

Bestemmingsplan Buitengebied Twenterand PH Weitemansweg 45

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

April 2024

Status: Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Bestemmingsplan Buitengebied Twenterand PH Weitemansweg 45

Plannaam: Buitengebied Twenterand PH Weitemansweg 45
IMRO-nummer: NL.IMRO.1700.BPBGPHeitemansw45-vas1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: April 2024



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	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	10
3.1	AANLEIDING	10
3.2	PLANBESCHRIJVING	10
3.3	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	22
HOOFDSTUK 5	MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN	30
5.1	GELUID	30
5.2	BODEM	31
5.3	LUCHTKWALITEIT	33
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	34
5.5	MILIEUZONERING	36
5.6	GEUR	38
5.7	ECOLOGIE	39
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	41
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	42
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	44
6.1	VIGEREND BELEID	44
6.2	WATERPARAGRAAF	45
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	46
7.1	INLEIDING	46
7.2	OPZET VAN DE REGELS	46
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	47
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	50
9.1	VOOROVERLEG	50
9.2	INSPRAAK	50
9.3	PARTICIPATIE	50
9.4	ZIENSWIJZEN	50
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	51	

BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN.....	52
BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK	53
BIJLAGE 3	ASBESTINVENTARISATIE ONDERZOEK	54
BIJLAGE 4	GEURONDERZOEK.....	55
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA & FAUNA	56
BIJLAGE 6	WATERTOETSRESULTAAT	57
BIJLAGE 7	NADER BODEMONDERZOEK ASBEST IN BODEM	58
BIJLAGE 8	HERBEMONSTERING GRONDWATER.....	59

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het buitengebied van de gemeente Twenterand, ter plaatse van het perceel Weitemansweg 45 te Vriezenveen (hierna: plangebied) bevindt zich een agrarisch bedrijfsperceel. Ter plaatse was tot voor kort een nertsenhoudery gevestigd. De activiteiten ten aanzien van de nertsenhoudery zijn gestopt. De sheds en overige bebouwing ten behoeve van de nertsenhoudery zijn gesloopt.

Doordat ter plaatse van het plangebied geen plannen zijn om een agrarisch bedrijf te exploiteren, is initiatiefnemer voornemens het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw, door deel te nemen aan de rood-voor-rood regeling. In ruil voor de reeds gesloopte sheds kan initiatiefnemer één compensatiewoning ter plaatse van het plangebied realiseren.

Binnen het plangebied zijn daarnaast reeds twee (bedrijfs)woningen gevestigd. De functie van deze bedrijfswoningen dient te worden gewijzigd naar reguliere woningen.

Binnen het plangebied bevindt zich tot slot één schuur dat nog in goede staat is. Deze schuur dient te worden behouden ten behoeve van opslagdoeleinden.

Doordat het plangebied in de huidige situatie is voorzien van de bestemming ‘Agrarisch’, is de voorgenomen ontwikkeling in strijd met het vigerend planologisch regime. Om het voornemen mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader door de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming en een bedrijfsbestemming. De gemeente Twenterand is in principe bereid medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling.

In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de wijziging van de bestemming vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Vriezenveen, sectie D, nummers 7061 en 7062. De ligging van het plangebied in Vriezenveen en ten opzichte van de directe omgeving wordt weergegeven in afbeelding 1.1. Het plangebied is hierop aangeduid met respectievelijk een rode ster en een rode omlijning.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan ‘Buitengebied Twenterand PH Weitemansweg 45’ bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.BPBGPHWeitemansw45-vas1) en een renvooi;

- regels (met bijbehorende bijlagen).

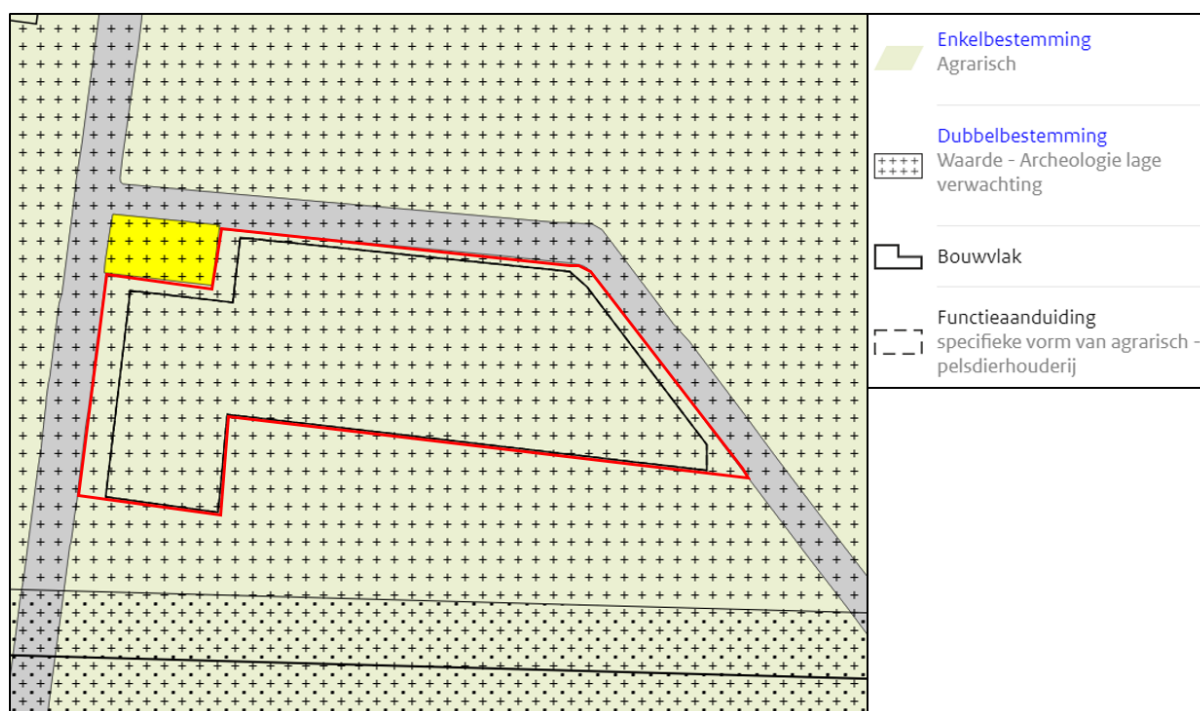
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan 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 de bestemmingsplannen “Buitengebied Twenterand” en “Facetplan Parkeren Twenterand”. Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 13 maart 2018 en 15 mei 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Twenterand.

Doordat het “Facetplan Parkeren Twenterand” uitsluitend betrekking heeft op de planologische borging van parkeernormen, is in voorliggend geval hoofdzakelijk het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand” van belang. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van dit bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemming

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand” is het plangebied voorzien van de bestemmingen ‘Agrarisch’ met een bijbehorend bouwvlak. Tevens geldt ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie lage verwachting’ en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - pelsdierhouderij’. Hierna wordt nader op het geldende bestemmingsplan ingegaan.

