

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
ontwikkeling vier boerderijkamers
op het perceel Dalweg West 16 te
Westerhaar-Vriezenveensewijk**

Gemeente Twenterand

COLOFON

IDN-nummer:	NL.IMRO.1700.OVVDalwegwest16-
Versie:	vas1
Status	vastgesteld
Datum:	23 januari 2025

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Situering projectlocatie	4
1.3 Juridische status	5
1.4 Planvorm.....	8
1.5 Leeswijzer	8
2 Gebiedsbeschrijving	9
3 Planbeschrijving	12
3.1 Algemeen.....	12
3.2 Parkeren	16
3.3 Landschappelijke inpassing en compensatie	17
4 Planologisch beleidskader	18
4.1 Rijksbeleid en wetgeving	18
4.2 Provinciaal en regionaal beleid.....	22
4.3 Gemeentelijk beleid	26
5 Omgevingsaspecten	29
5.1 Akoestiek	29
5.2 Water	29
5.3 Bodem	30
5.4 Ecologie en stikstof.....	31
5.5 Luchtkwaliteit	32
5.6 Externe veiligheid	33
5.7 Archeologie.....	35
5.8 Geurhinder	36
6 Uitvoerbaarheid	37
6.1 Economische uitvoerbaarheid	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	37
Bijlage 1 verbeelding	38



Separate bijlagen:

- 1) KGO-plan Dalweg West 16, Westerhaar, maart 2024, Status: Definitief;
- 2) Uitgangspunten stikstofdepositie onderzoek Verbouw bestaande schuren tot boerderijkamers (V1), d.d. 11.03.2024;
- 3) Onderzoek externe veiligheid Dalweg West 16 Westerhaar-Vriezenveensewijk, WSP, rapportnummer SLM028167-NOT-001, d.d. 05.07.2024.

N.B.:

Het KGO-plan Dalweg-West 16 zal in een separate TAM-IMRO procedure worden behandeld in het kader van de bestaande strijdigheden met het bestemmingsplan (aarden wal, speeltuin, trapveldje/tennisbaan).



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar/bewoner van het perceel aan de Dalweg West 16 te Westerhaar-Vriezenveensewijk (hierna te noemen: de initiatiefnemer) is voornemens in twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen vier zelfstandige vakantieappartementen (ook wel 'boerderijkamers' genoemd) te realiseren.

Het perceel is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' bestemd tot 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is een recreatieve voorziening uitsluitend toegestaan in de vorm van een bed & breakfast. Hieraan is een aantal voorwaarden gekoppeld. Twee van deze voorwaarden zijn dat de bed & breakfast kamers uitsluitend in de woning mogen worden gerealiseerd en het maximum aantal kamers twee bedraagt. In de onderhavige situatie is sprake van vier kamers, die in twee schuren achter de woning worden gerealiseerd.

De door initiatiefnemer beoogde recreatieve voorziening betreft geen bed & breakfastvoorziening, maar een recreatieve voorziening in de vorm van vier zelfstandige vakantieappartementen/boerderijkamers. Deze vakantieappartementen/boerderijkamers zijn in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand', waarin het betreffende perceel is bestemd tot 'Wonen'. In artikel 18.1, sub h is namelijk bepaald dat maximaal acht boerderijkamers zijn toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – boerderijkamers'. Deze aanduiding is alleen opgenomen op de locatie Hoffmansweg 5 te Vriezenveen. Op alle overige tot 'Wonen' bestemde locatie is de exploitatie van dergelijke vakantieappartementen/boerderijkamers dus niet toegestaan.

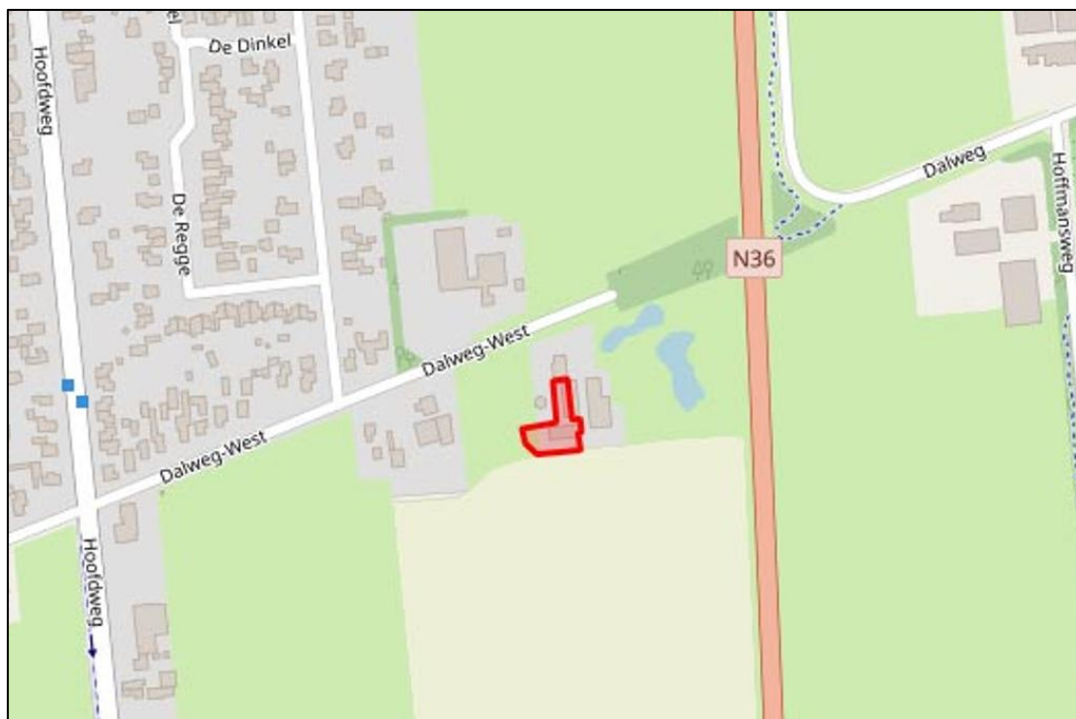
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Twenterand wil medewerking verlenen aan het initiatief door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, conform artikel 2.12, eerste lid, onder a., sub 3° Wabo. Een verplicht onderdeel van de aanvraag van deze omgevingsvergunning is het indienen van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. Deze ligt thans voor.

1.2 Situering projectlocatie

De projectlocatie is gelegen op het perceel aan de Dalweg West 16 te Westerhaar-Vriezenveensewijk. Deze kern maakt onderdeel uit van de Overijsselse gemeente Twenterand. De projectlocatie bestaat uit de twee schuren waarin de nieuwe recreatiewoningen/boerderijkamers worden gerealiseerd en een onbebouwd gedeelte ten zuiden van de loodsen, die gebruikt zullen worden als buitenruimte en parkeergelegenheid behorende bij de vakantieappartementen. De projectlocatie heeft een oppervlakte van 1.100 m² en is kadastraal bekend als gemeente Vriezenveensewijk, sectie H, nummer 1413 (gedeeltelijk).



Op het onderstaande kaartje is de projectlocatie middels een rode kleur aangeduid:



Overzichtskaartje projectlocatie

1.3 Juridische status

Ter plaatse van de projectlocatie vigeren de bestemmingsplannen 'Buitengebied Twenterand', en het facetbestemmingsplan 'Parkeren Twenterand'. In het navolgende worden de op de onderhavige projectlocatie van toepassing zijnde bepalingen uit deze bestemmingsplannen toegelicht.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand'

De projectlocatie is gelegen in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' (vastgesteld door de gemeenteraad van Twenterand d.d. 13.03.2018). In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Wonen'. Tevens zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie lage verwachting' en gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-laagvliegroute'.



Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' weergegeven. De begrenzing van de projectlocatie is middels een rode kleur weergegeven.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand'

In het navolgende zijn de vigerende enkel- en dubbelbestemming die ter plaatse van de projectlocatie gelden beschreven.

