

Wijzigingsplan

Buitengebied Twenterand PH Leertendijk 3

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Juni 2024

Status: Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Wijzigingsplan

“Buitengebied Twenterand PH Leertendijk 3”

Plannaam: Buitengebied Twenterand PH Leertendijk 3
IMRO-code: NL.IMRO.1700.BPBGPHeertendijk3-vas1
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Juni 2024



Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	8
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	8
3.2	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	8
3.3	VERKEER EN PARKEREN	9
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	11
4.1	RIJKSBELEID	11
4.2	PROVINCIAAL BELEID	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	19
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
5.1	GELUID	27
5.2	BODEMKWALITEIT	27
5.3	LUCHTKWALITEIT	28
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	29
5.5	MILIEUZONERING	31
5.6	GEUR	33
5.7	ECOLOGIE.....	33
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	36
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	39
6.1	VIGEREND BELEID.....	39
6.2	WATERPARAGRAAF	40
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	41
7.1	INLEIDING.....	41
7.2	OPZET VAN DE REGELS	41
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	42
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	45
9.1	VOOROVERLEG.....	45
9.2	INSPRAAK.....	45
9.3	ZIENSWIJZEN.....	45
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		46
BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN	47
BIJLAGE 2	AERIUS-BEREKENING.....	48

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op de locatie aan de Leertendijk 3 te Den Ham, gelegen in het buitengebied van de gemeente Twenterand (hierna: plangebied). Op het perceel staat een bedrijfswoning en vier opstallen. Er worden bedrijfsmatig geen agrarische activiteiten meer uitgeoefend op het perceel. Initiatiefnemer is voornemens de opstallen te renoveren en deze te gebruiken ten behoeve van een bedrijf voor kleinschalige verhuur van machines voor de bouw, agrariërs en particulieren en het in verband daarmee verlenen van diensten (hierna: bedrijf voor kleinschalige machineverhuur). Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit fors verbeterd en zal verdere achteruitgang van het perceel worden voorkomen. Tot slot zal het gehele perceel landschappelijk worden ingepast.

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2005” beschikt het perceel over de bestemming “Agrarisch gebied met landschapswaarden” met een bouwvlak. Het in gebruik nemen van het perceel ten behoeve van een bedrijf voor kleinschalige machineverhuur is niet in overeenstemming met het geldende planologisch regime, aangezien dit niet passend is binnen de definitie van een agrarisch bedrijf. Het gewenste voornemen is dan ook in strijd met het geldende bestemmingsplan.

In dit geval is er in het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2005” een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de wijziging van de gewenste situatie onder voorwaarden mogelijk kan worden gemaakt. Het gaat om de wijzigingsbevoegdheid in artikel 10.5.1 van de regels, waar onder e is opgenomen dat na beëindiging van het agrarisch bedrijf, het “agrarische bouwperceel” onder voorwaarden kan worden omgezet in de bestemming “bedrijfsbebouwing”. De in lid 11 van dit artikel genoemde bijlage van het bestemmingsplan waarin mogelijke bedrijven worden genoemd die kunnen worden toegestaan, is niet limitatief.

In paragraaf 4.3.4 wordt nader getoetst aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het wijzigingsplan in overeenstemming is met deze bevoegdheid. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om voorliggend voornemen te bewerkstelligen. In deze toelichting is aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Den Ham, sectie M en nummer 1523. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied is in de afbeelding indicatief aangegeven met de rode ster en de rode omlijning. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Den Ham en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “Buitengebied Twenterand PH Leertendijk 3” bestaat uit de volgende stukken:

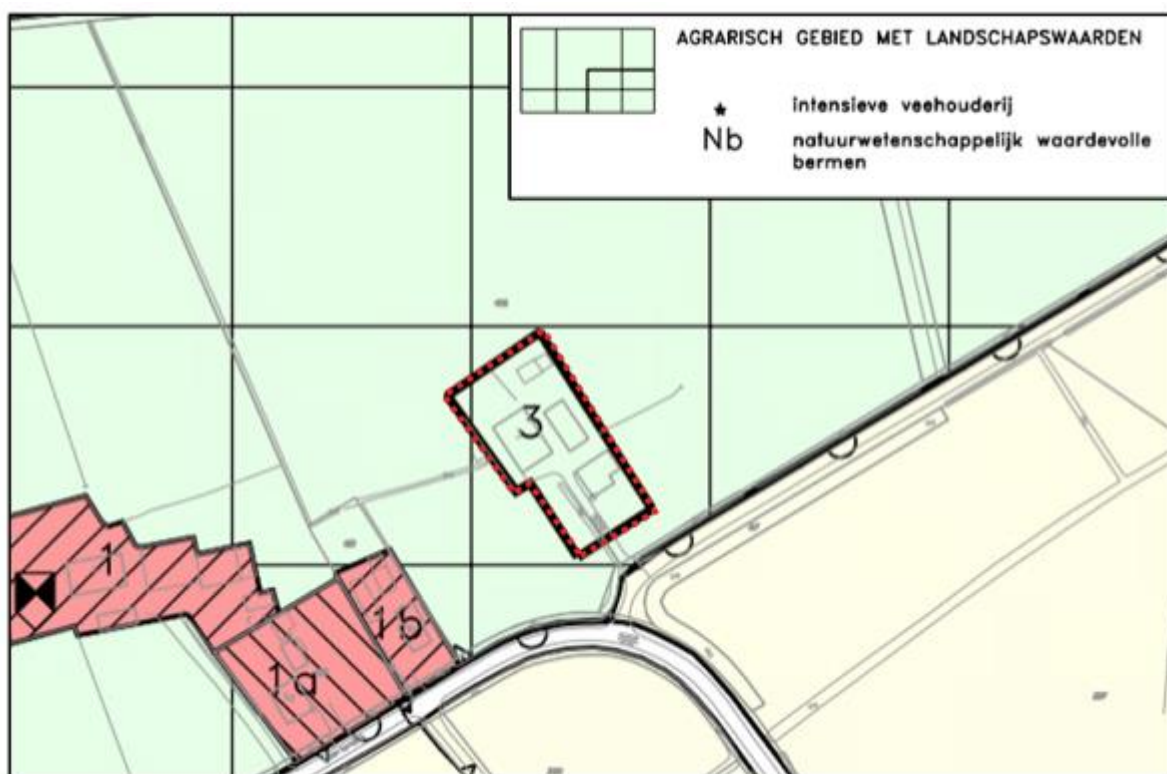
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.BPBGPHLeertendijk3-vas1) en een renvooi;
- regels;
- toelichting met bijlagen.

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 wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Buitengebied, herziening 2005” en “Facet Parkeren Twenterand”. De bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 7 november 2006 en 15 mei 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Twenterand. In dit geval is met name het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2005” van belang. In afbeeldingen 1.2 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Met de rode omlijning is het plangebied indicatief aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2005” (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemming en aanduiding

Op basis van het geldend bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden'. Het plangebied is voorzien van een bouwvlak.