Bestemming ‘Agrarisch’

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat onder meer een intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan op de Weitemansweg 45 te Vriezenveen in aanvulling hierop een pelsdierenhouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke

vorm van agrarisch – pelsdierhouderij’. Tevens zijn de gronden bestemd voor het bestaande aantal bedrijfswoningen (hier: 2).

In de bouwregels is bepaald dat voor bedrijfsgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden. Voor het overige zijn maatvoeringseisen voor de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie lage verwachting’

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 de archeologische waarden in de bodem.

1.4.3 Strijdigheid

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het plangebied een extra (compensatie)woning te realiseren. Tevens dienen de bestaande bedrijfswoningen te worden gewijzigd naar reguliere woningen. Tot slot zal de bestaande schuur een bedrijfsbestemming (categorie 1 of 2) krijgen.

Voorliggende ontwikkeling is niet mogelijk aangezien hiervoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden ontbreken in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand” van de gemeente Twenterand.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het benodigde juridische planologische kader waarmee voorgenomen ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt.

1.5 Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich aan de Weitemansweg 45, in het buitengebied van de kern Vriezenveen. Het plangebied wordt aan nagenoeg alle zijden begrensd door agrarische percelen. Aan de westzijde vormt de Weitemansweg de begrenzing. Aan de noordzijde vormt de Voshaarsweg de begrenzing.

Het plangebied zelf is bestaat uit twee bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken en een schuur met een oppervlak van 483 m² en is verder ingericht ten behoeve van een agrarisch bedrijf. De voormalige bebouwing ten behoeve van de nertsenhouderij, de nertsenonderkomens van 4510 m² en een schuur van 60 m², is reeds gesloopt.

In afbeelding 2.1 is met een luchtfoto de huidige situatie ter plaatse van het plangebied in beeld gebracht. Hierbij wordt opgemerkt dat de sheds (binnen het blauwe kader) reeds zijn gesloopt.



HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Aanleiding

Doordat ter plaatse van het plangebied de agrarische bestemming komt te vervallen, is initiatiefnemer voornemens het perceel een passende vervolgfunctie te geven. Gelet op de voorliggende ontwikkeling is het omvormen van het perceel naar een woonperceel en een bedrijfsperceel een passende vervolgfunctie.

3.2 Planbeschrijving

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling worden de onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

De voorgenomen ontwikkeling aan de Weitemansweg 45 te Vriezenveen bestaat in hoofdlijnen uit:

- de landschapsontsierende agrarische (bedrijfs)bebouwing met een oppervlakte van 4.570 m², bestaande uit 4.510 m² nertsenonderkomens en 60 m² schuur, is reeds gesloopt;
- de realisatie van een compensatiewoning met een reguliere woonbestemming aan de oostzijde van het perceel aan de kant van de Voshaarweg. Deze woning zal een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 9 meter hebben;
- het omzetten van de bestemming van de twee bestaande woningen aan de westzijde van het perceel naar reguliere woonbestemmingen;
- het behouden van de huidige schuur, met een omvang van 483 m², ten behoeve van opslagdoeleinden. Deze schuur blijft staan omdat deze in goede staat is en het een kapitaalvernietiging is om deze te slopen;
- het overige deel van het perceel krijgt de een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden;
- het plangebied wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast.

Hierna wordt ingegaan op de toekomstige erfinrichting en de inspanningen die worden verricht ten aanzien van de landschappelijke inpassing ter plaatse van het plangebied.

3.2.2 Erfinrichting

De Erfontwikkelaar heeft voor het plangebied een erfinrichtingsplan opgesteld. Het erfinrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Het erfinrichtingsplan is ter indicatie weergegeven in afbeelding 3.1 en wordt aansluitend toegelicht.



Afbeelding 3.1 Erfinrichtingsplan (Bron: De erfontwikkelaar)

Met voorliggende ontwikkeling wordt het plangebied landschappelijk ingepast. De sloop van de opstallen levert een open, rationeel landschap op met een weids uitzicht. De compensatiewoning wordt haaks op de weg (Voshaarweg) gesitueerd zodat deze overeenkomstig is met de gebiedskenmerken. Een oorspronkelijke verkavelingslijn wordt versterkt met bomen is vormt de zuidelijke grens. Tevens wordt bomen te planten langs de Voshaarweg het landschappelijk raamwerk versterkt. Verder is het passend om in dit type landschap om bomen langs de weg te planten. Hiermee blijft het zicht weids maar worden wel kamers gemaakt. Daarnaast wordt er een wilde haag geplant om de te behouden schuur te verzachten. Ook het erf van de bedrijfswoning wordt deels afgeschermd met struweel en een solitaire walnoot. Het overige terrein wordt weer weiland. Tot slot neemt per saldo de ruimtelijke kwaliteit toe door gebiedsvreemde beplanting (langs de Voshaarweg) te vervangen door gebiedseigen beplanting.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de publicatie 'Toekomstig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Opgemerkt wordt dat de gemeentelijke parkeernormennota aansluit op de normen die in de CROW-publicatie worden aangehouden. In voorliggend geval wordt daarom uitsluitend ingegaan op de normen afkomstig uit de CROW.

Bij het berekenen van de parkeerbehoefte alsmede de verkeersgeneratie zijn verstedelijkingsgraad, stedelijke zone en functie van belang. De bedrijfsbestemming is niet opgenomen in het CROW. Deze categorie sluit het beste aan bij 'bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief (loods, opslag, transportbedrijf)'.

In voorliggend geval worden de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk - gemeente Twenterand (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: buitengebied;
- Functies: Koop, huis, vrijstaand en bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief (loods, opslag, transportbedrijf)

3.3.2 Verkeer

Op basis van de uitgangspunten als genoemd in de vorige paragraaf, is ten behoeve van de te realiseren vrijstaande woning sprake van een verkeersgeneratie van gemiddeld 8,2 afgerond 9 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Voor de schuur van 483 m² betreft dit gemiddeld ($4,8 * 4,83 = 23,2$) afgerond 24 verkeersbewegingen per dag etmaal.

Al met al resulteert de voorgenomen ontwikkeling in een toename van 31 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Deze geringe verkeersgeneratie is niet of nauwelijks waarneembaar en kan op eenvoudig wijze worden afgewikkeld via de Weitemansweg en de Voshaarsweg.

Het vorenstaande kan zondermeer gesteld worden, aangezien ter plaatse van het plangebied een agrarische functie, met bijbehorende verkeersgeneratie, komt te vervallen.

3.3.3 Parkeren

Op basis van de uitgangspunten benoemd in paragraaf 3.3.1, is ter plaatse van het plangebied sprake van een parkeerbehoefte van 2,4 (afgerond 3) parkeerplaatsen voor de vrijstaande woning. Ten behoeve van de schuur van 483 m² is er een parkeerbehoefte van 1,05 (afgerond 2) parkeerplaatsen. In totaal is er sprake van een parkeerbehoefte van afgerond 5 parkeerplaatsen.

