

Bestemmingsplan
Buitengebied Twenterand PH
Achteres 3 en Derde Blokweg 10

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand PH Achteres 3 en Derde Blokweg 10”

Plannaam: Buitengebied Twenterand PH Achteres 3 en Derde Blokweg 10
IMRO-code: NL.IMRO.1700.BPBGPHAcht33eBlk10-vas1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: September 2024

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	10
2.1	ACHTERES 3-3A, DEN HAM	10
2.2	DERDE BLOKWEI 10, VROOMSHOOP	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	SLOOPOP GAVE	12
3.2	GEWENSTE SITUATIE	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	26
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1	GELUID	31
5.2	BODEMKWALITEIT	32
5.3	LUCHTKWALITEIT	33
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	34
5.5	MILIEUZONERING	35
5.6	GEUR	37
5.7	ECOLOGIE	38
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	40
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	41
5.10	VERKEER EN PARKEREN	43
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	44
6.1	VIGEREND BELEID	44
6.2	WATERPARAGRAAF	45
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	47
7.1	INLEIDING	47
7.2	OPZET VAN DE REGELS	47
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	48
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	51
9.1	VOOROVERLEG	51
9.2	INSPRAAK	51
9.3	ZIENSWIJZEN	51
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	52	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	52
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	52

BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK ACHTERES 3-3A	52
BIJLAGE 4	BODEMONDERZOEK DERDE BLOKWEG 10	52
BIJLAGE 5	ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE	52
BIJLAGE 6	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	52
BIJLAGE 7	WATERTOETS.....	52
BIJLAGE 8	ZIENSWIJZENNOTA	52

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

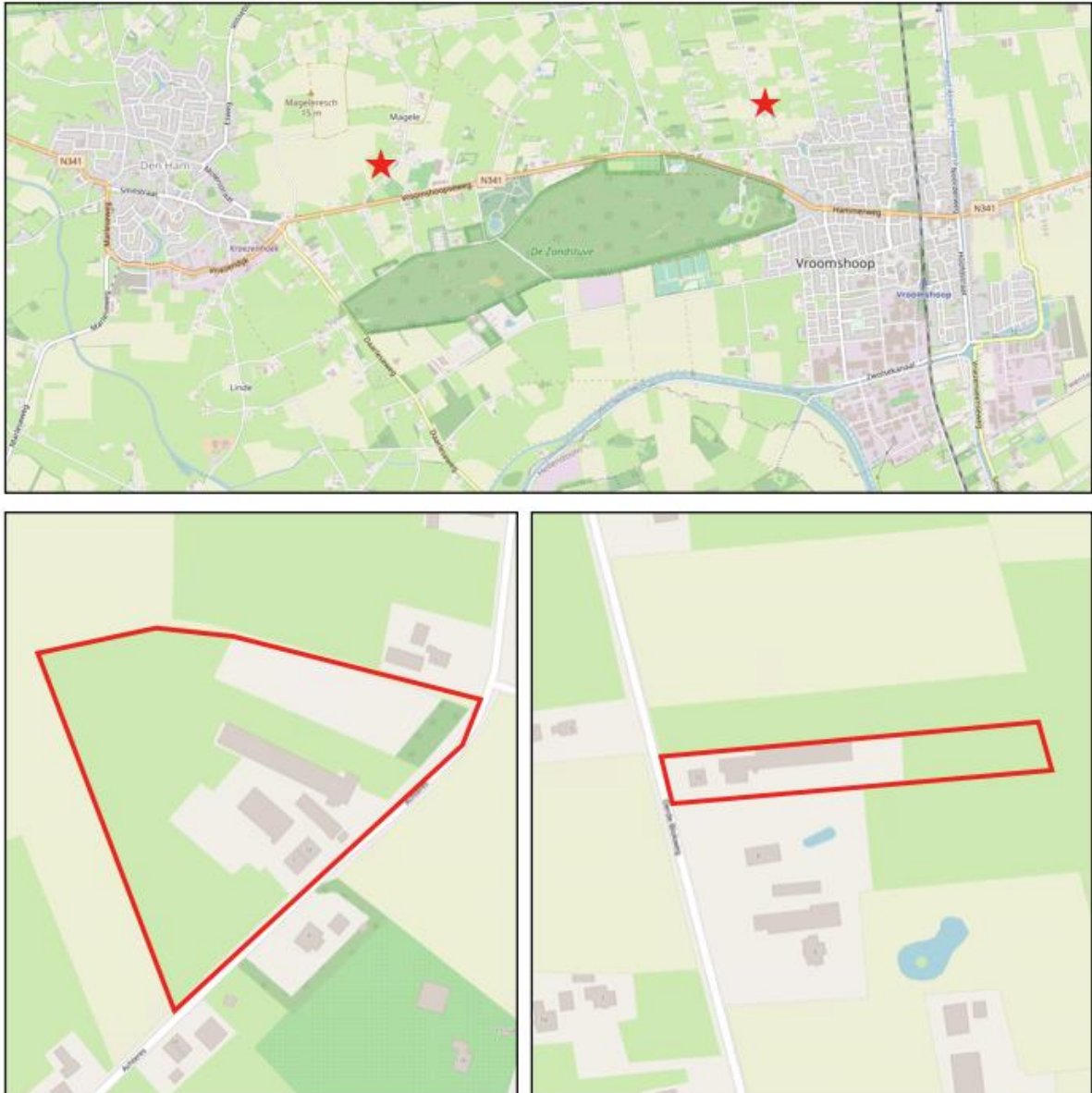
Aan de Achteres 3 en 3a te Den Ham bevindt zich een karakteristieke woonboerderij met 2 wooneenheden en 1.517 m² aan landschapsontsierende bebouwing zonder gebruikswaarde. Het voornemen is om alle landschapsontsierende bebouwing te slopen en de overtollige erfverharding te verwijderen. Eén van de schuren (237 m²) zal blijven behouden en zal dienst doen als bijgebouw voor de te behouden woonboerderij. Het asbest (119 m²) zal hierbij worden gesaneerd. Vervolgens worden aansluitend aan het erf twee compensatiewoningen gerealiseerd. De ter plaatse aanwezige woonbestemming wordt vervolgens fors verkleind om een compacter erf te realiseren, wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

Op basis van het “Beleid erventransitie” van de gemeente Twenterand geldt voor bovenstaande ontwikkeling een minimale sloopvoorwaarde van 2.125 m². De resterende sloopmeters zijn afkomstig van het perceel aan de Derde Blokweg 10 te Vroomshoop. Hier bevindt zich een woning met een schuur van circa 722 m². Deze schuur kent eveneens geen gebruikswaarde meer en verkeert in slechte staat. Het asbestdak van de schuur zal worden gesaneerd en deze zal in het geheel worden gesloopt. Vervolgens wordt er één nieuwe schuur teruggebouwd en wordt er extra in het landschap geïnvesteerd.

Beide betrokken locaties liggen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand”. De realisatie van twee nieuwe woningen ter plaatse van de Achteres 3 en 3a is niet toegestaan. Tevens dient de mogelijkheid voor het terugbouwen van de te slopen bijgebouwen aan de Derde Blokweg 10 te worden wegbestemd. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders. In deze toelichting wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologische oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden, te weten de locatie aan de Achteres 3 en 3a te Den Ham en de locatie aan de Derde Blokweg 10 te Vroomshoop. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van de deelgebieden ten opzichte van elkaar, Den Ham en Vroomshoop weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: plattekaart.nl)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand PH Achteres 3 en Derde Blokweg 10” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.BPBGPHAch33eBlk10-vas1) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen;
- deze toelichting en bijbehorende bijlagen.

