrenst door agrarische cultuurgronden. Aan de oost- en zuidzijde van de locatie bevindt zich respectievelijk de Bisschopsweg en een woonperceel (Bisschopsweg 6).

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto met de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto met huidige situatie in het plangebied (Bron: Google maps)

Het betreft een voormalig agrarisch erf waar voorheen een melkvee- annex varkenshouderij was gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn al een geruime tijd beëindigd.

Het erf is te typeren als een oud erf welke eind 19^e eeuw ontstaan is. De huidige bebouwing bestaat uit een boerderijwoning, een voormalige varkensschuur, een werktuigenberging, een kippenhok en diverse agrarische voorzieningen. De voormalige bedrijfsgebouwen zijn, met uitzondering van de boerderijwoning, niet meer in gebruik en verkeren in een vervallen staat.

In afbeelding 2.2 zijn foto's opgenomen van de huidige situatie.



Afbeelding 2.2 Foto's huidige situatie op het erf aan de Bisschopsweg 2/4 (Bron: Buro Stad en Land)

2.2 Locatie Oostermaatweg

Op het erf gelegen aan de Oostermaatweg 4 te Vriezenveen werd voorheen een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Het agrarisch bedrijf bestond uit een melkvee-, vleeskuiken- en varkenshouderij. De agrarische

bedrijfsactiviteiten zijn in het verleden beëindigd. Sindsdien zijn de bij het voormalig agrarisch bedrijf behorende gronden (circa 14,5 hectare) ingericht als productiebos en wordt er een bosbouwbedrijf geëxploiteerd.

De locatie wordt begrenst aan de noordwestzijde door de Oostermaatweg. Aan de overige zijden wordt de locatie begrenst door het productiebos behorend bij het bosbouwbedrijf.

In afbeelding 2.3 is de locatie in de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto's met betrekking tot het plangebied en de directe omgeving (Bron: Arcgis)

Op het erf staat een boerderij, een ligboxenstal, een vleeskuikenstal, een varkensschuur, een loods/jongveestal en een voormalige kaasmaakruimte. De agrarische bedrijfsgebouwen hebben, met uitzondering van de boerderij, veelal na beëindiging van het agrarisch bedrijf hun functie verloren. In beperkte mate worden de gebouwen nog gebruikt voor het stallen van bosbouwmachines. De gebouwen zijn echter niet goed geschikt voor deze functie.

In afbeelding 2.4 zijn foto's opgenomen van de huidige situatie op het erf.



Afbeelding 2.4 Straatbeeld huidige situatie op het erf aan de Oostermaatweg 4 (Bron: Google streetview)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Algemeen

Initiatiefnemer is voornemens landschapsontsierende bedrijfsgebouwen te slopen in het kader van 'Rood voor Rood'. Door deelname aan de Rood voor Rood-regeling kan er, mits 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit, een woningkavel worden verkregen.

Op het erf aan de Bisschopsweg wordt 560 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Om te voldoen aan de eisen van de Rood voor Rood-regeling wordt het erf aan de Oostermaatweg 4 bij de ontwikkeling betrokken. Op dit erf worden de voormalige agrarische (asbestgedekte) bedrijfsgebouwen, met een gezamenlijke oppervlakte van 1.380 m², gesloopt. Hiermee wordt voldaan aan de minimaal te slopen oppervlakte voor twee woningen.

Normalerwijs dient een compensatiewoning te worden gebouwd op de locatie waar het meest wordt gesloopt. Het realiseren van de compensatiewoningen op de slooplocatie aan de Oostermaatweg 4 is echter, vanwege de ligging in een landbouwontwikkelingsgebied, niet wenselijk. De compensatiewoningen worden daarom op de andere slooplocatie, aan de Bisschopsweg 2/4 te Den Ham, gerealiseerd.

In de volgende subparagrafen wordt per locatie ingegaan op de gewenste situatie.

3.2 Locatie Bisschopsweg

Buro Stad en Land uit Meppel heeft op verzoek van de initiatiefnemer een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. In het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt de nieuwe situatie weergegeven. Hierna worden enkele aspecten uit het ruimtelijk kwaliteitsplan behandeld. Het volledige plan is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

Bij het inrichten van een erf is het van belang om nieuwe bebouwing zo goed mogelijk in het landschap en omgeving in te passen. Alvorens het situeren van de woningen en inrichten van de erven zijn dan ook uitgangspunten opgesteld waarmee rekening dient te worden gehouden:

- de karakteristiek van het landschap behouden;
- achtererf (functionele deel) oriënteren op de Bisschopsweg;
- zo compact mogelijke erven;
- (deels) zicht op het voorerf behouden;
- erven moeten aansluiten op bestaande landschappelijke structuren;
- rekening houden met omliggende erven;
- kleinschaligheid is een belangrijke kwaliteit en zal waar mogelijk versterkt moeten worden;
- ontsluiting erven Bisschopsweg;
- visuele relatie erf met Bisschopsweg behouden
- streekeigen beplanting toepassen.

In afbeelding 3.1 is een uitsnede van de inrichtingsschets opgenomen.



Afbeelding 5.1 Gewenste inrichting erf Bisschopsweg 2/4 (bron: Bureau Stad en Land)

De twee compensatiewoningen zijn aan weerszijden van de bestaande boerderij gesitueerd. De ene woning krijgt een inhoudsmaat van 750 m³. Vanwege een extra kwaliteitsimpuls in de vorm van een poel (nr. 19) mag de meest zuidelijke woning een inhoud van 900 m³ krijgen.

De bijgebouwen zijn op korte afstand van de woning gesitueerd om het nieuwe erf zo compact mogelijk te houden. De bijgebouwen krijgen een maximale oppervlakte van 100 m².

De locatie van de nieuw te bouwen woningen is zo gepositioneerd dat de woningen verbonden zijn met bestaande structuren in het gebied. Verder komt er door de gespreide situering van de gebouwen zicht op het omliggende land. De bijgebouwen van de nieuwe woningen zullen ook een sterke relatie met de Bisschopsweg kennen. De bijgebouwen worden uitgevoerd met ingetogen materialen die passend in de omgeving zijn. De bijgebouwen zullen een soberder uitstraling dan de woningen kennen. De compensatiewoningen worden uitgevoerd in de historiserende nieuwbouwstijl. Inspiratie zijn de vele voorbeelden die gegeven worden in de brochure 'Streekigen bouwen in Salland' van Stichting Sallands Erfgoed. Hierin worden de gebiedseigen vormgeving met streekigen materialen als hout, steen, riet, glas en pannen gebruikt bij het ontwerp van nieuwe woningen in het buitengebied.

De woningen en bijgebouwen worden met elkaar verbonden door een zelfde verharding, bij voorkeur is dit een gebakken elementverharding. De bestaande boerderij blijft behouden en wordt gerenoveerd. Hiermee worden de karakteristieke eigenschappen van de boerderij behouden.