Het plangebied is van voldoende omvang om op eigen terrein te kunnen voorzien in de hiervoor aangegeven parkeerbehoefte.

3.3.4 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

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

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

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

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

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

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

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

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil 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.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

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

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de voorloper van de NOVI, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Om de ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen Rijksbelangen als opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie. 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.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet op het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Ten aanzien van functiewijzigingen wordt op basis van jurisprudentie gesteld (waaronder: ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075) dat:

- Planologische gebruikswijzigingen zonder een toename van bouwmogelijkheden in de hoofdregel niet te kwalificeren zijn als Ladderplichtige stedelijke ontwikkelingen.
- Indien sprake is van “zodanige functiewijzigingen” kunnen planologische gebruikswijzigingen wel worden gekwalificeerd als een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.
- Wanneer kan sprake zijn van een “zodanige functiewijziging”? Bepalend daarvoor is of een functiewijziging van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders.

Voor wat betreft de toe te voegen woning wordt opgemerkt dat dit op basis van de vorenstaande jurisprudentie niet wordt geclassificeerd als ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Dit doordat er geen sprake is van een toevoegen van meer dan 11 woningen.

Ten aanzien van de functiewijziging van de schuur binnen het plangebied wordt opgemerkt dat hier geen sprake is van een toename van bebouwd oppervlak alsmede geen sprake is van een functiewijziging van zodanige aard en omvang dat deze kan worden aangemerkt als ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

Gelet op het vorenstaande is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is in dit geval niet van toepassing.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het rijksbeleid.

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het initiatief is in overeenstemming met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit

de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

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 vormgegeven 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, Gebied specifieke 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

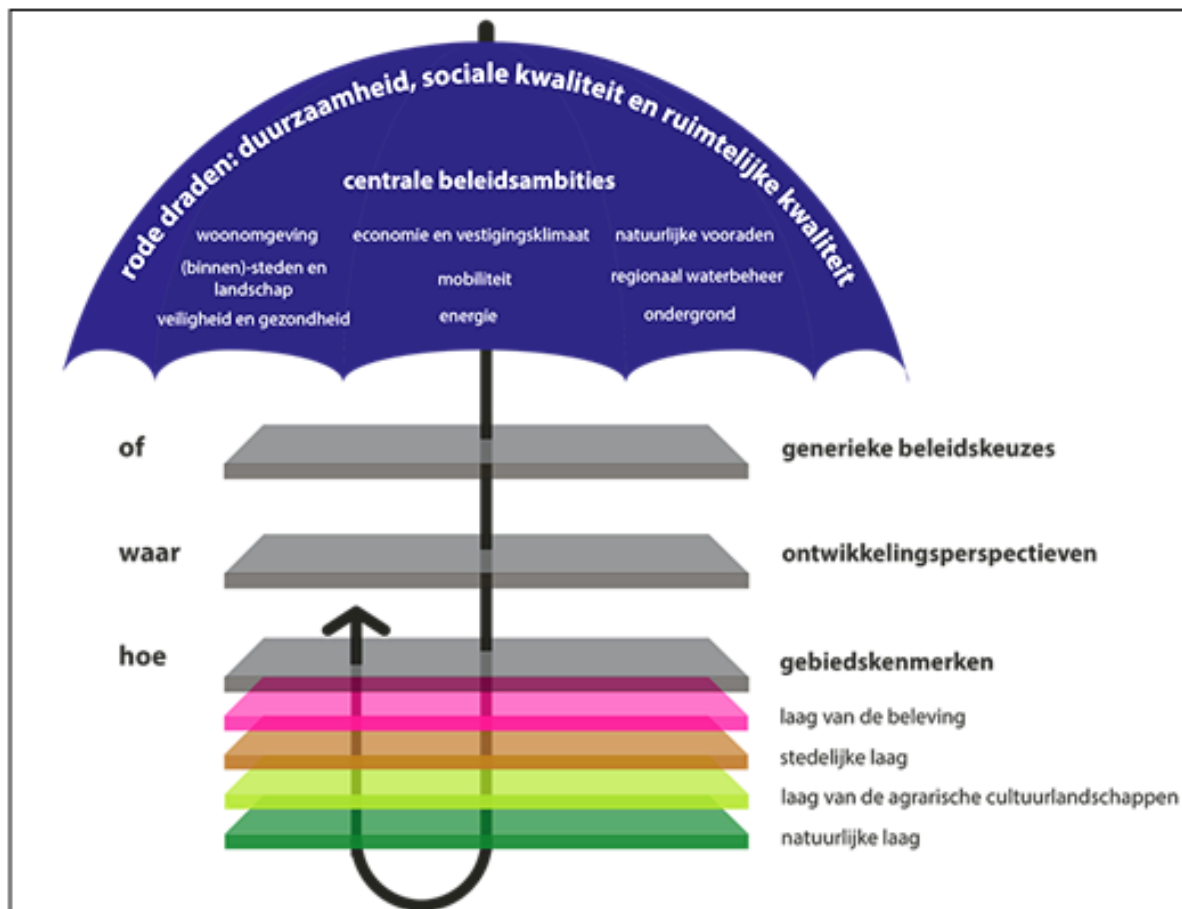
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Toetsing van voorliggend initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel geeft globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), artikel 2.1.6 (Kwaliteit Groene Omgeving) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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 van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is geen sprake van extra ruimtebeslag op de groene omgeving. Er is reeds 4570 m² aan bebouwing gesloopt. In ruil hiervoor wordt een compensatiewoning gerealiseerd en wordt de functie van de bestaande schuur gewijzigd.

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.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit (leden 1,2,3 en 5)

Lid 1: in de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Lid 2: in het kader van 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.

Lid 3: in het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Lid 5: in het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals blijkt uit de beschrijving in hoofdstuk 3 en het als bijlage 1 bijgevoegde erfinrichtingsplan worden diverse investeringen in de ruimtelijke kwaliteit verricht. De beplantingskeuze en de locatie van de aanplant is mede gebaseerd op de geldende gebiedskenmerken, één en ander blijkt onder meer uit het vervolg van dit hoofdstuk.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5, lid 1, 2, 3 en 5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (lid 1)

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 lid 1

De gewenste ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van de rood voor rood regeling. De voormalige nertsenhouderij en een schuur op het perceel zijn reeds gesloopt. Ter compensatie van de sloop van deze landschap ontsierende vrijgekomen agrarische bebouwing wordt een compensatiewoning gerealiseerd aan de oostzijde van het perceel. Hiermee wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Tevens wordt het perceel landschappelijk ingepast.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.6. van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

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.

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.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsvisie Overijssel

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van één compensatiewoning op basis van de rood voor rood regeling van de gemeente Twenterand. Daarnaast betreft voorliggende ontwikkeling een functiewijziging van de bestaande bedrijfswoningen naar reguliere woningen. Voorliggende ontwikkeling voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2.