'Agrarisch gebied met landschapswaarden'

De gronden op de plankaart aangeduid met de bestemming 'agrarisch gebied met landschapswaarden' zijn bestemd voor onder meer de uitoefening van het agrarisch bedrijf en ander met de bijbehorende bebouwing en voorzieningen. Binnen het bouwvlak is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Onder een agrarisch bedrijf wordt verstaan:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met uitzondering van glastuinbouwbedrijf, paardenhouderij, tuincentrum, hoveniersbedrijf, champignonkwekerij, sierteeltbedrijf behoudens vollegrondsteelt en boomkwekerijen uitsluitend in de gebieden rond de kern Den Ham;

1.4.3 Strijdigheid

Het in gebruik nemen van het perceel ten behoeve van een bedrijf voor kleinschalige machineverhuur is niet in overeenstemming met het geldende planologisch regime, aangezien dit niet passend is binnen de definitie van een agrarisch bedrijf, zoals hiervoor weergegeven. Een bedrijf voor kleinschalige machineverhuur is immers niet gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen en of het houden van dieren, maar is gericht op de kleinschalige verhuur van machines voor de bouw, agrariërs en particulieren en het in verband daarmee verlenen van diensten. Omdat de voorgenomen ontwikkeling in beginsel niet passen binnen het geldende regime is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Dit wijzigingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

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 ligt aan de Leertendijk 3, ten noordwesten van de kern Den Ham. De omgeving van het plangebied bestaat met name uit agrarische gronden met agrarische bedrijven en enkele woonpercelen.

In het plangebied zelf staan in de huidige situatie uit een bedrijfswoning en vier opstallen. Rondom de woning en opstallen ligt verharding. De overige gronden in het plangebied zijn ingericht als agrarische grond en tuin. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen met daarin de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie plangebied (Bron: PDOK)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

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

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Zoals in hoofdstuk 1 is beschreven is het de wens om de bestaande opstallen te gebruiken ten behoeve van het bedrijf voor kleinschalige verhuur van machines voor de bouw, agrariërs en particulieren en het in verband daarmee verlenen van diensten. De stallen zullen daarmee voornamelijk worden gebruikt voor het stallen van de machines en hebben daarmee een passende vervolgfunctie. Hiervoor zullen de gebouwen binnen het plangebied worden renoveert, zodat deze geschikt zijn voor de opslag van de machines. Daarnaast wordt hiermee de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en zal verdere achteruitgang van het perceel worden voorkomen. Daarbij zal het perceel landschappelijk worden ingepast.

3.2 Landschappelijke inpassing

In dit geval is door BJZ.nu een erfinrichtingstekening gemaakt. Hieronder is een uitsnede opgenomen. Het volledige plan is ook als bijlage 1 van deze toelichting opgenomen. Onderstaand wordt het plan tevens toegelicht.



Afbeelding 3.1 Erfinrichtingsplan (Bron: BJZ.nu)

Het plan gaat uit van het behoud van de bestaande bebouwing. De boerderij zal een bedrijfswoning worden (1) en de bestaande bijgebouwen (2) zullen opgeknapt worden ten behoeve van de opslag voor het bedrijf voor kleinschalige machineverhuur. Het bestaande erf zal landschappelijk worden ingepast middels de aanplant van een meidoornhaag (3) en een fruitboomgaard (4) en de aanplant van enkele walnootbomen met een bloemenweide (5).

Door middel van het landschappelijk inpassen van de toekomstige perceel moet de kenmerkende landschapselementen van het gebied worden versterkt. Belangrijk is dat kenmerkende structuren van het oude hoevenlandschap bewaard blijven of worden teruggebracht in het landschap. Dit landschap wordt gekenmerkt door verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

Stedenbouwkundig

Erven en landschap zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Waar en hoe een erf ligt en hoe het eruit ziet, wordt bepaald door de bodem en het type landschap. Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de karakteristieke erfindeling.

Het woongedeelte (woning) bevindt zich aan de voorzijde (vanaf Leertendijk gezien), het werkgedeelte (aangebouwd bijgebouw) aan de achterzijde. De voorzijde is de representatieve kant van het erf, hier toont het erf zich met een mooi voorhuis en een siertuin. Hierbij is een duidelijk beeld op de woning met siertuin. Dit beeld is vanaf de Leertendijk voldoende zichtbaar. De achterzijde van het perceel is vooral praktisch en naar eigen behoefte ingericht.

Landschappelijk

Het voorerf kent van oorsprong een representatief karakter, het achtererf daarentegen was functioneel en sober ingericht. Deze kenmerken zijn aan de Leertendijk ook duidelijk zichtbaar. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing en zijn er andersom vanuit de woning zichtlijnen naar het omliggende landschap. Gekozen is om geen harde afscheiding te maken tussen het weiland en het perceel. Rondom de woning wordt een strook gazon aangelegd, aangevuld met bij dit gebied passende bomen en struiken. Hierdoor wordt gezorgd voor een natuurlijke overgang naar het weiland en omliggende landschap.

Aan de voorzijde, om de perceelscheiding aan te geven, wordt een meidoornhaag aangeplant. Eindbeeld van deze meidoornhaag is een geschoren haag van circa 1 meter hoog. Op het voorerf wordt een hoogstamfruitboomgaard met in totaal drie hoogstamfruitbomen aangeplant.

Aan de noordzijde worden walnotenbomen met bloemenweide aangelegd. Hierdoor wordt aan deze zijde de erfgrenzen wel visueel gemaakt maar ontstaat er geen gesloten groenstructuur en blijven zichtlijnen behouden. Door de aanplant van deze bomen ontstaat een beter balans tussen groen en gebouwen en presenteert het erf zich meer als eenheid met het landschap en wordt ook beter aangesloten op het beeld van de omgeving.

De gronden rondom de bebouwing kunnen verder worden ingericht als een kruidenrijk grasland. Het voorerf zal bestaan uit een siertuin wat bijvoorbeeld kan bestaan uit stevige vaste planten in borders. Het achtererf kent een meer praktische en soberder karakter. Het erf moet aansluiten op het omliggende landschap. Dit wordt deels gerealiseerd door het erf niet helemaal dicht te planten met hagen en singels zodat het zichtlijnen in het landschap behouden blijft. Vanaf het erf en vanuit de woning blijft zicht op het fraaie landschap behouden. De structuur van het landschap sluit hierdoor goed aan op de grenzen van het erf.

Met het voorgestelde wordt het erf beter ingepast in het landschap en neemt de ruimtelijke kwaliteit toe.

3.3 Verkeer en parkeren

In dit geval gaat het om het wijzigen van de agrarische bestemming in het buitengebied van de gemeente Twenterand naar een bedrijfsbestemming. De bedrijfsbestemming zal zijn toegesneden op het bedrijf voor kleinschalige machineverhuur. Dit is het best te vergelijken met 'Bedrijf 2, arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)' van de Nota Parkeernormen van de gemeente Twenterand. Dit heeft een parkeerbehoefte van gemiddeld 1,05 per 100 m² bvo en is vergelijkbaar met een agrarisch bedrijf. Het parkeren kan, net als in de huidige situatie, eenvoudig op eigen erf worden opgelost. Het erf is hier (zoals ook blijkt uit afbeelding 3.1) voldoende groot voor.

Met het wijzigen van de agrarische naar de bedrijfsbestemming zal de verkeersgeneratie niet wijzigen. Voor een 'Bedrijf 2, arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)' is dit, volgens het CROW, gemiddeld 4,8 verkeersbewegingen per 100 m² bvo.

Zoals hierboven aangegeven zal de bedrijfsbestemming toegesneden worden op het bedrijf voor kleinschalige machineverhuur en daarmee vergelijkbaar zijn met de huidige situatie. De Leertendijk is van voldoende capaciteit om de bestaande verkeersgeneratie af te kunnen wikkelen. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt dan ook geen belemmering voor dit planvoornemen.

