

Bestemmingsplan Buitengebied Twenterand PH Lindrot 2a

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand PH Lindrot 2a”

Plannaam: Buitengebied Twenterand PH Lindrot 2a
IMRO-code: NL.IMRO.1700.BPBGPLindrot2a-vas1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: April 2025



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	ALGEMEEN	10
3.2	SLOOP	10
3.3	GEWENSTE ONTWIKKELING	10
3.4	VERKEER, PARKEREN EN ONTSLUITING	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	23
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1	GELUID	31
5.2	BODEMKWALITEIT	32
5.3	LUCHTKWALITEIT	34
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	35
5.5	MILIEUZONERING	37
5.6	GEUR	40
5.7	ECOLOGIE	41
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	43
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	45
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	48
6.1	VIGEREND BELEID	48
6.2	WATERPARAGRAAF	49
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	50
7.1	INLEIDING	50
7.2	OPZET VAN DE REGELS	50
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	51
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	54
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	55
9.1	VOOROVERLEG	55
9.2	INSPRAAK	55
9.3	ZIENSWIJZEN	55
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	56	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	57
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	58
BIJLAGE 3	AANVULLEND BODEMONDERZOEK	59

BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDEN ONDERZOEK.....	60
BIJLAGE 5	WATERTOETS RESULTAAT	61
BIJLAGE 6	ASBEST INVENTARISATIERAPPORT	62
BIJLAGE 7	ADVIES OVERSTICHT	63

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

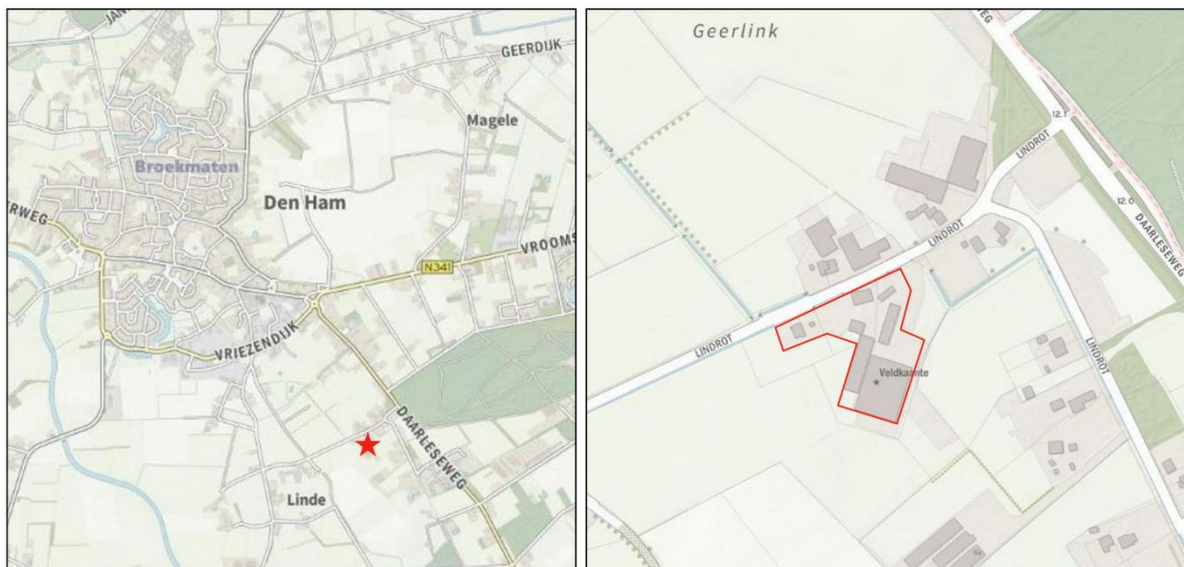
Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het agrarische perceel met recreatieperceel aan de Lindrot 2 en 2a in Den Ham. Op het perceel staat een bedrijfswoning, een recreatiewoning en een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De agrarische activiteiten zijn beëindigd en omdat de agrarische functie geen toekomstperspectief heeft wordt er gebruik gemaakt van de beleidsregels ‘Erventransitiebeleid’ van de gemeente Twenterand.

Het voornemen bestaat om de voormalige agrarische bebouwing te slopen om ter plaatse twee woningen met bijgebouwen te realiseren. Dit kan mogelijk worden gemaakt op basis van de ‘Schuren voor woning’ regeling, zoals opgenomen in de ‘Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019’. Ter plaatse wordt 3.094 m² aan voormalig agrarische bebouwing, waarvan 1.188 m² met asbest, gesloopt. Deze slooppoppervlakte geeft recht op de bouw van twee compensatiewoningen. De bestaande bedrijfswoning, recreatieboerderij en een kapschuur blijven behouden. Op basis van de ‘Schuur voor schuur’ regeling, zoals opgenomen in de ‘Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019’ mogen bijgebouwen worden vergroot mits er landschapsontsiende bebouwing wordt gesloopt. Hierbij geldt dat de eerste 100 m² één op één mag worden teruggebouwd en voor de overige vierkante meters het dubbele moet worden gesloopt. De kapschuur heeft een oppervlakte van 240 m², hiervoor moet in totaal dus 180m² worden gesloopt. Deze slooppeters zijn beschikbaar op het perceel. Daarnaast wordt de kapschuur opgeknapt door dak- en geveldelen te vernieuwen. Het Oversticht heeft een positieve reactie hierop gegeven (bijlage 7). De bedrijfswoning zal worden bestemd als reguliere woning, de recreatiewoning behoudt zijn huidige bestemming. Tot slot wordt het geheel landschappelijk ingepast.

De uitvoering van voorgenomen initiatief is niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Twenterand’. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch- planologische kaders. In deze toelichting wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Lindrot 2 en 2a in Den Ham in de gemeente Twenterand. Het perceel staat kadastraal bekend als, Den Ham, Sectie N, perceelnummers 1806, 1807 en 1808. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Den Ham en de directe omgeving weergegeven.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand PH Lindrot 2a” bestaat uit de volgende stukken:

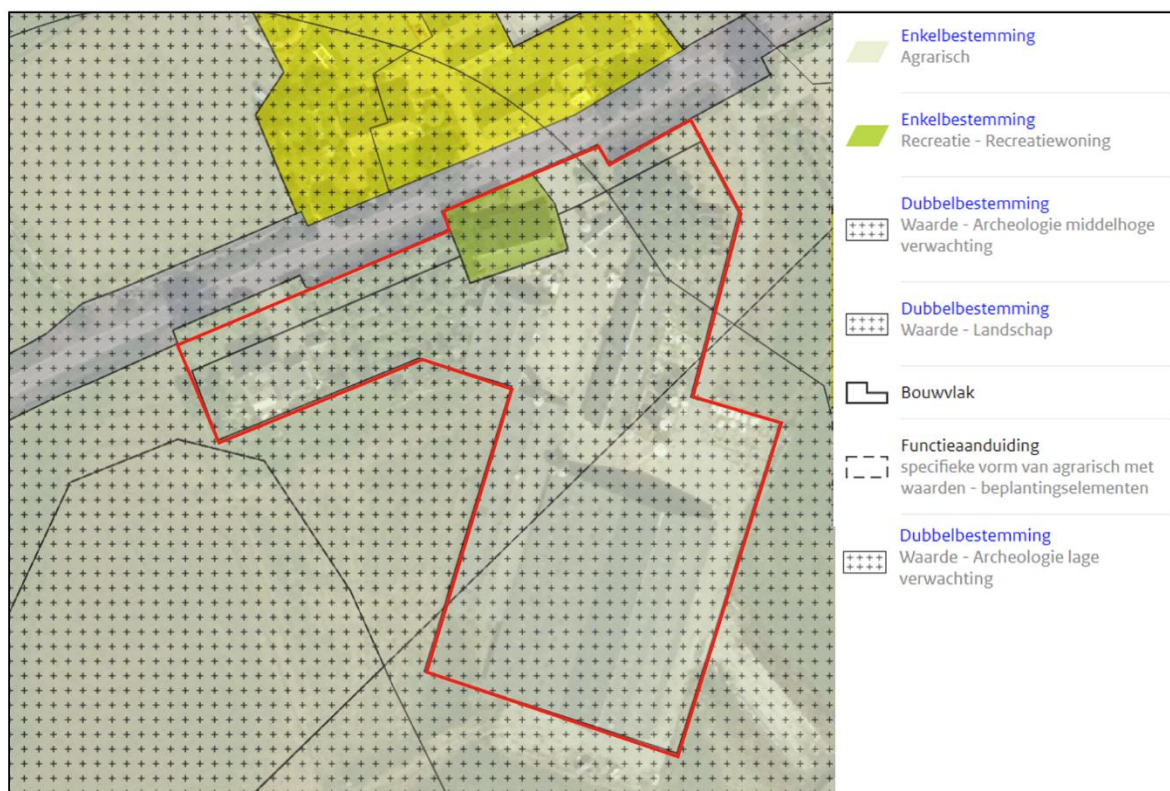
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.BPBGPHLindrot2a-vas1) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen;

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

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand" van de gemeente Twenterand. Dit bestemmingsplan is op 13 maart 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. Verder geldt het bestemmingsplan “Facetplan parkeren Twenterand”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 15 mei 2018. Hierna wordt de planologische situatie toegelicht. In afbeeldingen 1.2 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand” opgenomen. Met de rode omlijning is het plangebied indicatief aangegeven.



Abbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand” (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemming en aanduiding

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand” zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als ‘Agrarisch’ met bouwvlak en ‘Recreatie – Recreatiewoning’. De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, het bestaande aantal bedrijfswoningen, hobbymatig agrarisch bedrijf en extensieve recreatie. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Een deel van de agrarische gronden heeft de functiaanduiding ‘Specifieke vorm van agrarisch met waarden – beplantingselement’. Ter plaatse van deze aanduiding zijn regels opgenomen ten behoeve van het behoud, herstel en/of ontwikkeling van beplantingselementen.