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

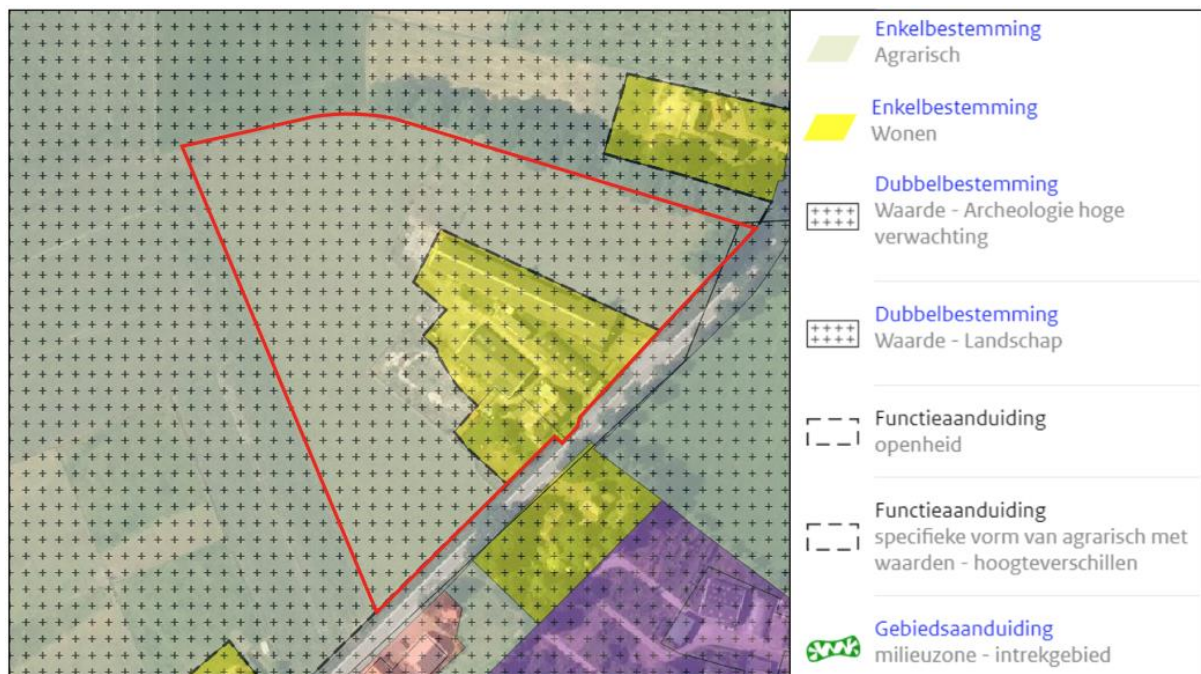
1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied (beide deelgebieden) ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Buitengebied Twenterand" en "Facetplan Parkeren Twenterand". Deze plannen zijn op respectievelijk 13 maart 2018 en 15 mei 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Twenterand. Hieronder wordt per locatie op het geldende planologisch regime ingegaan.

1.4.2 Achteres 3 en 3a, Den Ham

De locatie aan de Achteres 3 en 3a is voorzien van de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen'. Het gehele plangebied (op een klein hoekje in het oosten na) is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – intrekgebied'. De agrarische gronden zijn ten slotte voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' en de functieaanduidingen 'openheid' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – hoogteverschillen'. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de Achteres opgenomen.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding "Buitengebied Twenterand" ter plaatse van Achteres 3 en 3a (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Agrarisch

De agrarische gronden zijn met name bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Gebouwen mogen ter plaatse van een bouwvlak worden gebouwd.

Wonen

De locatie aan de Achteres is voorzien van twee naastgelegen woonbestemmingen. Dit betreffen de woonerven behorende bij de dubbele woning in de woonboerderij. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het bestaande aantal woningen, een aan huis verbonden beroep, een bed and breakfast (onder voorwaarden) en paardenbakken voor eigen hobbymatig gebruik. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 100 m² bedragen.

Waarde – Archeologie hoge verwachting

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten

archeologische waarden in de bodem. Bij bouwplannen van 2.500 m² of meer dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Waarde – Landschap

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Bij een besluit op deze gronden wordt ter plaatse van de aanduiding 'openheid' het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de openheid meegewogen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – hoogteverschillen' wordt het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hoogteverschillen meegewogen.

Milieuzone - intrekgebied

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

1.4.3 Derde Blokweg 10, Vroomshoop

De locatie aan de Derde Blokweg 10 is voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch' en 'Wonen'. Het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'milieuzone – intrekgebied'. De agrarische gronden zijn ten slotte voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – beplantingselementen'. In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de Achteres opgenomen.



Afbeelding 1.3 Uitsnede verbeelding "Buitengebied Twenterand" ter plaatse van Derde Blokweg 10 (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Agrarisch en Wonen

Verwezen wordt naar paragraaf 1.4.2.

Waarde – Archeologie middelhoge verwachting

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Bij bouwplannen van 2.500 m² of meer dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Waarde – Landschap

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Bij een besluit op deze gronden wordt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - beplantingselementen' het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de beplantingselementen meegewogen.

Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.4.4 Strijdigheid

Beide betrokken locaties liggen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand”. Op basis van dit bestemmingsplan geldt dat binnen de woonbestemmingen uitsluitend het bestaande aantal woningen is toegestaan. De twee nieuw te realiseren woningen zijn daarmee niet toegestaan; één van deze woningen wordt ook op de agrarische gronden beoogd, waar de gebruiksmogelijkheden voor een reguliere woning ontbreken. Bovendien dienen de sloop van de gebouwen en de planologische mogelijkheden voor het toegestaan oppervlak aan bijgebouwen te worden vastgelegd, evenals de erfinrichting van beide locaties. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Twenterand beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het plangebied bestaat uit de locaties aan de Achteres 3-3a en de Derde Blokweg 10. Beide locaties liggen in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Hierna wordt ingegaan op de huidige situatie van de locaties.

2.1 Achteres 3-3a, Den Ham

De locatie aan de Achteres 3 en 3a ligt tussen de kernen Den Ham (ten oosten) en Vroomshoop (ten westen). Het erf was in het verleden in gebruik als melk-/pluimveehouderij. De bebouwing bestaat ter plaatse uit de woonboerderij met bijbehorende voormalige agrarische opstallen. Inmiddels is de woonboerderij in gebruik ten behoeve van 2 reguliere woningen. De stallen, met een totale oppervlakte van 1.754 m², hebben na het staken van dit agrarisch bedrijf, kennen geen gebruikswaarde meer. Het overige deel van het woongedeelte bestaat uit erfverharding en een rijbak/stapmolen.

De directe omgeving van de Achteres 3 en 3a wordt voornamelijk gekenmerkt door bedrijfspercelen, die aan de overzijde van de Achteres zijn gelegen. Tevens bevinden zich aan deze weg woonpercelen en solitaire detailhandel. Ten zuiden loopt de Vroomshoopseweg die de kernen Den Ham en Vroomshoop verbindt. De huidige situatie van het deelgebied Achteres 3-3a is weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie Achteres 3 en 3a Den Ham (Bron: Google Maps)

2.2 Derde Blokweg 10, Vroomshoop

De Derde Blokweg 10 ligt ten westen van de kern van Vroomshoop. Deze locatie bestaat uit een woonperceel met achterliggende agrarische gronden. De bebouwing bestaat uit een woning met circa 722 m² aan landschapsontsierende bijgebouwen. De beplanting binnen het woonperceel bestaat voornamelijk uit hoge coniferen en dennen. De directe omgeving van deze locatie kenmerkt zich voornamelijk door verspreid liggende woonpercelen en agrarische cultuurgronden. De huidige situatie van de Derde Blokweg 10 is weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.2.



Afbeelding 2.2 Huidige situatie Derde Blokweg 10 Vroomshoop (Bron: Google Maps)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan. Ten eerste wordt ingegaan op de sloopwerkzaamheden ter plaatse beide locaties. Vervolgens wordt de gewenste locatie in beeld wordt gebracht, waarbij tevens nader wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing van beide percelen.

3.1 Sloopopgave

Zoals is beschreven in voorgaande hoofdstukken bevindt zich aan de Achteres 3-3a een woonperceel met een woonboerderij en 1.754 m² aan voormalige agrarische schuren. Hiervan zal 1.517 m² (waarvan 1.075 m² asbesthoudend is) worden gesloopt. Eén van de schuren (237 m²) zal blijven behouden en zal dienst doen als gezamenlijk bijgebouw voor de twee wooneenheden in de woonboerderij. Het asbest van deze schuur (119 m²) zal wel worden gesaneerd. Ten slotte wordt alle overbodige erfverharding verwijderd en wordt de rijbak/stapmolen opgeruimd. In afbeelding 3.1 is de sloopopgave ter plaatse van dit perceel weergegeven.



Afbeelding 3.1 Sloopopgave Achteres 3-3a Den Ham (Bron: De Erfontwikkelaar)

De hierboven beschreven sloopmeters aan de Achteres 3-3a zullen worden ingezet voor de realisatie van twee woningen aldaar. Deze ontwikkeling is mogelijk op basis van het Beleid Erventransitie van de gemeente Twenterand. In paragraaf 4.3.2 zal nader op dit beleid worden ingegaan. Om de twee woningen mogelijk te maken is de compensatie in de vorm van bovenstaande sloopmeters echter niet voldoende. De extra benodigde sloopmeters zijn afkomstig van het woonperceel aan de Derde Blokweg 10 te Vroomshoop. Ter plaatse van dit perceel bevindt zich een woning met ca. 722 m² aan bijgebouwen, waarvan 655 m² is voorzien van asbestdaken. Al deze bijgebouwen zullen worden gesloopt. Daarnaast worden de ongewenste landschappelijke elementen, bestaande uit dennen en coniferen, gerooid. In afbeelding 3.2 is de sloopopgave aan deze locatie weergegeven.