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; in 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust
2. Duurzaam economisch groeipotentieel; Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050.
3. Sterke en gezonde steden en regio's; er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken, waarbij wordt ingezet op ontwikkelingen binnen de bestaande stadsgrenzen.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied; er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan opgenomen ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

In de voorloper van de NOVI, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. 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. Om de ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In het 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) vermindert met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder

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

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Als enkel sprake is van een planologische functiewijziging dan is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft) (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075).

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming. Er worden geen nieuwe gebouwen mogelijk gemaakt en het erf wordt niet vergroot. Hiermee is geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het initiatief is in overeenstemming met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei 2017 zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden en sindsdien een aantal keer geactualiseerd.

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. 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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

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

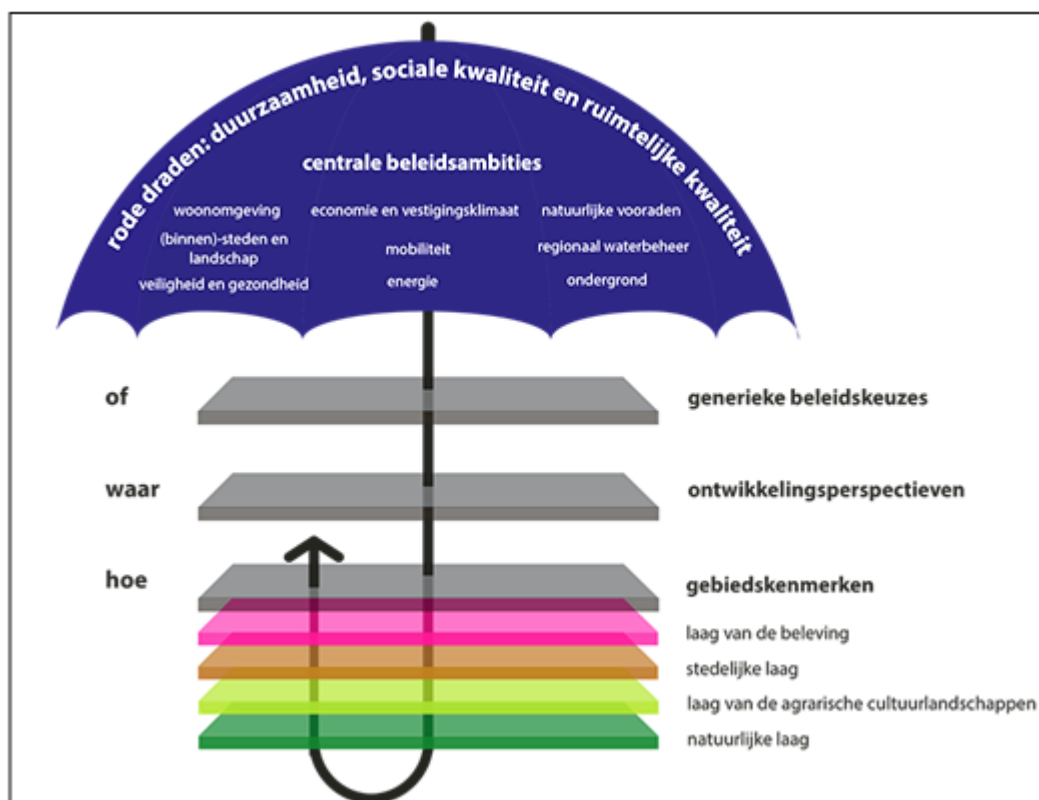
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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” zijn met name artikel 2.1.3, artikel 2.1.5 en artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

Artikel 2.1.3:

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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 van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling, het wijzigen van de bestemming van het agrarische perceel. Dit zorgt in zijn geheel niet voor een extra ruimtebeslag op de groene omgeving. Bovendien wordt het erf landschappelijk ingepast. In paragraaf 3.2 is hier op ingegaan. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat er sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5:

Ruimtelijke kwaliteit

1. *In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken;*
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 van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggende ontwikkeling draagt met de uitvoering van het landschapsplan (zie paragraaf 3.2 en bijlage 1 bij deze toelichting) bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Later in deze paragraaf wordt conform de omgevingsvisie van de provincie Overijssel inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel en wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. Daarnaast wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.14.4:

Overstroombaar gebied

1. Bestemmingsplannen die betrekking hebben op het overstroombaar gebied als zodanig op de kaart Watergebiedsreserveringen zijn aangegeven, voorzien alleen in nieuwe stedelijke functies binnen deze gebieden als in het desbetreffende bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd.
2. De toelichting op bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden als bedoeld in lid 1, is voorzien van een overstromingsrisicoparaagraaf die inzicht biedt in:
 - de risico's bij overstroming;
 - de maatregelen en de voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plangebied ligt in een 'overstroombaar gebied', dat een gebied is dat tijdelijk onder water kan staan bij calamiteiten. Hierbij moet worden nagedacht hoe de bebouwing beschermd kan worden tegen onderlopen, het gebied geëvacueerd kan worden en belangrijke functies veilig gesteld kunnen worden. Hiervoor dient een overstroming risicoparaagraaf opgenomen te worden in de toelichting, waarbij aandacht wordt besteed aan deze aspecten. In hoofdstuk 6 van voorliggende toelichting is deze paragraaf opgenomen.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.14.4 uit de Omgevingsverordening.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief is weergegeven met de rode cirkel.



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

Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

Het planologisch wijzigen van de agrarische bestemming naar een specifieke bedrijfsbestemming is passend binnen het ontwikkelperspectief. Het voorgenomen initiatief levert geen belemmeringen voor omliggende functies en voorziet niet in een verandering van de historische structuur. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het volgende hoofdstuk, waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten.

Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

4.2.4.3 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. In dit geval worden de ‘stedelijke laag’ en de ‘laag van de beleving’ buiten beschouwing gelaten, gezien het plangebied op basis van deze twee lagen geen specifieke kenmerken kent.

1. De ‘Natuurlijke laag’

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier ‘van nature’ op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden is-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Beekdalen en natte laagtes’. In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Beekdalen en natte laagtes”