De voor ‘Recreatie – Recreatiewoning’ aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsrecreatie in de vorm van niet permanente bewoning en recreatiewoningen, waarbij het aantal recreatiewoningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal.

Tevens is het perceel voorzien van de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie middelhoge verwachting’ en ‘Waarde – Archeologie lage verwachting’. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de bodem. Tot slot kent het perceel de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap’. De voor ‘Waarde - Landschap’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

1.4.3 Strijdigheid

De vereiste bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het realiseren van de compensatiewoningen ter plaatse van het plangebied ontbreken in het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is het regulier bewonen van de bestaande (bedrijfs)woning niet toegestaan. De huidige (bedrijfs)woning mag enkel worden bewoond indien er sprake is van een binding met het agrarische bedrijf ter plaatse.

Dit bestemmingsplan 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 Lindrot 2 en 2a in het buitengebied van de gemeente Twenterand. De kern Den Ham bevindt zich ten noordwesten van het plangebied op 1,5 kilometer afstand. De ruimtelijk- functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden, bospercelen, verspreid liggende woonerven en agrarische bedrijven.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door de Lindrot. Aan de oostzijde wordt het deel begrenst door woonpercelen voor het overige wordt het begrenst door agrarische gronden. Op het perceel is decennialang een agrarisch bedrijf gevestigd geweest. Initiatiefnemer heeft het agrarische bedrijf op locatie beëindigd en is voornemens om de landschapsontsierende agrarische bebouwing in te zetten in het kader van de gemeentelijke regeling ‘Schuren voor woning’ regeling.

De bebouwing op het perceel bestaat uit een bedrijfswoning (Lindrot 2) en een recreatiewoning (Lindrot 2a), verder bestaat het voormalige agrarische perceel uit vijf agrarische bedrijfsgebouwen. Het perceel is voor het overige grotendeels verhard met uitzondering van de gronden rondom de bedrijfswoning.

De huidige situatie van het plangebied is weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie plangebied (Bron: Google Maps)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

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

3.1 Algemeen

Zoals is beschreven in voorgaande hoofdstukken bevindt zich aan de Lindrot 2 en 2a landschapsontsierende voormalige agrarische gebouwen. Om verdere verpaupering te voorkomen, is het gewenst om de betreffende schuren te slopen, bovendien zijn de schuren voorzien van asbest. Het voornemen bestaat om de betreffende schuren in te zetten in kader van de ‘Schuren voor woning’ regeling zoals opgenomen in de ‘Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019’. De wens is om aan de Lindrot 2-2a twee compensatiewoningen met bijhorende bebouwing te realiseren. Een bestaande kapschuur blijft behouden bij de voormalige bedrijfswoning (Lindrot 2).

3.2 Sloop

Eigenaar van het perceel Lindrot 2-2a vindt het wenselijk de landschapsontsierende bebouwing op het erf te slopen. De bedrijfswoning en de recreatieboerderij met kapschuur blijven behouden. In afbeelding 3.1 is weergegeven welke bebouwing geen vervolfunctie heeft en daarom wordt gesloopt.



Afbeelding 3.1 Te slopen bebouwing (Bron: Erfontwikkelaar)

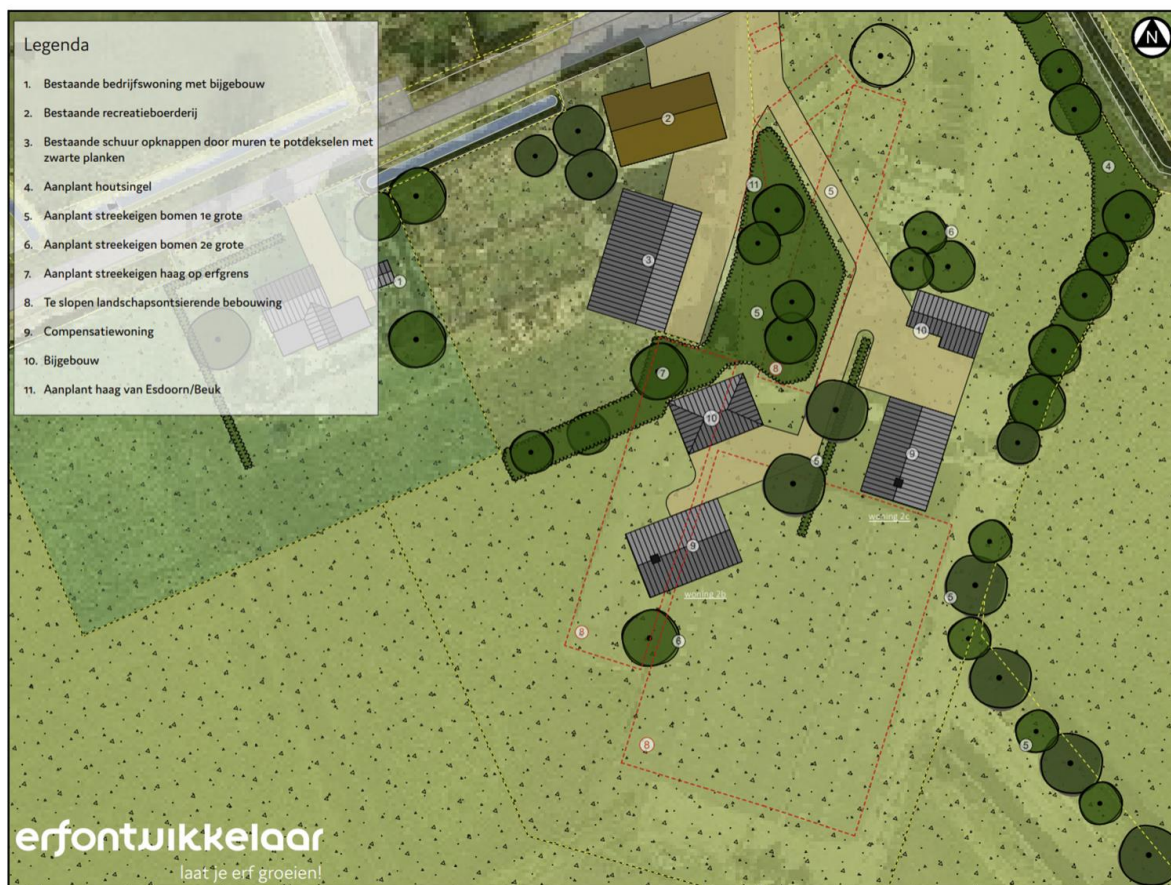
Ter plaatse wordt 3.094 m² aan voormalig agrarische bebouwing, waarvan 1.188 m² met asbest, gesloopt. Deze slooppoppervlakte geeft recht op de bouw van twee compensatiewoningen op basis van de ‘Schuren voor woning’ regeling, zoals opgenomen in de ‘Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019’.

3.3 Gewenste ontwikkeling

Het voornemen bestaat om op basis van de ‘Schuren voor woning’ regeling, zoals opgenomen in de ‘Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand’, aan de Lindrot twee compensatiewoningen met bijbehorende bijgebouwen te realiseren. Voor het verkrijgen van een woningbouwrecht wordt 3.094 m² aan

sloopmeters ingezet. De kapschuur ten oosten van de voormalige bedrijfswoning blijft behouden op het perceel. Door het behouden van het grote bouwvolume houdt het perceel een agrarisch karakter. De buitenzijde van de schuur zal worden opgewaardeerd door bijvoorbeeld houten gevelbekleding zoals Zweeds Rabat en verwijderen van het asbest dak.

In het kader van het vorenstaande is door de Erfontwikkelaar een erfinrichtingsplan opgesteld. Het volledige ruimtelijke kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. In afbeelding 3.2 is het erfinrichtingsplan weergegeven, deze wordt aansluitend toegelicht.



Afbeelding 3.2 Erfinrichtingsplan (Bron: De Erfontwikkelaar)

Het plangebied aan de Lindrot 2a bestaat momenteel uit een bestaande bedrijfswoning en recreatieboerderij met een fors oppervlakte landschapsontsierende opstallen. Met het slopen van het overgrote deel van de stallen kan de openheid van de es weer hersteld worden. Bij het situeren van de compensatiewoning is gekeken naar de oorspronkelijk structuur in het gebied. Daarbij liep er van oorsprong een pad langs de es. Dit is het uitgangspunt geweest voor de nieuwe indeling.

De twee nieuwe woningen komen ten zuiden van de recreatieboerderij te liggen in een losse setting. Beide woningen krijgen eenzelfde ontsluiting die achter de recreatieboerderij loopt. Hiermee wordt voorkomen dat het een stedelijke ontwikkeling wordt. Het erf blijft compact maar de woningen zijn zo gepositioneerd dat er voldoende privacy is zonder gebiedsvreemde hagen en schuttingen. Ook is er per woning voldoende ruimte om op eigen erf te keren/parkeren.

Middels enkele bomen wordt het erf groen ingepast. Het is niet passend om het erf af te schermen met houtsingels of hoge hagen. Het is passender om richting de Es het erf opener te houden zodat de relatie ruimtelijk hersteld wordt. De woningen met bijgebouwen moet een landelijke uitstraling kennen en worden getoetst aan de Welstandsnota van de gemeente Twenterand.

3.4 Verkeer, parkeren en ontsluiting

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (oktober 2018)’ van het CROW.

Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren’ opgesteld. Deze cijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De cijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Twenterand (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: buitengebied;
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 2,0 en maximaal 2,8;
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per etmaal.

Het parkeren ten behoeve van de bestaande woning, recreatieboerderij vindt plaats op eigen terrein, rondom de woning en recreatieboerderij. Dit blijft ongewijzigd. Wat betreft het berekenen van de parkeerbehoefte voor de compensatiewoningen kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de “Beleidsnota parkeernormen gemeente Twenterand 2018”. De locatie bevindt zich in het gebied “buitengebied”. Voor de toe te voegen compensatiewoningen wordt van de functie ‘koop vrijstaand’ uitgegaan. Voor een dergelijke functie geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaats per woning.