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving gaat het - kort door de bocht - om het optimaal in verbinding laten zijn van de stedelijke netwerken met elkaar (connectiviteit) en ervoor zorgen dat de stedelijke netwerken elkaar onderling versterken en aanvullen (complementariteit). Het gaat daarnaast om het behouden/vergroten van de kwaliteit van woonomgevingen en werklocaties. Het plangebied is op de Ontwikkelingsperspectievenkaart aangemerkt als ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’.

Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

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

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

In het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' is wonen een veelvoorkomende en passende functie. Het voornemen sluit aan op het perspectief en de huidige structuur. De beoogde compensatiewoning en de functiewijziging naar een reguliere woonbestemming en een bedrijfsbestemming brengt geen beperkingen met zich mee ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.5 waar nader in wordt gegaan op de milieu en omgevingsaspecten.

De gewenste ontwikkeling is dan ook passend binnen 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. De “Laag van de beleving” wordt buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied of de directe omgeving van toepassing zijn.

1. De stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ruimtelijke kwaliteitsambities in de stedelijke laag zijn:

- a. Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur
- b. Contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk

Het plangebied is op basis van de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘verspreide bebouwing’ en ‘informele trage netwerk’.

‘Verspreide bebouwing’

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Naast erven kent het buitengebied losliggende ‘gewone’ burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan.

Als ontwikkelingen plaats vinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. Toegankelijkheid wordt erdoor verbeterd.

‘Informele trage netwerk’

Het informele trage netwerk is het ‘langzame’ netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de gebieden die in de directe invloedssfeer van stad en dorp liggen (b.v. bedrijventerreinen, woonwijken), dan dragen deze ontwikkelingen bij aan behoud en verkleining van de maaswijdte van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden voor lange afstands-, wandel- en fietsroutes worden benut.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van één woning. Met het realiseren van de beoogde woning wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het behoud en de versterking van de kenmerkende erfstructuur en volume maten. Er is een erfinrichtingsplan opgesteld om de beoogde woning op een zorgvuldige wijze in te passen. Tevens wordt er rekening gehouden met het behoud en verkleining van de maaswijdte en het padennetwerk.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de ‘Stedelijke laag’.

2. De natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier ‘van nature’ op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon. Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'.

'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'

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

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

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

De gronden van het plangebied liggen voor een deel braak en zijn voor een deel bebouwd met twee woningen en een schuur. Hierdoor is de van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' niet of nauwelijks meer aanwezig. Middels een erfinrichtingsplan wordt de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast in het landschap.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Natuurlijke laag'.

3. De laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Hoogveenontginningen'.

'Hoogveenontginningen'

Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied middels opstreckende verkavelingen, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen. De hoogveenontginningslandschappen zijn te herkennen aan de opstreckende verkavelingen, een min of meer grillig patroon van wegen en paden en de vele elzensingels. Reliëfrijk, vanwege het niet vergraven van delen, waar de veenpakketten dun waren. Het landschapstype is afwisselend meer of minder open.

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

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

Om het plangebied op een zorgvuldige wijze in te passen in het cultuurlandschap is een erfinrichtingsplan opgesteld. In hoofdstuk 3 is hier al nader op ingegaan. Bij het bepalen van de landschapsmaatregelen is onder meer aandacht besteed aan het landschappelijk inpassen van het plangebied in overeenstemming met de ter plaatse geldende gebiedskenmerken.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

4.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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.

In voorliggend geval zijn met name de thema’s „..... van belang.

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.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de “Structuurvisie Twenterand”

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.

Geconcludeerd kan worden dat de Omgevingsvisie Twenterand geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

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-doorstroommodel. 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 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.

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.

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 ‘Buitengebied’

Binnen het plangebied zijn de bedrijfsactiviteiten van een voormalig agrarisch bedrijf beëindigd en zijn de landschapsontsierende bebouwing reeds gesloopt. Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de realisatie van één compensatiewoning op de westzijde van het plangebied en de bestemmingswijziging van twee bestaande woningen naar reguliere woningen aan de westzijde van het plangebied. Hiermee is sprake van het toevoegen van één woning. Het aantal huishoudens in Vriezenveen zal de komende jaren nog groeien. Hiermee wordt een (beperkte) bijdrage geleverd aan de behoefte naar grondgebonden koopwoningen.

Bovendien biedt het ‘Kwalitatief stimuleringskader’ ruimte om dergelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. In voorliggend geval gaat het om een locatie waar de agrarische functie is beëindigd en waar de landschapsontsierende nertsenstallen reeds zijn gesloopt. Hiermee draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan het behouden/ versterken van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met de woonvisie ‘Woonvisie Twenterand 2022 - 2026’.

4.3.3 Beleidsregels Erventransitie Gemeente Twenterand 2019

4.3.3.1 Inleiding

De veranderingen op het platteland gaan in hoog tempo. In de landbouw is er sprake van schaalvergroting. Het aantal agrarische bedrijven wordt snel minder en de bedrijven die blijven worden groter. Door deze ontwikkelingen komt een groot deel van de schuren in het buitengebied leeg te staan. Om verrommeling te voorkomen is het wenselijk om een oplossing te kiezen voor deze schuren. De Omgevingsvisie Overijssel biedt aan gemeenten beleidsruimte voor het bedenken en faciliteren van deze oplossingen. De visie biedt de gemeente veel ruimte voor maatwerk. Voor een deel wordt van deze geboden ruimte door de gemeente Twenterand onvoldoende gebruik gemaakt. Deze nota is bedoeld als een integraal toetsingskader voor verzoeken voor sloop en/of herbestemming van vrijkomende agrarische gebouwen die bij de gemeente binnenkomen.

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.

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 landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt wordt het perceel landschappelijk ingepast.
- 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;**
Dit is van toepassing op de huidige schuur die blijft staan ten behoeve van opslagdoeleinden.
- d) **Sloop vindt plaats binnen de gemeente Twenterand;**
De te slopen opstallen zijn gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Twenterand.
- e) **Nieuwbouw op het erf waar gesloopt wordt gaat boven nieuwbouw op een andere locatie, tenzij nieuwbouw op een andere locatie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;**
De compensatiewoning wordt gerealiseerd op de slooplocatie.
- f) **Op erven die deelnemen wordt het hele erf in de ontwikkeling betrokken;**
Het gehele erf worden betrokken. Zie hiervoor de planverbeelding.
- g) **Op erven die deelnemen worden in elk geval alle asbestdaken gesaneerd;**
Uit de asbestinventarisatie blijkt dat er geen asbesthoudende bronnen aanwezig zijn.
- h) **Alleen legaal opgerichte bebouwing komt bij toepassing van de regeling voor compensatie in aanmerking;**
De reeds gesloopte bebouwing aan de Weitemansweg 45 is geheel legaal en met vergunning uitgevoerd.
- i) **Voor bedrijfsmatige kassen en andere bouwwerken met een vergelijkbare lichte constructie, zoals sheds, worden alle genoemde benodigde m2 met factor 5 worden vermenigvuldigd;**

Zie paragraaf 4.3.3.5.