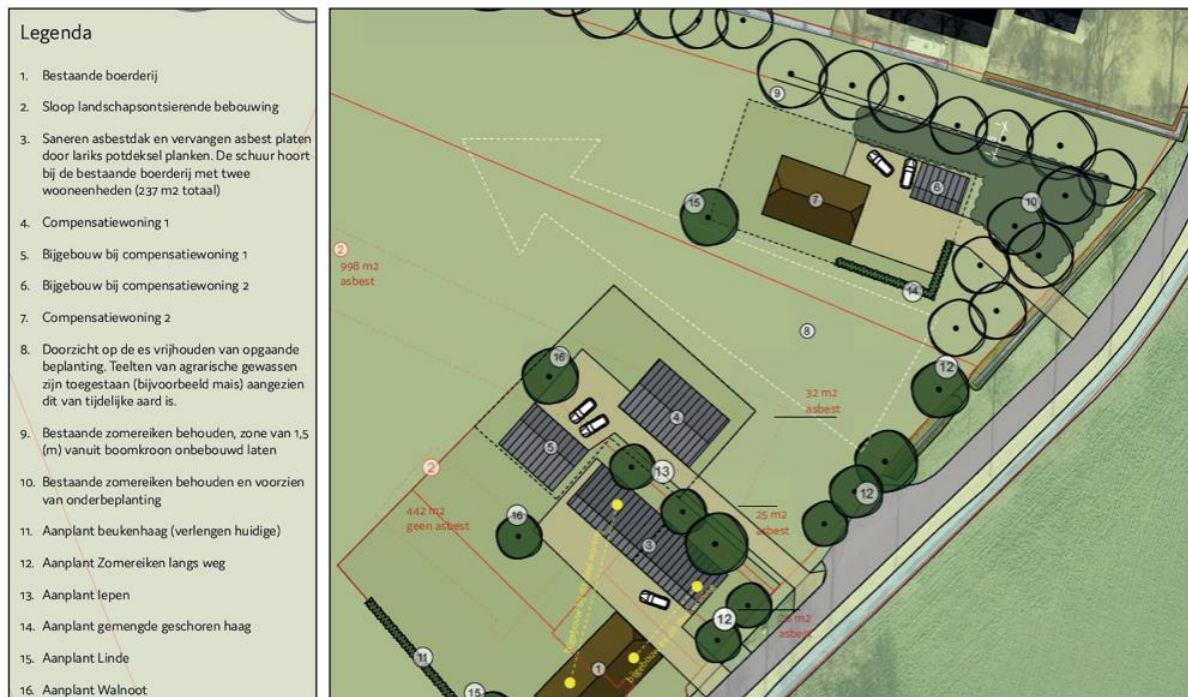


Afbeelding 3.2 Sloopopgave Derde Blokweg 10 Vroomshoop (Bron: De Erfontwikkelaar)

3.2 Gewenste situatie

Na sloop van de 1.517 m² landschapsontsierende bebouwing zonder gebruikswaarde en het verwijderen van de overvloedige erfverharding zullen er aan de Achteres 3-3a twee nieuwe woonpercelen worden gerealiseerd. Beide compensatiewoningen krijgen een maximum inhoud van 750 m³ en een bijgebouw van 100 m². De bestaande schuur van 237 m² zal dienst gaan doen als bijgebouw van de twee woningen in de woonboerderij. Het asbest op dit bijgebouw zal volledig worden gesaneerd.

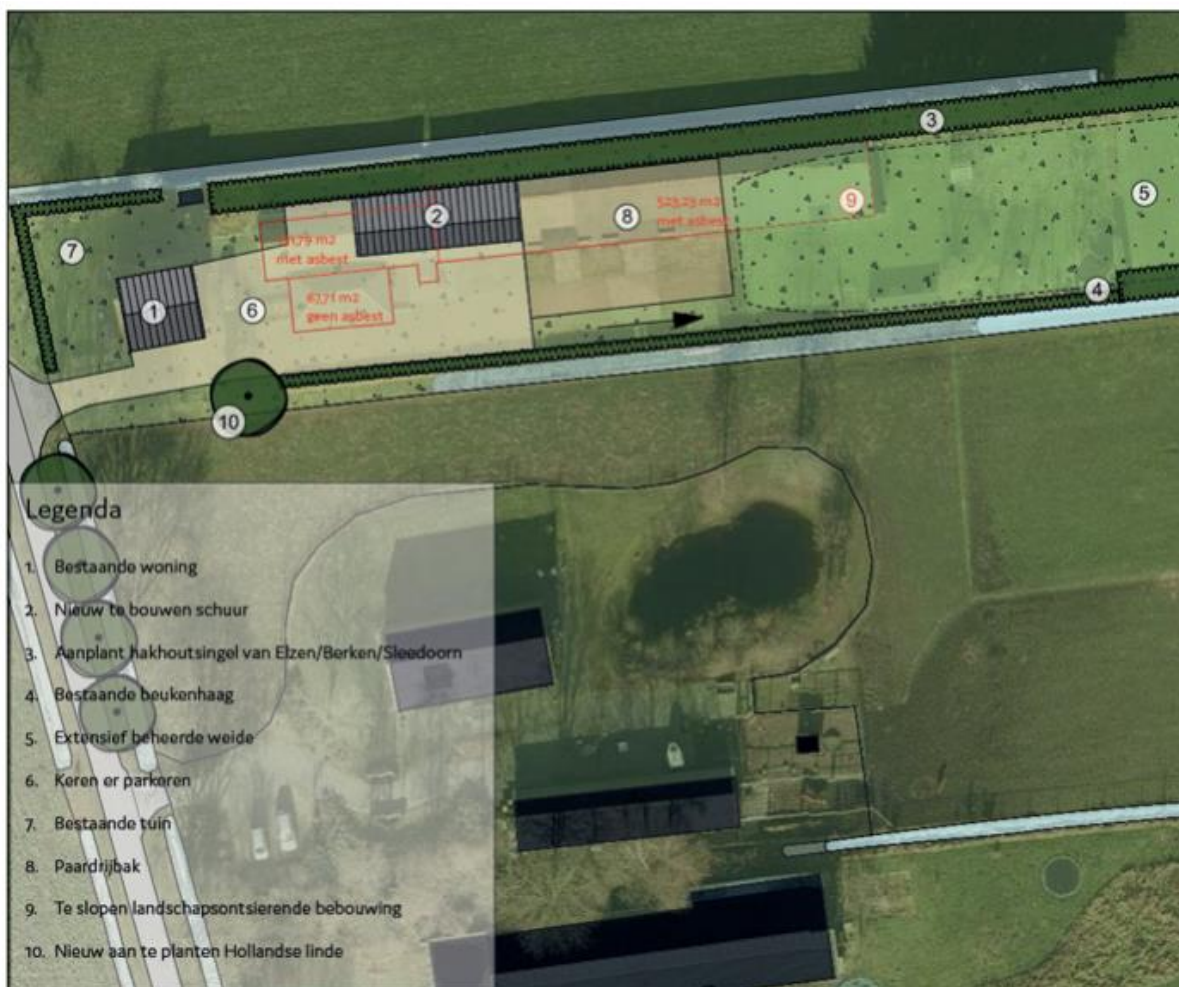
Binnen de landschappelijke inpassing is het van belang dat de es open blijft met langs de rand een groene krans van bebouwing en groen. Een compacte clustering van gebouwen en de aanplant van met name bomen dragen bij om dit beeld te versterken. In afbeelding 3.3 is het erfinrichtingsplan van de Achteres 3-3a opgenomen.



Afbeelding 3.3 Erfinrichtingsplan Achteres 3-3a Den Ham (Bron: De Erfontwikkelaar)

Aan de Derde Blokweg wordt voornamelijk geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. De bestaande bijgebouwen (722 m²) worden gesloopt en vervangen voor een kwalitatief hoogwaardiger bijgebouw van 100 m². Per saldo is er op deze locatie dus sprake van afname van 622 m² aan bebouwing. Dit is in voorliggend geval de oppervlakte die als sloopopgave geldt. Achter het nieuwe bijgebouw wordt ten slotte een paardrijbak gerealiseerd.

De onwenselijke beplanting bestaande uit de coniferen en dennen worden verwijderd en vervangen door meer passende beplantingselementen. Bij de inrit wordt een nieuwe Hollandse linde aangeplant. De noordzijde wordt voorzien van een hakhoutsingel van elzen, berken of sleedoorn. De agrarische gronden worden ten slotte ingericht als een extensief beheerde weide. In afbeelding 3.4 is het erfinrichtingsplan van de Derde Blokweg 10 opgenomen.



Afbeelding 3.4 Erfinrichtingsplan Derde Blokweg 10 Vroomshoop (Bron: De Erfontwikkelaar)

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

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

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI.

Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: *stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Om te bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet eerst duidelijk worden of er überhaupt sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Met de realisatie van 2 woningen maakt dit bestemmingsplan dan ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft daarom niet doorlopen te worden.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in

de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

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

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

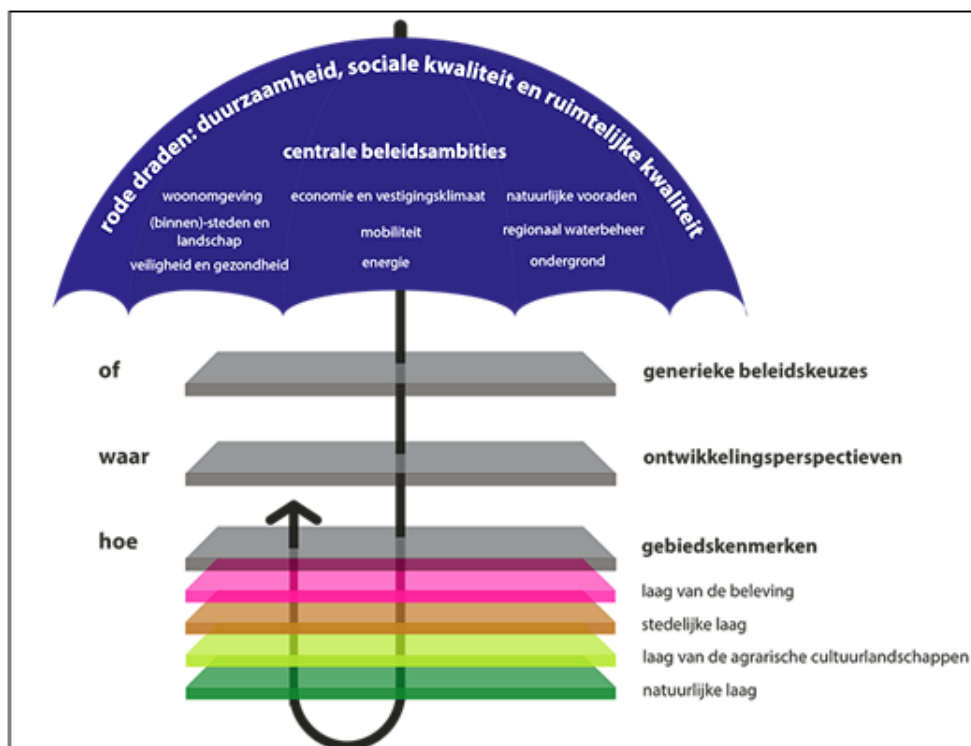
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken.

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling in het buitengebied. Hierdoor zijn met name de artikelen 2.1.3 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), 2.1.5 (ruimtelijke kwaliteit) en 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Daarnaast wordt getoetst aan artikelen 2.13.3 en 2.13.5. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Zuinig in zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3):

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

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Toetsing aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Lid 1 is van toepassing wanneer sprake is van extra ruimtebeslag op de groene omgeving voor stedelijke functies. Lid 2 is van toepassing wanneer er sprake is van extra ruimtebeslag door ontwikkelingen in de groene omgeving. Gelet op de terminologie in lid 1 en 2 gaat het in lid 2 om andere ontwikkelingen dan stedelijke ontwikkelingen. Zie ook: ECLI:NL:RVS:2020:3111, r.o. 11.1, en ECLI:NL:RVS:2016:915, r.o. 7.1. Er is in voorliggende bestemmingsplan sprake van een stedelijke ontwikkeling, maar er is geen sprake van een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten op de Groene Omgeving. Dit volgt uit de planologische vergelijking tussen de gebruiks- en bouw mogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan en het voorliggend bestemmingsplan.

Op grond van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Twenterand’ is het perceel Achteres 3-3a voorzien van twee bestemmingsvlakken met de enkelbestemming ‘Wonen’. De gezamenlijke oppervlakte daarvan bedraagt circa 5.265 m². Daarbij mag per bestemmingsvlak één woning met 100 m² aan bijgebouwen gebouwd worden. In principe mag het gehele bestemmingsvlak ‘Wonen’ verhard worden. De (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing valt onder het overgangsrecht.

Als gevolg van het plan wordt aan de Achteres 3-3a 1.517 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Er worden twee compensatiewoningen gebouwd die elk een inhoud van 750 m³ en 100 m² aan bijgebouwen mogen hebben. Het bestemmingsvlak ‘Wonen’ voor de bestaande twee woningen bedraagt circa 2.321 m². De inhoud van de woningen mag maximaal 750 m³ bedragen en de oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 100 m² per woning (gezaamenlijk 200 m²). De oppervlakte van de bestemming ‘Wonen’ van de compensatiekavels bedraagt respectievelijk 800 m² en 794 m². Per bestemmingsvlak is één woning met een inhoud van 750 m³ en 100 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Voor voorliggend plan betekent dit dat er geen sprake is van extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving:

- Er is geen sprake van een toename van het bouwperceel. Er is sprake van een gewijzigde situering van het bouwperceel (bestemmingsvlak ‘Wonen’) en een afname van het bouwperceel. Het bouwperceel neemt af met circa 1.340 m². Het was totaal 5.265 m² en wordt maximaal 3.925 m²;
- Er is geen sprake van toename van de bebouwing. Op basis van het huidige bestemmingsplan gold op grond van artikel 33.1 Bestaande afmetingen dat de bestaande oppervlakte als maximale oppervlakte was toegestaan. De bebouwde oppervlakte neemt als gevolg van het plan fors af.

Hiervoor wordt ook verwezen naar de uitspraak van de van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915, waarin het volgende is geoordeeld:

Strijd met provinciale verordening

7. [appellant] betoogt voorts dat het plan is vastgesteld in strijd met de artikelen 2.1.3 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 (hierna: omgevingsverordening), nu de raad de drie gebouwen met daarin in totaal vijf woningen, in het reeds bestaande, bebouwde gebied had moeten situeren in plaats van in de groene omgeving. Tevens heeft de raad geen sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor de geplande ontwikkelingen in de groene omgeving aangevoerd en niet voorzien in compensatie van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

7.1. De Afdeling ziet zich gesteld voor de vraag of de artikelen 2.1.3 en 2.1.6 van de omgevingsverordening van toepassing zijn op de ontwikkelingen waarin het plan voorziet. Daartoe stelt zij in de eerste plaats vast dat het plangebied niet kan worden aangemerkt als bestaand bebouwd gebied in de zin van artikel 2.1.1, onder f, van de omgevingsverordening. Ingevolge artikel 2.1.1, onder h en j, van de omgevingsverordening moet dat wat het plan mogelijk maakt, derhalve worden gekwalificeerd als een stedelijke ontwikkeling die plaatsvindt in de groene omgeving.

Voorts dient te worden vastgesteld of de ontwikkeling waarin het voorziet, leidt tot extra ruimtebeslag op de groene omgeving in de zin van artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening. De Afdeling overweegt dat het begrip extra ruimtebeslag in de tekst van de omgevingsverordening niet wordt gedefinieerd. Ook in de toelichting wordt het begrip niet uitgelegd. Uit het bijschrift in de omgevingsverordening bij het artikel is echter af te leiden dat het is bedoeld als toetsingskader voor de SER-ladder. Nu deze doelstelling eveneens ten grondslag ligt aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, overweegt de Afdeling dat voor de uitleg van het begrip extra ruimtebeslag in de omgevingsverordening bij haar jurisprudentie over artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro dient te worden aangesloten. Dit leidt ertoe dat het ruimtebeslag waarin het plan voorziet, moet worden vergeleken met het ruimtebeslag dat mogelijk werd gemaakt in het voorgaande, onherroepelijke bestemmingsplan, ongeacht of dit wel of niet is gerealiseerd. Nu het ruimtebeslag waarin het voorheen geldende plan voorzag groter was dan het ruimtebeslag waarin het plan thans voorziet, is van extra ruimtebeslag als bedoeld in artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening derhalve geen sprake. De Afdeling is daarom van oordeel dat artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening in dit geval niet van toepassing is.

Er is daarmee geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de Groene Omgeving. Hiermee wordt voldaan aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.5; lid 1,2,3 en 5):

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

Toetsing aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met de gewenste ontwikkeling wordt er geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving gelegd, aangezien na sloop en nieuwbouw er per saldo sprake is van een afname van het bebouwde oppervlak in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Met de sanering van het asbest en de overvloedige erfverharding, het landschappelijk inpassen van beide percelen conform de geldende gebiedskenmerken en het compacter maken van de woonerven neemt de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van de groene omgeving juist aanzienlijk toe. In hoofdstuk 3 is beschreven hoe de deelgebieden landschappelijk ingepast worden. In het vervolg van paragraaf 4.2 wordt aangetoond dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de geldende ontwikkelingsperspectieven en de geldende gebiedskenmerken. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5 uit de omgevingsverordening Overijssel.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (artikel 2.1.6 lid 1):

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

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

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

- sloop van 2.216,71 m² aan bebouwing, waarvan het merendeel bestaat uit gebouwen met asbest;
- sanering asbest en erfverharding;
- verkleining van de woonbestemmingen;
- het zorgvuldig landschappelijk inpassen van beide woonerven middels een erfinrichtingsplan.

Zoals blijkt uit hoofdstuk 4 van dit plan staan de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in verhouding met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebied (Artikel 2.13.3)

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

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

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

Toetsing aan artikel 2.13.3 en 2.13.5 van de Omgevingsverordening

Beide locaties bevinden zich in een intrekgebied. De locatie aan de Derde Blokweg bevindt zich tevens in een grondwaterbeschermingszone. Met het voornemen worden geen risicovolle functies toegevoegd.