Zoals op de erfinrichtingstekening in bijlage 1 en afbeelding 3.2 is te zien is het erf van voldoende omvang om te voorzien in de benodigde aantal parkeerplaatsen. Het parkeren vindt geheel plaats op eigen terrein.

Voor zowel de bestaande (bedrijfs)woning, recreatieboerderij als de compensatiewoningen wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitrit dat aansluit op de Lindrot. Deze in- en uitrit is op dusdanige manier ingericht, dat er sprake is van een verkeersveilige en overzichtelijke situatie.

Er is door het toevoegen van twee woningen sprake van extra verkeersgeneratie van 17 verkeersbewegingen per etmaal. Per saldo zal ter plaatse van het plangebied planologisch gezien sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Deze afname is verklaarbaar vanwege het wegbestemmen van het agrarische bedrijf en de daarbij behorende verkeersbewegingen. De Lindrot is in voldoende mate ingericht om de toekomstige verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te wikkelen.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de 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.

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien er sprake is van een toevoeging van twee woningen. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen. Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast,

drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

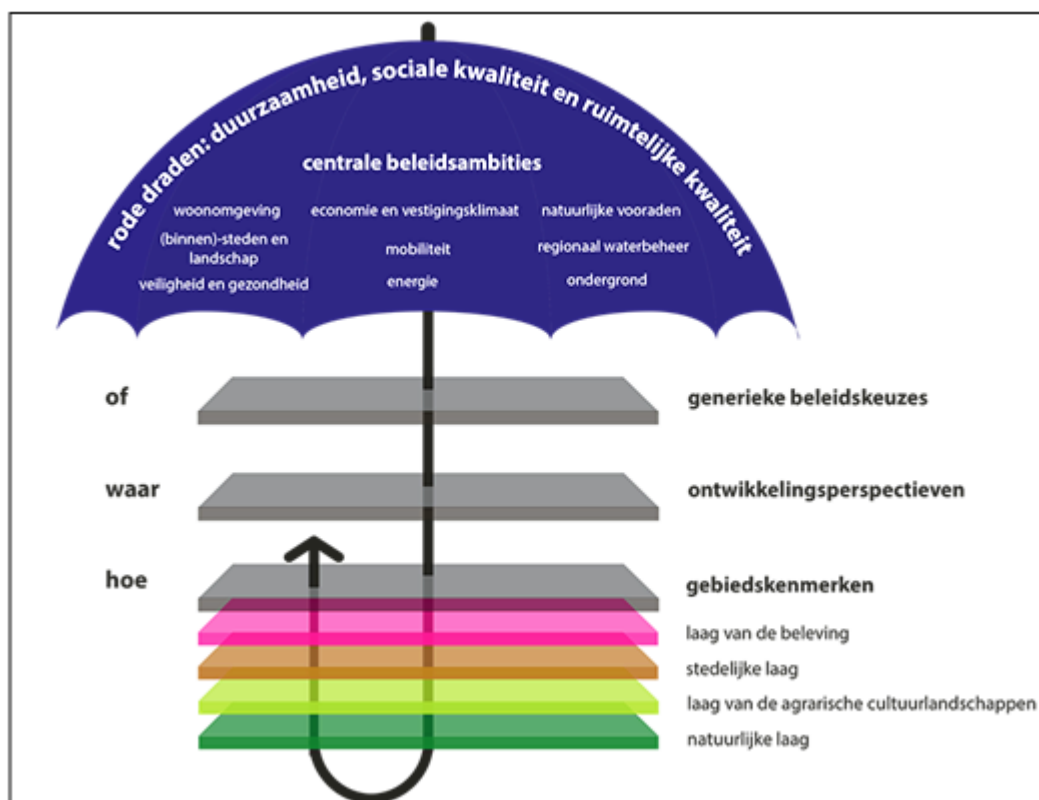
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken.

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling in het buitengebied. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3, 2.1.5 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Daarnaast wordt getoetst aan artikelen 2.13.3 en 2.13.5. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Zuinig in zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3):

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

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

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

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

Toetsing aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening

Met de gewenste ontwikkeling wordt er geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving gelegd. Er wordt circa 3.094 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats worden twee woningen met bijbehorende bijgebouwen gerealiseerd ter plaatse van het plangebied. De kapschuur ten oosten van de voormalige bedrijfswoning blijft behouden op het perceel. Door het behouden van het grote bouwvolume houdt het perceel een agrarisch karakter. De buitenzijde van de schuur zal worden opgewaardeerd door bijvoorbeeld houten gevelbekleding zoals Zweeds Rabat en verwijderen van het asbest dak.

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

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

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

Toetsing aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening

Door de Erfontwikkelaar is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld voor voorliggend initiatief. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast conform de geldende gebiedskenmerken.

In hoofdstuk 3 is beschreven hoe het plangebied landschappelijk ingepast wordt. In het vervolg van paragraaf 4.2 wordt aangetoond dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de het geldende ontwikkelingsperspectief en de geldende gebiedskenmerken.

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

Nieuwe woningbouwlocaties (artikel 2.2.2):

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

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

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

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

Toetsing aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening

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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om twee compensatiewoningen te realiseren op basis de ‘Schuren voor woning’ regeling zoals opgenomen in de ‘Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019’. De gewenste woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Deze ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijk woonvisie en binnen

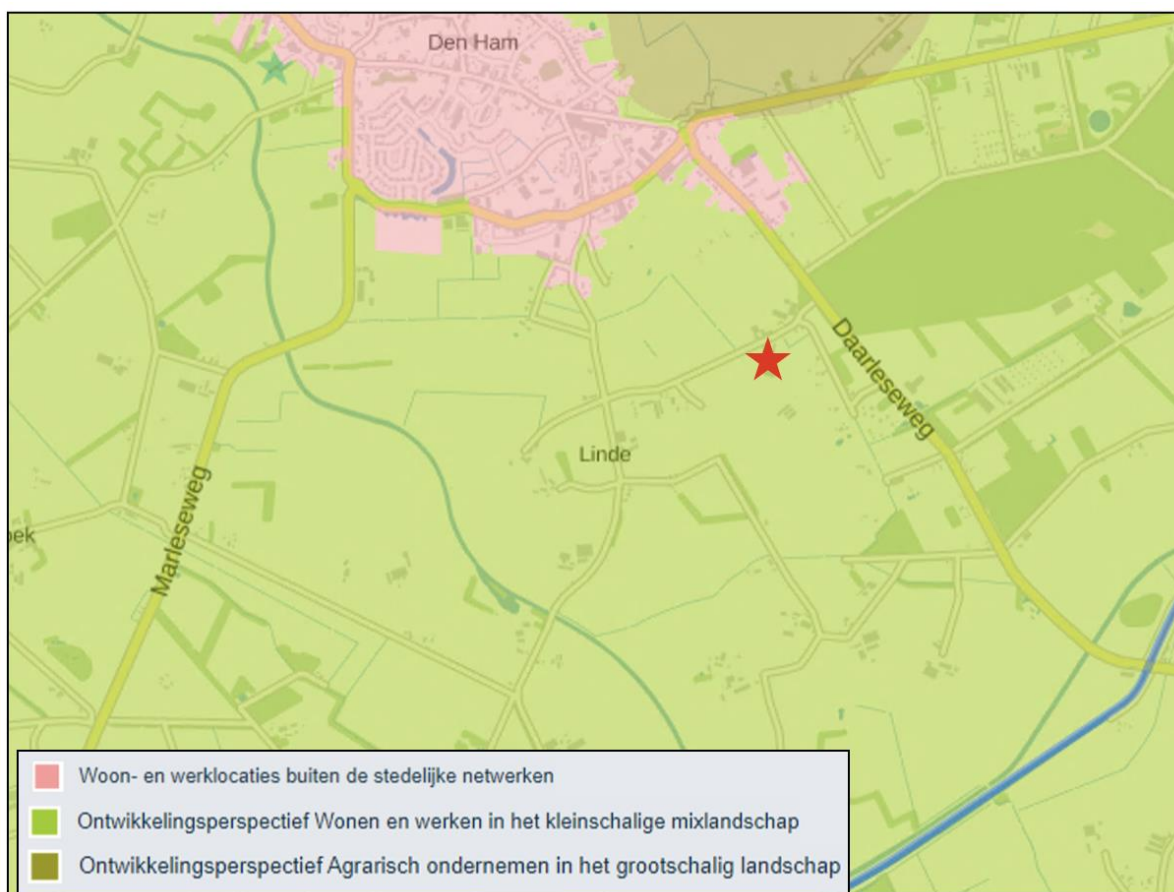
de prestatieafspraken zoals overeengekomen met de provincie Overijssel. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het hoofdzakelijk om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, waarbij het plangebied met rode ster is aangegeven.



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 het “ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

In voorliggend geval wordt voormalige agrarische bebouwing in het buitengebied van de gemeente Twenterand gesloopt en wordt het recht op twee compensatiekavels in het kader van de Schuur voor Woning regeling verkregen. De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een reguliere woonbestemming. De kapschuur ten oosten van de voormalige bedrijfswoning blijft behouden op het perceel. Door het behouden van het grote bouwvolume houdt het perceel een agrarisch karakter. De buitenzijde van de schuur zal worden opgewaardeerd door bijvoorbeeld houten gevelbekleding zoals Zweeds Rabat en verwijderen van het asbest dak.

De woonfunctie wordt als passend gezien in het mixlandschap. Met de ontwikkeling wordt door middel van landschappelijk inpassing van de locatie voorzien in een verbetering van het cultuurlandschap. Daarnaast is geen sprake van belemmeringen ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven (zie paragraaf 5.5 5.6).