Op het voorerf komt de siertuin die zonder duidelijke erfafscheiding overgaat in het landschap. Als extra landschappelijk accent komt er op het achtererf van de bestaande boerderij een hoogstamfruitgaard. Deze heeft een belangrijke sierwaarde en is kenmerkend voor deze omgeving. Het achtererf wordt sober en functioneel ingericht met veel verharding en een losse verspreiding van zomereiken. Deze schermen de bijgebouwen en woningen deels af en geven het erf een bepaalde groene eenheid. Om de privacy te waarborgen worden tussen de kavels hagen aangeplant. Deze versterken tevens de zichtlijnen op het landschap. Rondom het weiland aan de westzijde wordt een transparante singel geplant om de kleinschaligheid in het gebied te versterken. Tevens wordt een erfbosje geplant die het erf een extra groen

karakter geeft en de aansluiting op het omliggende landschap versterkt. De soorten zijn gekozen op grond van de geomorfologische ondergrond.

Bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt dit tot versnelde afvoer van hemelwater. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Tegenwoordig is het verplicht om hydrologisch neutraal te bouwen. Dit wil zeggen dat geen regenwater naar het riool of watergang wordt gevoerd. Om het regenwater te kunnen hergebruiken dient het overtollige water geborgen te worden. Dit kan bijvoorbeeld doormiddel van een poel. De poel was een traditioneel onderdeel van het boeren erf, maar geheel van de boerenerven verdwenen omdat de functies zijn achterhaald door moderne ontwikkelingen. Naast de functie van wateropvang kan de poel ook van grote waarde voor zijn voor veel dier- en plantensoorten. De poel wordt niet aangesloten op de bestaande watergangen. Het zal als broedplek van kleine amfibieën en reptielen fungeren. Ook grotere zoogdieren als reeën zullen de poel als drinkwater gebruiken.

3.3 Locatie Oostermaatweg

Voor het exploiteren van dit bedrijf zijn de voormalige agrarische (asbestgedekte) bedrijfsgebouwen, met een gezamenlijke oppervlakte van 1.380 m², niet (goed) geschikt en daardoor in beginsel niet meer noodzakelijk. Deze landschapsoptsierende bebouwing worden dan ook in het kader van Rood voor Rood- regeling gesloopt.

Het bouwen van een vervangende schuur van circa 150 m² is echter noodzakelijk. Deze schuur zal dienen als stallingsruimte voor de bosbouw machines. De exacte locatie van de schuur is op dit moment nog niet inzichtelijk.

Gezien het feit dat deze locatie onderdeel uitmaakt van de Rood voor Rood ontwikkeling dient er een landschappelijke inpassing van het erf plaats te vinden. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de inrichtingsschets opgenomen.



Afbeelding 3.2 Gewenste inrichting erf Oostermaatweg 4 (Bron: Hannink Landschaps- en Tuinadvies)

De eigenaar van het erf aan de Oostermaatweg heeft in eerdere jaren met betrekking tot de vorming naar een landgoed fors geïnvesteerd in landschappelijke verbetering. De ruimte om opnieuw te investeren is daardoor erg beperkt. Niettemin dienen bestaande elementen behouden te blijven. Behalve het behouden van elementen zijn de volgende aspecten mogelijk:

1. De versterking van de oorspronkelijke houtsingel. De oorspronkelijke houtsingel markeerde van oudsher het erf van de familie Holland. In den beginsel heeft de houtsingel naast de kapitale bomen ook onder beplanting gehad. De houtsingel wordt versterkt met struweelbeplanting. De beplanting wordt op de plek van de voormalige kapschuur aangeplant en voor de houtwal langs.
2. Aanplant nieuwe fruitgaard. Door de sloop ontstaat er veel ruimte. Er is voldoende ruimte om een fruitgaard aan te planten met 12 fruitbomen inclusief boompalen.
3. Versterken laanbeplanting. Vanaf de entree wordt de bestaande laanbeplanting versterkt. De aanwezige beplanting bestaat uit Tamme Kastanje. De versterking bestaat daarom uit hetzelfde soort.

3.4 Verkeer en parkeren

Ter plaatse van de bestaande boerderijen aan de Bisschopsweg en de Oostermaatweg zal de situatie ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren ongewijzigd blijven.

Voor de compensatiewoningen worden twee nieuwe in- en uitritten op de Bisschopsweg gerealiseerd. Gezien het feit dat de Bisschopsweg ter plaatse een zeer lage verkeersintensiteit kent vormt de realisatie van twee nieuwe in- en uitritten geen belemmering. Parkeren ten behoeve van de woonfuncties en eventueel bezoek vindt plaats op het eigen erf. Gezien de omvang van de percelen is hier voldoende ruimte voor en vormt dit aspect eveneens geen belemmering.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de 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 in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en treedt op 1 september 2013 in werking.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 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 (KGO) 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 bouwkael.

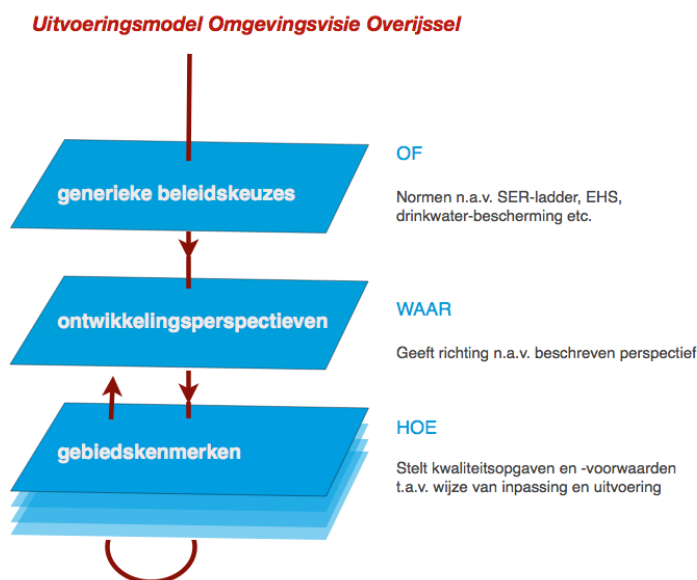
4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.5 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is gebleken dat met name artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de Omgevingverordening Overijssel van belang is.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

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

Toetsing van het initiatief aan de generieke beleidskeuze 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'

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-regeling en het slopen van de schuren neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied aanzienlijk af.