Enkelbestemming 'Wonen'

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor:

- het bestaande aantal woningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het aantal woningen is toegestaan; (*)
- een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat per woning maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de woning en aangebouwde bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden beroep, met een maximum van 50 m²;
- een bed & breakfast, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1) de bed & breakfast voorziening mag alleen in de woning worden gevestigd;
 - 2) het aantal kamers bedraagt maximaal 2;
 - 3) de maximale oppervlakte per kamer bedraagt 25 m²;
 - 4) het gezamenlijke aantal bedden bedraagt maximaal 4;
 - 5) het parkeren vindt plaats op het eigen erf;
- de bestaande inwoning;
- de bestaande nevenactiviteiten;
- paardenbakken voor eigen hobbymatig gebruik ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch'; (*)
- maximaal 8 boerderijkamers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – boerderijkamers' (Hoffmansweg 5); (*)
- woonwagens ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', met dien verstande dat uitsluitend het bestaande aantal woonwagens is toegestaan (Kerkallee ong.); (*)



- ter plaatse van de aanduiding 'opslag' de statische opslag van caravans (Hallerhoek 5); (*)
- zonnepanelen ten behoeve van het eigen gebruik.

met de daarbij behorende ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen en overige voorzieningen.

(): deze aanduiding is niet van toepassing binnen de onderhavige projectlocatie.*

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 te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Voor bouwwerken die worden gebouwd ter plaatse van gronden die enkel voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie lage verwachting' zijn aangewezen, gelden geen aanvullende voorwaarden. Voor bouwwerken die worden gebouwd op gronden die deels zijn aangewezen voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie lage verwachting' en deels zijn aangewezen voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie AMK-terrein', 'Waarde – Archeologie hoge verwachting', 'Waarde – Archeologie hoge verwachting bij cultuurhistorisch element' en/of 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' zijn de regels van de dubbelbestemming die ziet op de hoogste archeologische verwachting van toepassing, voor zover gelegen binnen een afstand van tien meter vanaf de betreffende dubbelbestemming met de hoogste archeologische verwachting.

Strijdigheid met bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand'

Het initiatief is strijdig met het bestemmingsplan omdat zelfstandige recreatiewoningen binnen de bestemming 'Wonen' niet zijn toegestaan. De enige vorm van logies die binnen de bestemming 'Wonen' wel is toegestaan, is het exploiteren van een bed & breakfast. Een bed & breakfast mag echter alleen in de woning worden geëxploiteerd, uit maximaal twee kamers bestaan en de kamers mogen maximaal 25 m² groot zijn. Het beoogde initiatief voorziet in vier zogenoemde 'boerderijkamers'. Dit zijn grotere (max. 50 m²), zelfstandige recreatiewoningen. Deze vier boerderijkamers worden gerealiseerd in twee achter de woningen gelegen (voormalige agrarische) schuren.

Conform artikel 18.1, sub h. van het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' zijn dergelijke boerderijkamers uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – boerderijkamers'. Deze aanduiding is uitsluitend openomen op het adres Hoffmansweg 5. Op de onderhavige projectlocatie is het exploiteren van boerderijkamers dan ook niet toegestaan.

Facetbestemmingsplan 'Parkeren Twenterand'

In het facetbestemmingsplan 'Parkeren Twenterand', dat op 15.05.2018 is vastgesteld en geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Twenterand, zijn de parkeernormen die zijn vastgelegd in de 'Nota parkeernormen gemeente Twenterand' juridisch-planologisch verankerd voor het gehele grondgebied van de gemeente Twenterand. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de gestelde parkeernormen.



1.4 Planvorm

Als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning dient een ‘goede ruimtelijke onderbouwing’ te worden opgesteld, waarin het plan alsmede de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisering van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereisten. De procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan is geregeld in art. 2.1, eerste lid, onder c, in samenhang met art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o Wabo.

1.5 Leeswijzer

In het voorgaande eerste hoofdstuk heeft de inleiding plaatsgevonden. In hoofdstuk 2 is de projectlocatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het plan dat aan de ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt. Hoofdstuk 5 gaat in op de verschillende omgevingsaspecten. Tenslotte is in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning beschreven.



2 Gebiedsbeschrijving

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Twenterand, aan de zuidrand van de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk. De projectlocatie betreft een gedeelte van het perceel aan de Dalweg West 16. De Dalweg West is een doodlopende weg ten oosten van de Hoofdweg. De projectlocatie is gelegen op het meest oostelijk gelegen perceel aan de Dalweg West. Ten oosten van de projectlocatie, op een afstand van circa 100 meter, ligt de provinciale weg N36.

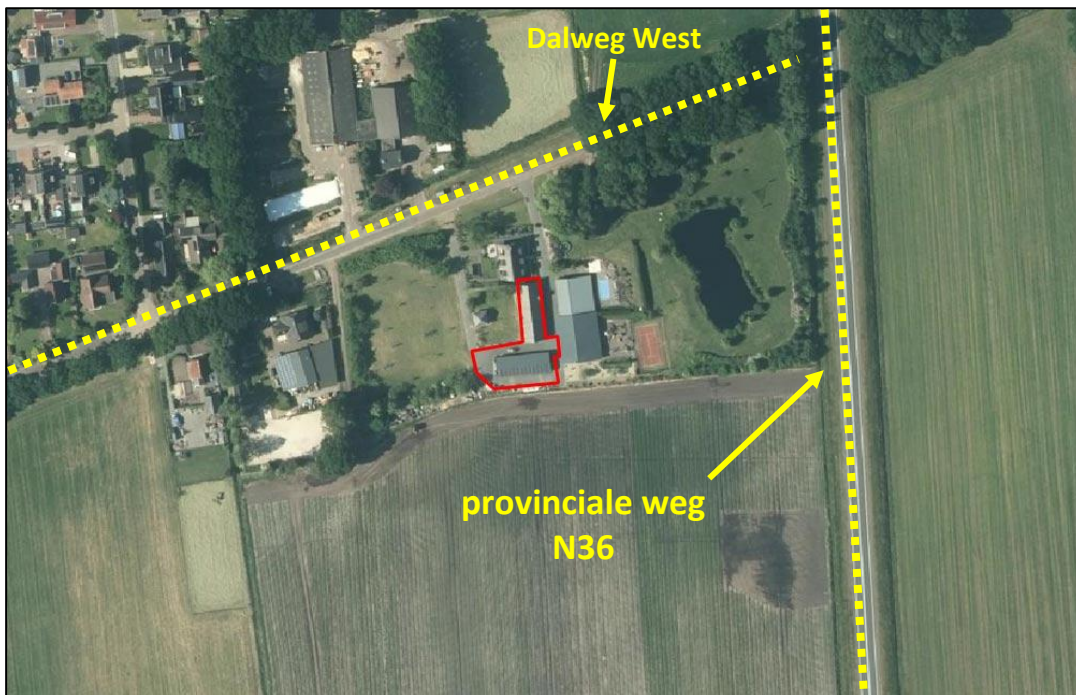
Op de onderstaande luchtfoto is de begrenzing van de projectlocatie middels een rode omlijning weergegeven:



Luchtfoto projectlocatie (1)

De navolgende luchtfoto toont de projectlocatie in kleiner perspectief. De projectlocatie is gelegen direct ten zuiden van het woonhuis aan de Dalweg West 16 en bestaat uit twee (voormalige agrarische) schuren en een onbebouwd stuk grond dat zal worden gebruikt als buitenruimte behorende bij de recreatiewoningen en ten behoeve van het parkeren door de gasten van de recreatiewoningen.





Luchtfoto projectlocatie (2)

Direct ten oosten van de projectlocatie zijn een derde en vierde schuur en een aantal andere bij de woonfunctie behorende voorzieningen gesitueerd. Deze schuur en andere voorzieningen maken geen onderdeel uit van het onderhavige initiatief. Ten westen van de projectlocatie bevindt zich een gedeelte van de tuin behorende bij het perceel Dalweg West 16. Deze gronden zijn bestemd tot 'Wonen'. Verder ten westen bevindt zich een agrarisch perceel (bestemming 'Agrarisch').

De onderstaande afbeelding toont het woonhuis aan de Dalweg West 16 en op de achtergrond is één van de twee schuren die de projectlocatie vormen zichtbaar:



Afbeelding Dalweg West 16 | bron: Google StreetView



De onderstaande afbeelding toont de Dalweg West in westelijke richting. Op deze afbeelding is het rustige karakter van de omgeving en de autoluwe weg goed zichtbaar.