De gebiedsaanduidingen ‘milieuzone – intrekgebied’ en ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ worden daarnaast conform het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand” overgenomen in dit bestemmingsplan waarmee de bescherming van de bodem- en de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van de drinkwatervoorziening planologisch wordt geborgd. Gelet op het vorenstaande is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in artikel 2.13.3 en 2.13.5 van de Omgevingsverordening.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Bij de toetsing aan de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken wordt in voorliggend geval uitgegaan van beide deelgebieden. Dit aangezien er op basis van de kenmerken en kwaliteiten een erfinrichtingsplan is gemaakt.

De deelgebieden behoren tot de ontwikkelingsperspectieven 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' en 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie Overijssel opgenomen.



Afbeelding 4.2 Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

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

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

'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend

met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

Het aanpassen van de woonerven past in het mixlandschap, waar ruimte is voor een verscheidenheid aan functies. De toevoeging van twee wooneenheden binnen het ontwikkelingsperspectief van het agrarisch ondernemen leidt daarnaast niet tot een beperking van de agrarische bedrijfsvoering van omliggende bedrijvigheid. Verwezen wordt ook naar paragraaf 5.5 en 5.6 van deze toelichting. De gewenste ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de geldende ontwikkelingsperspectieven.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

1. De “Natuurlijke laag”

De deelgebieden zijn op gebiedskenmerkenkaart van de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag”. De deelgebieden zijn indicatief weergegeven met de rode contour en marker.



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

‘Dekzandvlakte en ruggen’

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door

beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

De beoogde locaties waar de ontwikkelingen plaatsvinden zijn op dit moment bebouwd en maken onderdeel uit van bestaande woonerven. De van oorsprong voorkomende ‘Natuurlijke laag’ is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig. Met de landschapsmaatregelen wordt ingezet op beplanting die past bij de natuurlijke ondergrond. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de ‘Natuurlijke laag’.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

De deelgebieden zijn op de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype ‘Jonge heide- en broekontginningslandschap’ en ‘Essenlandschap’. In afbeelding 4.4 is een uitsnede weergegeven van de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.



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

‘Jonge heide- en broekontginningslandschap’

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

“Essenlandschap”

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

De realisatie van de twee woningen vindt plaats binnen het essenlandschap. Als belangrijk uitgangspunt binnen de landschappelijke inpassing is dat de es open blijft met behoud van zoveel mogelijk zicht op de Magelaresch. Een compacte clustering van gebouwen en de aanplant van met name bomen dragen bij om dit beeld te versterken. De ruimte tussen de twee nieuw te realiseren woonerven blijven daarom in dit bestemmingsplan vrij van bouw mogelijkheden. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de geldende gebiedskenmerken op basis van de Laag van het agrarisch cultuurlandschap.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1 Omgevingsvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

In de omgevingsvisie zijn de ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastgelegd. De uitwerking op korte termijn wordt vastgelegd in gebiedsprogramma's en het omgevingsplan zorgt voor borging. De omgevingsvisie beschrijft duidelijke kernwaarden voor de fysieke leefomgeving. Voor het borgen en realiseren van die kernwaarden neemt de gemeente een leidende rol. Daarnaast is de omgevingsvisie een uitnodiging aan inwoners, initiatiefnemers en ondernemers. De gemeente geeft aan op welke plaatsen en thema's zij ruimte ziet voor ontwikkeling.

4.3.1.2 Identiteit van Twenterand

In het hart van Overijssel ligt Twenterand. Een groene gemeente met 108 km² aan unieke natuurgebieden, open landschappen, schitterende bossen en levendige woonkernen. De gemeente kenmerkt zich door haar landelijke openheid, agrarische veen karakter en de grote hoeveelheid bebouwing en natuurlijke gebieden. Twenterand telt 34.000 inwoners die wonen in vijf kernen, Den Ham, Geerdijk, Vroomhoop, Westerhaar-Vriezenveensewijk en Vriezenveen. Daarnaast kent de gemeente de buurtschappen Bruinehaar, De Pollen, Weitmanslanden en Westerhoeven en heeft het een groot buitengebied.

De gemeente Twenterand kent enkele opgaven:

- Verduurzaming;
- Tegemoetkomen aan woningvraag voor alle leeftijdscategorieën en alle doelgroepen;
- Ontgroening/ vergrijzing;

- Aantrekkelijk houden van de gemeente voor jongeren;
- Tegengaan van krimp;
- Potentie recreatiesector benutten;
- Balans natuur en landbouw Komst;
- Nedersaksenlijn;
- Gebiedsontwikkeling De Stamper Vriezenveen;
- Bedrijvigheid (kansen om te groeien voldoende ruimte).

Deze opgaven worden gerealiseerd aan de hand van vijf thema's:

- Goed wonen;
- Toekomstbestendig werken;
- Duurzaam Doen;
- Fraaie en gezonde omgeving;
- Zorgeloze Mobiliteit.

Voor deze ontwikkeling zijn met name de thema's 'Goed wonen' en de 'fraaie en gezonde omgeving' van belang.

4.3.1.3 Goed wonen

In Twenterand is het goed wonen. De woningen zijn van hoge kwaliteit en duurzaam. Voor iedere doelgroep is er een passende woning, ook voor het toenemend aantal ouderen en starters op de woningmarkt. Voor goed wonen is een huis alleen niet voldoende. Daarom heeft Twenterand een veilige, gezonde woonomgeving met voldoende voorzieningen.

4.3.1.4 Fraaie en gezonde omgeving

Twenterand is een fraaie gemeente. In het buitengebied genieten inwoners en bezoekers van landschap en natuur. In de kernen hebben we oog voor karakteristieke bebouwing en straten zien er netjes uit. Er is een vitaal en veerkrachtig platteland dat ruimte biedt aan werk, (toekomstbestendige) landbouw, landelijk wonen, vitale natuur, landschap en kwalitatief hoogwaardige recreatie.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Twenterand

Door het slopen van landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied versterkt. Tevens zullen beide erven landschappelijk ingepast worden wat de kwaliteit van de leefomgeving ten goede komt. Binnen de landschappelijke inpassing is het openhouden van de zichtlijnen richting de Mageleresch een belangrijke doelstelling. Om deze reden wordt de ruimte tussen de twee nieuw toe te voegen woonpercelen bestemd als 'Agrarisch' zonder bouwvlak. Verder wordt in het landschapsplan geborgd dat opgaande beplanting op deze locatie wordt uitgesloten. Hiermee worden de ter plaatse geldende landschappelijke waarden (juridisch) geborgd. Het plan past binnen de uitgangspunten zoals verwoord in de thema's 'Goed wonen' en de 'fraaie en gezonde omgeving' en daarmee sluit de ontwikkeling aan bij de Omgevingsvisie van de gemeente Twenterand.

4.3.2 Beleidsregels Erventransitie Gemeente Twenterand 2019

4.3.2.1 Algemeen

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

4.3.2.2 Doel

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

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

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

4.3.2.3 Algemene uitgangspunten

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

- a) **Toepassing van de regeling moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;**
Zie hoofdstuk 3. Naast dat er landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt worden de erven landschappelijk ingepast. De ruimtelijke kwaliteit van beide erven zal zodoende toenemen.
- b) **Deze regeling is bedoeld ter bevordering van de sloop van (voormalige) (agrarische) bedrijfsgebouwen die nog niet in het kader van een andere regeling zijn of moeten worden gesaneerd;**
De te slopen bebouwing wordt niet gebruikt in het kader van een andere regeling.
- c) **De regeling is ook van toepassing voor vrijkomende agrarische bebouwing op percelen die inmiddels een andere bestemming hebben;**
Op beide percelen is inmiddels sprake van een woonbestemming. De te slopen bebouwing betreft voormalige agrarische bebouwing.
- d) **Sloop vindt plaats binnen de gemeente Twenterand;**
De sloop vindt op twee locaties binnen het buitengebied van de gemeente Twenterand.
- e) **Nieuwbouw op het erf waar gesloopt wordt gaat boven nieuwbouw op een andere locatie, tenzij nieuwbouw op een andere locatie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;**
In dit geval wordt gesloopt aan de Achteres 3-3a en aan de Derde Blokweg 10. De nieuwe woonpercelen worden gerealiseerd aan de Achteres; aan de Derde Blokweg wordt uitsluitend één bijgebouw van maximaal 100 m² teruggebouwd ten behoeve van de woonfunctie.
- f) **Op erven die deelnemen wordt het hele erf in de ontwikkeling betrokken;**
De gehele erven worden betrokken. Zie hiervoor de planverbeelding en het ruimtelijk kwaliteitsplan.
- g) **Op erven die deelnemen worden in elk geval alle asbestdaken gesaneerd;**
Alle asbestdaken worden gesaneerd.
- h) **Alleen legaal opgerichte bebouwing komt bij toepassing van de regeling voor compensatie in aanmerking;**
Van enkele aanbouwen is geen bouwvergunning bekend. Deze worden niet betrokken binnen de sloopopgave.
- i) **Voor bedrijfsmatige kassen en andere bouwwerken met een vergelijkbare lichte constructie, zoals sheds, worden alle genoemde benodigde m² met factor 5 worden vermenigvuldigd;**
Niet van toepassing.
- j) **De planologische (bouw)mogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie;**
Beide erven hebben de benodigde bouwmogelijkheden gekregen passend bij de toekomstige situatie.
- k) **Alle plannen gaan vergezeld met een erfinrichtingsplan waarin is aangegeven hoe de ontwikkeling in het erf wordt ingepast;**
Zie hoofdstuk 3. Hieraan wordt voldaan.
- l) **Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;**

Zie hoofdstuk 5, hier wordt aan voldaan.