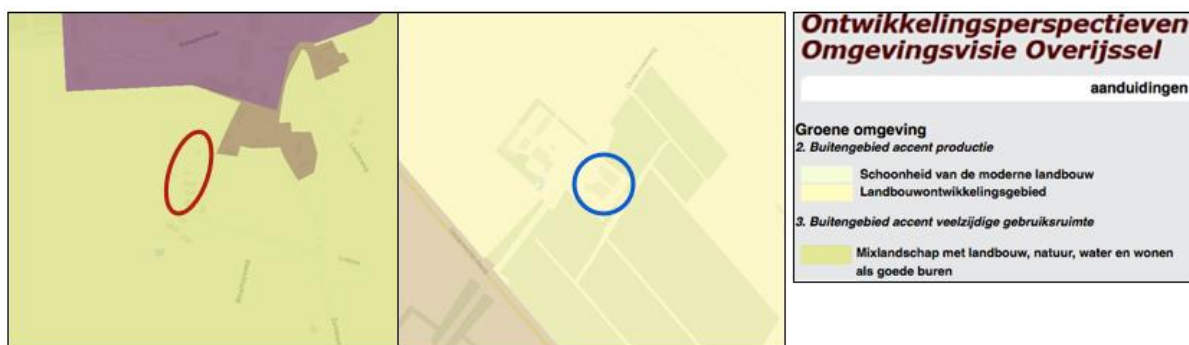
- Behoud van de karakteristieke kenmerken; door het renoveren van de bestaande boerderij worden de karakteristieke kenmerken behouden.
- Het versterken van de landschappelijke kwaliteit; door het slopen van de landschapsontsierende bebouwing en het op een verantwoorde wijze landschappelijk inpassen van de bestaande en nieuwe erven wordt de landschappelijke kwaliteit van deze delen van het buitengebied van Twenterand versterkt.

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

Voor het overige zijn er in het kader van de “generieke beleidskeuzes” geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens’ en ‘Buitengebied accent productie - Landbouwontwikkelingsgebied’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

“Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/ mixlandschap”

Gebieden, aangewezen als ‘Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/mixlandschap’ zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw- recreatie-zorg, landbouw- natuur en landbouw- water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

“Buitengebied accent productie - Landbouwontwikkelingsgebied”

Deze gebieden zijn primair gebieden voor de landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van de open cultuurlandschappen en gebieden waar plek is voor intensieve veehouderij (landbouwontwikkelingsgebieden). 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 voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor toepassing van de Rood voor Rood regeling. In landbouwontwikkelingsgebieden is het niet toegestaan om nieuwe gevoelige functies te realiseren die kunnen zorgen voor een belemmering van omliggende agrarische bedrijven. Daarom worden de compensatiewoningen gerealiseerd aan de Bisschopsweg. De beleidsuitgangspunten ten aanzien van mixlandschap staan de realisatie van twee compensatiewoningen niet in weg. De realisatie van de

compensatiewoningen vormt ter plaatse geen belemmering ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Derhalve wordt hiervoor verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Door de ontwikkeling wordt een grote oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Daarnaast worden zowel de bestaande als nieuwe erven op een adequate wijze ingepast waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse zal worden versterkt. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingsperspectieven zich niet verzetten tegen de toepassing van de Rood voor Rood-regeling.

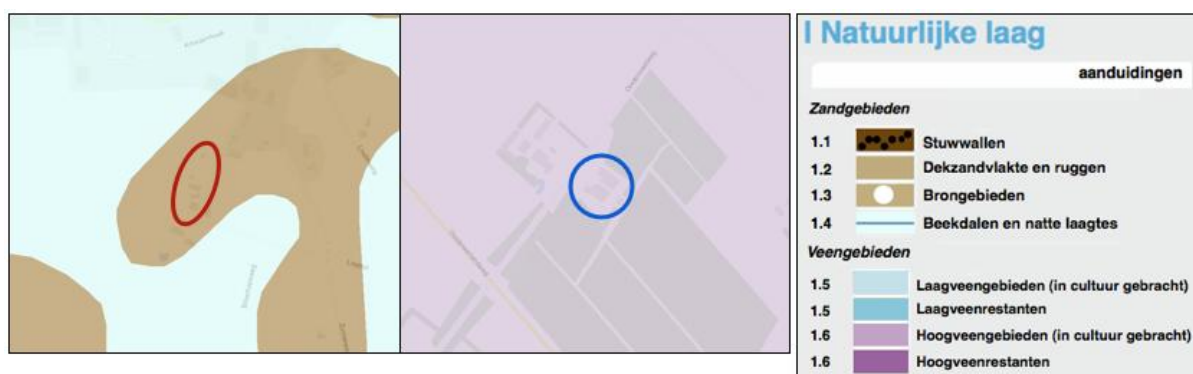
4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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 de gebiedstypen “Dekzandvlakte en ruggen” en “Hoogveenengebieden (in cultuur gebracht)”. In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag: “Dekzandvlakte en ruggen” & “Hoogveenengebieden (in cultuur gebracht)” (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

In deze gebieden is er afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen. De daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. In het geval dat er ontwikkelingen plaats vinden, dan moeten deze bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

“Hoogveenengebieden”

De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van “levend hoogveen” (veenaangroei). De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. Het open natte karakter is hierbij een belangrijke kwaliteit.

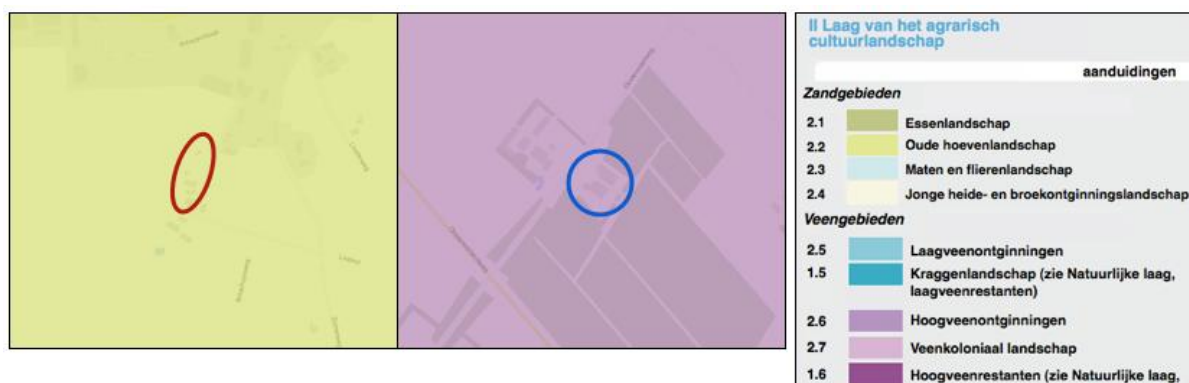
Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Op beide locaties zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat de gebieden in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Geconcludeerd wordt dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangeduid met het gebiedstypen "Oude hoevenlandschap" en "Hoogveenontginningen". In afbeelding 4.4. is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: "Oude hoevenlandschap" en "Hoogveenontginningen" (Bron: Provincie Overijssel)

"Oude hoevenlandschap"

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

"Hoogveenontginningen"

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. De hoogveenontginningslandschappen zijn te herkennen aan de opstreckende verkavelingen, een 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. Het landschapstype is afwisselend meer of minder open. 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.