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

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

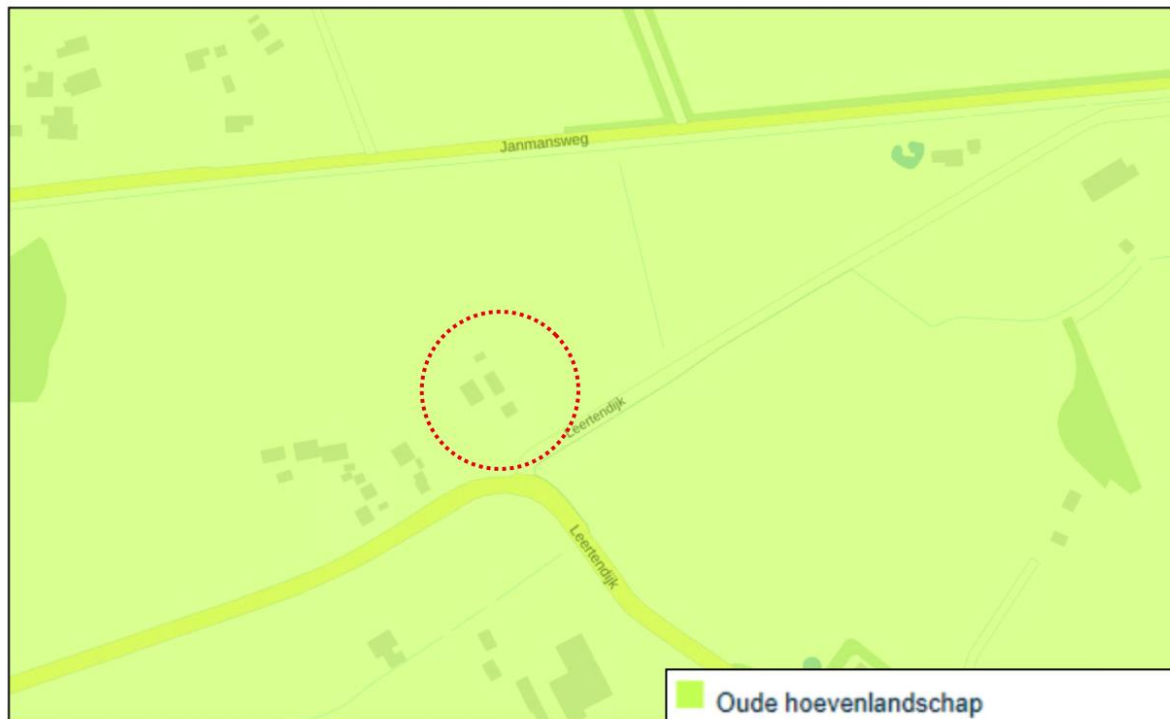
Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

De kenmerken van de natuurlijke laag zijn, door het gebruik van het plangebied (voormalig agrarisch bedrijf), niet of nauwelijks nog aanwezig. Voor zover nog aanwezig, blijven de kenmerken als gevolg van voorliggend voornemen behouden. Geconcludeerd wordt dat deze laag zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

2. De ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben ideeën over schoonheid nooit een rol gespeeld. Wel is men het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als ‘consumptielandschap’ voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ aangeduid met het gebiedstype ‘Oude hoevenlandschap’. In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

“Oude hoevenlandschap”

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

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

Voorliggende ontwikkeling sluit aan bij de kenmerken van het ‘Oude hoevenlandschap’. Het erfinrichtingsplan in combinatie met een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit wijzigingsplan, borgt maatregelen die aansluiten bij de gebiedskenmerken. Geconcludeerd wordt dat deze laag zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit wijzigingsplan 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 wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling zijn de hierna genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

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

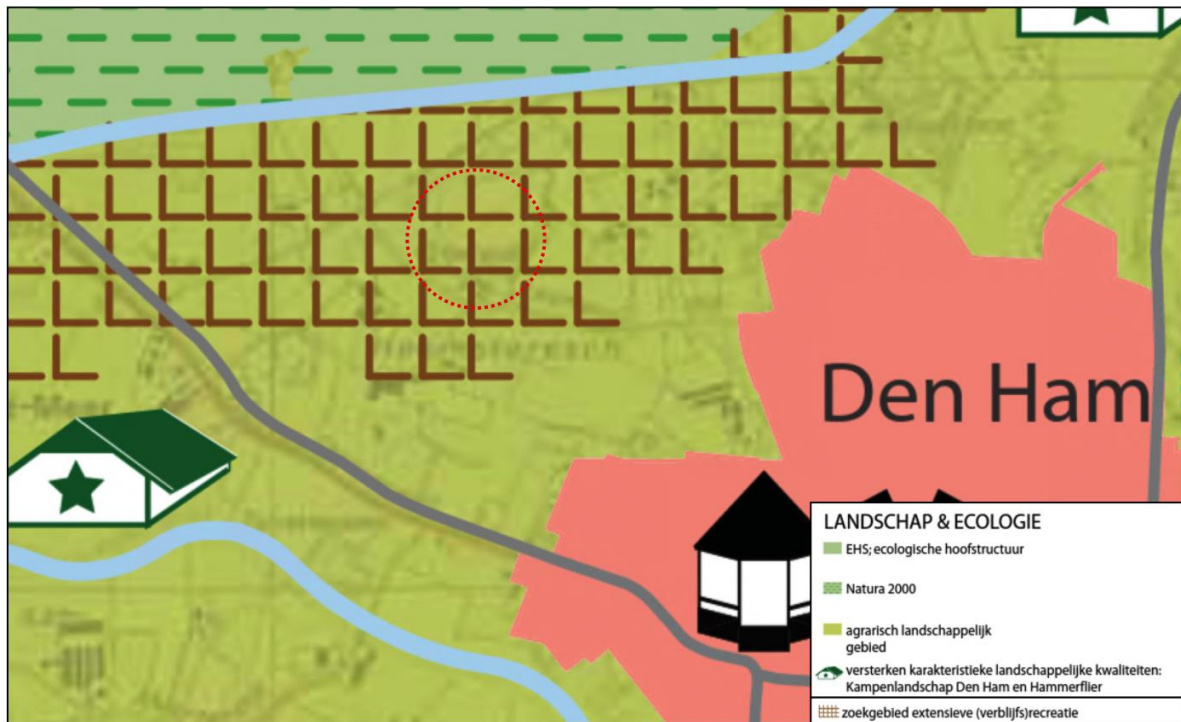
4.3.1.2 Visie op Twenterand

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

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

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

De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Afbeelding 4.5 omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart. Het plangebied is aangegeven met de rode cirkel. In dit geval zijn met name de thema's 'werken' en 'landschap & ecologie' van belang. Hier wordt nader op ingegaan.



Afbeelding 4.5 Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.1.3 Werken in buitengebied

De vitaliteit en leefbaarheid van het platteland wordt gefaciliteerd, maar selectief en gericht op kwaliteit. Bedrijfsgroei wordt toegestaan binnen de voorwaarden van het bestemmingsplan Buitengebied. Ook bij ontwikkelingen van intensieve veehouderijbedrijven wordt de nadruk gelegd op een goede ruimtelijke inpassing. De extensiveringszones zijn gelegen rond de kwetsbare natuurgebieden. Hier is geen ruimte voor uitbreiding van intensieve veehouderijbedrijven.

In de verwevingsgebieden is ruimte voor ontwikkeling van intensieve veehouderij op de bestaande intensieve veehouderijlocaties. Voorts zal per ontwikkeling aandacht besteed worden aan de landschappelijke inpassing.

Hergebruik van leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen wordt gestimuleerd. In de meest natuurlijke zones is omzetting van VAB's naar landgoederen en landhuizen in het bijzonder toegestaan. Al deze ontwikkelingen moeten voldoen aan de randvoorwaarden vanuit ruimtelijke en milieukwaliteit. Het continueren van het Rood-voor-Roodbeleid en het VAB-beleid kan eveneens een belangrijke bijdrage verlenen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het beleid zal erop gericht zijn deze bedrijvigheid te ondersteunen.

De agrarische bedrijfsvoering blijft, ondanks het veelvuldig stoppen van agrarische bedrijven, een economische factor van betekenis voor Twenterand. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de boer als beheerder van het landschap maar ook als boer die voorziet in voedsel. Het is daarbij belangrijk om de waarde en karakteristiek van het landschap te bewaken. Groene diensten worden ingezet voor herstel en behoud van dit landschap. Naast schaalvergroting wordt de verbrede landbouw gestimuleerd. Gedacht wordt aan nevenactiviteiten zoals minicampings, B&B's, kaasboerderij, het opzetten van nieuwe ontwikkelingen zoals een wijngaard, telen van cranberries etc. Ook kan worden ingezet op vormen van zorg als aanvulling op de zorgvoorzieningen binnen de kernen. In alle gevallen zal daarbij nauwlettend de ruimtelijke kwaliteit aandacht blijven krijgen.