- m) **Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van derden;**
Zie hoofdstuk 5, hier wordt aan voldaan.
- n) **Als een ontwikkeling plaatsvindt in de door de provincie aangegeven Zone ondernemen met water en natuur blijft er altijd een extra bijdrage aan de waarden en de kenmerken van deze zone gelden.**
Niet van toepassing.
- o) **Bij herbouw moet rekening worden gehouden met bestaande erfstructuren;**
Zie hoofdstuk 3, hier wordt aan voldaan.
- p) **Wanneer toepassing van deze regeling leidt tot uitbreidingsmogelijkheden van de bebouwing, houdt dit ook in dat het bouwvlak en/of bestemmingsvlak bij de benodigde bestemmingsplanherziening hieraan wordt aangepast.**
Voor de woonpercelen wordt aangesloten bij de standaardregels uit het bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand". De hoeveelheid toegestane oppervlakte aan bijgebouwen wordt fors ingeperkt in vergelijking met de huidige situatie, wat de ruimtelijke kwaliteit van beide deelgebieden ten goede komt.
- q) **De verkeersveiligheid dient te zijn geborgd;**
Zie paragraaf 5.10, hier wordt aan voldaan.
- r) **Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;**
Zie hoofdstuk 5, hier wordt aan voldaan.
- s) **Er wordt met de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten indien een tegemoetkoming in planschade niet is uit te sluiten;**
Zie hoofdstuk 8, hier wordt aan voldaan.
- t) **Er dient een zorgvuldige dialoog plaats te vinden met de omgeving.**
De omwonenden zijn middels een brief geïnformeerd over de plannen. Hierop zijn geen bezwaren bij de initiatiefnemer aangedaan.

4.3.2.4 Schuur voor woning

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

Algemene uitgangspunten

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

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

Er wordt voldaan aan de algemene uitgangspunten.

Uitgangspunten voor het buitengebied

Voor het buitengebied zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

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

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

- c) De compensatiekavel(s) dienen een passend ensemble te vormen met de (eventueel) al aanwezige, overblijvende gebouwen en de omgeving.
- d) De maten en afmetingen uit het op 13 maart 2018 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Twenterand worden aangehouden;
- e) De compensatiekavel heeft een omvang van minimaal 600 en maximaal 1.000 m². Dit is het perceel met de woonbestemming. Eventueel grotere oppervlakte aan omliggende gronden krijgt de bestemming agrarisch zonder bebouwing.

Toetsing uitgangspunten buitengebied

In totaal wordt er voor 2.216 m² aan gebouwen gesloopt, waarvan 509,71 m² zonder asbest. Tevens wordt er voor 119 m² aan asbest gesaneerd op het te behouden bijgebouw. Van 255 m² aan te slopen gebouwen is geen bouwvergunning bekend: 240 m² tpv 3e Blokweg 10 (maar al sinds 1976 of langer aanwezig) en 15 m² tpv Achteres 3-3a. Ook als de ‘onvergunde’ bebouwing wordt beschouwd als vergund is er omgerekend een slooptekort van circa 175 m² aan gebouwen zonder asbest (of circa 150 m² met asbest), uitgaande van de sloop van 1.707 m² gebouw met asbest en (509,71 – 100 m² nieuw bijgebouw 3e Blokweg =) 409,71 m² gebouw zonder asbest. Eén van de twee woningen wordt daarnaast niet op de slooplocatie gerealiseerd.

Samengevat voldoet het plan niet geheel aan het Beleid Erventransitie aangezien er sprake is van een tekort aan slooptekort en de noordelijke compensatiekavel niet op of naast de slooplocatie is gelegen. Ondanks dat het plan niet geheel voldoet aan bovengenoemd beleid, voldoet het wel voldoende aan de achterliggende gedachte daarvan, vanwege de volgende punten:

- twee voormalige agrarische bouwpercelen volledig worden gesaneerd, op de aanwezige dubbele woning en een goed in het landschap passende schuur na. Deze schuur gaat dienen als bijgebouw bij de dubbele woning, waarmee kapitaalvernietiging en onnodige milieuschade wordt voorkomen. Het asbestdak van deze schuur wordt vervangen;
- alle asbest (1.967 m²) wordt verwijderd;
- ter plaatse van de Derde Blokweg 10 wordt naast de sloop extra veel in het landschap geïnvesteerd door onwenselijke beplanting te verwijderen en daarvoor in de plaats veel nieuwe landschappelijk passende beplanting terug te planten;
- realisatie van de noordelijke nieuwe kavel op of aan de slooplocatie aan de Achteres zou nadelig zijn voor het zicht vanaf de Achteres op de Mageleresch. Aangezien zich aan de Achteres meer solitaire burgerwoningen bevinden wordt de voorgestelde situering passend geacht.

Het totale plan is ‘in balans’ met wat met het beleid wordt beoogd, waardoor geen medewerking verlenen aan het voornemen nadeliger is dan wel medewerking verlenen. Wel gelden er een aantal voorwaarden voor deze uitzondering. Zo worden de bestemmingsvlakken van de compensatiekavels maximaal 800 m² groot om de erven compact te houden. Daarnaast gelden voor alle percelen de regels van de bestemming ‘Wonen’ uit het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand”, wat inhoudt dat bij elke woning maximaal een bijgebouw van 100 m² wordt toegestaan. Uitzondering hierop is te behouden schuur van 237 m² bij de dubbele woning. De andere uitzondering betreft de ‘standaard’ binnenplanse mogelijkheid om de inhoud van een woning te vergroten naar 900 m³. Aangezien er ondanks een tekort aan slooptekort toch medewerking wordt verleend aan de ontwikkeling is een maximale inhoud van 750 m³ een strakke voorwaarde.

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

Gelet op het bovenstaande wordt gesteld dat het plan in voldoende mate past binnen de kaders en uitgangspunten zoals geformuleerd in de Beleidsregels Erventransitie van de gemeente Twenterand.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied worden aan de Achteres 3-3a twee nieuwe geluidgevoelige objecten toegevoegd, te weten twee woningen. In het kader van de toetsing aan de Wgh wordt hieronder daarom nader ingegaan op de aspecten industrie-, weg- en railverkeerslawaai.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein, waardoor het aspect industrielawaai niet van toepassing is.

Wegverkeerslawaai

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

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

Het plangebied ligt in buitenstedelijk gebied. De omliggende wegen hebben daardoor een wettelijke geluidszone van 250 meter. De 2 nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen de wettelijke geluidszone van de Vroomshoopseweg, waardoor een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Hierom is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarvan de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies van dit onderzoek.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de N341 bedraagt, inclusief 2 dB reductie, hoogstens 41 dB. Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

Gelet op vorenstaande is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een spoorlijn, waardoor een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï achterwege kan blijven.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

Met het voornemen worden op de locatie aan de Achteres 3-3a twee nieuwe woningen gerealiseerd en worden asbesthoudende gebouwen gesloopt. Aan de Derde Blokweg 10 worden tevens gebouwen met asbest gesloopt. Om de bodemkwaliteit van beide locaties inzichtelijk te maken, zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd, waarvan volledige rapportages zijn opgenomen in bijlage 3 en 4 van deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies van deze onderzoeken.

Bodemonderzoek Achteres 3-3a Den Ham

In juni 2019 is door Hunneman Milieu en Advies een verkennend bodemonderzoek in combinatie met een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd op deze locatie. Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan er geen bezwaren voor de voorgenomen aankoop en bestemmingswijziging.

Bodemonderzoek Derde Blokweg 10 Vroomshoop

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan zink en PAK aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan chroom aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan er, met uitzondering van een aangetoonde gehalte aan asbest in de actuele contactzone binnen RE-03, geen bezwaren voor de voorgenomen sloop van de stal en bestemmingswijziging. Bij een asbestgehalte groter dan de helft van de interventiewaarde is formeel een nader onderzoek asbest verplicht. Het gemeten gehalte asbest is groter dan de helft van de interventiewaarde, waardoor wordt geadviseerd om een nader onderzoek uit te voeren naar het aangetoonde gehalte aan asbest binnen RE-03.