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

Er zijn goed doordachte ruimtelijke kwaliteitsplannen opgesteld waarbij wordt aangesloten op de landschappelijke kenmerken behorend bij het oude hoevenlandschap en het hoogveenontginningslandschap. Zo wordt onder meer op de locatie aan de Bisschopsstraat bijdragen aan de dragende structuren door de aanplant van een transparante singel (Zwarte Els, Zomereik en Zachte Berk) op de perceelsgrenzen. Daarnaast wordt op het erf aan de Oostermaatweg juist meer ingestoken op het versterken van bestaande singels en het aanleggen van een nieuwe fruitgaard. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Tot slot wordt door het renoveren van de boerderij de karakteristieke kenmerken behouden wat tevens leidt tot een toename van de ruimtelijke kwaliteit. Geconcludeerd wordt dat het voornemen een aanzienlijk impuls van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee brengt en bijdraagt aan het sociaal vitaal houden van het landelijk gebied.

3. De ‘Stedelijke laag’

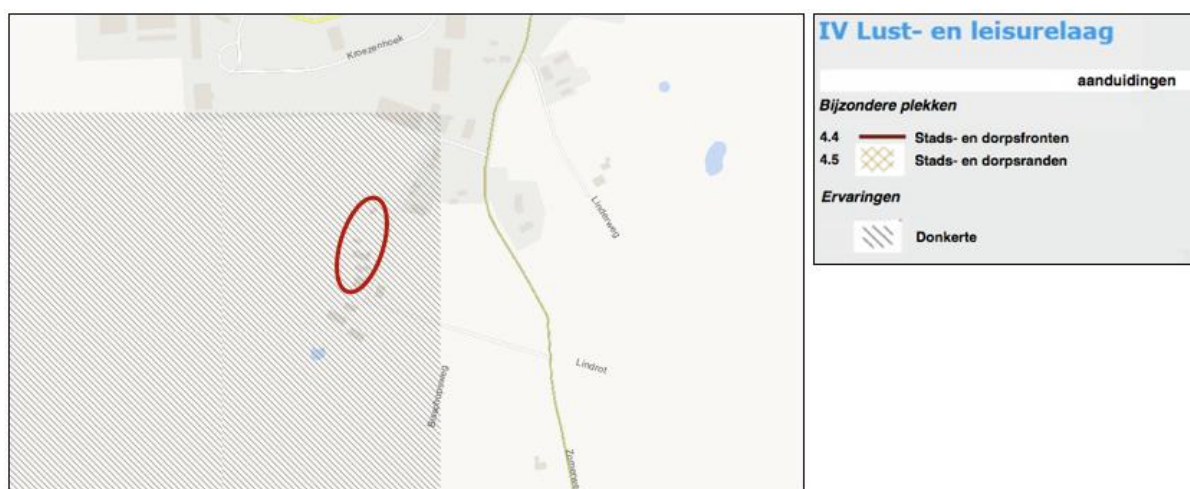
Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ geen bijzondere eigenschappen. Het gebiedskenmerk kan buiten beschouwing worden gelaten.

4. De ‘Lust- en leisurelaag’

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

Uitsluitend de locatie aan de Bisschopsweg heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Lust- en leisurelaag” de aanduiding “Donkerte”. In afbeelding 4.5 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.5 Lust- en leisurelaag: “Donkerte” (Bron: Provincie Overijssel)

“Donkerte”

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

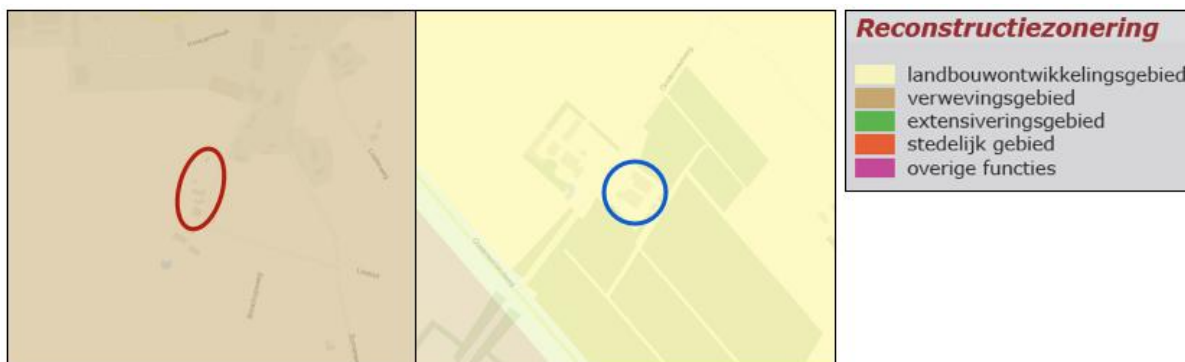
Toetsing van het initiatief aan de "Lust- en leisurelaag"

In voorliggend geval mogen er twee compensatiewoningen worden gerealiseerd vanwege de deelname aan de Rood voor Rood-regeling. Er wordt een groot oppervlak aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. In algemeenheid zal de ontwikkeling dan ook zorgen voor afname van gebruik van kunstlicht. Daarnaast wordt het een en ander landschappelijk ingepast wat zorgt voor een verdere beperking van lichtuitstraling op de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het aspect donkerte geen belemmering vormt voor het voornemen. Derhalve wordt opgemerkt dat overbodig gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk wordt vermeden.

4.2.6 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 is gelegen in zowel het verwevingsgebied als in het landbouwontwikkelingsgebied (afbeelding 4.6).



Afbeelding 4.6 Reconstructiezonering: "Verwevingsgebied" & "Landbouwontwikkelingsgebied" (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.

De hoofdlijn in het landbouwontwikkelingsgebied is dat er ruimte moet zijn voor agrarische bedrijven vooral met betrekking op intensieve veehouderijen. Andere functies zijn mogelijk zolang ze niet belemmerend zijn voor uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van een intensieve veehouderij.

Het realiseren van compensatiewoningen in het landbouwontwikkelingsgebied is niet mogelijk dan wel wenselijk. Gekozen is om de compensatiewoning aan de Bisschopsweg nabij de kern Den Ham te realiseren. Het realiseren van compensatiewoningen past uitstekend binnen het verwevingsgebied. Het plan vormt geen

beperking van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Voor een nadere toelichting hierop wordt derhalve verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten.

4.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid. Daarnaast voldoet het plan eveneens aan het reconstructieplan Salland-Twente.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 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.