Dalweg West in westelijke richting | bron: Google StreetView



3 Planbeschrijving

3.1 Algemeen

3.1.1 Beschrijving initiatief

De initiatiefnemer is voornemens in twee schuren op het perceel aan de Dalweg West 16 vier vakantieappartementen te realiseren. Deze schuren werden in het verleden gebruikt voor agrarische doeleinden. Voorheen was op het perceel een rundvlees- en varkenshouderij gevestigd. Van een agrarische bedrijfsvoering is al enkele jaren geen sprake meer; het volledige perceel is thans bestemd tot 'Wonen' en in 2020 is door initiatiefnemer een nieuw woonhuis gerealiseerd op het noordelijke gedeelte van het perceel (straatzijde).

Voor het gebruik als bijgebouwen behorende bij de huidige woonfunctie zijn de schuren van een te grote omvang. Beide schuren hebben een voetprint van circa 175 m² en circa 275 m². Van schuur A wordt alleen de verdieping verbouwd tot recreatiewoningen, waardoor de begane grond van deze schuur in gebruik blijft als opslagruimte behorende bij de woonfunctie. In schuur B is geen verdieping aanwezig, waardoor deze schuur volledig zal worden benut voor twee vakantieappartementen. Op het perceel zijn nog een derde en vierde schuur aanwezig, waarmee ruim voldoende opslagruimte beschikbaar is voor de woonfunctie.

Beide schuren verkeren in goede bouwkundige staat. Gezien de rustige en landelijke ligging leent de locatie zich bovendien uitstekend voor recreatiedoeleinden. Initiatiefnemer wenst de vier recreatiewoningen te realiseren conform het 'boerderijkamers'-principe. Deze vorm van recreatiewoningen is in het buitengebied van de gemeente Twenterand toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch'.

In artikel 1.26 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' is het begrip 'boerderijkamers' als volgt gedefinieerd:

“een gedeelte van een (voormalig) agrarisch gebouw, ingericht als appartement en bestemd voor recreatief nachtverblijf door enkele personen, gezinnen of daaraan gelijk te stellen kleine groepen van personen, al dan niet met gebruikmaking van voor meerdere appartementen bestemde gemeenschappelijke keuken- en/of sanitaire voorzieningen”.

De onderhavige projectlocatie is echter bestemd tot 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is het exploiteren van dergelijke boerderijkamers niet toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – boerderijkamers' (Hoffmansweg 5).

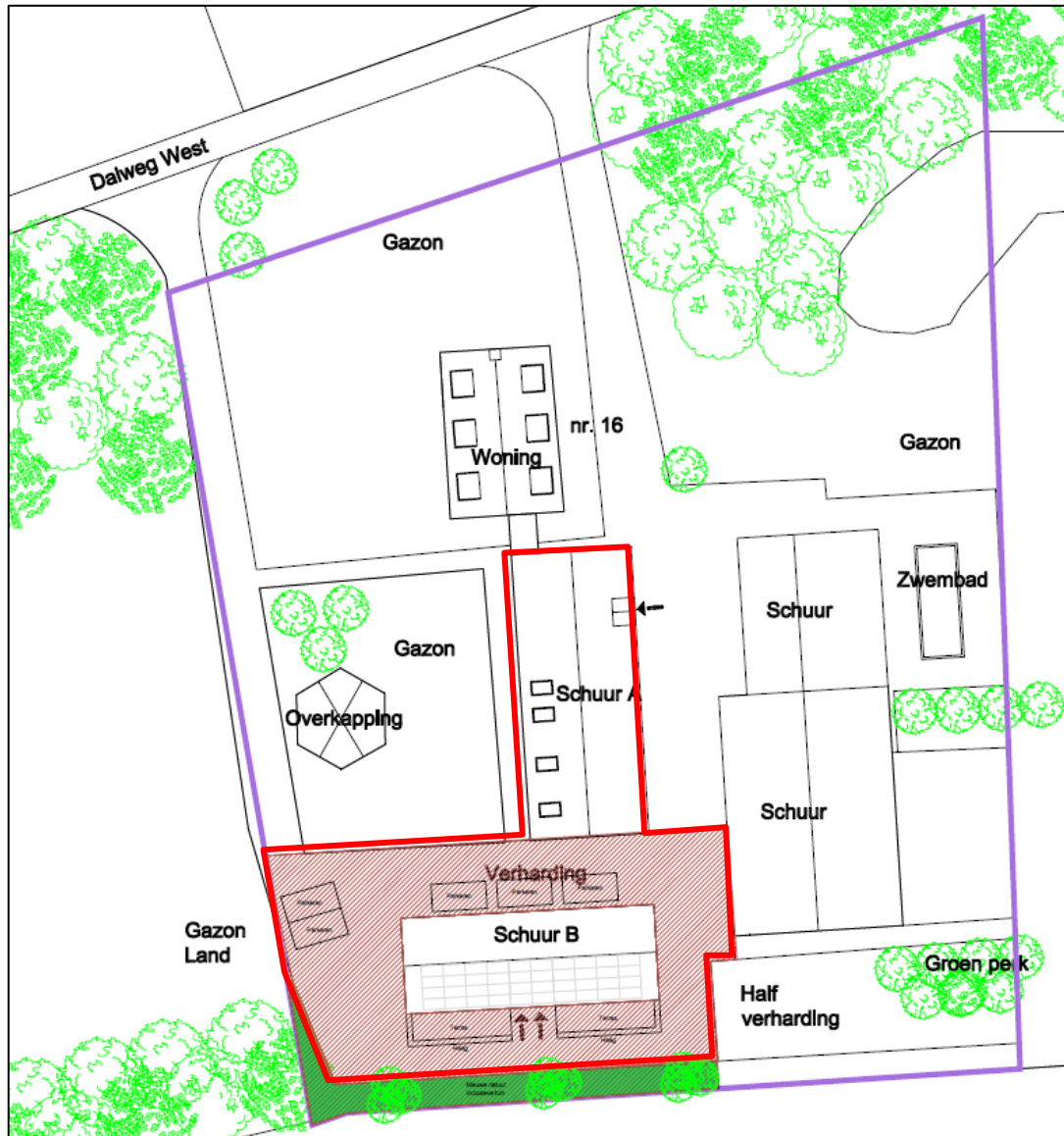
3.1.2 Het verbouwplan

Het verbouwplan bestaat uit de verbouw van twee bestaande schuren. In de noordelijke schuur (Schuur A) worden twee vakantieappartementen met een gebruiksoppervlakte van circa 40 m² respectievelijk circa 50 m² gerealiseerd op de verdieping. In de zuidelijke schuur (Schuur B) worden eveneens twee vakantieappartementen gerealiseerd. Deze hebben beiden een gebruiksoppervlakte van circa 70 m² en bevinden zich op de begane grond.

De gronden rondom Schuur B zullen worden gebruikt als buitenruimte behorende bij de vakantieappartementen en ten behoeve van het parkeren door de gasten.



Op de onderstaande situatietekening is de terreininrichting van het perceel Dalweg West 16 weergegeven. De begrenzing van het perceel Dalweg West 16 is middels een paarse omlijning aangeduid en de begrenzing van de projectlocatie is op deze afbeelding middels een rode omlijning aangeduid.