4.3.1.4 Landschap & ecologie

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

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

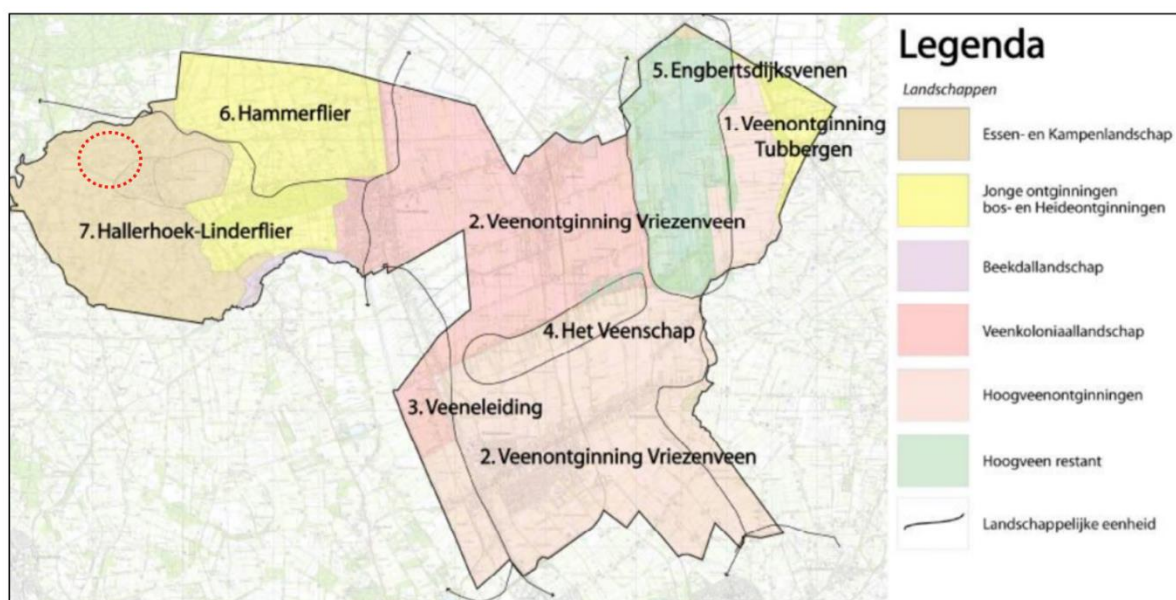
4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de "Structuurvisie Twenterand"

In dit geval gaat het om het herbestemmen van een (voormalig) agrarisch bedrijf naar een specifieke bedrijfsbestemming. Er vindt geen nieuwbouw plaats. De bestaande bebouwing wordt enkel gerenoveerd. Het herbestemmen is mogelijk middels een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan. Op het gebied van landschap wordt gesteld dat door de landschappelijke inpassing van het erf wordt bijgedragen aan de karakteristieken en landschapsstructuren ter plaatse. Tevens wordt door de renovatie van de bestaande bebouwing de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en wordt achteruitgang voorkomen door het bieden van een nieuwe functie. Dit sluit aan bij het streven om de kwaliteit te verhogen en het landelijk gebied vitaal te houden. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de 'Structuurvisie Twenterand'.

4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

4.3.2.1 Algemeen

Naast een welstandsnota heeft de gemeente Twenterand een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. De raad van de gemeente Twenterand heeft op 6 november 2007 het Landschapsontwikkelingsplan (uitwerking Twenterand) vastgesteld. Hoofddoel van het LOP is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. Op basis van het LOP (Afbeelding 4.6) ligt het plangebied in deelgebied "Hallerhoek-Linderflier". Het plangebied is aangegeven met de rode cirkel.



Afbeelding 4.6 Uitsnede landschapsontwikkelingsplan (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.2.2 *Hallerhoek/Linderflief*

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

Ontwikkelingsrichting: Herstel en versterking landschapswaarden

Aandachtspunten en kansen:

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

4.3.2.3 *Toetsing van het initiatief aan het landschapsonwikkelingsplan*

In voorliggend geval gaat het om het herbestemmen van een voormalig agrarische bedrijf. Dit wordt gecombineerd met de aanleg van landschapselementen en groenstructuren. Er is een erfinrichtingsplan opgesteld, waarbij rekening gehouden is met de gebiedskenmerken en ambities zoals beschreven in het landschapsonwikkelingsplan. Voor de afwegingen en zorgvuldige inpassing wordt verwezen naar het erfinrichtingsplan opgenomen in bijlage 1. In paragraaf 3.2 is hier tevens op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in het Landschapsonwikkelingsplan.

4.3.3 **Omgevingsvisie Twenterand**

4.3.3.1 *Algemeen*

Op 14 december 2021 heeft de gemeente Twenterand haar omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie, die de gemeente opstelt, verbindt de verschillende opgaven met elkaar en beschrijft op welke wijze de gemeente deze samenhang vormgeeft. De omgevingsvisie schetst de ruimtelijke ambities en keuzes van Twenterand. Maar hoe ziet Twenterand eruit als het gezamenlijk is gelukt om die ambities waar te maken? Ook in 2040 is Twenterand nog altijd een groene plattelandsgemeente waar in de kernen prettig wordt gewoond en hard gewerkt. Maar behouden vraagt om toekomstbestendige veranderingen: geschikte woningen voor langer thuisblijven wonen en vaker thuiswerken, energie duurzaam opwekken en een land en dorp wat bestand is tegen droogte en piekbuien.

De ambities voor Twenterand zijn onderverdeeld in vijf hoofdthema's:

1. Goed wonen;
2. Toekomstbestendig werken;
3. Duurzaam doen;
4. Fraaie en gezonde omgeving;
5. Zorgeloze Mobiliteit.

4.3.3.2 Toekomstbestendig werken (in het buitengebied)

Er zijn goede vestigings- en ontwikkelmogelijkheden voor ondernemers in Twenterand en de gemeente faciliteert ondernemers op basis van het principe “ja, tenzij”. De gemeente geeft ondernemers de ruimte door in te zetten op maatwerk. Hierdoor functioneert de BV Twenterand daadkrachtig en toekomstbestendig. Twenterand heeft een ondernemersklimaat waar netwerkend wordt samengewerkt om inhoudelijke opgaven meer tastbaar te maken. Niet iedereen voor zichzelf, maar samen aan de slag. De complexe vraagstukken zoals arbeidsmarkt & talent en duurzaamheid & circulaire economie vragen om samenwerking tussen partijen. De gemeente speelt hierbij een belangrijke rol in het faciliteren, verbinden en organiseren. Ondernemend Twenterand speelt een belangrijke rol in het actief meedoen. De economie van Twenterand is een optelsom van alle sectoren in Twenterand. De economie is overal: op een bedrijventerrein, in de winkelcentra, in het buitengebied en niet te vergeten bij mensen thuis. Digitalisering vraagt om een andere kijk op waar werk mogelijk is. Flexibel werken is de nieuwe vorm. Dat betekent dat op meer plekken werken wordt gemixt met andere functies.