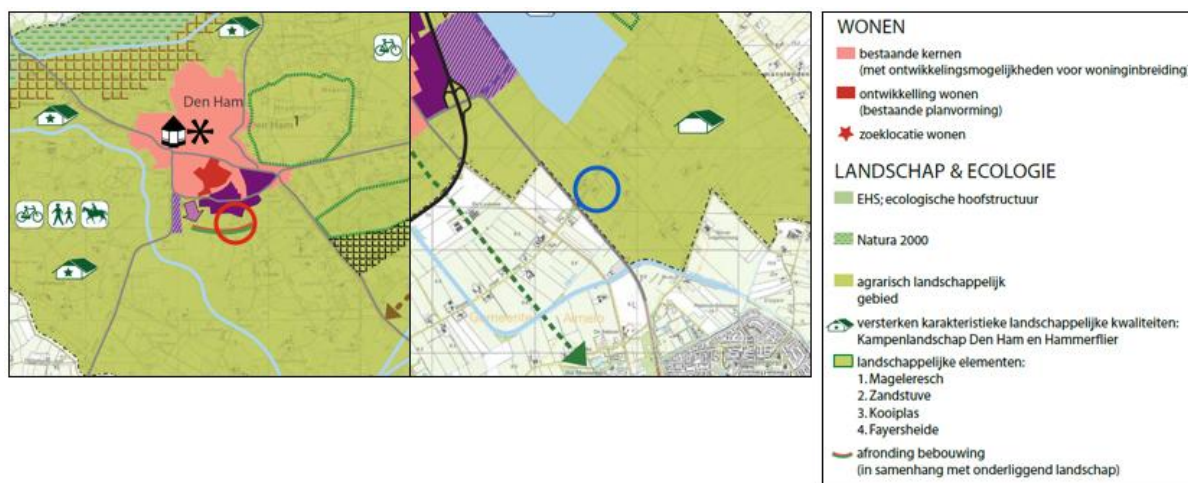
4.3.1.2 Visie op Twenterand

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

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

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

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



Afbeelding 4.7 Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.1.3 Wonen

In de woonvisie 2009+ en de Toekomstvisie wordt nog uitgegaan van een toename van de bevolkingsomvang tot 2030. 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.

4.3.1.4 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. 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.

4.3.1.5 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.

4.3.1.6 Toetsing van het initiatief aan 'Structuurvisie Twenterand'

Geconstateerd wordt dat de ontwikkeling die het voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, prima past binnen de 'hoofdpijnen van beleid' zoals verwoord in het "Structuurvisie Twenterand". Door het slopen van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen wordt de openheid aan de Bisschopsweg vergroot. Daarnaast staat de structuurvisie toe dat er woningen worden gerealiseerd in het buitengebied in het kader van Rood voor Rood. Het bosbouwbedrijf aan de Oostermaat weg blijft behouden wat zorgt voor behoud van de economische vitaliteit ter plaatse. Er vindt geen uitbreiding plaats, er wordt enkel een noodzakelijke vervangende schuur teruggebouwd. In dit geval wordt de gewenste win-win situatie behaald en wordt er voldaan aan de uitgangspunten genoemd in de structuurvisie van de gemeente Twenterand.

4.3.2 Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Twenterand

4.3.2.1. Algemeen

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

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

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

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

4.3.2.2. 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 bouwkael 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 compensatiekael inpasbaar is in de bestaande structuren en de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbetert, kan de bouwkael voor een woning toegekend worden.

De bouwkael voor een woning mag geen aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving veroorzaken. Voorkomen moet worden dat de toekenning van een bouwkael 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 bouwkael 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).

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

Het voornemen betreft een ontwikkeling in het kader van de Rood voor Rood-regeling. Hieronder wordt aangegeven op welke aspecten het initiatief bijdraagt aan bovengenoemd beleid.

- In totaal wordt er 1.940 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt.
- Zowel de bestaande als nieuwe erven worden op een landschappelijke wijze ingepast.
- De woningen worden gebouwd op het erf aan de Bisschopsweg, nabij de kern Den Ham. Het realiseren van de compensatiewoningen op het erf aan de Oostermaatweg is, vanwege de ligging in een landbouwonwikkelingsgebied, niet wenselijk. De woningen zouden namelijk de agrarische belangen ter plaatse aantasten. Op het erf aan de Bisschopsweg ondervinden bestaande activiteiten geen belemmeringen. Derhalve wordt verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten.

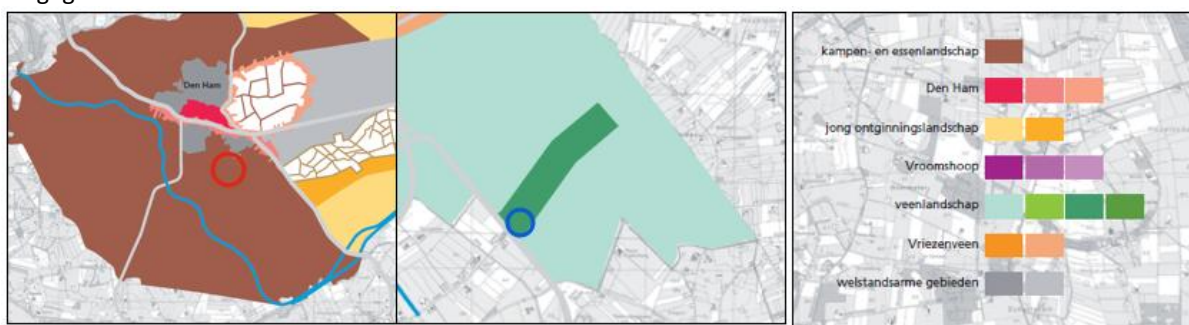
De ontwikkeling draagt bij aan de sociale vitaliteit en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Geconcludeerd wordt dan ook dat de ontwikkeling passend is binnen de gemeentelijke beleidskaders ten aanzien van Rood voor Rood.

4.3.3 Welstandsnota Twenterand

4.3.3.1. Inleiding

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

Per deelgebied is aangeduid hoe en waarop het gemeentebestuur bouwplannen gaat toetsen. Uit de welstandsnota van de gemeente Twenterand blijkt dat het plangebied behoort tot zowel het kampen- en essenlandschap als het veenlandschap. Hieronder is een uitsnede opgenomen, met daarin het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.8

Uitsnede deelgebieden welstandsnota (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.3.2 Kampen- en essenlandschap

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

Criteria ten aanzien van welstand en erfinrichting:

- De bebouwing voegt zich in het bestaande landschap;
- De gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm;
- Er is samenhang tussen de architectuur van hoofd- en bijgebouwen;
- De hoofdgebouwen kennen een 'omhullende' kap, de bijgebouwen een kap;
- De gevel van het hoofdgebouw kent een opbouw met verticale elementen;
- Voor gevel en dak worden gedekte, donkere kleuren gebruikt;
- Met betrekking tot de erfinrichting zijn er geen scherpe erfafscheidingen, het erf is onderdeel van het omliggend landschap.