- j) **De planologische (bouw)mogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie;**
De compensatiewoning heeft de benodigde bouwmogelijkheden gekregen. Agrarische bouwmogelijkheden aan de Weitemansweg 45 zijn verwijderd.
- 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.

4.3.3.4 Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing

Deze beleidsregel is van toepassing voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing in het buitengebied. Voor het buitengebied geldt dat de volgende bedrijven mogen worden opgericht in de vrijgekomen agrarische bebouwing:

- Categorie 1: agrarisch aanverwante bedrijven (max. bestaande brutovloeroppervlak). Voorbeelden: landbouwmechanisatiebedrijf, loonwerkersbedrijf, veevoeder en fouragehandel, veehandelsbedrijf, niet zijnde een veewaag (veel transportactiviteit), paardenhandelaar, paardentrainingsactiviteiten, hoveniersbedrijf.
- Categorie 2: kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes (max. 500 m² brutovloeroppervlak). Voorbeelden: timmerwerkplaats of meubelmakerij, kurkwaren-, riet- of vlechtwerkbedrijf, zeil-, tenten en dekkledenmakerij, maatkledingbedrijf, drukkerij, binderij of grafisch (ontwerp)bedrijfje, glasinloodzetterij, hoefsmederij.
- Categorie 3: kunstnijverheid (max. 500 m² brutovloeroppervlak). Voorbeelden: kunstschilder, beeldhouwer, pottenbakkerij (met bijbehorende tentoonstellingsruimte), leeratelier (zadels, tassen, sieraden), siersmederij.
- Categorie 4: opslag en zakelijke dienstverlening. Voorbeelden: opslagbedrijf of caravanstalling (max. bestaande brutovloeroppervlak), kleinschalige dienstverlening (max. 500 m²), zoals een makelaars- of administratiekantoor, computerservice- of informatietechnologiebedrijf.
- Categorie 5: overige. Voorbeelden: dierenartsenpraktijk of dierenkliniek (max. 300 m² brutovloeroppervlak), dierenasiel en -pension met uitzondering van de opvang van honden (max. 500m² brutovloeroppervlak), tuincentrum (max. 500m² brutovloeroppervlak).

4.3.3.5 Schuur voor woning

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

Algemene uitgangspunten

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

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

Toetsing algemene uitgangspunten

In voorliggend geval wordt aan de Weitemansweg 45 de landschapsontsierende bebouwing gesloopt (4570 m²) en wordt een compensatiewoning teruggebouwd. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de algemene uitgangspunten.

Uitgangspunten voor het buitengebied

Voor het buitengebied zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

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

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

- c) De compensatiekavel(s) dienen een passend ensemble te vormen met de (eventueel) al aanwezige, overblijvende gebouwen en de omgeving.
- d) De maten en afmetingen uit het op 13 maart 2018 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Twenterand worden aangehouden;
- e) De compensatiekavel heeft een omvang van minimaal 600 en maximaal 1000 m². Dit is het perceel met de woonbestemming. Eventueel grotere oppervlakte aan omliggende gronden krijgt de bestemming agrarisch zonder bebouwing;
- f) Voor bedrijfsmatige kassen en andere bouwwerken met een vergelijkbare lichte constructie, zoals sheds, worden alle genoemde benodigde m² met factor 5 worden vermenigvuldigd.

Toetsing uitgangspunten buitengebied

In voorliggend geval wordt 4.510 m² aan nertsenonderkomens en 60 m² aan overige gebouwen gesloopt. De nertsenonderkomens betreffen bouwwerken, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimten vormen. In totaal wordt er 4570 m² aan landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied gesloopt. Dit kan worden ingezet in het kader van de 'Beleidsregels Erventransitie Gemeente Twenterand 2019' in het kader van de 'Schuren voor woning' regeling. Voor de bouw van één compensatiewoning op het perceel is 1000 m² aan sloopmeters nodig. Hier wordt niet helemaal aan voldaan. De omgerekende sloopmeters van de nertsenonderkomens (4510:5) van 902 m² met de 60 m² van de te slopen schuur levert 962 m² aan sloopmeters. De gemeente heeft aangegeven dat uit coulance, gezien de unieke bedrijfstak en de unieke stopperssituatie, de ontbrekende 38m² als maatwerk in mindering wordt gebracht.

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

In voorliggend geval zal de vrijgekomen schuur worden gebruikt als bedrijfsbestemming ten behoeve van een categorie 1 of 2 bedrijf. Dit is in overeenstemming met het hergebruiken van vrijgekomen agrarische bebouwing in het buitengebied. Daarnaast wordt er een compensatiewoning gerealiseerd. Voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten en is hiermee in overeenstemming met de schuur voor woning regeling.

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling is in overeenstemming met de Beleidsregels Erventransitie Gemeente Twenterand 2019.

HOOFDSTUK 5 MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan 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

In voorliggend geval wordt een extra (compensatie)woning gerealiseerd en worden de twee bedrijfswoningen omgezet naar reguliere woningen.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

Het perceel voor de gewenste compensatiewoning ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Weitemansweg en de Voshaarweg. Gelet op het feit dat deze weg uitsluitend bedoeld is voor bestemmingsverkeer en deze weg een lage verkeersintensiteit kent, wordt een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van spoorwegen. Er wordt dan ook niet nader op het aspect railverkeerslawaai ingegaan.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect Industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woning wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt in het kader van het voorliggend initiatief.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is in voorliggend door Sigma Bouw & Milieu een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting. Tevens is er een asbest onderzoek uitgevoerd. Voor dit volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

Doordat gedurende het planproces de beoogde woonbestemming ten behoeve van de woonbestemming is verschoven/veranderd, is op advies van de omgevingsdienst een aanvullend verkennend onderzoek naar asbest in de grond uitgevoerd en is het grondwater herbemonsterd. De rapportages zijn respectievelijk opgenomen in bijlage 7 en 8 van deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

5.2.2.1 Resultaten verkennend bodemonderzoek

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van de indicatieve maaiveldinspectie is op het maaiveld op basis van zintuiglijke waarnemingen geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

bovengrond (0.0 max. 0.5 m-mv)

Ter plaatse van de inspectiegaten G1 t/m G5 is in de uitgegraven bovengrond (bodemiaag tussen 0.0- max. 0.5 m-mv) in de fractie >20 mm zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Het totale gemiddeld indicatief gewogen gehalte asbest (fractie <20 mm + fractie >20 mm) in de bovengrond ter plaatse van de inspectiegaten G1 t/m G5 bedraagt 0.451 mg /kg d.s en is daarmee verhoogd ten opzichte van de bepalingsgrens. Het gemeten gehalte overschrijdt het criterium voor nader onderzoek (> 50 mg/kg d.s.) niet.