In het buitengebied wil de gemeente ruimte bieden aan gezonde en toekomstgerichte agrarische bedrijven en de gemeente wil samen met de agrarische sector onderzoeken hoe we een overgang naar meer duurzame vormen van landbouw kunnen realiseren. Daarbij betrekken we ook nieuwe bedrijfstypen en –takken die passen in het buitengebied. Het landbouwbeleid van de afgelopen decennia heeft het evenwicht tussen agrarische productie en draagkracht van natuur en bodem verstoord. Kringlooplandbouw, waarbij de kringloop zoveel mogelijk lokaal gesloten wordt, kan die balans tussen economie en ecologie herstellen. De omschakeling naar een meer duurzame landbouw, zoals kringlooplandbouw, is een enorme uitdaging voor de agrarische sector en is alleen mogelijk als agrarische ondernemers duurzaam een goede boterham kunnen verdienen. Kringlooplandbouw is echter niet de enige ontwikkeling in het buitengebied. De ambities voor de energietransitie, klimaatadaptatie, recreatie, ruimtelijke kwaliteit en wonen vragen ook om ruimte in de vorm van windmolens, waterberging, wandelpaden en woonhuizen. Al die ontwikkelingen hebben impact op de mogelijkheden voor agrariërs, maar bieden ook kansen om het buitengebied vitaal te houden. Dat vraagt om meer samenwerking en organisatievermogen.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie

Door het voornemen, het herbestemmen van een (voormalig) agrarisch bedrijf, worden de stallen gerenoveerd en het perceel wordt landschappelijk ingepast. Hiermee wordt het perceel toekomstbestendig en kunnen de stallen ook in de toekomst gebruikt worden. Daarnaast zal er een maatwerk bedrijfsbestemming komen voor het bedrijf voor kleinschalige machineverhuur, dat voornamelijk is gericht op bouw, agrariërs en particulieren. Het voornemen is hiermee passend binnen de omgevingsvisie van de gemeente Twenterand.

4.3.4 Bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2005”

4.3.4.1 Algemeen

De gemeente Twenterand heeft in 2006 het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2005” vastgesteld. In dit bestemmingsplan is binnen de bestemming ‘Agrarisch met landschapswaarden’ een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij het mogelijk is om vrijgekomen agrarische bebouwing om te zetten naar een andere bestemming, mits er wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden. Hierna wordt op de wijzigingsbevoegdheid en bijbehorende voorwaarden voor de wijziging ingegaan, waarbij de toetsing *cursief* is weergegeven.

4.3.4.2 Wijzigingsbevoegdheid (artikel 10.5.1 lid e)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming te wijzigen voor wat betreft het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwperceel in de bestemming “bedrijfsbebouwing”, met dien verstande dat:

1. de wijzigingsbevoegdheid niet mag worden toegepast in het op de kaart “beschrijving in hoofdlijnen” aangeduide “landbouwontwikkelingsgebied”;

Het plangebied valt niet binnen in het op de kaart “beschrijving in hoofdlijnen” aangeduide “landbouwontwikkelingsgebied”;

2. de bedrijfsactiviteiten uitsluitend mogen worden uitgeoefend binnen de bestaande bebouwing. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;

Voorgenomen ontwikkeling ziet toe op een functiewijziging van de bestaande bebouwing waarbij er geen nieuwbouw plaatsvindt. De bedrijfsactiviteiten zullen dus uitsluitend worden uitgeoefend binnen de bestaande bebouwing;

3. ten behoeve van de activiteit een aanduiding op de plankaart wordt opgenomen;

Ten behoeve van het kleinschalige verhuur van machines voor de bouw, agrariërs en particulieren en het in verband daarmee verlenen van diensten wordt een aanduiding op de plankaart opgenomen;

4. de woonfunctie van de dienstwoning(en) dient te worden gehandhaafd;

De woonfunctie van de dienstwoning zal worden gehandhaafd;

5. de bedrijfsactiviteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben;

De bedrijfsactiviteiten hebben geen onevenredige verkeersaantrekkende werking in vergelijking met het huidige gebruik, zie paragraaf 3.3;

6. de bestaande infrastructuur afdoende is voor de bedrijfsactiviteiten;

De bestaande infrastructuur is afdoende voor de bedrijfsactiviteiten. De bestaande stallen zullen worden gerenoveerd en worden gebruikt voor de opslag van de machines;

7. de bedrijfsactiviteiten voorzien in eigen parkeergelegenheid die landschappelijk is ingepast;

De bedrijfsactiviteiten voorzien in parkeergelegenheid op eigen erf. Dit erf is landschappelijk ingepast, zie bijlage 1 van deze toelichting;

8. het karakteristieke van de bebouwing en het complex van het (voormalige) boerenerf alsmede de landschappelijke kenmerken (percelering, beplanting) niet mogen worden aangetast;

Het karakteristieke van de bebouwing en het complex van het (voormalige) boerenerf alsmede de landschappelijke kenmerken (percelering, beplanting) wordt niet aangetast, maar door de renovatie en landschappelijke inpassing juist versterkt. Voorliggende ontwikkeling ziet enkel toe op een functiewijziging;

9. buitenopslag niet toegestaan is;

Er zal geen buitenopslag zijn;

10. detailhandel niet toegestaan is met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen, niet zijnde textiel, schoeisel en lederwaren, voedings- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen, als ondergeschikte nevenactiviteit, uitsluitend binnen de bedrijfsgebouwen en op een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 50 vierkante meter;

Er zal geen detailhandel zijn, enkel het kleinschalige verhuren van machines voor de bouw, agrariërs en particulieren en het in verband daarmee verlenen van diensten;

11. het uitsluitend mag betreffen kleinschalige bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 en/of het gebruik voor een bedrijf dat niet in bijlage 1 is vermeld onder de voorwaarde dat het desbetreffende bedrijf wat hinder betreft vergelijkbaar is met genoemde bedrijven in bijlage 1.

Bijlage 1 Bedrijvenlijst i.v.m. agrarische bedrijfsbeëindiging

Categorie 1: agrarisch aanverwante bedrijven

voorbeelden

- landbouwmechanisatiebedrijf
- loonwerkersbedrijf
- veevoeder en fouragehandel
- veehandelsbedrijf, niet zijnde een veewaag (veel transportactiviteit)
- paardenhandelaar, paardentrainingsactiviteiten
- hoveniersbedrijf

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in een functiewijziging ten behoeve van een kleinschalig verhuurbedrijf van machines voor de bouw, agrariërs en particulieren en het in verband daarmee verlenen van diensten. Dit is te vergelijken met de genoemde agrarische aanverwante bedrijven uit bijlage 1.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

In dit geval is geen sprake van de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object binnen een geluidzone van een bestaande geluidsbron. De bestaande agrarische woning (boerderij) zal worden gebruikt als bedrijfswoning. Een nader onderzoek naar wegverkeers-, railverkeer- en industrielawaai is niet nodig.

5.1.3 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan 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

Er worden geen ingrepen in of op de bodem verricht. De bestaande bebouwing zal enkel gerenoveerd worden. Daarnaast is reeds sprake van langdurig menselijk verblijf binnen bestaande bebouwing.