4.3.3.3 *Veenlandschap: Westerveenweg/Oostermaatweg/Dalweg*

De ruilverkavelingslinten kennen ruime doorzichten, tussen de boerderijen door, naar het achterliggende open gebied. De erven zijn compact, de bebouwing is rood gekleurd. De compacte opzet wordt versterkt door een groene beplantingszoom rondom. Leidraad voor de toekomstige ontwikkelingen van het lint is het behoud van de genoemde kenmerken.

Criteria ten aanzien van welstand en erfinrichting:

- Tussen de kavels blijft ruimte voor doorkijken naar achterliggende landschap;
- De erven kennen een compacte opzet;
- De bebouwingsmassa staat in een goede verhouding tot de erfbeplanting;
- De voorkanten van de woningen staan aan de weg, de bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn;
- Voor de gevel en de kap van de bebouwing worden 'rode' kleuren gebruikt met dien verstande dat vrijstaande stallen en bergingsruimten in gedekte kleurstelling uitgevoerd kunnen worden;
- De erven zijn rondom beplant.

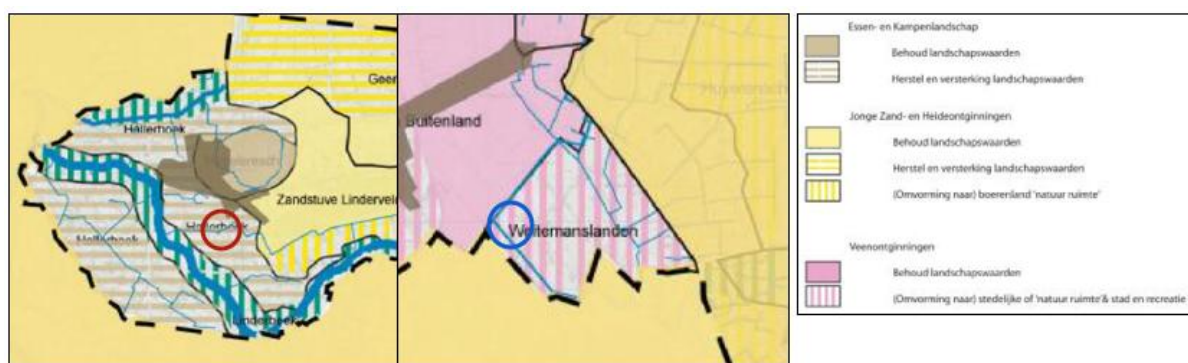
4.3.3.4 *Toetsing van het initiatief aan 'Welstandsnota Twenterand'*

Met het inrichten van de erven aan de Bisschopsweg is de Welstandsnota als uitgangspunt genomen. De nieuwe woningen gaan goed op binnen de bestaande structuren. Op dit moment zijn nog geen concrete bouwplannen bekend. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden de ontwerpen van de woningen beoordeeld op de redelijke eisen van welstand.

4.3.4 **Landschapsontwikkelingsplan**

4.3.4.1 *Algemeen*

Naast de welstandsnota heeft de gemeente Twenterand een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. De raad van de gemeente Twenterand heeft op 6 november 2007 het Landschapsontwikkelingsplan (uitwerking Twenterand) vastgesteld. Hoofddoel van het LOP is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. Op basis van het LOP (afbeelding 4.9) ligt het plangebied zowel in het "Essen- en kampenlandschap" (Bisschopsweg) als in het "Veenontginning" (Oostermaatweg).



Afbeelding 4.9 Landschapsonontwikkelingsplan: "Essen- en kampenlandschap" & "Veenontginning" (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.4.2 Deelgebied "Hallerhoek"

Het kampenlandschap van deelgebied Hallerhoek omsluit de Magelaresch vanaf de westkant. Het deel ten noorden van Den Ham, rond beek de Bevert, (Eerderachterbroek) kent een grote dichtheid van landschapselementen zoals singels, bosjes en lanen. De Hammerwetering doorsnijdt daar het landschap van kleine zandkoppen. Ten westen en ten zuiden van Den Ham kent een grootschaliger beeld dan het gebied rond de Bevert. De ondergrond van kleine hoge koppen en natte lage delen levert een diversiteit in landschappelijke structuren op, dit is vooral te zien in kavelgrootte, verspreide landschapselementen en gestrooide bebouwing. Herstellen en versterken wordt voorgestaan in het deelgebied Hallerhoek. In het gebied rond de Bevert wordt vanuit het landschap gestreefd naar omvorming naar halfnatuurlijke inrichting en waterberging.

Het deelgebied is aangewezen tot verwevingsgebied in het reconstructieplan. Hier gaan landbouw, natuur en recreatie samen, hervestiging op locaties van bestaande boerderijen of uitbreiding van de intensieve veehouderij wordt onder voorwaarden toegestaan. Voorwaarden kunnen ingezet worden om de kleinschaligheid te herstellen en te versterken langs de randen van hogere open delen in de vorm van aanplant van landschapselementen.

Aandachtspunten en kansen:

- Behoud en herstel open essen;
- Behoud en herstel kleinschalige structuur langs de randen;
- Koppel kleinschalige ontwikkelingen in het gebied met ingrepen ten behoeve van het watersysteem (rond de Bevert);
- Natuurlijk inrichten van de Hammerwetering.

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 landschappelijk waarden. Indien er ontwikkelingen plaatsvinden dan moet er worden bijgedragen in de vorm van investeringen in het landschap.

4.3.4.3 Deelgebied "Weitemanslanden"

Weitemanslanden ligt op de helling van de lager gelegen veenontginningen naar de hoger gelegen jonge ontginningen ten oosten van Twenterand. Het levert een open, rationeel landschap op. Weitemanslanden is aangemerkt in het reconstructiebeleid als landbouwonontwikkelingsgebied. Ook heeft Weitemanslanden te maken met een grote stedelijke druk vanuit Almelo. Daardoor heeft het gebied te maken met een zeer hoge functiedruk. Omvorming van het huidige landschap naar een landschap waar intensieve veehouderij in combinatie met grondgebonden landbouw zich kan ontplooiën, maar waar enige stedelijke uitloop mogelijk is. Dit is realiseerbaar door naast ruimte te bieden voor de agrarische sector, als tegenprestatie een investering in de ruimtelijke kwaliteit te vragen, waardoor een aantrekkelijk landschap blijft bestaan voor bewoners en bezoekers.

Aandachtspunten en kansen:

- Het LOP sluit aan op de bestaande visie voor LOG Weitemanslanden;
- Ontwikkelingsgerichte landbouwgebieden met ruimtelijke kwaliteit.