Ter plaatse van de inspectiegaten G6 t/m G10 is in de uitgegraven bovengrond (bodemiaag tussen 0.0- max. 0.5 m-mv) in de fractie >20 mm zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Het totale gemiddeld indicatief gewogen gehalte asbest (fractie <20 mm + fractie >20 mm) in de bovengrond ter plaatse van de inspectiegaten G6 t/m G10 bedraagt 1.91 mg /kg d.s en is daarmee verhoogd ten opzichte van de bepalingsgrens. Het gemeten gehalte overschrijdt het criterium voor nader onderzoek (> 50 mg/kg d.s.) niet.

ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

fractie >20 mm

Op basis van de uitgevoerde inspectie van het opgeboorde materiaal uit de inspectiegat G3 en G6 zijn vanaf circa 0.5-2.0 m-mv visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen.

fractie <20 mm

Van de ongeroerde ondergrond (dieper dan 0.5 m-mv) zijn in deze fase van het onderzoek geen grondmonsters geanalyseerd op de fractie <20 mm. Omdat geen asbestverdacht materiaal (met fractie > 20 mm) in de ongeroerde ondergrond is aangetroffen is de verwachting dat er geen asbest met fractie < 20 mm in de ongeroerde ondergrond aanwezig is.

toetsing hypothese

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als verdacht voor asbest aangemerkt. Uit het onderzoek is gebleken dat de bovengrond ter plaatse van de gegraven inspectiegaten verhoogde gehalten asbest bevatten ten opzichte van de bepalingsgrens. De grens voor nader onderzoek wordt niet overschreden. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de vooraf gestelde onderzoekshypothese "verdacht" aanvaard.

*5.2.2.2 Resultaten aanvullend bodemonderzoek*maaiveld

Op basis van de indicatieve maaiveldinspectie is op het maaiveld op basis van zintuiglijke waarnemingen geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

bovengrond (0.0 max. 0.5 m-mv)

Ter plaatse van de inspectiegaten G1 t/m G5 is in de uitgegraven bovengrond (bodemiaag tussen 0.0- max. 0.5 m-mv) in de fractie >20 mm zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Het totale gemiddeld indicatief gewogen gehalte asbest (fractie <20 mm + fractie >20 mm) in de bovengrond t.p.v. de inspectiegaten G1 t/m G5 bedraagt 0.451 mg /kg d.s en is daarmee verhoogd t.o.v. de bepalingsgrens. Het gemeten gehalte overschrijdt het criterium voor nader onderzoek (> 50 mg/kg d.s.) niet.

Ter plaatse van de inspectiegaten G6 t/m G10 is in de uitgegraven bovengrond (bodemiaag tussen 0.0- max. 0.5 m-mv) in de fractie >20 mm zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Het totale gemiddeld indicatief gewogen gehalte asbest (fractie <20 mm + fractie >20 mm) in de bovengrond t.p.v. de inspectiegaten G6 t/m G10 bedraagt 1.91 mg /kg d.s en is daarmee verhoogd t.o.v. de bepalingsgrens. Het gemeten gehalte overschrijdt het criterium voor nader onderzoek (> 50 mg/kg d.s.) niet.

ondergrond (0.5-2.0 m-mv)fractie >20 mm

Op basis van de uitgevoerde inspectie van het opgeboorde materiaal uit de inspectiegat G3 en G6 zijn vanaf ca. 0.5-2.0 m-mv visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen.

fractie <20 mm

Van de ongeroerde ondergrond (dieper dan 0.5 m-mv) zijn in deze fase van het onderzoek geen grondmonsters geanalyseerd op de fractie <20 mm. Omdat geen asbestverdacht materiaal (met fractie > 20 mm) in de ongeroerde ondergrond is aangetroffen is de verwachting dat er geen asbest met fractie < 20 mm in de ongeroerde ondergrond aanwezig is

*5.2.2.3 Resultaten herbemonstering grondwater*peilbuis 1 (2.0-3.0 m-mv) (monsterdatum 06-11-2023)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat na herbemonstering en heranalyse (d.d. 06-11-2023) geen verhoogd gehalte zink (zwarte metalen) t.o.v. de streefwaarde.

Het in eerste instantie, in het kader van het verkennend milieukundig bodemonderzoek, matig verhoogd gemeten gehalte zink (500 µg/l) in het grondwater t.p.v. peilbuis 1 is na herbemonstering en heranalyse niet opnieuw in een vergelijkbaar gehalte gemeten.

Het in eerste instantie, in het kader van het verkennend milieukundig bodemonderzoek, matig verhoogd gemeten gehalte zink in het grondwater t.p.v. peilbuis 1 is naar verwachting veroorzaakt t.g.v. het zogenaamde “plaatsingseffect” waarbij het evenwicht tussen grond en grondwater na standtijd van een week nog niet voldoende is hersteld.

Het na herbemonstering en heranalyse gemeten gehalte zink in het grondwater t.p.v. peilbuis 1 geeft geen verdere aanleiding tot het instellen van nader onderzoek.

5.2.3 Conclusie

Het onderdeel bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

In de Wet luchtkwaliteit staan onder andere 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 betekende mate bijdragen*

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

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m 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. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor NO₂ en PM₁₀.

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 project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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

5.3.3 Conclusie

Op basis van het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit 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).

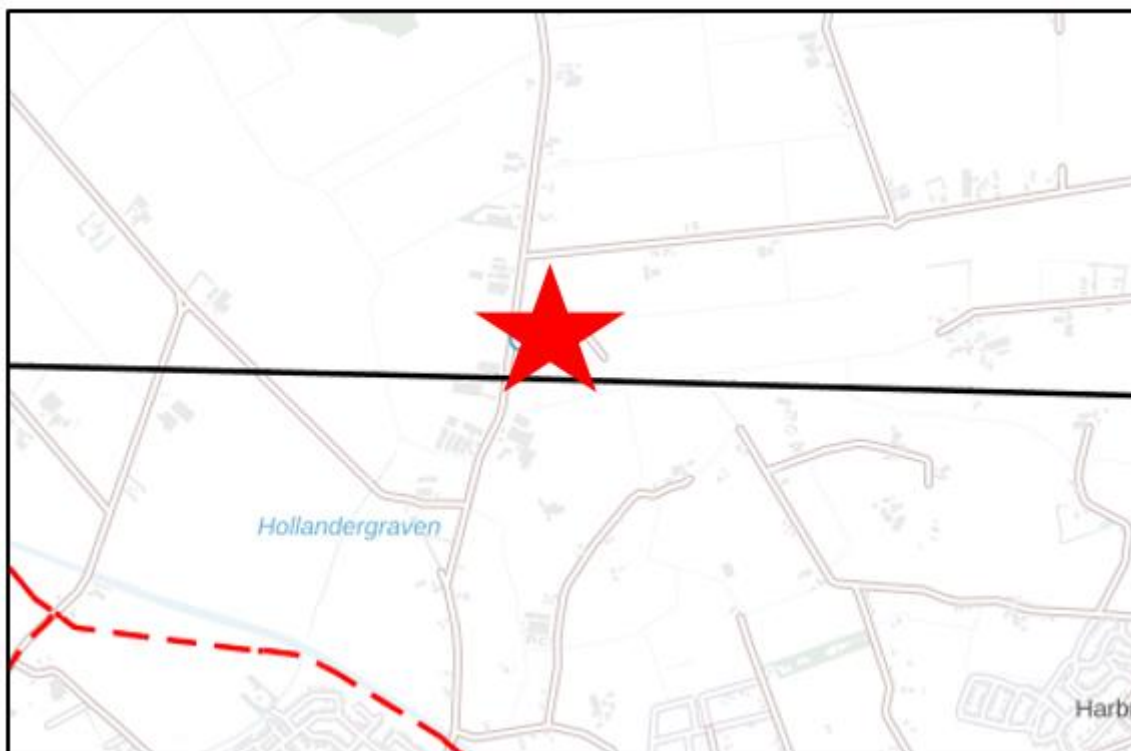
Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