5.2.3 Conclusie

De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

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

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

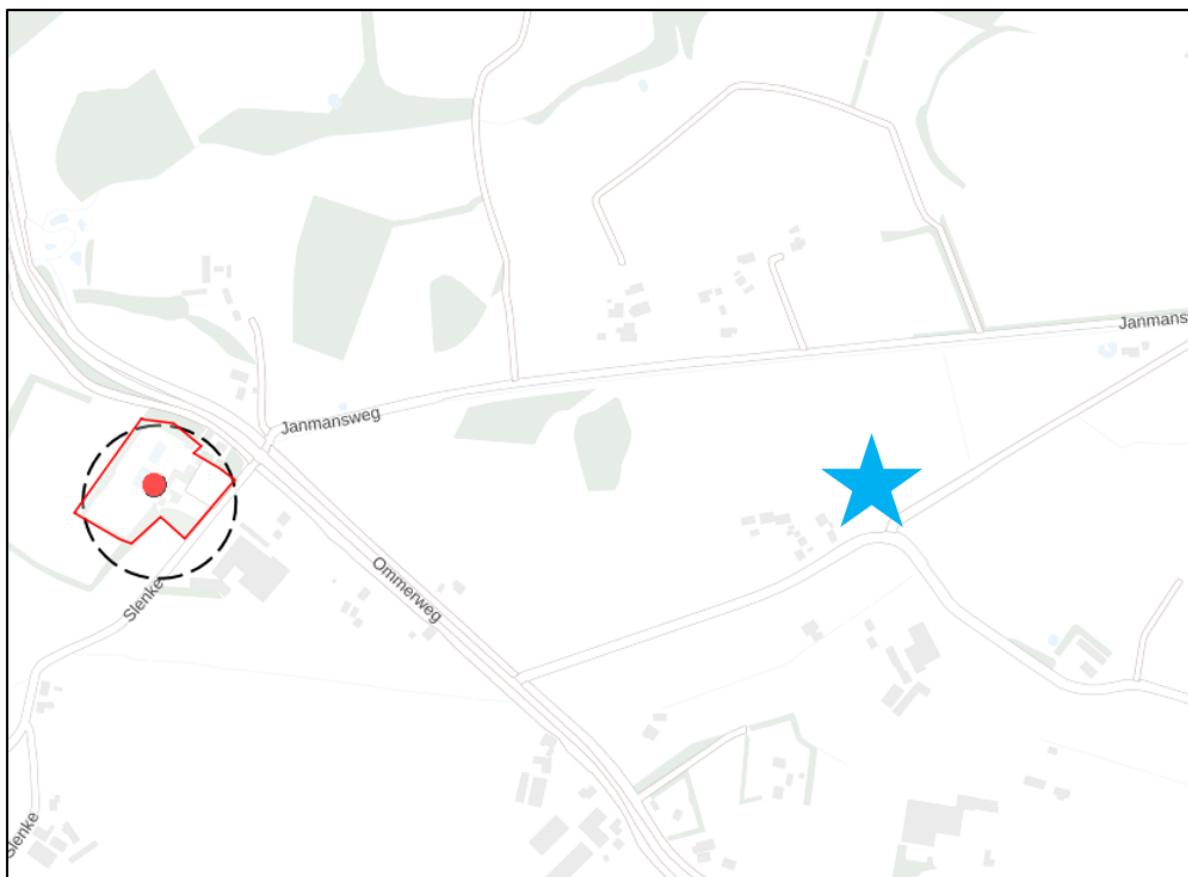
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: ArcGIS risicokaart)

Ten westen van plangebied ligt het zwembad 'De Groene Jager' aan de Slenke 2 met chloorbleekloogtank. Met voorliggend initiatief worden geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk gemaakt en daarnaast zorgt de ontwikkeling niet voor een (onevenredige) toename van het aantal personen. De tank vormt dan ook geen risico voor voorgenoemde ontwikkeling. Het plangebied ligt op geruime afstand waardoor er geen onderzoek hoeft plaats te vinden.

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 nadere 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 mogelijk is.

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

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

Het plangebied ligt in het buitengebied. In de nabije omgeving bevinden zich hoofdzakelijk agrarische gronden, woningen en agrarische bedrijven. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustig buitengebied'. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

In voorliggende geval gaat het om een functiewijziging ten behoeve van een bedrijf voor kleinschalige machineverhuur. Deze functie kan op basis van de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' het beste worden vergeleken met de functie 'Dienstverlening ten behoeve van de landbouw, algemeen, o.a. loonbedrijven kleiner dan 500 m²'. Voor dergelijke functies geldt een richtafstand van 30 meter voor de aspecten 'geur' en 'geluid'. Deze richtafstand wordt gehaald, aangezien de dichtstbijzijnde milieugevoelige functie op meer dan 30 m afstand ligt. Tevens vindt er een verbetering plaats, aangezien een agrarisch bedrijf een hogere milieubelasting heeft dan een bedrijf voor kleinschalige machineverhuur.

Geconcludeerd wordt dan ook dat de voorgenomen ontwikkeling niet resulteert in 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. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies.

Allereerst wordt opgemerkt dat de gronden van het plangebied reeds een bedrijfswoning toestaan, dit blijft onveranderd in de toekomstige situatie. De bedrijvigheid buiten het plangebied is niet gewijzigd ten opzichte van de referentiesituatie. Hierdoor kan worden aangenomen dat ter plaatse van de bedrijfswoning ook in de toekomstige situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Verder zijn bedrijfsgebouwen in het kader van milieuzonering niet aan te merken als gevoelige objecten. Omliggende bedrijven/ inrichtingen leveren hierdoor geen belemmering op voor voorliggende ontwikkeling.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de omliggende functies niet in hun bedrijfsvoering beperkt, omdat er geen sprake is van nieuwe milieugevoelige functies op een kortere afstand dan nu het geval is.

5.5.4 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.

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 verblijven die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruik.*

5.6.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval worden er geen nieuwe geurgevoelige functies toegevoegd en het voornemen ziet tevens niet toe op het toevoegen van een geurbelastend object op basis van de Wet Geurhinder.

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. 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 (Wnb) beschermd.

Het plangebied ligt niet in een Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de 'Vechten en Beneden Reggegebied' en ligt op een afstand van circa 150 meter van het plangebied. Voorliggende ontwikkeling voorziet in een functiewijziging waarbij de bestaande bebouwing wordt gerenoveerd. Hierbij vinden geen sloopwerkzaamheden plaats. Door BJZ.nu is er een stikstofonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de te verwachten stikstofemissie en het effect op Natura 2000-gebied. Het rapport is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

Geconcludeerd wordt 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. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 2.7, lid 1 van de Wet natuurbescherming.

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Aangezien het plangebied niet binnen een NNN aangewezen gebied ligt en het voornemen enkel voorziet in een functiewijziging, wordt aangenomen dat het NNN geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

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

5.7.3.2 Afweging

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op een functiewijziging waarbij geen sloopwerkzaamheden plaatsvinden. Gelet op vorenstaande leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot een significante verstoring van beschermde soorten.