4.3.4.4 Toetsing van het initiatief aan 'Landschapsontwikkelingsplan'

In voorliggend geval zijn voor beide locaties ruimtelijk kwaliteitsplannen opgesteld. Hierin is het landschap en de omgeving geanalyseerd en op basis daarvan is de invulling en de landschappelijke inpassing bepaald. Door het op een adequate inpassen van zowel de bestaande als nieuwe erven wordt bijgedragen aan het groene karakter van de gebieden. Het voornemen zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid. Het voornemen draagt bij aan de sociale vitaliteit van het landelijk gebied alsmede het versterken van de ruimtelijke kwaliteit door te investeren in het landschap.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

Opgemerkt wordt dat ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten van het bosbouwbedrijf aan de Oostermaatweg 4 er sprake is van een bestaande situatie. Er wordt uitsluitend op het bestaande erf een vervangende schuur ten behoeve van de stalling van onder meer de bosbouwmachines gerealiseerd. In beginsel heeft dit onderdeel geen milieukundige relevantie. De locatie Oostermaatweg 4 wordt dan ook, behalve daar waar noodzakelijk geacht, buiten beschouwing gelaten. Daar waar relevant bevonden wordt expliciet op de locatie ingegaan.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaai niet van belang aangezien er geen spoorweg in de directe omgeving aanwezig is. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op het aspect milieuzonering waaronder meer getoetst wordt aan het aspect industriellawaai (geluid). In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het aspect wegverkeerslawaai.

5.1.2 Onderzoeksresultaten

De compensatiewoningen worden gesitueerd aan weerszijden van de bestaande boerderij aan de Bisschopsweg. De compensatiewoningen zijn gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Bisschopsweg en de Zomerweg.

De Bisschopsweg betreft een doorgaande weg met een zeer beperkte verkeerintensiteit. Dit vanwege het feit dat de weg vrijwel uitsluitend wordt gebruikt door bestemmingsverkeer. Doorgaand verkeer maakt gebruik van de nabijgelegen Zomerweg. De afstand tussen de compensatiewoningen en de Bisschopsweg bedraagt minimaal 15 meter. Gezien de rustige ligging in het buitengebied, de afstand van de woningen tot aan de as van de weg en de zeer beperkte verkeersintensiteit op de Bisschopsweg ter plaatse kan ervan uit worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde onder de 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh ligt.

Op de Zomerweg is sprake van een matige verkeersintensiteit. De afstand tussen de compensatiewoningen en de Zomerweg bedraagt minimaal 130 meter. Gezien de rustige ligging in het buitengebied, de afstand van de woningen tot aan de as van de weg en de matige verkeersintensiteit op de Zomerweg kan ervan uit worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde onder de 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh ligt.

Gesteld wordt dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor het initiatief.

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Kruse Milieu uit Geesteren heeft voor de locatie van de nieuwe woningen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten

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

Deellocatie A:

- de bovengrond is zeer licht verontreinigd met PAK;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink.

Deellocatie B:

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium en nikkel.

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

In de bovengrond A - BG en in het grondwater zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er, vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit, geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

- woningen: 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.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 **Onderzoeksresultaten**

De ontwikkeling heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

De ontwikkeling wordt niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 **Conclusie**

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

- 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.

5.4.2 Onderzoeksresultaten

Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

1. zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
2. zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
4. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

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

5.5.1.1 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

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

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

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'rustige woonwijk'.

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

5.5.2 Onderzoeksresultaten

5.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de realisatie van twee compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

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

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

5.5.2.2 Externe werking

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

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

5.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woonfunctie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

In de directe omgeving van de compensatiewoningen bevinden zich twee van belang zijnde inrichtingen, te weten: bedrijventerrein Kroezenhoek en een klussenbedrijf.

Op bedrijventerrein Kroezenhoek zijn ter plaatse uitsluiten bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3.1. Voor dergelijke inrichtingen geldt een richtafstand van 50 meter veelal voor het aspect geluid. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen de dichtstbijzijnde compensatiewoning en het bestemmingsvlak van de bedrijventerrein minimaal 90 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Daarnaast bevindt zich aan de Bisschopsweg 1a een kleinschalige klussenbedrijf. Een dergelijke functie is niet als zodanig opgenomen, maar kan het meest worden vergeleken met 'Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. <1.000 m²'. Zulke inrichtingen vallen op basis van de VNG-uitgave onder categorie 2. Voor deze functie geldt een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. De onderlinge afstand tussen het bedrijf en de meest nabijgelegen compensatiewoning bedraagt minimaal 40 meter. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand.

Opgemerkt wordt dat tegenover het plangebied een schuur aanwezig is die wordt gebruikt voor hobbymatige agrarische activiteiten. Bij agrarische activiteiten geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische activiteiten zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan.

Gezien het feit dat wordt voldaan aan alle richtafstanden is voor de compensatiewoningen een goed woon- en leefklimaat te verwachten.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

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

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

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

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.

De definitief van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

5.6.2 Onderzoeksresultaten

In voorliggend geval worden er compensatiewoningen gerealiseerd in het kader van Rood voor Rood. Woningen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten. In de directe omgeving is uitsluitend een schuur, tegenover het plangebied, aanwezig waarin hobbymatig agrarische activiteiten plaatsvinden. Van een veehouderij is geenszins sprake. In voorliggend geval dient dan ook te worden getoetst aan artikel 5 van de Wet geurhinder en veehouderij. Op basis van dit artikel dient voor dergelijke dierenverblijven een afstand van tenminste 25 meter te worden aangehouden. In voorliggend geval is met de situering van de compensatiewoningen rekening gehouden met dit gegeven. De compensatiewoningen zijn dan ook gelegen op een afstand groter dan 25 meter ten opzichte van het dierenverblijf. Er wordt voldaan aan de vaste afstand zoals opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij.

5.6.3 Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij. Er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden inzake het aspect geur.

5.7 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.