5.4.2.1 Algemeen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van de 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 versterking 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 en omgeving weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met een blauwe cirkel.



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 danwel 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.

Hoogspanningslijn

Opgemerkt wordt dat ten zuiden van het plangebied, op circa 120 meter afstand, een bovengrondse hoogspanningslijn met indicatieve magneetveldzone van 50 KV aanwezig is. De omgang met hoogspanningslijnen bij ruimtelijke planning is door het Rijk vastgelegd in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen'.

Het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen is gebaseerd op het voorzorgprincipe. Bij ruimtelijke plannen kan het daarom soms noodzakelijk zijn een bepaalde afstand vrij te houden tussen gevoelige bestemmingen en bovengrondse hoogspanningslijnen. De internationale norm is dat voorkomen moet worden dat burgers worden blootgesteld aan magneetvelden van meer dan 100 microTesla. Deze norm wordt in Nederland op maaiveldniveau nergens overschreden.

Aanvullend hierop adviseert het Rijk te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. Het gaat om kinderen tot 15 jaar. En om magneetvelden van meer dan 0,4 microTesla.

De commissie Verdaas heeft in oktober 2019 aanvullend het volgende geadviseerd:

- geen onderscheid te maken tussen nieuwe en bestaande situaties;
- geen onderscheid te maken tussen bovengrondse hoogspanningslijnen, ondergrondse kabels, elektriciteitsstations en transformatorhuisjes;
- de advieswaarde voor het magneetveld van 0,4 microtesla (jaargemiddeld) te schrappen.

De hoogspanningslijn ligt op circa 120 meter afstand van het plangebied, waardoor een nadere verantwoording niet noodzakelijk is.

Gasleiding

Verder wordt opgemerkt dat op een afstand van circa 1.200 meter ten zuiden van het plangebied een buisleiding van de Nederlandse Gasunie B.V. bevindt. Het betreft de buisleiding N-531-32. Deze buisleiding heeft een diameter van 212 mm. De werkdruk bedraagt 40 bar voor de gasleiding. De 1% letaliteitsgrens voor deze leiding ligt op respectievelijk 100 meter en de 100% letaliteitsgrens ligt op 50 meter afstand. De gasleiding ligt op circa 1.200 meter afstand van het plangebied, waardoor een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘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 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.'

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Twenterand. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich voornamelijk door agrarische percelen en enkele woonpercelen. Hierdoor is van een zekere mate van functiemening geen sprake. In voorliggend geval wordt daarom uitgegaan van een 'rustige woonwijk'.

Onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer voor de verschillende omgevingstypes.

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

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een 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 ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

In voorliggend geval gaat het om de realisatie van een extra woning en de functiewijziging van agrarisch naar wonen en bedrijf. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. De functie 'bedrijf' ten behoeve van een categorie 1 of 2 functie heeft een grootste richtafstand van 30 meter in een 'rustige woonwijk'. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie ligt op een afstand van meer dan 30 meter.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

Ter plaatse van de Weitemansweg 45 en 47 zorgt het omzetten van de agrarische woningen naar reguliere woningen er niet voor dat het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt aangetast, aangezien de bestaande afstanden gehandhaafd blijven. Het omzetten van de bedrijfswoningen naar reguliere woningen levert omgekeerd geen probleem op voor de in de nabije omgeving gelegen functies.

In de nabijheid van de beoogde compensatiewoning bevinden zich een aantal agrarische bedrijven. Hieronder wordt hier nader op ingegaan. Ten noorden van de beoogde woning bevindt zich aan Veeneggeweg 27 en 29 een agrarisch bedrijf. Dit bedrijf is op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ aan te merken als maximaal milieucategorie 3.1, waarvoor een grootste richtafstand geldt van 50 meter. De afstand tussen dit agrarisch bedrijf en de boogde is circa 210 meter. Hiermee wordt ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan. Ten noordwesten van de beoogde woning bevinden zich een agrarisch bedrijf aan de Weitemansweg 38. Dit bedrijf is op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ aan te merken als maximaal milieucategorie 3.2, waarvoor een grootste richtafstand geldt van 100 meter. De afstand tussen dit agrarisch bedrijf en de boogde is circa 230 meter. Hiermee wordt ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan. Tot slot ligt er ten zuidwesten van de beoogde woning een agrarisch bedrijf aan de Weitemansweg 40. Dit bedrijf is op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ aan te merken als maximaal milieucategorie 3.2, waarvoor een grootste richtafstand geldt van 100 meter. De afstand tussen dit agrarisch bedrijf en de boogde is circa 220 meter. Hiermee wordt ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan.

Gelet op het vorenstaande wordt ter plaatse van de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht. Daarnaast vormt de voorgenomen ontwikkelingen geen belemmering voor omliggende functies.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woning. Ook moet beoordeeld worden of omliggende agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Hierbij dient onderscheid te worden gemaakt

tussen de nieuw te realiseren woning (compensatiewoning) en de twee bestaande bedrijfswoningen die worden omgezet naar reguliere woningen.

5.6.2.1 *Compensatiewoning*

Door Busscher Milieu Advies is een geuronderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is in Bijlage 4 bij de toelichting opgenomen. De belangrijkste conclusie uit deze onderzoeken zijn hieronder opgenomen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat:

- de voorgrondbelasting van het bedrijf gelegen aan de Weitemansweg 53 te Almelo maatgevend is voor de gradatie van de woon- en leefkwaliteit in het plangebied. De geurbelasting afkomstig van de inrichting Weitemansweg 53 bedraagt op de rand van het plangebied 12,1 OU/m³ en voldoet daarmee ruimschoots aan de norm van 14,0 OU/m³ voor situaties in een concentratiegebied buiten de bebouwde kom;
- de cumulatieve geurbelasting op de rand van het plangebied 18,6 OU/m³ bedraagt. Hierbij is er sprake van 19% geurgehinderden, hetgeen overeenkomt met de leefkwaliteit ‘matig’.
- de bouwvlakken van omliggende veehouderijen op meer dan 50 meter van het plangebied zijn gelegen;
- de omliggende veehouderijen niet in hun rechten worden aangetast. Bij uitbreiding of wijziging van de veehouderijen moet worden getoetst aan artikel 14 Wet geurhinder en veehouderij dan wel artikel 3.116 Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze artikelen stellen dat een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom op minimaal 50 meter moet zijn gelegen.