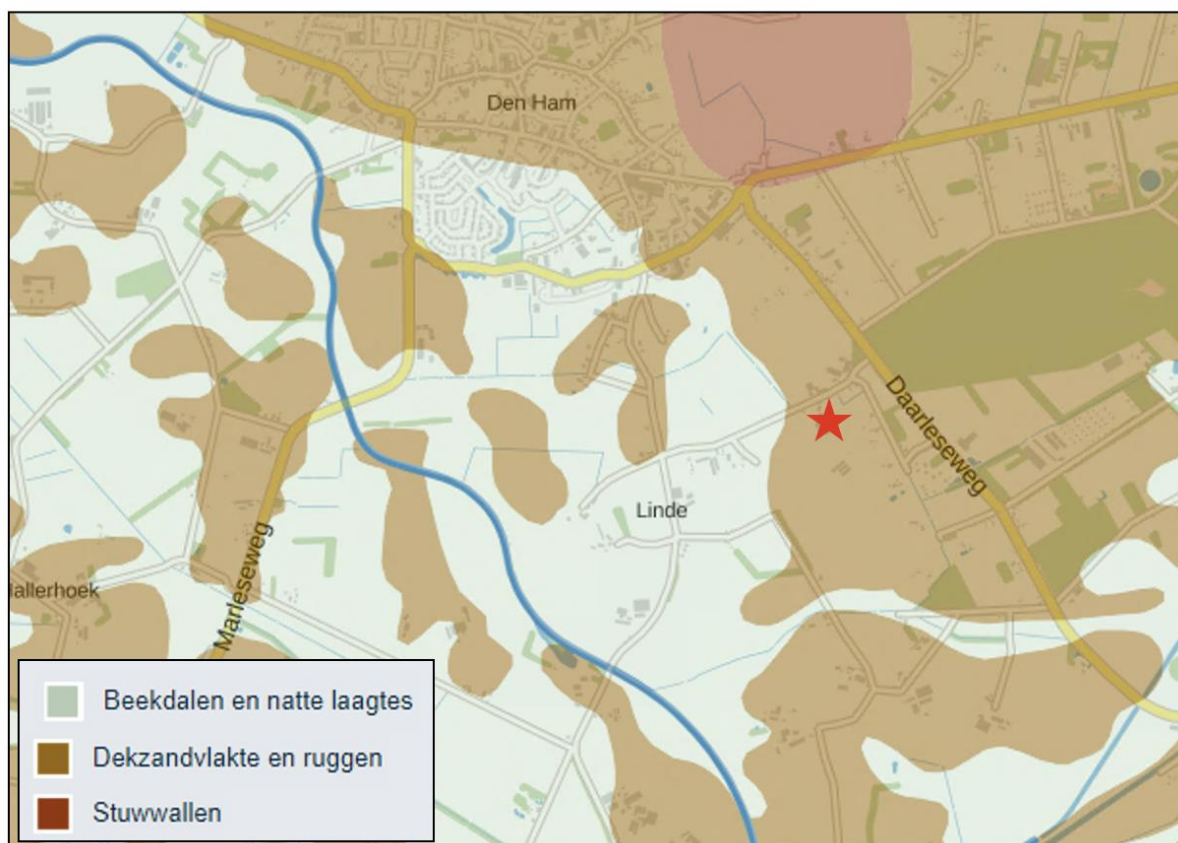
De gewenste ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

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

1. De “Natuurlijke laag”

Het plangebied is op basis van de gebiedskenmerkenkaart ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag”. Het plangebied is indicatief weergegeven met rode ster.



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

‘Dekzandvlakte en ruggen’

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

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

De gronden in het plangebied zijn in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw en de ter plaatse aanwezige agrarisch erven. De van oorsprong voorkomende ‘natuurlijke laag’ is daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Het nog aanwezige natuurlijke reliëf wordt gezien de aard en omvang van dit plan niet (verder) aangetast. Met de landschapsmaatregelen wordt ingezet op beplanting die past bij de natuurlijke ondergrond. De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de ‘Natuurlijke laag’.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

De tweede laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als ‘consumptielandschap’ voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, et cetera. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van

verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

In afbeelding 4.4 is een uitsnede weergegeven van de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’. Het plangebied is indicatief weergegeven met rode ster.



Afbeelding 4.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart “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 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. Het landschap is contrasterijk 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’

In voorliggend geval is een erfinrichtingsplan opgesteld om het nieuwe erf conform de geldende gebiedskenmerken landschappelijk in te passen. In het erfinrichtingsplan is aandacht besteed aan de manier waarop de landschappelijke inpassing in overeenstemming is met de ‘laag van het agrarisch cultuurlandschap’. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 en bijlage 1. Op deze plek wordt gesteld dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1 Omgevingsvisie Twenterand 1.0

4.3.1.1 Algemeen

De ‘Omgevingsvisie Twenterand 1.0’ is op 14 december 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. De Omgevingsvisie is een strategische visie op de fysieke leefomgeving voor de korte én de lange termijn. De omgevingsvisie bevat de doelen die overkoepelend zijn voor onze hele fysieke leefomgeving, en dus niet enkel en alleen gelden voor het buitengebied of één van de kernen.

De omgevingsvisie is opgedeeld in de volgende hoofdthema’s:

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

4.3.1.2 Goed wonen

Binnen het thema ‘Goed wonen’ is in voorliggend geval met name van belang dat in het buitengebied aandacht is voor het behoud en versterken van de kwaliteit. Het vinden van een goede herbestemming voor leegstaand of vervallen agrarisch vastgoed heeft hierin een belangrijke functie. Bij herbestemming is hogere bebouwing mogelijk indien passend bij de omgeving.

4.3.1.3 Fraaie en gezonde omgeving

De gemeente zet in op het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en de kernen in Twenterand. Daarbij hebben we aandacht voor stedenbouwkundige structuren en cultuurhistorie. De gemeente gaat verpaupering tegen en biedt mogelijkheden voor ontwikkelingen die in aard en omvang passend zijn in een gebied. In het buitengebied zoekt de gemeente naar manieren om de leefbaarheid te behouden en verhogen zonder daarbij de specifieke kenmerken van een gebied uit het oog te verliezen.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de “Omgevingsvisie Twenterand 1.0”

Zoals hiervoor beschreven streeft de gemeente naar een vitaal en aantrekkelijk buitengebied. Om de ruimtelijke kwaliteit hoog te houden, dient leegstand tegen te worden gegaan. In voorliggend geval wordt hier invulling aan gegeven door een voormalig agrarisch bedrijf te transformeren naar een woongebied. Hierdoor wordt leegstaande bebouwing tegen gegaan. Bovendien is de landschappelijke inpassing van het plangebied een belangrijk onderdeel van het voornemen. Deze inspanning draagt eveneens bij aan de ruimtelijke kwaliteit in en om het plangebied.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten opgenomen in de Omgevingsvisie Twenterand.

4.3.2 Woonvisie Twenterand 2022 - 2026

4.3.2.1 Inleiding

In de Woonvisie 2022-2026 beschrijft de gemeente de opgaven en ambities voor de komende 5 jaar. Hiermee valt de gemeente ruim binnen de Primos prognose tot en met 2031 en zorgt de gemeente voor een visie waar initiatiefnemers op kunnen bouwen.

De vorige Visie op wonen van de gemeente Twenterand is opgesteld in 2015 en heeft een looptijd tot en met 2025. In de afgelopen periode is er veel veranderd op de woningmarkt. Deze veranderingen hebben ook hun uitwerking gehad op regionale woonafspraken welke ondertussen zijn vernieuwd. Om goed aan te sluiten op de huidige woningmarkt, aan te sluiten bij regionale afspraken en vooral om de beste kansen te creëren voor het wonen in Twenterand is de Woonvisie geactualiseerd.

4.3.2.2 Woningbehoefte gemeente Twenterand

Twenterand is een landelijke gemeente met grotere kernen, buurtschappen en een buitengebied. De gemeente huisvest ongeveer 13.245 huishoudens.

De komende 10 jaar neemt het aantal huishoudens naar de verwachting in de gehele gemeente met ongeveer 550 toe.

In de 10 jaren hierna groeit het aantal huishoudens met ongeveer 225, tot in totaal 14.020 huishoudens. Voor deze lokale behoefte wil de gemeente in de juiste kwaliteit woningen voorzien.

4.3.2.2.1 Kwalitatieve woningbehoefte

Op de eerste plaats wil Twenterand voorzien in de lokale vraag naar woningen. De gemeente ziet dat er tot 2031 volgens de meest recente prognose een toename is van het aantal huishoudens met 550. Daarna is er mogelijk een stabilisatie. Prognoses fluctueren en zijn afhankelijk van allerlei factoren. Primair is het van belang de juiste kwaliteit woningen toe te voegen en de ontwikkelingen op de woningmarkt in de gaten te houden en waar nodig bij te sturen.

Wanneer de huishoudsamenstelling opgesplitst wordt naar doelgroepen dan is te zien dat de grootste groep huishoudens gezinnen betreft. Het aantal gezinnen gaat, volgens de meest recente prognose, de komende jaren wel afnemen van 5.550 gezinnen in 2020 naar circa 5.330 gezinnen in 2031 en 2041.

Ook de jonge alleenstaanden en stellen tot 35 jaar nemen de komende tien jaar in omvang af. Dit zijn voor Twenterand de toekomstige gezinnen. De doelgroep die fors gaat toenemen zijn de 75-plussers. De komende tien jaar komen er ongeveer 600 oudere huishoudens bij. En tussen 2031 en 2041 is het de verwachting dat er dan nog eens 500 oudere huishoudens bijkomen. Dit zijn voornamelijk huishoudens die al in Twenterand wonen en hier ouder worden.

Voor de kwalitatieve woningbehoefte betekent dit dat er voornamelijk vraag is naar woningen voor ouderen. Daarnaast is door de toegenomen krapte op de woningmarkt de betaalbaarheid onder druk komen te staan waardoor het voor starters, jongeren en alleenstaanden moeilijker is een betaalbare en passende woning te vinden. Op de korte termijn wil de gemeente deze doelgroep helpen door betaalbare huur- en koopwoningen toe te voegen. Het behoud en aantrekken van jongeren, jonge stellen en gezinnen is belangrijk voor de vitaliteit van de gemeente en jongeren en jonge stellen zijn de gezinnen van de toekomst waar een groot deel van de huidige woningvoorraad op is gericht.