Natuurbank Overijssel uit Haaksbergen heeft beide locaties onderzocht met betrekking tot de gebieds- en soortenbescherming. In de volgende subparagrafen worden de resultaten uit dit onderzoek behandeld. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

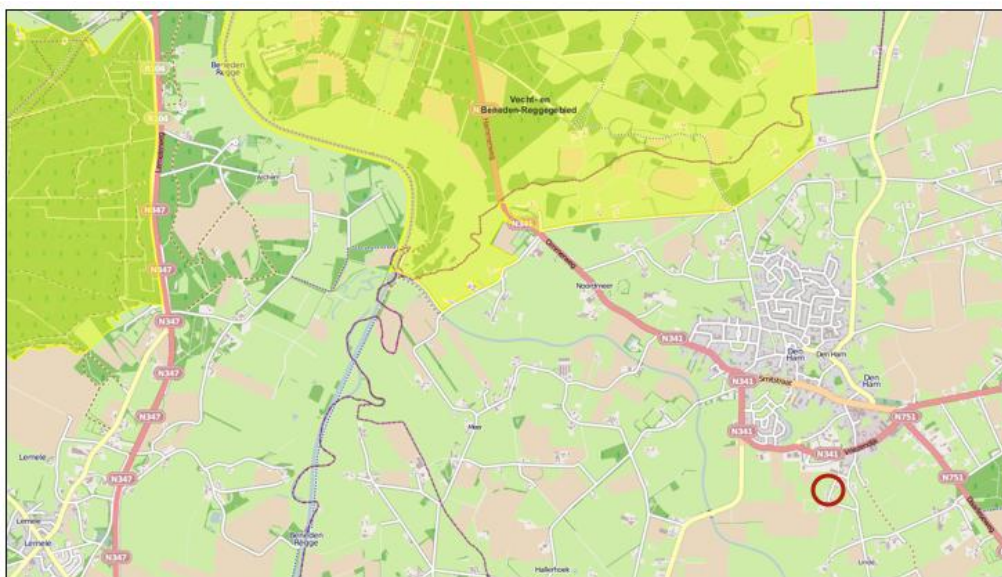
5.7.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EL&I.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Vecht- en Beneden-Reggegebied" is gelegen op een afstand van circa 2 kilometer. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.



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

Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

5.7.1.2 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.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 2 kilometer afstand. In afbeelding 5.3 is de ligging van de compensatiewoningen ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Ministerie van EL&I)

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming 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.

5.7.2.2 Onderzoeksresultaten

Er broeden zeer waarschijnlijk ieder jaar vogels in de toegankelijke schuren in het onderzoeksgebied. Er zijn echter geen soorten vastgesteld waarvan de nesten of de nestplaats jaarrond beschermd zijn. Activiteiten die kunnen leiden tot het vernielen of verstoren van bezette vogelnesten zijn volgens de Ff-wet niet toegestaan. Om dit te voorkomen dienen de gebouwen gesloopt te worden buiten de broedtijd. De periode oktober-februari geldt als meest geschikte periode. Er zijn in het plangebied geen beschermde flora- of faunasoorten vastgesteld. De inrichting en het gevoerde beheer maken het onderzoeksgebied tot een ongeschikt leefgebied voor de meeste beschermde soorten. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op het duurzaam functioneren van beschermde leefgebieden van soorten in de omgeving van het onderzoeksgebied. Voor de mogelijk aanwezige beschermde soorten, zoals vermeld in tabel 1 van de Ff-wet, hoeven in het kader van de algemene zorgplicht geen specifieke maatregelen genomen te worden. Er hoeft voor het onderdeel 'soorten' geen nader onderzoek uitgevoerd te worden, er hoeft geen ontheffing ex. Art. 75c van de Ff-wet aangevraagd te worden.

5.7.3 Conclusie

Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht. Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten 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.

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



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

5.8.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

De locatie Bisschopsweg is op basis van de archeologische verwachtings- en beleidskaart vrijwel geheel aangemerkt met een hoge verwachting. Bij bodemingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 2.500 m² dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In voorliggend geval zal de totale oppervlakte aan bodemingrepen ter plaatse aanzienlijk minder bedragen dan de gestelde 2.500 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

De gronden ter plaatse van de locatie Oostermaatweg is op basis van de kaart aangemerkt met zowel middelhoge verwachting als een lage verwachting. Voor bodemingrepen in een gebied met een middelhoge verwachting geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 2.500 m² een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Gebieden met een lage archeologisch verwachting zijn vrijgesteld van onderzoek mits de planlocatie geheel in een lage verwachtingszone is gelegen en er grenzend aan de planlocatie geen waardevol archeologisch terrein aanwezig is. Er wordt op de locatie uitsluitend een vervangende schuur van 150 m² teruggebouwd. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Daarnaast wordt opgemerkt dat het gebied ter plaatse al reeds is verstoord door de ontginningen en de realisatie van de bestaande bedrijfsgebouwen.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan 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.

5.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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.

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Regge en Dinkel

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 beheersgebied 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.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De hierbij behorende 'standaard waterparagraaf' is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, oppervlakte, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;

- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader 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 7)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 8)
In dit artikel vindt de buiten toepassing verklaring van enkele onderdelen van de Bouwverordening plaats.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 9)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen.

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)

Aan de achterzijde van de nieuwe woonpercelen aan de Bisschopsweg liggen agrarische gronden. De mogelijkheid bestaat dat deze gronden in de toekomst gaan worden aangewend als tuin of erf bij de woningen. Daarom is in de regels bepaald dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'erf' naast agrarische doeleinden tevens mogen worden aangewend als tuin of erf.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 2 meter. Sleufsilo's en mestopslagplaatsen zijn niet toegestaan.

Agrarisch - Bosbouw (Artikel 4)

Het bestaande bouwvlak in het geldend bestemmingsplan van het erf aan de Oostermaatweg is als plangebied genomen. Wat betreft gebruiks- en bouwregels is zoveel mogelijk aangesloten bij het geldende bestemmingsplan danwel gemeentelijke standaard. Alleen is bepaald dat de gronden uitsluitend ten behoeve van de bosbouw mogen worden gebruikt en de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen niet meer mag bedragen dan 150 m².

Wonen (Artikel 5)

De woningen aan de Bisschopsweg hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het wonen al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen. In de bouwregels is bepaald dat per bestemmingsvlak maximaal één woning mag worden gebouwd. Daar waar de aanduiding 'maximum volume (m³)' is opgenomen mag de woning een maximale inhoud hebben van 900 m³. De overige woningen mogen een maximale inhoud hebben van 750 m³. Mocht de bestaande boerderij een grotere inhoudsmaat hebben dan mag deze inhoudsmaat als zodanig worden gehandhaafd.

Waarde – Archeologische verwachting (Artikel 6)

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

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

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

HOOFDSTUK 9 INSpraak & VOOROVERLEG

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

De provincie Overijssel heeft een lijst opgesteld van categorieën van bestemmingsplannen van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. Voor plannen die passen binnen het provinciale Rood voor Rood-beleid en waarvoor door de gemeente een beleidskader is (of zal worden) gemaakt is geen vooroverleg noodzakelijk, mits het beleidskader is voorzien van een positief advies van de provinciale diensten. Derhalve wordt een vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

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. Derhalve wordt verwezen naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 6.2.2.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

In voorliggend geval heeft er een voorontwerpbestemmingsplan voor een periode van vier weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan Bisschopsweg

Bijlage 2 Ruimtelijk kwaliteitsplan Oostermaatweg

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 5 Standaard waterparagraaf