5.6.2.2 *Omzetten twee bedrijfswoningen naar reguliere woningen*

In het westen van het plangebied worden twee agrarische bedrijfswoningen herbestemd tot reguliere woningen. In dit kader is artikel 14 van de Wgv van toepassing. In dit artikel staat beschreven dat de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd in het buitengebied 50 meter dient te bedragen. Aan deze afstand wordt ten opzichte van alle omliggende veehouderijen voldaan.

Tot slot wordt benadrukt dat geen sprake is van een beperking van omliggende veehouderijen. De bestaande bedrijfswoningen zijn reeds maatgevend voor de veehouderijen. Dit verandert niet door de voorgenomen functiewijziging van bedrijfswoning naar reguliere woning.

5.6.3 **Conclusie**

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

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 de Natuurbeschermingswet en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). 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 is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 5,4 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op de aard en omvang van het voornemen en de afstand tot Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat het voornemen geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.7.2.2 *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. 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 dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 3,4 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand van de locatie tot het NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 *Algemeen*

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. In voorliggend geval is er door Natuurbank Overijssel een Quicksan Flora & Fauna uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar Bijlage 5 bij deze toelichting.

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 geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied.

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. Indien de bebouwing (de overkapping) gesloopt en de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling ‘beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen’. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

5.7.4 Conclusie

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

Daarnaast wordt bij de werkzaamheden rekening gehouden met de zorgplicht vanuit de Wnb.

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

De gemeente Twenterand heeft de archeologische verwachtingswaarde van gronden vertaald in de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. De archeologische beleidsadvieskaart is doorvertaald in archeologische dubbelbestemmingen binnen geldende bestemmingsplan.

Het plangebied is voorzien van de archeologisch dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie lage verwachting’. Hiervoor gelden geen regels aanvullend aan het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen. Een archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

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 sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “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, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich eveneens geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt er geen archeologisch onderzoek nodig is. Tevens is geen sprake van negatieve effecten op de 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.

5.9.2 Beoordeling

5.9.2.1 Wet natuurbescherming

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 4,9 kilometer afstand van het plangebied. In voorliggende geval is er geen sprake van grootschalige fysieke ingrepen. Het betreft hoofdzakelijk een functionele wijziging van de bestaande bebouwing.

Gelet op vorenstaande en de afstand tot Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat het voornemen geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen, waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Met betrekking tot onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan de het

voornemen het beste worden aangemerkt als: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

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

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

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. 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 of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende plan besloten ontwikkeling gaat uit een hoofdzakelijk functionele wijziging op een perceel waar reeds bebouwing aanwezig is ten behoeve van wonen en bedrijf. Het aantal verkeersbewegingen neemt daarnaast niet toe (zie paragraaf 3.3). Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies (zie paragraaf 5.5).

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 dat de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Deze paragraaf kan in dit geval worden aangemerkt als een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.9.2 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Met de vaststelling van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is het NWP 2016-2021 op enkele onderdelen gewijzigd. Tegenwoordig geven beide documenten 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 het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de NOVI wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vier stroomgebieden: Maas, Rijn, Schelde en Eems. Binnen het stroomgebied Rijn zijn er drie deelstroomgebieden: Rijn-Noord, Rijn-Oost en Rijn-West. Het stroomgebied Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen en Drents Overijsselse Delta. 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 15 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022 – 2027' vastgesteld. Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld.

In het Waterbeheerprogramma en de Watervisie is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren wil uitvoeren. De drie belangrijkste opgaven voor waterschap Vechtstromen zijn de toenemende droogte en overlast als gevolg van klimaatverandering, de waterkwaliteit die onder druk staat en de transitie naar een duurzame ontwikkeling.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

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 de ‘normale procedure’ van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. Voor het volledige watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (Artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

- 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 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (artikel 8)*
In dit artikel zijn regels opgenomen betreffende bestaande afmetingen, bestaande afstanden en bestaande percentages.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
In dit artikel zijn de eisen ten aanzien van parkeren en laden en lossen opgenomen en wordt aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel wordt ingegaan op wanneer en onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel 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. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Agrarisch (Artikel 3)

De voor agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor hobbymatig agrarisch gebruik met de daarbij behorende ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de agrarische bestemming is opgenomen dat deze ook mogen worden gebruikt voor ontsluitingsvoorzieningen voor aangrenzende woonbestemming. Zodoende is het planologisch mogelijk om de compensatiewoning te ontsluiten.

Bedrijf (Artikel 4)

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de opslag van goederen, producten en werktuigen, met dien verstande dat dit uitsluitend inpandig is toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat de bedrijfsgebouwen uitsluiten binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Verder zijn hier maatvoeringen opgenomen ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen. Tevens zijn er maatvoeringen opgenomen ten behoeve van het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Wonen (Artikel 5)

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor een woning, een aan huis verbonden beroep, een bed and breakfast, de bestaande inwoning, de bestaande nevenactiviteiten, paardenbakken voor eigen hobbymatig gebruik en zonnepanelen ten behoeve van eigen gebruik en met de daarbij behorende ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen en overige voorzieningen.

In de bouwregels is bepaald dat voor het bouwen van hoofdgebouwen er per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan, dan wel het bestaande aantal woningen. Tevens dient een woning binnen het bouwvlak te worden gebouwd en zijn er maatvoeringen opgenomen. Indien geen bouwvlak is opgenomen, dient de woning op de bestaande locatie te worden gebouwd. Verder zijn er regels ten behoeve van maatvoeringen ten aanzien van bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

Waarde - Archeologie lage verwachting (Artikel 6)

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 de archeologische waarden in de bodem.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op initiatiefnemer. Met initiatiefnemer wordt tevens een planschadeovereenkomst gesloten 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

In het kader van het wettelijke vooroverleg wordt voorliggend plan voorgelegd aan de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

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 de ‘normale procedure’ van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Participatie

Om omwonenden en belanghebbenden tijdig te informeren over de voorgenomen plannen, heeft initiatiefnemer de eigenaren van de volgende adressen benaderd en geïnformeerd.

- Weitemansweg 36
- Weitemansweg 38
- Weitemansweg 41
- Weitemansweg 43
- Weitemansweg 44
- Weitemansweg 46
- Weitemansweg 47
- Weitemansweg 55

Geen van de bewoners had bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Asbestinventarisatie onderzoek

Bijlage 4 Geuronderzoek

Bijlage 5 Quicksan Flora & Fauna

Bijlage 6 Watertoetsresultaat

Bijlage 7 Nader bodemonderzoek asbest in bodem

Bijlage 8 Herbemonstering grondwater