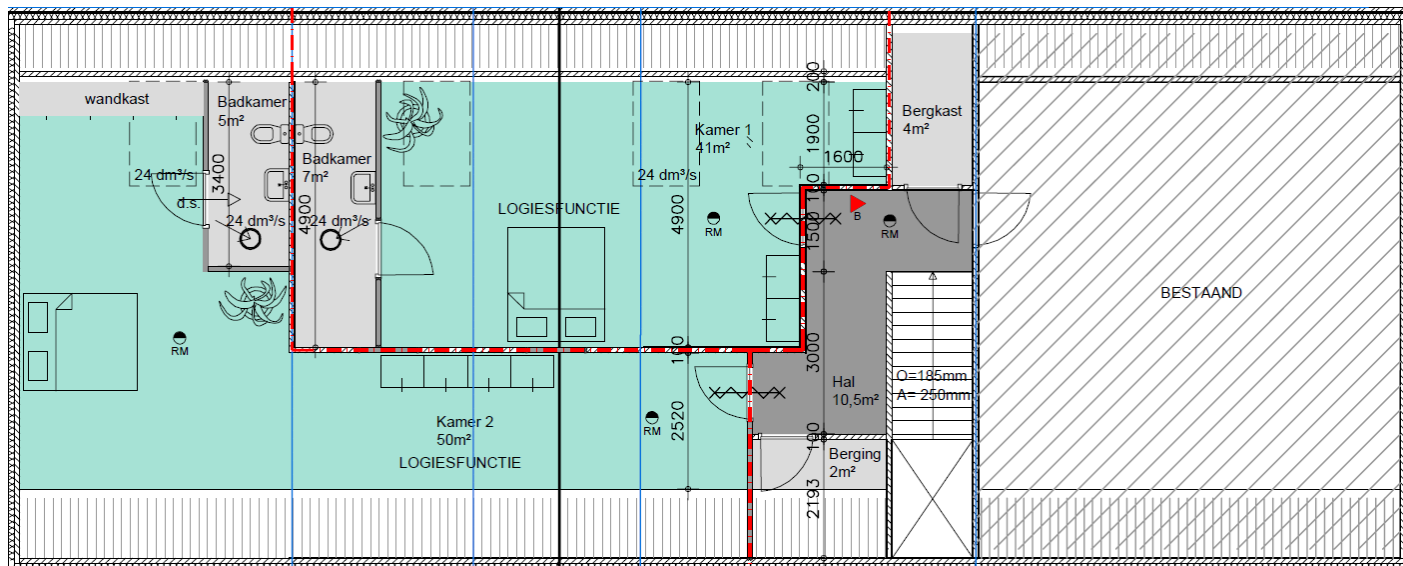


Situatietekening



Schuur A

Op de verdieping van schuur A worden twee basic vakantieappartementen gerealiseerd. Deze appartementen, met een gebruiksoppervlakte van circa 40 m² en circa 50 m², bestaan beiden uit een slaap-/woonkamer en een badkamer met toilet. De onderstaande plattegrond toont de twee appartementen in schuur A:



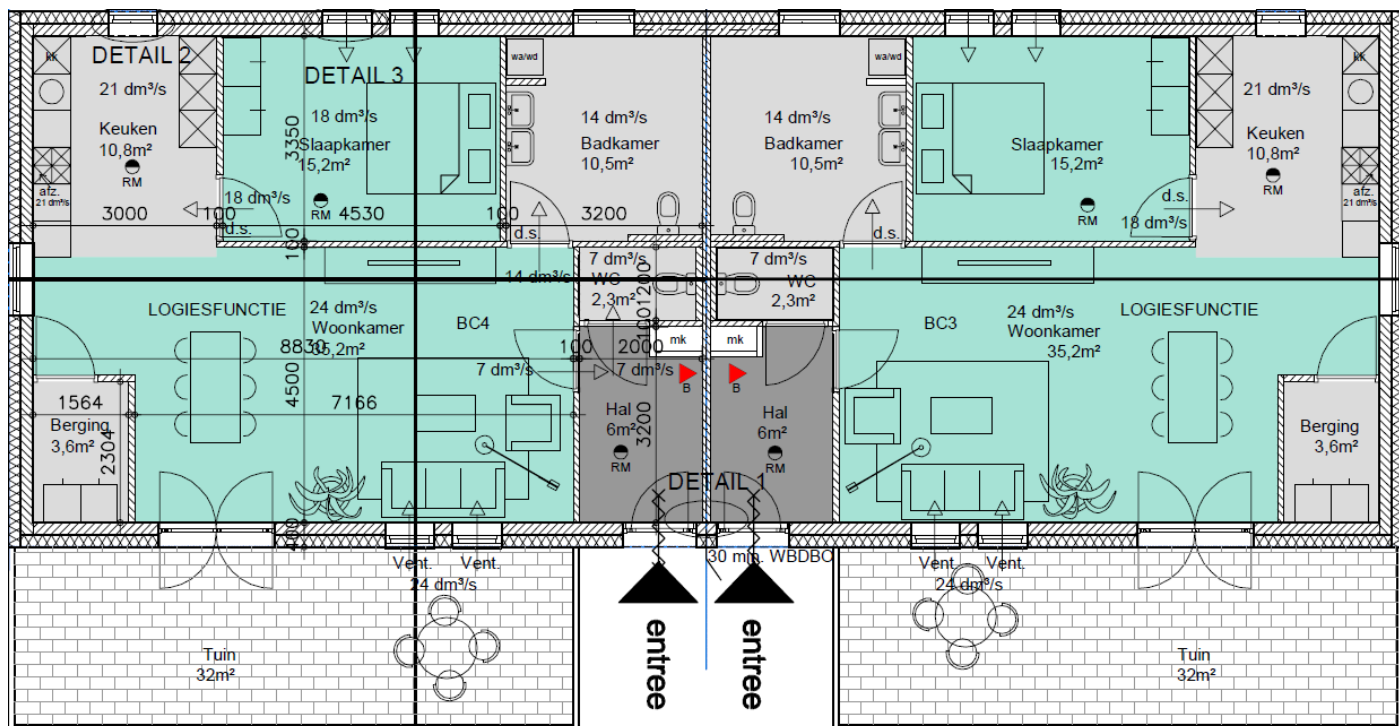
Plattegrond vakantieappartementen schuur A



Schuur B

In schuur B worden eveneens twee appartementen gerealiseerd. Deze vakantieappartementen zijn ruimer (circa 70 m²) en beschikken, naast een slaap-/woonkamer en badkamer, tevens over een eigen keuken. Ook beschikken beide vakantieappartementen over een eigen buitenruimte, in de vorm van een afgeschermd terras aan de zuidzijde van de schuur.

De onderstaande plattegrond toont de twee appartementen in schuur B en de bijbehorende terrassen:



Plattegrond vakantieappartementen schuur B



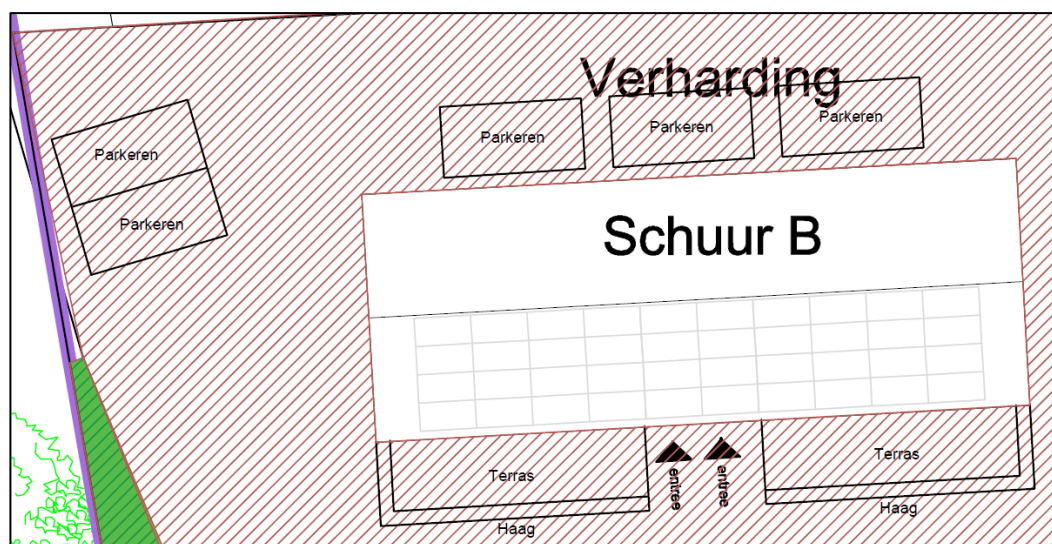
3.2 Parkeren

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Twenterand dient te worden voldaan aan de parkeernormen zoals vastgelegd in de Nota parkeernormen gemeente Twenterand. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op de landelijke parkeernormen van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer). In deze gemeentelijke parkeernota zijn echter geen parkeernormen vastgelegd voor deze specifieke vorm van recreatiewoningen.

De vakantieappartementen die in het onderhavige plan worden gerealiseerd zullen in de regel door maximaal twee personen per vakantieappartement worden bezocht. In ieder appartement zal echter een slaapbank worden voorzien, waardoor in ieder appartement de mogelijkheid bestaat om met maximaal vier personen tegelijkertijd te verblijven.