5.2.3 Conclusie

De locatie aan de Derde Blokweg 10 is niet geheel vrij van asbest. Aangezien beide locaties met voorliggende ontwikkeling geheel asbestvrij dienen te zijn, is ter plaatse van de twee nieuwe woonbestemmingen aan de Achteres een voorwaardelijke verplichting ten behoeve van de uitvoering van het nader onderzoek naar asbest opgenomen en de sanering van het aangetroffen gehalte asbest.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

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

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

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

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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. Opgemerkt wordt dat er uitsluitend ter plaatse van de Achteres sprake is van de toevoeging van risicogevoelige functie, namelijk de twee nieuwe woningen. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot deze locatie (blauwe ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden in beide deelgebieden opgenomen.

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

5.5.3 Situatie plangebied

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

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

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

In het kader van de beoordeling van de milieusituatie wordt hieronder uitsluitend ingegaan op de locatie aan de Achteres aangezien hier sprake is van de toevoeging van milieugevoelige functies, namelijk de 2 woningen.

Ter plaatse van de Derde Blokweg is uitsluitend sprake van de sloop en nieuwbouw van een schuur, waarmee geen verandering in de milieusituatie plaatsvindt.

De omgeving van de locatie aan de Achteres wordt gekenmerkt door verschillende vormen van bedrijvigheid, lichte horeca, wonen en agrarische gronden. Om deze reden kan worden gesteld dat er sprake is van een gebied met een matige functiemenging, waardoor kan worden uitgegaan van het omgevingstype ‘gemengd gebied’.

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. Woningen zijn hierin niet aan te merken als een milieubelastende functie. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving, en andersom of de realisatie van het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

Op basis van het geldende planologische regime bevindt het dichtstbijzijnde perceel waar bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 kunnen plaatsvinden zich op 17 meter afstand van het plangebied. In het gemengd gebied (ligging in lintbebouwing met meerdere (agrarische) bedrijven in de nabijheid) geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter. Hiermee wordt ten aanzien van de bedrijfspercelen aan alle richtafstanden voldaan.

Aan de Achteres 8 bevindt zich een bedrijfsperceel waar milieuactiviteiten tot en met categorie 3.1 kunnen plaatsvinden. In het gemengde gebied geldt hiervoor een richtafstand van 30 meter. De afstand van de uiterste bestemmingsgrens van dit bedrijfsperceel tot en met de te realiseren woonbestemming bedraagt circa 49 meter. De afstand van het bouwvlak van de tweede compensatiewoning tot aan de milieubelastende bestemming van het bedrijf Achteres bedraagt 65 meter. Er wordt daarmee aan de aan te houden afstand voldaan. Dit bedrijf wordt daardoor niet in haar bedrijfsvoering belemmerd door het voornemen, te meer ook omdat er reeds woonpercelen op een kortere afstand zijn gelegen.

Voor het overige bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen milieubelastende functies die nadere aandacht behoeven. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de te realiseren woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.3 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

Aan de Achteres 3-3a worden twee nieuwe geurgevoelige objecten (woningen) toegevoegd. De locatie bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Twenterand. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen intensieve veehouderijen. Het meest nabijgelegen agrarisch bouwvlak betreft de Achteres 12, dat zich op circa 360 meter ten noorden van het plangebied bevindt. Dit betreft een intensieve veehouderij waarvoor in de Wgv een geuremissie is vastgesteld. Met de realisatie van 2 woningen wordt deze niet verder in de bedrijfsvoering belemmerd, aangezien er reeds sprake is van woningen die op een kortere afstand zijn gelegen. Tevens kan worden aangenomen dat er ter plaatse van het plangebied geen sprake zal zijn significante geurhinder, waardoor kan worden aangenomen dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect ‘geur’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.2 Gebiedsbescherming

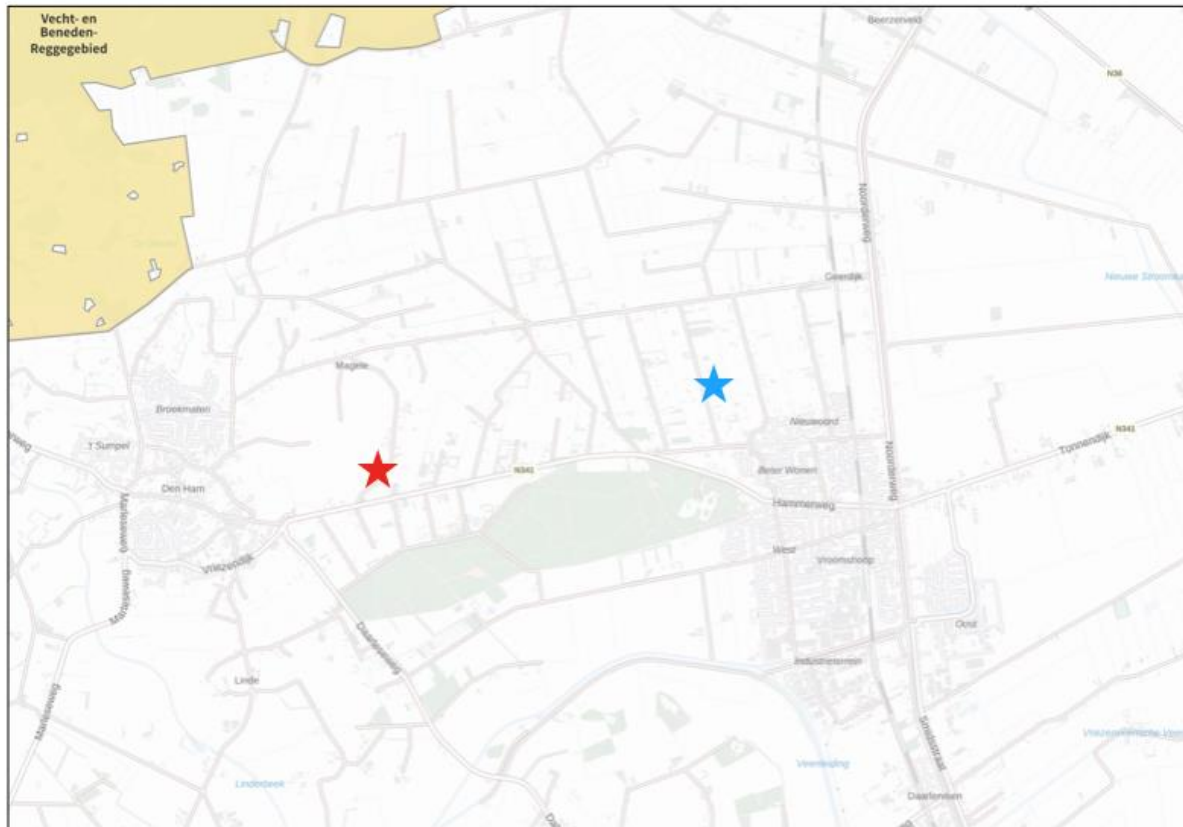
5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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

De deelgebieden zijn niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft “Vecht- en Benedenreggegebied”, dat zich op circa 1,9 kilometer afstand bevindt van de locatie aan de

Achteres. In afbeelding 5.2 is de ligging van beide deelgebieden ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.

Vanwege de ruime onderlinge afstand kan directe hinder in de vorm van geluid, verstrooiing van licht etc. worden uitgesloten. Naast directe hinder kan er ook sprake zijn van indirecte hinder in de vorm van stikstofdepositie. Om dit te onderzoeken, is door BJZ.nu een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. Hieronder worden de resultaten nader toegelicht.



Afbeelding 5.2 Uitsnede afstand tot natura 2000-gebied (Bron: AERIUS)

Uit de AERIUS berekening is gebleken dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Gezien de onderlinge afstand van circa 1,9 kilometer, de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

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

In voorliggend geval is op beide locaties sprake van sloop van voormalige agrarische schuren. Natuurbank Overijssel heeft daarom een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies worden verderop besproken. Voor het complete onderzoeksrapport wordt naar bijlage 6 bij deze toelichting verwezen.

Quickscan natuurwaardenonderzoek

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Verschillende beschermde grondgebonden zoogdieren, amfibieën, vogels en vleermuizen benutten het plangebied als foerageergebied, en mogelijk bezetten verschillende beschermde grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vogels er ook een vaste rust- en voortplantingsplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Werkzaamheden dienen afgestemd te worden op de voortplantingsperiode van vogels.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieënsoorten, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling ‘beschadigen/vernietigen van vaste rust- en voortplantingsplaats’. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein ongeschikt gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied beschermde dieren niet af.

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

5.7.4 Conclusie

Het aspect ‘ecologie’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorliggende ontwikkeling.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van archeologische dubbelbestemmingen, waarin is bepaald bij welke bodemingrepen een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Voor beide locaties geldt dat voor bouwplannen waarbij het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2.500 m² geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Op beide locaties is er geen sprake van dergelijke ingrepen. Een archeologisch onderzoek kan daarom achterwege blijven.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan of wijzigingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied zelf kent geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

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

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

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

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

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Uit paragraaf 5.7.2.1 en uit het in bijlage 5 opgenomen stikstofonderzoek is gebleken dat voorliggende ontwikkeling niet gepaard gaat met negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

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

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

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de sloop van 2.216 m² aan landschapsontsierende schuren en de bouw van 2 woningen. Het gaat zodoende om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is er geen sprake van een nieuwe functie die leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen.

Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.10 Verkeer en parkeren

5.10.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Voor parkeren heeft de gemeente Twenterand de ‘Nota parkeernormen gemeente Twenterand 2018’ vastgesteld. In deze nota wordt uitgegaan van de kencijfers uit de publicatie ‘kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317’ van het CROW. In het ‘Facetbestemmingsplan Parkeren Twenterand’ is voor alle vigerende bestemmingsplannen een parkeerregeling opgenomen met de Nota parkeernormen als uitgangspunt.

Voor verkeersgeneratie wordt aangesloten op de meest recente publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (2018)’ van het CROW. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

5.10.2 Situatie plangebied

Voor de voorliggende ontwikkeling worden de volgende uitgangspunten aangehouden:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk - gemeente Twenterand (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: Buitengebied;
- Functie: koop, huis, vrijstaand.

Parkeren

Op basis van deze uitgangspunten bedraagt de parkeerbehoefte gemiddeld 2,4 per woning. Zoals ook is te zien in het ruimtelijk kwaliteitsplan, kan op eigen terrein eenvoudig in deze parkeerbehoefte worden voorzien.

Verkeersgeneratie

Op basis van de hiervoor beschreven uitgangspunten bedraagt de verwachte verkeersgeneratie 8,2 extra verkeersbewegingen per woning. De afgerond 17 extra verkeersbewegingen per dag worden in voorliggend geval via de locatie aan de Achteres 3-3a afgewikkeld op de Achteres. Vanaf hier kan het verkeer zich eenvoudig in noordelijke en zuidelijke richting bewegen, onder andere richting de Vroomshoopseweg. Het omliggende wegennetwerk is van ruim voldoende omvang om deze zeer beperkte extra verkeersgeneratie veilig en eenvoudig af te wikkelen.

5.10.3 Conclusie

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 van het waterschap Vechtstromen is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Voor partners en ingezetenen verschaft het programma inzicht in de wijze waarop het waterschap omgaat met het water in het beheergebied.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

6.1.5 Gemeente Twenterand

In het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan (GWR) voor de periode 2024-2028 beschrijft de gemeente de uitvoering van de gemeentelijke zorgplichttaken voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het gaat dan om beleidsmatige zaken en over onderhoud en beheer van de bestaande riolering. Ook geeft het plan inzicht in de ontwikkelingen en kosten van de maatregelen om wateroverlast en droogte tegen te gaan. Het GWR is de opvolger van het Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023 en heeft bewust een andere naam. Gemeente Twenterand bereidt zich voor op de Omgevingswet door voor de wateropgave en riolering een plan op te stellen, zodanig dat het beleid geformuleerd is binnen de kaders van de Omgevingswet. De gemeente combineert verbeteringen van het riolering met maatregelen die ook een gunstig effect hebben op het voorkomen van droogte en wateroverlast. Ook wordt gekeken naar de bijdrage van het riool aan een prettige en groene leefomgeving.

Klimaatverandering

De gevolgen van klimaatverandering worden steeds duidelijker. Zo worden bijvoorbeeld lange perioden van droogte afgewisseld met extreme hoeveelheden neerslag. Het aanpassen van de leefomgeving aan de klimaatverandering noemen we klimaatadaptatie. In de ‘Aanpak klimaatadaptatie’ (september 2021), die aan de gemeenteraad is aangeboden, beschrijft de gemeente hoe men dat in Twenterand gaat doen. Er wordt de komende planperiode ingezet op doelmatig en duurzaam beheer van de gemeentelijke riool- en watervoorzieningen. Zo kan de gemeente het (afval)watersysteem voor de toekomst klimaatbestendig maken en houden. De doelstelling is om in 2050 klimaatrobuust te zijn.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft voor beide deelgebieden geleid tot de ‘korte procedure’. De watertoets is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting. Hieronder worden de voor beide deelgebieden relevante waterhuishoudkundige aspecten behandeld.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gemengd stelsel. Hemelwater wordt geïnfiltreerd op eigen terrein.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

6.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan geen negatief effect heeft op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen 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. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

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

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 9)
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan. In dit artikel zijn ook regels met betrekking tot parkeren en laden/lossen opgenomen.
- Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)
In dit artikel zijn de bepalingen in verband met de ligging van het plangebied binnen de gebiedsaanduidingen ‘milieuzone - intrekgebied’ en ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ opgenomen.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene procedureregels (Artikel 13)
In dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis.
- Overige regels (Artikel 14)
In dit artikel zijn regels met betrekking verwijzingen naar andere wettelijke regelingen opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemmingen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand”. Op enkele onderdelen is maatwerk geleverd in de juridische regeling.

‘Agrarisch’ (Artikel 3)

De gronden rondom de woonpercelen zijn bestemd als ‘Agrarisch’ zonder bouwvlak. De gronden zijn bestemd voor hobbymatig agrarisch gebruik, extensieve recreatie, paardenbakken voor eigen hobbymatig gebruik, verwerking van en (detail)handel in (semi)agrarische producten en streekproducten met een maximaal brutovloeroppervlak van 100 m² en landschappelijke inpassing. In de bouwregels is bepaald dat er uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijn toegestaan.

‘Wonen’ (Artikel 4)

De woonpercelen binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming ‘Wonen’. Voor de locatie aan de Achteres 3-3a zijn drie bestemmingsvlakken opgenomen: ter plaatse van de bestaande woonboerderij en ter plaatse van de 2 nieuwe woonpercelen. Binnen elk bestemmingsvlak is één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het aangegeven aantal woningen is toegestaan. Ter plaatse van de woonboerderij zijn maximaal 2 wooneenheden toegestaan. Aan de Derde Blokweg is één woonbestemming opgenomen.

In de bouwregels is bepaald dat de inhoud van een woning maximaal 750 m³ mag bedragen met een goot- en bouwhoogte van 4,5 m en 9 m. Bestaande afmetingen die hiervan afwijken mogen op basis van de algemene bouwregels in artikel 9 worden gehandhaafd.

Verder is in de bouwregels bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 100 m² mag bedragen, danwel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt. Bijgebouwen en overkappingen dienen verder minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Ter plaatse van de compensatiewoning in het noordoostelijke deel van de Achteres wordt het bijgebouw voor de voorgevel gesitueerd. Hier is daarom een bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen, waarmee is geregeld dat hier ook bijgebouwen mogen worden gebouwd.

De sloop van de agrarische bebouwing en de landschappelijke inpassing van beide percelen is met een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Middels de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – sloopopgave’ is geregeld dat de nieuwe woonpercelen op de locatie aan de Achteres pas in gebruik mogen worden genomen indien uitvoering is gegeven aan de sloop en het saneren van de in Bijlage 1 opgenomen bebouwing, erfverharding en asbest op de locaties Achteres 3-3a en Derde Blokweg 10. Ter plaatse van voornoemde aanduiding geldt tevens een voorwaardelijke verplichting om het nader bodemonderzoek asbest uit te voeren, conform het in bijlage 4 opgenomen bodemonderzoek.

Op beide percelen is ten slotte een aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting (1 en 2)’ opgenomen waarmee de uitvoering en instandhouding van de landschapsmaatregelen juridisch wordt geborgd.

Dubbelbestemmingen

De volgende dubbelbestemmingen zijn conform het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand” overgenomen in dit bestemmingsplan:

- ‘Waarde – Archeologie hoge verwachting’ (Artikel 5);
- ‘Waarde – Archeologie middelhoge verwachting’ (Artikel 6);
- ‘Waarde – Landschap’ (Artikel 7).

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 van de Bro heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruikt gemaakt en een zogenoemde ‘Vooroverleglijst ruimtelijke plannen’ opgesteld. Voor plannen in de groene omgeving/ buitengebied is in deze lijst onder B, lid 4 opgenomen. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van de ‘Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019’. Dit is in lijn met het werkboek KGO van de provincie Overijssel. Daarnaast is de ontwikkeling in lijn met de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Gelet op het vorenstaande is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een ‘korte procedure’. Het waterschap geeft daarmee een positief wateradvies.

9.2 Inspraak

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

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft als ontwerp met ingang van 14 december 2023 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is van vijf reclamanten een zienswijze ontvangen. In de in bijlage 8 opgenomen zienswijzennota zijn de zienswijzen opgenomen en is aangegeven op welke punten het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen is aangepast.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Ruimtelijk kwaliteitsplan
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 3	Bodemonderzoek Achteres 3-3a
Bijlage 4	Bodemonderzoek Derde Blokweg 10
Bijlage 5	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 6	Quickscan natuurwaardenonderzoek
Bijlage 7	Watertoets
Bijlage 8	Zienswijzennota