4.3.2.2.2 Kwantitatieve woningbehoefte

De huishoudontwikkeling en kwantitatieve lokale woonbehoefte zijn van invloed op welke woningen we in Twenterand in de toekomst nodig zijn, de kwalitatieve woningbehoefte. In Twenterand staan ongeveer 13.600 woningen. 85% van de woningvoorraad in de gemeente bestaat uit grondgebonden woningen, waarvan meer dan de helft twee-onder-een-kap of vrijstaande woningen zijn. De overige woningen zijn grondgebonden hoek- of rijwoningen en 15% van de woningen zijn appartementen.

De kwalitatieve lokale woonbehoefte in de gemeente Twenterand, op basis waarvan onze ambities zijn geformuleerd, is in kaart gebracht met het Stec-doorstrooommodel. De belangrijkste conclusie zijn:

- Tot 2025 zijn 100 reguliere grondgebonden woningen (gezinswoningen, niet levensloopbestendig) nodig, maar dit slaat rond 2025 om in een overschot. Per saldo is er tot aan 2031 een behoefte aan circa 45 reguliere grondgebonden woningen koopwoningen en ongeveer 70 reguliere grondgebonden woningen vrijesectorhuurwoningen. Dit is te verklaren door de daling van het aantal jonge huishoudens en gezinnen.
- In de huidige woningvoorraad zijn er meer reguliere grondgebonden sociale huurwoningen dan nodig indien er in andere segmenten voldoende woningen zouden zijn. In theorie is er dus meer aanbod reguliere grondgebonden sociale huurwoningen dan vraag. In de praktijk is er geen sprake van leegstand. Het theoretische overschot is enerzijds te verklaren door de behoefte aan nultredenwoningen in de sociale huur. Huurders die vanwege hun leeftijd of zorgbehoefte voorkeur hebben voor een nultredenwoning. Anderzijds kan scheefwonen leiden tot een extra druk op de voorraad¹. Dit betekent dat huishoudens met een midden of hoog inkomen in een sociale huurwoningen wonen (bijvoorbeeld omdat hun inkomen is gestegen sinds zij hier wonen). Als huishoudens niet doorstromen naar de gewenste/passende woning, komen hun woningen ook niet vrij voor lagere inkomens. Hierdoor kan het overschot in mindere mate (of pas later) optreden.
- In alle segmenten (koop, vrijesectorhuur en sociale huur) is er de komende 10 jaar veel behoefte aan nultredenwoningen (waaronder zowel appartementen, als grondgebonden nultredenwoningen). Aan zowel koop als sociale huur bestaat een behoefte van circa 300 woningen. In de vrijesectorhuur is de behoefte iets lager, maar met 200 nog zeer fors (zeker gezien het beperkte aanbod op dit moment).

4.3.2.2.3 Woningbouwprogramma

Het huidige planaanbod in de gemeente kan voor een groot deel voorzien in de resterende kwantitatieve behoefte binnen Twenterand. De ongeveer 210 geprogrammeerde woningen dragen bij aan de resterende vraag van zo’n 550 woningen tussen nu en 2031. Maar het betekent ook dat er de komende jaren nog zachte plancapaciteit moet worden toegevoegd en zachte plannen hard gemaakt moeten worden. Wanneer ingezoomd wordt op de kwalitatieve behoefte dan zijn er (nog) geen duidelijke overschotten in bepaalde type woningen. Wanneer de harde planvoorraad (2020) afzetten tegen de woningbehoefte constateert de gemeente dat:

- Er behoefte is aan zo’n 45 grondgebonden koopwoningen (gezinswoningen, niet levensloopbestendig), waarvan circa 140 in harde plannen.
- Er behoefte is aan zo’n 315 koop-nultredenwoningen, waarvan circa 45 in harde plannen.
- Er behoefte is aan zo’n 195 vrijesectorhuur-nultredenwoningen, waarvan circa 10 in harde plannen.

Dit betekent dat het aantal grondgebonden koopwoningen (gezinswoningen, niet levensloopbestendig) in harde plannen groter is dan de lokale behoefte. Door met grondgebonden koopwoningen bij te dragen aan de regionale woonbehoefte kan de gemeente meer diversiteit in nieuwe uitleggebieden realiseren. Het aantal koop-nultredenwoningen en vrijesectorhuur-nultredenwoningen in harde plannen is lager dan de lokale behoefte. Bij het toevoegen van nieuwbouwwoningen zullen er meer woningen in deze segmenten aan harde plannen moeten worden toegevoegd om de lokale woonbehoefte te bedienen.

Kwalitatief stimuleringskader

Middels een kwalitatief stimuleringskader wil de gemeente initiatiefnemers stimuleren optimale plannen te ontwikkelen. Het kwalitatieve stimuleringskader stimuleert plannen die complementair zijn aan de bestaande (plan)voorraad, bijvoorbeeld levensloopgeschikte woningen of middeldure huurwoningen en dragen bij aan de woonbehoefte van doelgroepen die minder kansrijk zijn op de huidige woningmarkt en doelgroepen die in de nabije toekomst in aantal zullen toenemen.

De gemeente zet in op het hard maken van de zachte plannen in de planvoorraad. Met deze zachte plannen en nieuwe plannen wil de gemeente bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt en structuurversterking

¹ In Twenterand woont gemiddeld 13% van de huishoudens goedkoop scheef. Dit is meer dan in de regio Twente (9%) en provincie Overijssel (10%). Bron: Lokale Monitor Wonen.

van de kernen. Het stimuleert ook plannen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en de omgeving, aan duurzaamheid, of die op een andere manier meer van toegevoegde waarde zijn dan een plan met enkel regulier grondgebonden woningen. Om inbreidingslocaties exploitabel te krijgen kan het noodzakelijk zijn diversiteit in woningtypologie toe te voegen. Ook de ligging en woningaanbod in de omgeving is van invloed op de gewenste kwaliteit van het plan. Daarom kijkt de gemeente bij de beoordeling naar het totale plan en de omgeving.

4.3.2.2.4 **Indicatief nieuwbouwprogramma**

In de periode tot aan 2031 zal het aantal huishoudens in de gemeente voor de lokale behoefte met 550 toenemen. Kijkend naar de beschikbare voorraad en de woonbehoefte ziet de gemeente een grote behoefte aan betaalbare woningen voor doelgroepen die meer krapte ervaren op de woningmarkt. Daarom stelt de gemeente een indicatief nieuwbouwprogramma op om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen in verschillende segmenten.

Indicatief nieuwbouwprogramma

Woningtype	Primaire doelgroepen	Percentage
Sociale huur (ggb/mgw) met focus op nultredenwoningen	Starters en ouderen	25%
Middenhuur €700 – €900,-	Starters en ouderen	15%
Goedkope koop < €200.000,-	Starters	15%
Lage middeldure koop €200.000,- - €250.000,-	Starters, ouderen	15%
Hoge middeldure koop tot aan de NHG grens ¹²	Starters, ouderen en gezinnen	15%
Koop vanaf de NHG grens	Gezinnen	15%

4.3.2.3 *Buitengebied*

De opgave in het buitengebied ligt in de vrijkomende agrarische bebouwing wanneer de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. Het is de verwachting dat veel agrarische bedrijven de komende jaren zullen stoppen. Met de vrijkomende agrarische bebouwing kan nieuw woonaanbod worden gecreëerd, passend bij de leefomgeving. Hiermee worden enerzijds bedrijven ondersteund bij beëindiging van activiteiten op de locatie en anderzijds de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied behouden. Dit geeft mogelijkheden om ruim te wonen in het buitengebied.

In de regionale woonagenda staat het buiten wonen in landelijk gebied expliciet als woonmilieu benoemd. De kwaliteiten van het buiten wonen in landelijk gebied moeten worden behouden. Transformatie naar wonen kan hieraan bijdragen en de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied verbeteren.

4.3.2.4 *Toetsing van het initiatief aan het Woonbeleid ‘Woonvisie Twenterand 2022 – 2026’*

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van twee compensatiewoningen in het kader van de ‘Schuren voor woning’ regeling. Daarbij draagt de gewenste ontwikkeling bij aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied door de sloop van een veelvoud van landschapsontsierende bebouwing. Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie is.

4.3.3 Beleidsregels Erventransitie Gemeente Twenterand 2019

4.3.3.1 Algemeen

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

4.3.3.2 Doel

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

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

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

4.3.3.3 Algemene uitgangspunten

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

- a) **Toepassing van de regeling moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;**
Zie hoofdstuk 3. Naast dat er een veelvoud aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt wordt het erf landschappelijk ingepast. De te nemen landschapsmaatregelen worden middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.
- b) **Deze regeling is bedoeld ter bevordering van de sloop van (voormalige) (agrarische) bedrijfsgebouwen die nog niet in het kader van een andere regeling zijn of moeten worden gesaneerd;**
De te slopen bebouwing wordt niet gebruikt in het kader van een andere regeling.
- c) **De regeling is ook van toepassing voor vrijkomende agrarische bebouwing op percelen die inmiddels een andere bestemming hebben;**
Niet van toepassing.
- d) **Sloop vindt plaats binnen de gemeente Twenterand;**
De te slopen schuren zijn gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Twenterand, namelijk aan de Lindrot 2a.
- e) **Nieuwbouw op het erf waar gesloopt wordt gaat boven nieuwbouw op een andere locatie, tenzij nieuwbouw op een andere locatie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;**
De compensatiewoningen wordt gerealiseerd op de slooplocatie (Lindrot 2a).
- f) **Op erven die deelnemen wordt het hele erf in de ontwikkeling betrokken;**
In voorliggend geval is er een erf betrokken, namelijk de Lindrot 2 en 2a. Dit gehele perceel wordt betrokken in voorliggend bestemmingsplan. Zie hiervoor de planverbeelding.
- g) **Op erven die deelnemen worden in elk geval alle asbestdaken gesaneerd;**
Alle asbestdaken worden gesaneerd. De kapschuur ten oosten van de voormalige bedrijfswoning blijft behouden op het perceel. Het dak van de bestaande kapschuur bestaat uit asbest wat zal worden gesaneerd.