Hierbij kan ervan uit worden gegaan dat maximaal één parkeerplaats per vakantieappartement benodigd is. Dit betekent dat op eigen terrein in vier parkeerplaatsen moet worden voorzien. Ten noorden van schuur B zijn vijf parkeerplaatsen voorzien, waarmee voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op eigen terrein.

De onderstaande afbeelding toont de vijf parkeerplaatsen ten noorden van schuur B:



Situatietekening parkeerplaatsen



3.3 Landschappelijke inpassing en compensatie

De beoogde vakantieappartementen worden gerealiseerd in bestaande bebouwing. De bijbehorende buitenruimte is in de huidige situatie reeds verhard. Het plan voorziet derhalve niet in de realisering van nieuwe bebouwing of nieuwe oppervlakteverharding. Landschappelijke inpassing en/of -compensatie is dan ook in beginsel niet aan de orde.

De gemeente Twenterand heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen aan de realisatie van de vakantieappartementen, onder voorwaarde dat een aantal voorzieningen die door de initiatiefnemer zijn aangelegd in strijd met het bestemmingsplan (een tennisbaan en een grondwal rond het zwembad) worden verwijderd of landschappelijk ingepast en/of gecompenseerd.

De legalisering van deze illegaal gerealiseerde voorzieningen wordt geregeld middels een separate procedure en vormt geen onderdeel van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat voorziet in landschappelijke inpassing in combinatie met compensatie (*KGO-plan Dalweg West 16, Westerhaar, maart 2024, Status: Definitief*).

Hoewel deze landschappelijke inpassing en compensatie formeel geen onderdeel vormt van de onderhavige procedure waarvoor de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, is het landschappelijk inpassingsplan – ter informatie – als separate bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen



4 Planologisch beleidskader

4.1 Rijksbeleid en wetgeving

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. In Nederland is de natuurwetgeving gebundeld in de Wet natuurbescherming. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid ten aanzien van de grote wateren. Bij de natuurwetgeving kan onderscheid worden gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het Natura2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. In het kader van ruimtelijke ontwikkeling dient ten aanzien van de gebiedsbescherming met name gekeken te worden naar de stikstofdepositie als gevolg van een plan op naburige Natura2000-gebieden. Een aantal van deze gebieden is (zeer) gevoelig als het gaat om stikstofdepositie en daarom is het van belang vooraf inzicht te hebben in de stikstofdepositie in de bouwfase en de gebruiksfase van het bouwplan.

Soortenbescherming

Bij de soortenbescherming is het van belang te onderzoeken of met de beoogde ontwikkeling (habitats van) beschermde flora en fauna (kunnen) worden verstoord. Indien dit het geval is dient te worden aangegeven hoe deze verstoring kan worden voorkomen dan wel worden gemitigeerd dan wel gecompenseerd.

Projectlocatie

Hoe met de gebieds- en soortenbescherming is omgegaan in dit plan is beschreven in paragraaf 5.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

De wijze waarop in het voorliggende plan rekening is gehouden met archeologie en cultuurhistorie is beschreven in paragraaf 5.8 van deze ruimtelijke onderbouwing.



Wet milieubeheer: m.e.r.-beoordelingsnotitie

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm) dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b., en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dit artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16, lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

Onderhavig plan

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2020:729, d.d. 11 maart 2020, een casus waarbij na sloop van een schoolgebouw twaalf rijwoningen worden gebouwd) valt op te maken dat de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In de voornoemde uitspraak is aangegeven dat de bouw van 12 woningen na sloop van een schoolgebouw, gelet op de beperkte omvang ervan, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar is sprake van een geringe toename van de bebouwingsmogelijkheden en weliswaar verandert het gebruik van het perceel door de realisatie van de woningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is.

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van vier vakantieappartementen in bestaande bijgebouwen op een woonperceel. Deze ontwikkeling kan in analogie met voornoemde uitspraak niet worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject, waardoor ook geen m.e.r.-beoordelingsnotitie noodzakelijk is.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen.

Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en



energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

- 1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. Ook de energietransitie vraagt nu al keuzes waarbij rekening moet worden gehouden met effecten op de lange termijn. Naar 2050 toe neemt het aandeel duurzame energie alleen maar toe. Dan zijn veel meer aanpassingen aan de infrastructuur voor energie nodig. Ook de opgave voor ruimte voor de bronnen van duurzame energie zelf is groot. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij inpassing van de energie-infrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving.
- 2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.
- 3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. De COVID-19 crisis onderstreept extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte.
- 4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plan kent de Nationale Omgevingsvisie geen relevante bepalingen.



Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Projectlocatie

Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende projectafwijakingsbesluit dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Conform artikel 5.20 Bor zijn, voor zover de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet, de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Hierdoor is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' ook op projectafwijakingsbesluiten van toepassing.

*Projectlocatie*Ladder voor duurzame verstedelijking*Voorvraag: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?*

Alvorens het onderhavige bouwplan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaven terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

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 volgende ontwikkelingen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren: enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie, de aanleg van een weg, een windpark met 35 windturbines, een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van maximaal 400 m² en 11 woningen. Volgens artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Conclusie

Aangezien uit Afdelingsjurisprudentie volgt dat de 'ontwikkeling van enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie' niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd, kan worden gesteld dat het onderhavige plan niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd. In onderhavig plan is immers sprake van de realisering van vier vakantieappartementen in bestaande bebouwing. De Ladder van duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing op het onderhavige plan.



4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2017 ("Beken kleur")

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 (vastgesteld op 1 mei 2017) is het centrale provinciale 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 deze omgevingsvisie is een toekomstbestendige groei van welvaart en welzijn, met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Enkele centrale ambities van de provincie Overijssel zijn onderstaand opgesomd:

- 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 in 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.

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin zijn onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur opgenomen als leidraad voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. Duurzaamheid, ruimtelijke en sociale kwaliteit zijn de leidende principes bij alle initiatieven in de leefomgeving in de provincie Overijssel.

Omgevingsverordening Overijssel

Om te komen tot een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving heeft de provincie Overijssel een aantal instrumenten tot haar beschikking die zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel. Het gaat erom steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor de inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

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

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie Overijssel zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.



Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het zogenoemde principe van 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' gehanteerd. Hierbij komt het erop neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut alvorens uitbreiding van de groene omgeving kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffende reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en verbindingzones, enz. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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 zijn zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met deze perspectieven geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de Omgevingsvisie beschreven beleids- en kwaliteitsambities. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarische cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) 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.

Onderhavig plan

Of - Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.12.2 (Nieuwe recreatiewoningen) en artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. In het navolgende zijn de betreffende artikelen uit de omgevingsverordening beschreven.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

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 bestaand 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.*

Toetsing aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening

Gesteld kan worden dat in het onderhavige plan sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Er is immers sprake van de realisering van vakantieappartementen in bestaande bebouwing. Deze bebouwing is voorheen in gebruik geweest voor agrarische bedrijfsdoeleinden, maar door het verdwijnen van de agrarische bedrijfsfunctie op de onderhavige projectlocatie is de bebouwing gedeeltelijk in onbruik geraakt. Door de onderhavige ontwikkeling kan aan bestaande bebouwing in de groene omgeving een economisch rendabele en toekomstbestendige functie worden toebedeeld. Doordat sprake is van een ontwikkeling binnen bestaande bebouwing zullen tevens geen waarden worden aangetast waarvan het behoud en versterking in de Omgevingsverordening wordt beoogd.



Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Lid 1

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate worden gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Hiervoor wordt wederom verwezen naar paragraaf 4.3 van deze ruimtelijke onderbouwing (Gemeentelijk beleid), onder het kopje 'Beleidsregel Erventransitie gemeente Twenterand' alsmede naar paragraaf 3.3 van deze ruimtelijke onderbouwing, waarin informatie is opgenomen met betrekking tot de landschappelijke inpassing en compensatie in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Waar – Ontwikkelingsperspectieven

In de omgevingsverordening Overijssel zijn ontwikkelingsperspectieven opgenomen. Door middel van de ontwikkelingsperspectieven geeft de provincie de ruimtelijke ontwikkelingsvisie om beleidsambities en de kwaliteitsambities te realiseren. De ontwikkelingsperspectieven zijn ingedeeld in de groene en de stedelijke omgeving. De onderhavige projectlocatie is gelegen in de groene omgeving.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de bij de Omgevingsvisie behorende kaart 'Ontwikkelingsperspectievenkaart' is de projectlocatie aangeduid als 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. Deze zone is op de kaart middels een roze kleur aangeduid. De zone 'Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' is middels een groene kleur aangeduid.





Ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel

Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Het onderhavige plan behelst de realisering van vier vakantieappartementen in bestaande bebouwing, waardoor de beleidsuitgangspunten die gelden binnen de zone 'Woon- en werklocatie binnen de stedelijke netwerken' geen specifieke aanknopingspunten kent voor deze ontwikkeling.

De onderhavige projectlocatie is gelegen in de groene omgeving, waardoor de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing is. Deze regeling is door de gemeente Twenterand verankerd in de Beleidsregel Erventransitie Twenterand 2019 (meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 4.3 (Gemeentelijk beleid) van deze ruimtelijke onderbouwing. Voor het onderhavige initiatief is landschappelijke inpassing en/of compensatie aan de orde. Hiertoe is door bureau BJZ een landschappelijk inpassings- en compensatieplan opgesteld. Meer informatie hierover is beschreven in paragraaf 3.4 (Landschappelijke inpassing en compensatie) van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Twenterand

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

Visie op Twenterand

De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten om de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreed, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande kwaliteiten van zowel landschap als bebouwing. Ontwikkelingsruimte wordt in eerste instantie binnen de bestaande kernen of in de randen gezocht. Daarbij gaat het om ontwikkelingen in kleine eenheden, passend bij de schaal van het onderliggende gebied, die bovendien als overzichtelijke en afgeronde gehelen gerealiseerd kunnen worden.

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

- duurzaamheid;
- werken;
- voorzieningen;
- recreatie en toerisme;
- wonen;
- infrastructuur en mobiliteit;
- stedenbouw, water, landschap en ecologie.

Recreatie en toerisme

De ontwikkeling en versterking van het toeristisch-recreatieve product gebeurt vanuit beheerste groei en kwaliteitsverbetering. De verschillende deelgebieden/kernen binnen de gemeente werken aan een sterk onderscheidend profiel. Dat profiel sluit aan bij de huidige eigenschappen van de gebieden en geeft ze een sterk eigen karakter. Zo is Den Ham het dorp voor culturele activiteiten, met de koepel op de Brink als middelpunt. Het is de plaats om te overnachten in Twenterand en de belangrijkste uitvalsbasis voor fietsers en wandelaars. Vroomshoop onderscheidt zich door waterrecreatie op het kanaal. Vriezenveen vormt met het Oosteinde en Westeinde een schijnbaar oneindig lint met een historisch karakter en heeft verschillende musea. Westerhaar-Vriezenveensewijk kenmerkt zich door kansen voor verblijfsmogelijkheden voor met name natuurliefhebbers nabij Engbertsdijkvenen.

Onderhavig plan

De onderhavige projectlocatie is gelegen in de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk en het plan voorziet in de realisering van een kleinschalige verblijfsaccommodatie voor toeristen. Het plan is hiermee in overeenstemming met de uitgangspunten die zijn opgenomen ten aanzien van het thema recreatie en toerisme.



Beleidsregel Erventransitie gemeente Twenterand 2019

Op 22 maart 2019 is de Beleidsregel Erventransitie gemeente Twenterand 2019 door de gemeenteraad van Twenterand vastgesteld. 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 Omgevingsvisie biedt gemeenten veel ruimte voor maatwerk. Voor een deel werd 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 worden ingediend.

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 (KGO). De regeling is bedoeld om de sloop van landschapsontsierende bebouwing in met name het buitengebied te bevorderen. Bijkomend voordeel is dat door de toepassing van de regeling tegemoet kan worden gekomen aan de wens van de gemeenteraad om ruimere mogelijkheden te bieden voor bijgebouwen bij woningen.

Binnen de regeling kan de slooppoppervlakte gebruikt worden voor nieuwbouw of uitbreiding van woningen, omzetting van een inwoongedeelte naar een reguliere woning, grotere bijgebouwen bij woningen of uitbreiding van bedrijfsbestemmingen. Voor uitbreiding van agrarische bedrijven wordt de regeling niet toegepast omdat de gemeente Twenterand een maximale oppervlakte van 1,5 hectare voor agrarische bedrijven hanteert. Dit is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' al geregeld.

Het doel van de regeling is het terugbrengen van de oppervlakte aan landschapsontsierende vrijkomende agrarische bebouwing te stimuleren. Door toepassing van de regeling kunnen middelen worden gegenereerd om een deel van de kosten van de sloop van vrijkomende agrarische bebouwing te dekken. Ook wordt de leefbaarheid van het platteland met deze regeling bevorderd, door het mogelijk maken van nieuwe functies in vrijkomende bebouwing, uitbreiding van woonmogelijkheden en het stimuleren van investering in de ruimtelijke kwaliteit. Omdat de impact en ruimtelijke uitstraling, gebiedseigen en maatschappelijke meerwaarde van verschillende ontwikkelingen verschillend zijn, gelden hiervoor verschillende sloopfactoren. Om de verwijdering van asbest te bevorderen wordt daarvoor een lichtere factor gehanteerd dan bij sloop van bebouwing zonder asbest.

Onderhavig plan

In het onderhavige geval is sprake van 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing' (VAB) in de zin van de Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019. VAB is in de beleidsregels als volgt gedefinieerd:

"Gebouwen met een aantoonbare agrarische bedrijfshistorie die niet langer gebruikt worden voor de functie waarvoor ze oorspronkelijk zijn opgericht. Hiervan is sprake als:

- a. in voorgaande bestemmingsplannen een agrarisch bouwperceel is opgenomen;*
- b. dat blijkt uit in het verleden verleende vergunningen;*
- c. de voormalige bedrijfsgebouwen minimaal 5 jaar ten behoeve van het agrarische bedrijf in gebruik zijn geweest.*

In het huidige vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' (vastgesteld d.d. 13.03.2018) zijn de gronden weliswaar tot 'Wonen' bestemd, echter, in de/het hiervoor geldende bestemmingsplan(nen) had het perceel een agrarische bestemming. De gronden en aanwezige



bebouwing waren in gebruik te behoeve van een pluimveebedrijf. De bebouwing die zich binnen de projectlocatie bevinden kan dan ook worden aangemerkt als 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing' (VAB) in de zin van de Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019.

In de Algemene uitgangspunten, die zijn vastgelegd in artikel 2.2 van de beleidsregels wordt dit nogmaals bevestigd. Onder sub c. van dit artikel is het volgende bepaald: *“de regeling is ook van toepassing voor vrijkomende agrarische bebouwing op percelen die inmiddels een andere bestemming hebben”*.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

In hoofdstuk 6 van de Beleidsregel Erventransitie is de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving vastgelegd. In artikel 6.1 zijn hierover de volgende algemene bepalingen vastgelegd:

- a. *Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) wordt, naast een investering in de landschappelijke inpassing, de meerwaarde die als gevolg van een initiatief op de betrokken gronden van het initiatief ontstaat geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit (Kwaliteitsimpuls Groene omgeving);*
- b. *Voor de kwaliteitsinvestering geldt dat er geïnvesteerd dient te worden in de groene omgeving (landelijk gebied). Het betreffen investeringen op het gebied van natuur, landschap, water, recreatief medegebruik en/of cultuurhistorie;*
- c. *Een grootschalige ontwikkeling is een uitbreiding van meer dan 100 m² van een bouwvlak en/of bestemming die niet in een vigerend bestemmingsplan is opgenomen;*
- d. *Bij het bepalen van de investeringskosten in omgevingskwaliteit worden de waarde van de oude bestemming, de sloopkosten, kosten voor bouwrijp maken, advies-, onderzoeks- en bestemmingsplankosten alsmede legeskosten van de meerwaarde afgetrokken met een maximum van € 25.000,-;*
- e. *Bij het bepalen van de investeringskosten in de omgevingskwaliteit kunnen de kosten die verband houden met het beheer en onderhoud van de betrokken gebieden van de eerste 6 jaar van het investeringsbedrag worden afgetrokken;*
- f. *Als het haat om het beheer van bestaande natuurpercelen kan dit alleen als hierbij een impuls wordt gegeven om de biodiversiteit en/of ruimtelijke kwaliteit te vergroten;*
- g. *Het berekende investeringsbedrag in omgevingskwaliteit wordt bijgesteld door de wegingsfactoren in artikel 6.2 van de notitie toe te passen;*
- h. *De investering in omgevingskwaliteit wordt geacht te zijn geleverd wanneer een initiatief tot stand is gekomen op basis van één van de artikelen 3, 4 en 5 van deze regeling;*
- i. *Voor uitbreiding van woonbestemmingen wordt maatwerk geleverd;*
- j. *Waardevermindering als gevolg van herziening van het bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld van agrarische grond naar bos en natuur of landschap dan wel van bedrijfsterreingrond naar bos en natuur of landschap, mag worden meegenomen in de berekening, voor zover het gaat om het veranderen van bestemming ten behoeve van de basisinspanning;*
- k. *Investeringskosten in gebouwen kunnen alleen meegerekend worden als deze een aantoonbare cultuurhistorische waarde hebben en de bescherming van deze gebouwen wordt vastgelegd in het bestemmingsplan;*
- l. *De gemeente kent geen investeringsfondsen.*