5.7.4 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

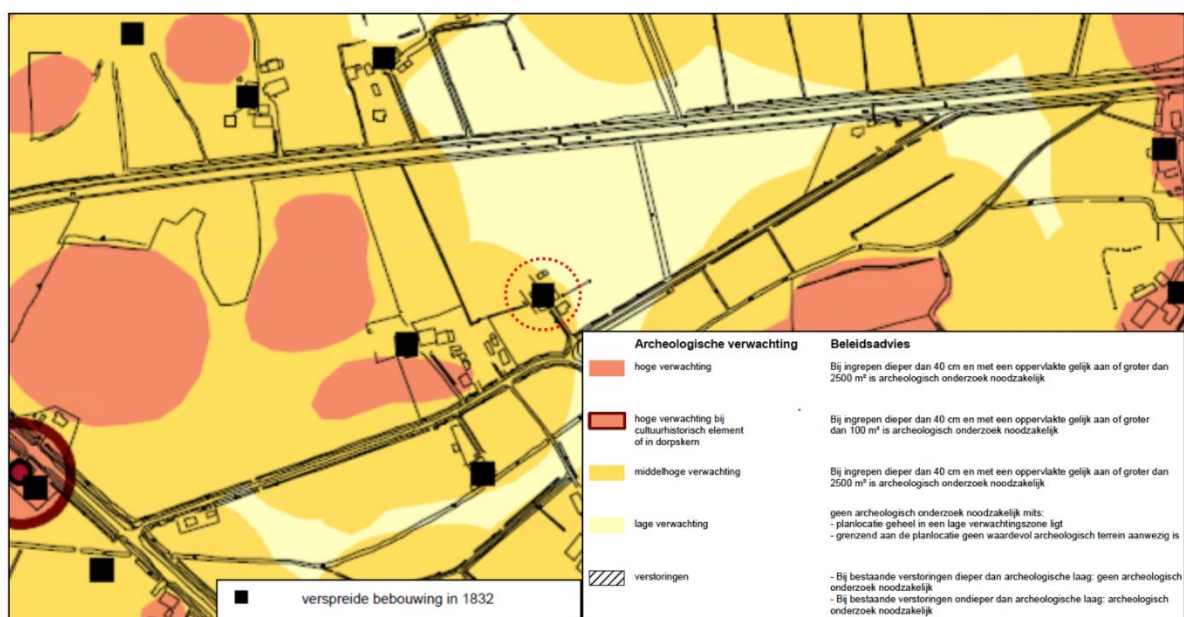
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Het voornemen is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 5.2.



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

Het plangebied is geheel gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als 'middelhoge verwachting'. Binnen dit gebied is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ontwikkelingen waarbij ingrepen dieper zijn dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk of groter dan 2.500 m².

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het planologisch wijzigen van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming. Er vinden daarbij geen bodemingrepen plaats. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden wordt de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – archeologie middelhoge verwachting' opgenomen in het voorliggende wijzigingsplan.

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 bestemmings/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- danwel gemeentelijke monumenten. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek wordt in het kader van dit wijzigingsplan 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 bestemmings/wijzigingsplan 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/wijzigingsplan 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/wijzigingsplan 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/wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 150 meter afstand van het plangebied. Het voornemen betreft alleen een planologische wijziging, waarbij er geen sloopwerkzaamheden plaatsvinden. Daarnaast vervalt de agrarische functie en is er geen sprake van extra verkeersbewegingen. Om de mogelijke stikstofdepositie op Natura 2000-gebied inzichtelijk te maken is er een AERIUS-berekening uitgevoerd. Het rapport is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. Uit de berekening volgt 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. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 2.7, lid 1 van de Wet natuurbescherming.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

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

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

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

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

De in het voorliggende wijzigingsplan besloten ontwikkeling gaat uit het wijzigen van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit wijzigingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal 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.

6.2 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 geleid tot de 'geen waterschapsbelang'.

Er is geen sprake van fysieke ontwikkelingen met een mogelijk negatief effect op de waterhuishouding binnen het plangebied. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het vooroverleg met het waterschap is hiermee afgerond.

Overstromingsrisicoparagraaf

Het plan ligt in een 'overstroombaar gebied' zoals aangeduid door de Provincie Overijssel (zie paragraaf 4.2.4.1). Plannen in dit gebied zijn mogen alleen in nieuwe stedelijke functies voorzien, wanneer de veiligheid op lange termijn voldoende is geborgd. De overstromingsrisicoparagraaf dient inzicht te bieden in de risico's bij overstroming en de maatregelen die worden getroffen deze risico's te voorkomen dan wel te beperken.

Voor het plangebied is het van belang dat nagedacht wordt over voorzieningen die de risico's kunnen beperken. Bij nieuwe ontwikkelingen is het gewenst dat tijdig wordt nagedacht over voorzieningen dan wel maatregelen die kunnen worden getroffen waarbij eventuele risico's en nadelige effecten van een overstroming kunnen worden beperkt. Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Voor nieuwe ontwikkelingen kan bijvoorbeeld worden gedacht aan navolgende voorzieningen/ maatregelen:

- aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied;
- voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, eventueel verhoogde drempels;
- aansluiting plangebied op dichtstbijzijnde weg, zodat bereikbaarheid gewaarborgd blijft;
- zodanig inrichten gebouw zodat bij eventuele overstromingen schade zoveel mogelijk wordt beperkt (bijv. materiaalgebruik, minder gevoelige ruimten begane grond);
- opstellen van evacuatieplan;
- belangrijke functies dan wel belangrijke apparatuur (bijv. generator e.d.) verhoogd of op eerste verdieping situeren.

Voorliggende ontwikkeling ziet toe op het planologisch mogelijk maken van een bedrijf voor kleinschalige machineverhuur. De hoeveelheid personen zal door de wijziging niet veranderen, ook zullen de bestaande gebouwen gebruikt worden. Bij het renoveren van deze gebouwen zal rekening worden gehouden met bovenstaande voorzieningen en maatregelen.

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 wijzigingsplan: 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 wijzigingsplan 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 5)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 6)
In dit artikel is opgenomen dat bestaande afmetingen en afstanden als maximum zijn toegestaan indien deze in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wabo zijn.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 7)
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het wijzigingsplan. In dit artikel zijn ook regels met betrekking tot parkeren en laden/lossen opgenomen.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het wijzigingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het wijzigingsplan af te wijken.
- Algemene procedureregels (Artikel 10)
In dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis.
- Overige regels (Artikel 11)
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 wijzigingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan 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, herziening 2005”. Deze systematiek is opgesteld met oog op een goede ruimtelijke kwaliteit, levensloopbestendig wonen, praktijkgerichtheid, rechtszekere en juridisch houdbare regels en handhaafbare regels. Deze uitgangspunten zijn in het wijzigingsplan vertaald.

‘Bedrijf’ (Artikel 3)

De gronden die worden gebruikt voor het bedrijf voor kleinschalige verhuur van machines voor de bouw, agrariërs en particulieren en het in verband daarmee verlenen van diensten zijn bestemd als ‘Bedrijf’ met een functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige machineverhuur’ en zijn eveneens voorzien van een bouwvlak. In de bouwregels zijn de voor de bouwwerken van toepassing zijnde bouwregels en gebruiksregels opgenomen zoals deze in het geldende bestemmingsplan gelden, waarbij is opgenomen dat de bestaande bouwhoogtes, volumes etc. geldig zijn.

‘Waarde – Archeologie middelhoge verwachting’ (Artikel 4)

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Ontwikkelingen waarbij het nieuw te bebouwen oppervlak 2.500 m² of meer bedraagt over een diepte van 0,4 m, is archeologisch onderzoek noodzakelijk

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een wijzigingsplan 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 wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Het voorliggende wijzigingsplan gaat uit van het wijzigen van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming. Dit kan middels een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt het voeren van vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De digitale watertoets heeft plaats gevonden via de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in geen waterschapsbelang en daarmee een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. Verwezen wordt naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 6.2.2.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Bij dit plan is afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerp-wijzigingsplan.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 AERIUS-berekening