- h) Alleen legaal opgerichte bebouwing komt bij toepassing van de regeling voor compensatie in aanmerking;**
De te slopen bebouwing is geheel legaal en met vergunning opgericht.
- i) Voor bedrijfsmatige kassen en andere bouwwerken met een vergelijkbare lichte constructie, zoals sheds, worden alle genoemde benodigde m2 met factor 5 worden vermenigvuldigd;**
Niet van toepassing.
- j) De planologische (bouw)mogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie;**
De compensatiewoningen zullen de benodigde bouw mogelijk krijgen zoals deze zijn vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. De bestaande recreatie bestemming blijft behouden voor de woning aan de Lindrot 2a. De voormalige agrarische bedrijfswoning (Lindrot 2) en de agrarische bouw mogelijkheden zijn verwijderd. Hierbij wordt de agrarische bedrijfswoning omgezet naar een woonbestemming waarbij 240 m² aan bijgebouwen is toegestaan.
- k) Alle plannen gaan vergezeld met een erfinrichtingsplan waarin is aangegeven hoe de ontwikkeling in het erf wordt ingepast;**
Zie hoofdstuk 3. Hieraan wordt voldaan.
- l) Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;**
Zie hoofdstuk 5, hier wordt aan voldaan.
- m) Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van derden;**
Zie hoofdstuk 5, hier wordt aan voldaan.
- n) Als een ontwikkeling plaatsvindt in de door de provincie aangegeven Zone ondernemen met water en natuur blijft er altijd een extra bijdrage aan de waarden en de kenmerken van deze zone gelden.**
Niet van toepassing.
- o) Bij herbouw moet rekening worden gehouden met bestaande erfstructuren;**
Zie hoofdstuk 3, hier wordt aan voldaan.
- p) Wanneer toepassing van deze regeling leidt tot uitbreidingsmogelijkheden van de bebouwing, houdt dit ook in dat het bouwvlak en/of bestemmingsvlak bij de benodigde bestemmingsplanherziening hieraan wordt aangepast.**
Niet van toepassing
- q) De verkeersveiligheid dient te zijn geborgd;**
Zie paragraaf 3.4, hier wordt aan voldaan.
- r) Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;**
Zie hoofdstuk 5, hier wordt aan voldaan.
- s) Er wordt met de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten indien een tegemoetkoming in planschade niet is uit te sluiten;**
Zie hoofdstuk 8, hier wordt aan voldaan.
- t) Er dient een zorgvuldige dialoog plaats te vinden met de omgeving.**
Er hebben overleggen plaatsgevonden met omwonenden van de Lindrot en er heeft afstemming plaatsvonden omtrent het inrichtingsplan. Dit heeft geresulteerd in de huidige erfinrichting van de compensatiekavel. Een belangrijk punt hierin is dat de compensatiewoning op het achtererf wordt gerealiseerd. Met inachtneming van het vorenstaande staat de omgeving positief tegenover de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.3.4 Schuren voor woning

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

Algemene uitgangspunten

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

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

Toetsing algemene uitgangspunten

In voorliggend geval wordt op aan de Lindrot 2a in het buitengebied van de gemeente Twenterand landschapsontsierende bebouwing gesloopt en wordt het recht verkregen op twee compensatiewoningen welke op de slooplocaties teruggebouwd worden. Daarnaast wordt een bestaande kapschuur behouden. Op basis van de schuur voor schuur regeling is het mogelijk deze te behouden. De resterende sloopmeters die op het perceel zijn worden hiervoor ingezet. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de algemene uitgangspunten.

Uitgangspunten voor het buitengebied

Voor het buitengebied zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

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

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

- De compensatiekavel(s) dienen een passend ensemble te vormen met de (eventueel) al aanwezige, overblijvende gebouwen en de omgeving.
- De maten en afmetingen uit het op 13 maart 2018 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Twenterand worden aangehouden;
- De compensatiekavel heeft een omvang van minimaal 600 en maximaal 1000 m². Dit is het perceel met de woonbestemming. Eventueel grotere oppervlakte aan omliggende gronden krijgt de bestemming agrarisch zonder bebouwing.

Toetsing uitgangspunten buitengebied

Ter plaatse wordt 3.094 m² aan voormalig agrarische bebouwing, waarvan 1.188 m² met asbest, gesloopt. Deze sloopoppervlakte geeft op basis van bovenstaande tabel het recht op de bouw van twee compensatiewoningen van 750 m³. Voor het overige worden maten en afmetingen uit het bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand" gehanteerd. Zoals uit hoofdstuk 3 blijkt, wordt er een passend ensemble met bestaande bebouwing gevormd. De compensatiekavel krijgt een omvang van maximaal 1.000 m². Hiervoor wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan. De kapschuur ten zuiden van de recreatiewoning blijft behouden op het perceel. Door het behouden van het grote bouwvolume houdt het perceel een agrarisch karakter. De buitenzijde van de schuur zal worden opgewaardeerd door bijvoorbeeld houten gevelbekleding zoals Zweeds Rabat en verwijderen van het asbest dak.

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

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

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

In voorliggend geval bevinden de compensatiewoningen zich binnen de wettelijke geluidszone van de Lindrot. De Lindrot betreft een weg met lage verkeersintensiteiten en een 60 km per uur regime. De nieuwe woningen worden op enige afstand van de weg en deels achter bestaande bebouwing gerealiseerd. Gelet hierop wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht ten aanzien van geluid.

Op circa 250 meter ten oosten van de locatie van de nieuwe woningen bevindt zich de Daarleseweg (N751) met een 80 km regime en een wettelijke geluidszone van 250 meter. De nieuwe woningen liggen op de grens van deze geluidszone van deze weg. Gelet op de grote afstand en tussenliggende bebouwing wordt ook ten aanzien van deze weg een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht ten aanzien van geluid.

Gelet op het vorenstaande zal de geluidbelasting als gevolg van de Lindrot en Daarleseweg de voorkeurswaarde van 48 dB niet overschrijden en vormt het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn gelegen. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï kan achterwege blijven.

5.1.2.3 Industrielawaai

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

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Terra Agribusiness heeft in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek is in de volgende subparagraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de betreffende onderzoeken die zijn opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

Verkennend bodemonderzoek NEN5740

In het bovengrondmengmonster (BM2 oud erf) is een lichte verhoging minerale olie aangetroffen. In het bovengrondmengmonster (BM3) is een lichte verhoging PCB (som 7) aangetroffen. In het separaat onderzochte monster ter plaatse van de 'verdachte vlek' is een lichte verhoging minerale olie aangetroffen. In het bovengrondmengmonster (BM4 weiland) zijn geen verhogingen boven de streefwaarde aangetroffen. In de ondergrondmengmonsters (OM1 en OM2) zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster (PB1 WM1) is een lichte verhoging barium aangetroffen. In het grondwatermonster (PB4 WM1) zijn lichte verhogingen kobalt, nikkel en barium aangetroffen.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt voor dit onderdeel een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Voormalige dieseltank

In het bovengrondmengmonster (BM1 dieseltank) zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster (PB1 WM1) zijn geen olie gerelateerde verhogingen aangetroffen.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt voor dit onderdeel een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Verkennend asbestonderzoek NEN5707

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Ter plaatse van het erf zijn meerdere inspectiegaten gegraven en bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de grondmengmonsters MM1 en MM2 is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen.

In het mengmonster MM3 is een concentratie asbest aangetoond boven de interventiewaarde. Tevens zijn in de fractie <0,5mm asbestverdachte vezels aangetroffen. De asbestverontreiniging lijkt zich te beperken tot de ruimte tussen de beide stallen waar ook de asbestverdachte materialen zijn aangetroffen. Hiermee is de verontreiniging deels afgeperkt. Westelijk en oostelijk is de verontreiniging afgeperkt door de stallen. Noordelijk van de stallen is verharding aanwezig. Verticaal is de verontreiniging niet afgeperkt, echter lijkt de verontreiniging zich te bevinden in de bovengrond.

Druppelzones

Ter plaatse van elke druppelzone zijn één of twee inspectiesleuven gegraven en is er een mengmonster samengesteld. Op het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Het mengmonster van druppelzone 3 is licht asbesthoudend; de gewogen asbestgehalten is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Er dient wel opgemerkt te worden dat het overgrote deel van de druppelzone ten tijde van het onderzoek bedekt was met vegetatie en bossage. Er kan geen uitspraak worden gedaan over druppelzone 2. Onder de lekstroom van druppelzone 2 was ten tijde van het onderzoek het maaiveld geheel bedekt met vegetatie en bossage.

De gewogen asbestgehalten in het mengmonster van druppelzone 1 is hoger dan de interventiewaarde (100 mg/kg ds). Tevens is er in de fractie <0,5mm asbestverdachte vezels aangetroffen. Dit geeft aanleiding tot een SEM-analyse. Echter is dit achterwege gelaten, omdat de concentratie al ruim boven de interventiewaarde uitkomt. Formeel geeft deze druppelzone aanleiding tot nader onderzoek.

Echter is er naar onze mening een reden om af te zien van een nader onderzoek. Het "Bijzonder inventariserend onderzoek, erosie van asbestdaken" van Geofox-Lexmond (20131980/JOOS, d.d. 29-9-2014) heeft onderzocht dat de verontreiniging in de bodem van de afwateringszone van dakgootloze asbestdaken zich lijkt te beperken tot een diepte van 10cm bij een horizontale spreiding van circa 1 meter.

Voorafgaande aan een sanering dient een BUS-melding te worden opgesteld, dat door het bevoegd gezag dient te zijn goedgekeurd. Het verrichten van bodemsaneringen mag alleen door erkende bedrijven worden uitgevoerd.