Uit bovenstaande sub a. en sub c. kan worden geconcludeerd dat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving op het onderhavige plan van toepassing is. Door bureau BJZ is een landschappelijk inpassings- en compensatieplan opgesteld. In dit plan is uiteengezet op welke wijze wordt voorzien in de benodigde landschappelijke inpassing en compensatie. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 3.4 (Landschappelijke inpassing en compensatie) van deze ruimtelijke onderbouwing



5 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt aangegeven hoe deze in het onderhavige plan zijn ingepast.

5.1 Akoestiek

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Projectlocatie

Wet geluidhinder

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van vier recreatiewoningen. Recreatiewoningen zijn niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is derhalve niet aan de orde.

Goede ruimtelijke ordening

Echter, in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' kan het toch noodzakelijk zijn akoestisch onderzoek uit te voeren indien er reden is om mogelijke geluidoverlast te verwachten. In de omgeving van de projectlocatie zijn geen bedrijven gelegen waarvan geluidhinder kan worden verwacht of waarop de realisatie van de recreatiewoningen van negatieve invloed kan zijn. De enige geluidbron in de omgeving van de projectlocatie betreft de provinciale weg N36. Deze weg is ten oosten van de projectlocatie gelegen, op een afstand van circa 100 meter.

Conform de Wet geluidhinder kent deze weg een onderzoekszone van 250 meter. Echter, zoals aangegeven is de Wet geluidhinder niet van toepassing op recreatiewoningen geen geluidgevoelige bestemming is. Ook de verkeersaantrekkende werking is bij vier vakantieappartementen niet dusdanig dat dit noopt tot akoestisch onderzoek. Gezien de ruime afstand tussen de weg en de projectlocatie en de aard van de ontwikkeling (de realisering van vier vakantieappartementen in bestaande bebouwing op een reeds tot 'Wonen' bestemd perceel) wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

5.2 Water

Waterschap Vechtstromen

Watervisie 2050

Het Waterschap Vechtstromen heeft op 14 april 2021 de Watervisie 2050 vastgesteld. In deze Watervisie staan de drie belangrijkste opgaven waaraan Waterschap Vechtstromen volgens zeven hoofdlijnen wil werken met partners en inwoners. De drie belangrijkste opgaves zijn:

- de toenemende droogte en wateroverlast als gevolg van klimaatverandering;



- de waterkwaliteit die onder druk staat;
- de transitie naar een duurzame ontwikkeling.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het Waterschap Vechtstromen is op 15 december 2021 vastgesteld. Het Waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer, met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg. Voor partners en inwoners verschaft het programma inzicht in de wijze waarop het waterschap omgaat met het water in het beheergebied. Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Waterschap Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan het gaan om zowel nieuwe beleid als bestaand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door het dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet is voltooid, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

Projectlocatie

Het onderhavige plan behelst geen ontwikkelingen die van invloed zijn op de waterhuishouding of wijzigingen in de waterhuishouding voorzien. De beoogde vakantieappartementen worden gerealiseerd in bestaande bebouwing. Hiertoe vindt een in pandige verbouwing van twee bestaande bijgebouwen plaats. De gronden die als buitenruimte en parkeergelegenheid behorende bij de vakantieappartementen zullen worden gebruikt zijn reeds volledig verhard. Kortom: het plan voorziet niet in uitbreiding van bebouwing dan wel uitbreiding van oppervlakteverharding. Er vinden dan ook geen wijzigingen plaats aan de waterhuishouding ter plaatse.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

5.3 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Projectlocatie

Het onderhavige verbouwplan voorziet uitsluitend in de in pandige verbouwing van twee bestaande bijgebouwen. Hierbij vindt geen grondverzet of andere vorm van bodemverstoring plaats. De gronden die in de toekomstige situatie zullen worden gebruikt als buitenruimte en parkeergelegenheid behorende bij de vakantieappartementen zijn in de bestaande situatie reeds volledig verhard. Ook hier vindt derhalve geen grondverzet of andere vorm van bodemverstoring plaats. Bovendien zijn de gronden in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' reeds bestemd tot 'Wonen'. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is derhalve niet aan de orde.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan.



5.4 Ecologie en stikstof

Conform de Wet natuurbescherming (Wn) bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. In de Wn wordt onderscheid gemaakt in soortenbescherming (flora en fauna) en gebiedsbescherming (natuurgebieden). In het kader van de planologische afwegingen ten aanzien van deze omgevingsvergunning is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd om te bepalen of de beoogde ontwikkelingen invloed hebben op omliggende natuurgebieden en/of beschermde flora en faunasoorten in het geding kunnen zijn bij de uitvoering van de op basis van het voorliggende bouwplan.

Soortenbescherming: quickscan natuurwaarden

Om te kunnen bepalen of er in een te ontwikkelen gebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt, voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen. In het onderhavige geval is een quickscan flora en fauna met name uitgevoerd in het kader van de geplande sloop van het kerkgebouw.

Soortenbescherming

De twee schuren die verbouwd zullen worden tot vier vakantieappartementen worden in de huidige situatie gebruikt voor opslagdoeleinden, hetgeen ook de in de toekomstige situatie zal gelden voor de begane grond van schuur A. Bovendien zijn de schuren in goede bouwkundige staat. Er is geen sprake van loszittende dakplaten of andere invliegmogelijkheden voor (beschermde) diersoorten. Het uitvoeren van een ecologische quickscan is derhalve niet noodzakelijk.

Het aspect soortenbescherming vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Gebiedsbescherming

Stikstofdepositie Natura2000-gebieden

Daarnaast is de stikstofdepositie als gevolg van dit plan berekend in de bouw/aanlegfase en in de gebruiksfase. Het doel van het stikstofdepositie-onderzoek is het beoordelen of de toekomstige activiteiten die mogelijk worden op basis van de planologische situatie mogelijk significante gevolgen heeft op kwalificerende natuurwaarden in nabij gelegen Natura 2000-gebieden én of het op basis van de stikstofdepositie noodzakelijk is een passende beoordeling op te stellen. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen in de Aerijs-richtlijnen.

In het kader van de gebiedsbescherming is een AERIUS-stikstofdepositieberekening voor de gebruiksfase uitgevoerd. De resultaten van de berekeningen zijn in het onderstaande beschreven.

Uitgangspunten stikstofdepositie onderzoek Verbouw bestaande schuren tot boerderijkamers (V1), d.d. 11.03.2024

Conclusie

Op grond van de uitgevoerde AERIUS-berekening kan worden geconcludeerd dat de bouw en het gebruik van de uitbreiding van de nieuwe boerderijkamers, aan de Dalweg-West 16 in Westerhaar-Vriezenveenswijk, niet zal leiden tot aantasting van de natuurlijke kenmerken van enig Natura 2000-gebied als gevolg van de toename van stikstofdepositie.