Aanvullend asbestonderzoek

Op de locatie is in 2020 door Terra Agribusiness een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer: 2020-147, d.d. 26 oktober 2020). Uit de beoordeling van de omgevingsdienst Twente blijkt dat er alsnog asbestonderzoek dient te worden verricht ter plaatse van druppelzone 2. Dit was destijds door bossage niet mogelijk. DUMEA milieu heeft daarom 24 oktober een aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Ter plaatse van druppelzone 2 zijn twee inspectiesleuven gegraven en is er een mengmonster (MM10) samengesteld. Op het maaiveld en in de gegraven inspectiesleuven zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De grond bestaat uit matig fijn zand, zwak humeus. In de sleuven zijn lichte hoeveelheden puin aangetroffen.

Het analyserapport is bijgevoegd in de bijlage 3 van deze toelichting. In het grondmengmonster (MM10) is geen asbest aangetoond. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Dit deel wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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'.

Luchtkwaliteit

Op basis van de “grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland”, welke is gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu, zijn op schaal van km² de gemiddelde achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. De gegevens voor het plangebied worden weergegeven in de onderstaande tabel.

Parameter	Achtergrond- waarde [$\mu\text{g}/\text{m}^3$] 2021	Achtergrond- waarde [$\mu\text{g}/\text{m}^3$] 2030	Grenswaarde [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Grenswaarde wet Milieubeheer [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	WHO advieswaarde [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Voldoet [ja/nee]
Stikstofdioxide NO ₂	7,64	6,25	40	40	10	Ja
Zwevende deeltjes PM ₁₀	14,1	12,74	40	40	15	Ja
Zwevende deeltjes PM _{2,5}	7,79	6,00	25	25	5	Ja

Uit voorgaande tabel blijkt dat in het plangebied voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) ruimschoots wordt voldaan aan de Wettelijke grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Ten aanzien van alle genoemde stoffen wordt tevens voldaan aan de advieswaarden van de WHO (Wereldgezondheidsorganisatie).

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:

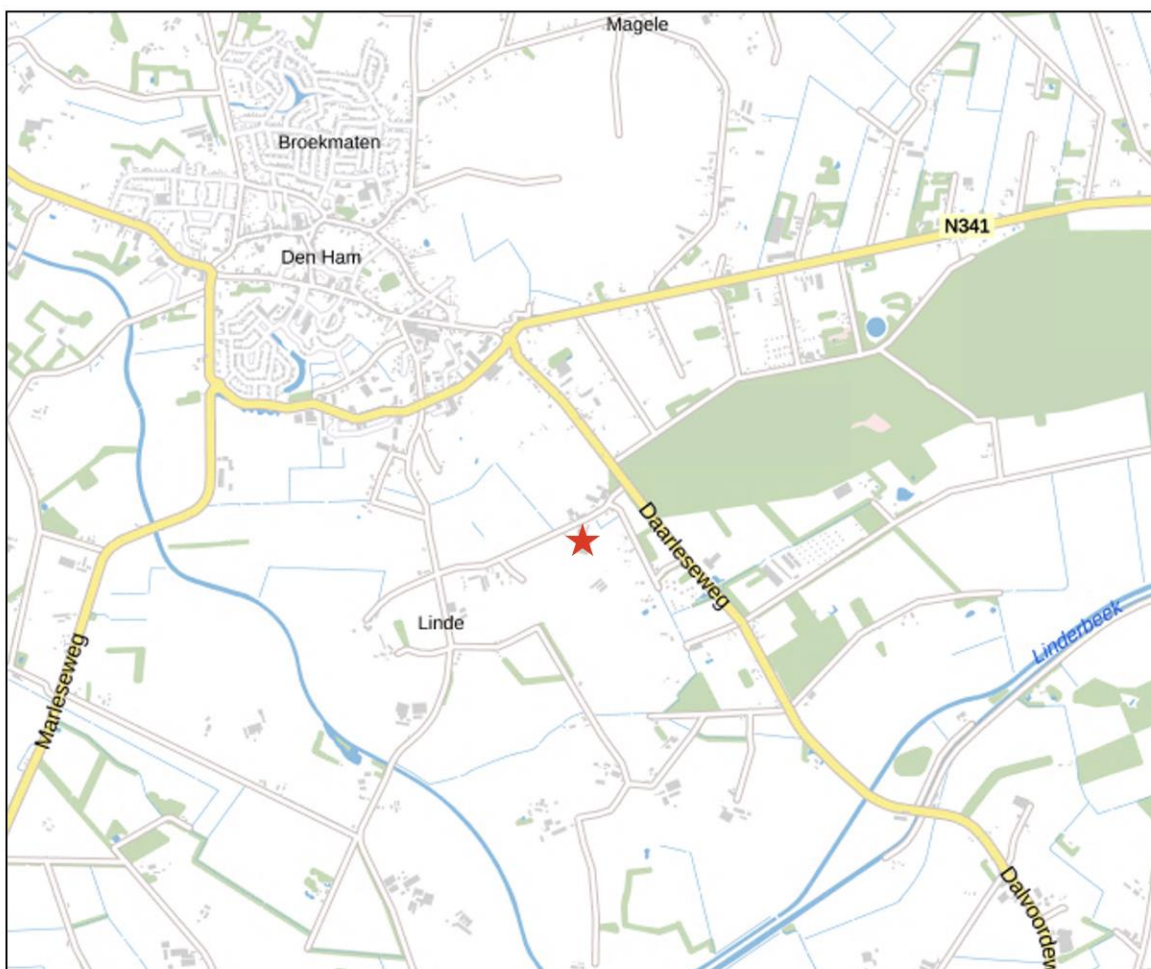
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 (rode ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied waar ter plaatse geen sprake van enige mate van functiemenging. Er wordt dan ook uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

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

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal milieubelastende functies aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden. In de onderstaande tabel zijn de bestemmingen benoemd welke eventueel van invloed kunnen zijn op het plangebied. Tevens is aangegeven onder welke categorie de functies in de bestemming valt, welke richtafstand geadviseerd wordt en wat de afstand van deze bestemmingen tot de woningen in het plangebied is. Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dan geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid.

Functie	Categorie	Richtafstand *	Daadwerkelijke afstand (bouwvlak-bestemmingsvlak wonen)
Grondgebonden agrarisch bedrijf (Lindrot 3)	3.2	30 meter	Circa 85 meter
Intensieve veehouderij (Lindrot 6a)	4.1	50 meter	Circa 133 meter
Grondgebonden agrarisch bedrijf (Zomerweg 27)	3.2	30 meter	Circa 500 meter

*m.u.v. het aspect geur

De dichtstbijzijnde milieubelastende functies zijn gelegen buiten de richtafstanden. Dit betekent dat de beoogde woningen in het plangebied geen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Daarom wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omgekeerd resulteert de voorgenomen ontwikkeling niet in een beperking voor de bedrijvigheid van omliggende bedrijven.

5.5.3 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

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

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2 en 3) voor ondermeer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;
- in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;
- in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

5.6.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is er sprake van de realisatie van twee woningen in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van een voormalig agrarisch bedrijf. Gezien vorenstaande geldt een minimale (vaste) afstandsnorm van 50 meter.

Gemeten vanaf de emissiepunten van de omliggende agrarische bedrijven en de gevel van de woningen (dichtstbijzijnde woning ten opzichte van agrarisch bedrijf) wordt in vorenstaande geval voldaan aan deze te houden (vaste) afstand van 50 meter. Het bouwvlak van de agrarische bedrijven aan de Lindrot 3 en 6a liggen op respectievelijk 135 meter en 153 meter afstand van de dichtstbijzijnde toe te voegen woningen.

De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij. Tevens worden agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt en zal er ter plaatse van het plangebied sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ‘Vecht en beneden Reggegebied’ ligt op circa 2,7 kilometer afstand.

Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden en het verminderen van milieubelastende activiteiten ter plaatse van het plangebied, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Als gevolg van de wijziging van een agrarische bestemming naar woonbestemmingen en de sloop van oude vervallen stallen wordt er geen significante toename in verkeer of stikstofuitstoot in de toekomstige situatie verwacht. In het huidige gebruik is sprake van de mogelijkheid van het exploiteren van een agrarische bedrijf in het buitengebied van Twenterand. Deze activiteiten stoppen op het perceel. Als gevolg van voorliggende ontwikkeling worden twee woningen toegevoegd die gasloos wordt uitgevoerd. Verder zal het aantal vervoersbewegingen fors afnemen en wordt de mogelijkheid tot houden van dieren gestaakt op de locatie. Gelet op het vorenstaande wordt een afname van stikstofuitstoot verwacht, hetgeen een positief effect heeft op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

5.7.2.2 *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde NNN ligt op een afstand van 2,7 kilometer afstand. Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.3 **Soortenbescherming**

5.7.3.1 *Algemeen*

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

In voorliggend geval wordt bebouwing in het plangebied gesloopt. Natuurbank Overijssel heeft daarom een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies worden verderop besproken. Voor het complete onderzoeksrapport wordt naar bijlage 4 bij deze toelichting verwezen.

5.7.3.2 *Situatie plangebied*

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Mogelijk benutten sommige vleermuis-, amfibieën-, vogel- en grondgebonden zoogdiersoorten het plangebied als foerageergebied, bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een vaste rust en/of voortplantingsplaats, nestelen er vogels en bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied en amfibieën bezetten geen voortplantingsplaats in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. De voorgenomen activiteiten dienen afgestemd te worden op de voortplantingsperiode van vogels, of er dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Voor de amfibieën, die vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden’ en het ‘beschadigen en vernielen van vaste rust- en/of voortplantingsplaats’. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Deze vrijstelling geldt ook voor de meeste grondgebonden zoogdiersoorten die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, maar is niet toepasbaar voor de egel. Deze soort is eind 2019 van de vrijstellingslijst gehaald van soorten waarvoor een vrijstelling geldt in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. Om activiteiten uit te mogen voeren, met een negatief effect op de egel, dient een ontheffing

aangevraagd te worden, of dient gewerkt te worden, conform een toepasbare gedragscode. Indien gekozen wordt te werken volgens een gedragscode, dient voldaan te worden aan alle in de gedragscode genoemde eisen en voorwaarden.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels, amfibieën, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren niet aangetast.