In de exploitatie is er geen belemmering, mede omdat het gebouw schuur B ook all-electric wordt uitgevoerd. Het nieuwe wagenpark wordt deels en steeds meer elektrisch (circa 30% aandeel in de nieuwe verkoop). Hiermee is rekening gehouden in de gebruiksfase, met een toebedeling van 25% elektrische auto's van bezoekers. Op het dak van schuur B zijn reeds zonnepanelen geïnstalleerd. De



extra verkeersbewegingen die wordt veroorzaakt door de exploitatie van de boerderijkamers vormen zodoende evenmin een belemmering. De uitvoering van het verbouwplan kan daarom zonder enige verdere compensatiemaatregel plaatsvinden. Een melding of aanvraag van een vergunning volgens de Wet natuurbescherming is niet nodig.

De rapportage van de AERIUS-stikstofberekening is als separate 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

5.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht: het besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007' en de regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'. Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend. Het voorliggende plan behoort niet tot deze gevoelige bestemmingen, waardoor het Besluit gevoelige bestemmingen op dit bouwplan niet van toepassing is.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. 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. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Projectlocatie

Wanneer het onderhavige plan wordt vergeleken met de lijst met categorieën van gevallen die zijn opgenomen in het Besluit Niet In Betekenende Mate, kan worden gesteld dat het onderhavige plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de luchtverontreiniging ter plaatse.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.



5.6 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen zijn in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Projectlocatie

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan is door bureau WSP een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn in het navolgende beschreven.

Onderzoek externe veiligheid Dalweg West 16 Westerhaar-Vriezenveensewijk, WSP, rapportnummer SLM028167-NOT-001, d.d. 05.07.2024

Ongevallen gevaarlijke stoffen

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn enkele externe veiligheidsrisicobronnen gesitueerd. Op basis van de Atlas Leefomgeving zijn de aanwezige risicobronnen geïnventariseerd.



De dichtstbijzijnde risicobronnen zijn nader beschouwd in relatie tot het planvoornemen. Het betreft:

- 1) Basisnetroute gevaarlijke stoffen: Rijksweg N36 (afrit N341- afrit N748);
- 2) Hogedrukaardgasleiding Gasunie: N-527-40.

Op het onderstaande kaartje is de situering van deze risicobronnen middels een gele nummering aangeduid. De situering van het plangebied is middels een rode ovaal weergegeven:



Situering risicobronnen en plangebied

Van de andere risicobronnen in de omgeving van het plangebied is in ieder geval geconcludeerd dat de maximale effectafstand van deze risicobronnen niet reiken tot het plangebied, waardoor deze risicobronnen geen belemmering vormen voor het plangebied en daarmee niet gedetailleerd beschouwd hoeven te worden.

Analyse plaatsgebonden risico

Basisnetroute gevaarlijke stoffen: Rijksweg N36 (afrit N341 – afrit N748)

Volgens de Regeling Basisnet geldt voor het wegtracé 'afrit N341 (Westerhaar-Vriezenveensewijk) – afrit N748 (Vriezenveen) een risicocontour van 0 meter. Tevens is er geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 120 meter ten opzichte van de N36. Zowel het plaatsgebonden risico als plasbrandaandachtsgebied van deze risicobron vormen geen belemmering.

Hogedrukaardgasleiding: Gasunie N-527-40

Conform de gegevens uit de Atlas Leefomgeving valt het plaatsgebonden risico van de aardgasleiding met kenmerk N-527-40 binnen de belemmeringenstrook ter weerszijden van de leiding. Het plangebied is op een afstand van circa 97 meter gelegen van de leiding, waardoor het plaatsgebonden risico van deze risicobron geen belemmering vormt.

Analyse groepsrisico

Basisnetroute gevaarlijke stoffen: Rijksweg N36 (afrit N341 – afrit N748)

De hoogte van het groepsrisico is vastgesteld door de toepassing van de vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART):

- over de N36 worden geen stoffen uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 vervoerd;
- op basis van de aanwezigheidsdichtheid ter hoogte van het plangebied van minder dan 10 personen/hectare en een afstand van het wegtracé tot het plangebied van circa 120 meter,



blijkt dat er meer dan tweemaal het maximaal waargenomen aantal vervoerseenheden per jaar noodzakelijk zijn om de drempelwaarde te overschrijden. Het aantal transporten over de N36 ligt hier dus ruim onder.

Het groepsrisico ligt daarmee onder de 10% van de oriëntatiewaarde. Het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg is daarmee niet van invloed op het plangebied.

Hogedrukaardgasleiding: Gasunie N-527-40

De aardgasleiding van de Gasunie met kenmerk N-527-40 heeft een uitwendige diameter van 219 mm. De werkdruk van de leiding bedraagt 40 bar. De 1- en de 100%-letaliteitscontour van de buisleiding bedraagt daarmee respectievelijk 95 en 50 meter. Het plangebied ligt met een afstand van circa 97 meter buiten dit invloedsgebied. Omdat een toevoeging van enkele personen op deze afstand geen invloed heeft op de hoogte van het rekenkundig groepsrisico is verder onderzoek niet noodzakelijk.

Verantwoording groepsrisico

Het plangebied is gelegen binnen de effectafstand van de N36 waarover toxische vloeistoffen (LT2) en brandbare gassen (GF3) worden vervoerd. Overeenkomstig artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient ingegaan te worden op:

- de mogelijkheid tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp, en;
- voor zover het plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheid voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet.

Conform artikel 9 van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient het bevoegd gezag de Veiligheidsregio in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen over de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Conclusie

Aangezien de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de N36 is gelegen, dienen de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg meegewogen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

De rapportage van het onderzoek externe veiligheid is als separate bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

5.7 Archeologie

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Projectlocatie

De projectlocatie is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie lage verwachting'. Voor bouwwerken die worden gebouwd ter plaatse van gronden die enkel voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie lage verwachting' zijn aangewezen, gelden geen aanvullende voorwaarden. Voor bouwwerken die worden gebouwd op gronden die deels zijn aangewezen voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie lage verwachting' en deels zijn aangewezen voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie AMK-terrein', 'Waarde – Archeologie hoge verwachting', 'Waarde – Archeologie hoge verwachting bij cultuurhistorisch element' en/of 'Waarde – Archeologie



middelhoge verwachting' zijn de regels van de dubbelbestemming die ziet op de hoogste archeologische verwachting van toepassing, voor zover gelegen binnen een afstand van tien meter vanaf de betreffende dubbelbestemming met de hoogste archeologische verwachting

Het onderhavige plan behelst de in pandige verbouwing van twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Grondverzet of andere vormen van bodemverstoring zijn derhalve niet aan de orde. De buitenruimte die bij de beoogde recreatiewoningen zal worden gebruikt is in de bestaande situatie reeds volledig verhard, waardoor ook hier geen sprake zal zijn van bodemverstoring.

Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.

5.8 Geurhinder

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van een recreatievoorziening in de vorm van zogenoemde 'boerderijkamers' in voormalige agrarische bebouwing. Deze recreatiewoningen worden aangemerkt als een geurhindergevoelig object. Aan de Dalweg-West 27 ligt een melkveehouderijbedrijf. Voor melkveehouderijen gelden geen geuremissiefactoren, maar vaste afstanden op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. Op grond van deze wet dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) en een geurgevoelig object de volgende afstanden te worden aangehouden:

- tenminste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen;
- tenminste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De onderhavige projectlocatie is gelegen in het buitenebied (buiten de bebouwde kom), geldt een afstand van 50 meter tot het geurgevoelige object. De afstand tussen onderhavige projectlocatie tot aan de grens van het bouwvlak (waarbinnen bedrijfsgebouwen zijn toegestaan) van de veehouderij aan de Dalweg-West 27 bedraagt 60 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand. Daarbij dient bovendien te worden opgemerkt dat de afstand tussen de boerderijkamers tot aan de daadwerkelijke dierenverblijven meer bedraagt (circa 95 meter). Er is hiermee voldoende rekening gehouden met omliggende veehouderijen. Het bedrijf wordt niet beperkt als gevolg van het onderhavige plan.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meerdere woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

Het voorliggende plan is een bouwplan in de zin van 6.12 Wro. Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Twenterand zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin tevens het planschaderisico is afgedekt. Hiermee is het kostenverhaal anderszins geregeld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c / 2.12 eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.

Het ontwerp besluit heeft met ingang van 25 juli 2024 tot en met 5 september 2024 ter inzage gelegen. Een ieder is hiermee in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze(n) in te brengen. Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend.



Bijlage 1 verbeelding