5.7.4 Conclusie

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

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

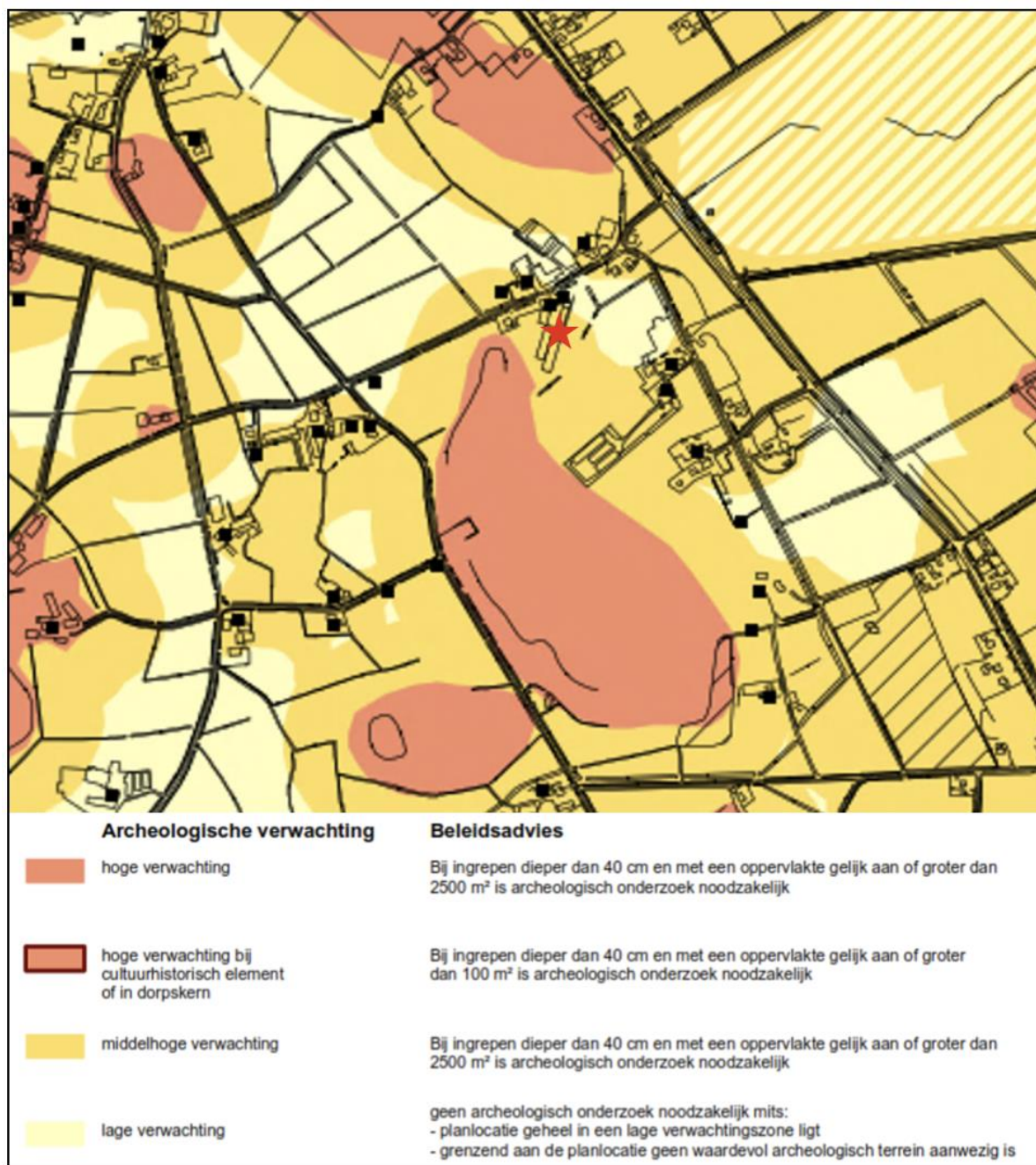
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

Het voornemen is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 5.2. Het plangebied is indicatief aangegeven met de rode ster.



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

Het plangebied heeft op basis van de archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Twenterand een middelhoge archeologische verwachting. Hiervoor geldt dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 2.500 m².

In voorliggend geval is er sprake van een ontwikkeling waarbij de oppervlakte van 2.500 m² niet wordt benaderd. Ter plaatse van het plangebied worden twee nieuwe woningen met bijbehorende bebouwing gerealiseerd. Redelijkerwijs kan er van worden uitgegaan dat de onderzoeksgrens van 2.500 m² niet wordt benaderd en/of overschreden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt dat ook niet noodzakelijk geacht.

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

Ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden worden de geldende archeologische dubbelbestemmingen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand”, overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

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

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

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

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

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de 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

Zoals is aangegeven in paragraaf 5.7.2.1 ligt het plangebied op (zeer) ruime afstand van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (circa 2,7 kilometer). Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

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

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

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

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

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van slechts twee grondgebonden woningen in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen per saldo 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. 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 5 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

6.2 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 er toe geleid dat voor de Lindrot 2a de zogenaamde 'normale procedure' van de watertoets wordt toegepast. De watertoetsresultaten is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

Er is contact opgenomen met het waterschap Vechtstromen voor een wateradvies. Het waterschap heeft via een mail gereageerd op de uitkomst van de digitale watertoets.

In kader van de watertoets heeft het waterschap de volgende opmerkingen:

In de nabijheid van het plangebied ligt, aan de wegzijde (Lindrot), waterloop WL. 01573: WL.LDB1-027 van waterschap Vechtstromen. In deze waterloop liggen een drietal duikers, t.w. DK 01325, DK 10514, DK 08431.

De waterloop heeft een belangrijke aan-, af-, en doorvoer functie. Voor het onderhoud van deze waterlopen is een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de insteek noodzakelijk. In deze obstakelvrije zone mag niet zonder toestemming van het waterschap worden gebouwd.

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden ingediend in kader van de Waterwet. Onder ingrepen in het watersysteem worden ook het onttrekken- en lozen van grond- en oppervlaktewater verstaan.

Het voorliggende plan voorziet wellicht in de bouw van enkele obstakels in de beschermingszone. Hiervoor dient ruim van te voren in kader van de Waterwet een vergunning worden aangevraagd.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

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

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 10)
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 11)
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 12)
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan. In dit artikel zijn ook regels met betrekking tot parkeren en laden/lossen opgenomen.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 13)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 14)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene procedureregels (Artikel 15)
In dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis.
- Overige regels (Artikel 16)
In dit artikel zijn regels met betrekking verwijzingen naar andere wettelijke regelingen opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemmingen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Twenterand’. Op enkele onderdelen is maatwerk geleverd in de juridische regeling. Deze systematiek is opgesteld met oog op een goede ruimtelijke kwaliteit, levensloopbestendig

wonen, praktijkgerichtheid, rechtszekere en juridisch houdbare regels en handhaafbare regels. Deze uitgangspunten zijn in het bestemmingsplan vertaald.

‘Agrarisch’ (Artikel 3)

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:

1. een intensieve veehouderij niet is toegestaan;
2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - semi-agrarische doeleinden' semi-agrarische doeleinden zijn toegestaan;

Wat betreft de bouwregels geldt dat enkel bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen worden gebouwd.

‘Recreatie – Recreatiewoning’ (Artikel 4)

De recreatieboerderij aan de Lindrot 2a blijft net als in het geldende bestemmingsplan de bestemming ‘Recreatie – Recreatiewoning’ houden. De voor ‘Recreatie – Recreatiewoning’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor verblijfsrecreatie in de vorm van niet permanente bewoning en recreatiewoningen niet meer dan het bestaande aantal.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels, de inhoud van een recreatiewoning mag maximaal 300 m³ bedragen, danwel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt. Verder mag de goot- en bouwhoogte respectievelijk 3,5 m en 6 m bedragen, danwel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger is. Tot slot is per recreatiewoning één berging toegestaan met een oppervlakte van maximaal 15 m², danwel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt.

‘Wonen’ (Artikel 5)

De bestaande woning aan de Lindrot 2, evenals de te realiseren woningen zijn voorzien van een woonbestemming. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen. In de bouwregels is bepaald dat woningen uitsluitend op de bestaande locatie mogen worden gebouwd, danwel binnen het bouwvlak.

Daarnaast is bepaald dat de inhoud van de woning maximaal 750 m³ mag bedragen danwel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt.

Verder is voor bijgebouwen en overkappingen onder andere een bepaling opgenomen omtrent de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkapping. Voor de compensatiewoningen geldt een maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen van 100 m². Ter plaatse van de te behouden kapschuur is een aanduiding opgenomen teneinde ter plaatse maximaal 240 m² aan bijgebouwen en overkappingen toe te staan.

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

‘Waarde – Archeologie hoge verwachting’ (Artikel 6)

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Ten aanzien van het oprichten van bebouwing die volledig binnen deze bestemming liggen gelden geen regels aanvullend aan het bepaalde in de andere door voorkomende bestemmingen.

‘Waarde – Archeologie lage verwachting’ (Artikel 7)

De voor 'Waarde - Archeologie lage 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. Ten aanzien van het oprichten van bebouwing die volledig binnen deze bestemming liggen gelden geen regels aanvullend aan het bepaalde in de andere door voorkomende bestemmingen.

‘Waarde – Archeologie middelhoge verwachting’ (Artikel 8)

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

‘Waarde – Landschap’ (Artikel 9)

De voor Waarde - landschap aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Ter plaatse van de aanduiding ‘openheid’ zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van gebouwen.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

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

4. Nieuwe ontwikkelingen en uitbreiding met KGO:

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

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

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

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

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een ‘normale procedure’. Er is met het waterschap Vechtstromen contact geweest over de voorgenomen ontwikkeling. Wanneer rekening wordt gehouden met de obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de insteek van de nabijgelegen waterloop is voorgenomen initiatief akkoord bevonden.

9.2 Inspraak

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

9.3 Zienswijzen

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 4 Quickscan natuurwaarden onderzoek

Bijlage 5 Watertoets resultaat

Bijlage 6 Asbest inventarisatierapport

Bijlage 7 Advies Oversticht