Bestemmingsplan

Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Hammerweg 111

Uw specialist in

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Dr. van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

T 0546 454 466
E info@bjz.nu

April 2022

Vastgesteld

Bestemmingsplan Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Hammerweg 111

Plannaam:	Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Hammerweg 111
IMRO-nummer:	NL.IMRO.1700.2019BPVZPH –vas1
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Vastgesteld
Datum:	April 2022

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5

1.1 AANLEIDING 5
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 5
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 5
1.4 HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIME 6
1.5 LEESWIJZER 7

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE EN GEWENSTE SITUATIE 8

2.1 HUIDIGE SITUATIE 8
2.2 PLANBESCHRIJVING 10

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 16

3.1 RIJKSBELEID 16
3.2 PROVINCIAAL BELEID 18
3.3 GEMEENTELIJK BELEID 25

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 30

4.1 GELUID 30
4.2 BODEMKWALITEIT 30
4.3 LUCHTKWALITEIT 31
4.4 EXTERNE VEILIGHEID 32
4.5 MILIEUZONERING 33
4.6 GEUR 35
4.7 ECOLOGIE 36
4.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 39
4.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 41

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN 43

5.1 VIGEREND BELEID 43
5.2 WATERPARAGRAAF 44

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 45

6.1 INLEIDING 45
6.2 OPZET VAN DE REGELS 45
6.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 46

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 50

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN 51

8.1 VOOROVERLEG 51
8.2 ZIENSWIJZEN 51

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 52

BIJLAGE 1 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN 52
BIJLAGE 2 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA 53
BIJLAGE 3 WATERTOETSRESULTAAT 54
BIJLAGE 4 ZIENSWIJZENOTA 55

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Hammerweg 111 in Vriezenveen, gemeente Twenterand, bevindt zich een agrarisch bedrijfsperceel waar een zorgboerderij is gevestigd. Sinds 2008 wordt op het agrarische bedrijf de zorgboerderij 'De Koningshoeve' geëxploiteerd. Hier worden mensen opgevangen met een hulpvraag voor dagbesteding en/of woonbegeleiding. In het plangebied bevinden zich twee bedrijfswoningen, diverse agrarische bedrijfsgebouwen en een paardenbak die gebruikt worden ten behoeve van de zorgboerderij.

In voorliggend geval kent het perceel van 'De Koningshoeve' een agrarische bestemming met deels als functieaanduiding 'zorgboerderij' en 'maatschappelijk'. De wens bestaat er om het gehele perceel te wijzigen naar een maatschappelijke bestemming. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens ter plaatse een overdekte binnenbak te realiseren. Het aanwezige bouwvlak op deze locatie is hiervoor echter te klein. Hiermee valt de geplande bebouwing niet alleen buiten het bouwvlak, maar in een ander geldend bestemmingsplan. De gewenste overdekte binnenbak is gelegen in twee bestemmingsplannen, te weten "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied" en "Buitengebied Twenterand".

Het voornemen is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied" en "Buitengebied Twenterand". Een bestemmingsplanherziening is dan ook noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hammerweg 111, aan de rand van de kern Vriezenveen in de gemeente Twenterand. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Vriezenveen, sectie M, nummers 170, 363, 364, 459, 515 en deels 548.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Vriezenveen en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied t.o.v. de kernen Vriezenveen en Hoge Hexel (links) en de directe omgeving (rechts) (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Hammerweg 111" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.2019BPVZPH-vas1) en een renvooi;
- regels.

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 planologische regime

1.4.1 Algemeen

Binnen het plangebied gelden momenteel de bestemmingsplannen ‘Facetplan inwoning en harmonisatie woonbegrippen’, vastgesteld op 12 maart 2019, ‘Facetplan Parkeren Twenterand’, vastgesteld op 15 mei 2018, ‘Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied, facetplan intrekgebied’, vastgesteld op 2 februari 2016, ‘Bestemmingsplan Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied’, vastgesteld op 7 februari 2012 en ‘Bestemmingsplan Buitengebied Twenterand’, vastgesteld 13 maart 2018. De plannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Twenterand.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplannen ‘Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied’ en ‘Buitengebied Twenterand’ opgenomen. De begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplannen ‘Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied’ en ‘Buitengebied Twenterand’ (Bron: www.ruimtelijkplannen.nl)

Op basis van het bestemmingsplan ‘Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied’ kent het plangebied de enkelbestemming ‘Tuin – Dorpserf’ en ‘Agrarisch’ met bouwvlak en de functie-aanduidingen ‘Zorgboerderij’, ‘Agrarisch bedrijf’ en ‘Maatschappelijk’.

Op basis van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Twenterand’ kent het plangebied de enkelbestemming ‘Agrarisch’ met als functie-aanduiding ‘Specifieke vorm van agrarisch met waarden – waterhuishouding’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie lage verwachting’ en ‘Waarde – Landschap’. Daarnaast bevinden zich hier de gebiedsaanduidingen ‘Milieuzone – intrekgebied’ en ‘Vrijwaringszone – laagvliegroute’.

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Bestemmingplan ‘Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied’

Tuin - Dorpserf

Gronden met de bestemming “Tuin – Dorpserf” zijn bedoeld voor tuinen, dorpserven, voetpaden en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Agrarisch

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn voornamelijk bestemd voor grasland, akkerbouw- en tuibouwgronden ten behoeve van agrarische doeleinden, semi-agrarische doeleinden en het uitoefenen van een zorgboerderij ter plaatse van de aanduiding ‘Zorgboerderij’, een agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding ‘Agrarisch bedrijf’ en maatschappelijke doeleinden ter plaatse van de aanduiding ‘Maatschappelijk’. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied, facetplan intrekgebied

Dit bestemmingsplan is een aanvulling op het bestemmingsplan 'Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied' De aanvulling bestaat uit het toevoegen van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - intrekgebied' op de verbeelding van deze bestemmingsplannen en daarbij behorende algemene aanduidingsregels zoals opgenomen in artikel 8 van de regels van het bestemmingsplan 'Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Hammerweg 111'.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand'

Agrarisch

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn onder andere bestemd voor hobbymatig agrarisch gebruik, extensieve recreatie, paardenbakken voor eigen hobbymatig gebruik en tuinen en erven behorend bij aangrenzende gronden met de bestemming 'Wonen'. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt. Ter plaatse van de bestemming mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot 2 meter hoog worden gerealiseerd, met dien verstande dat sleufsilo's en mestopslagplaatsen niet zijn toegestaan.

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.

Waarde – Landschap

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Ter plaatse van de aanduiding 'Agrarisch met waarden – waterhuishouding' zijn de gronden bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

Milieuzone – intrekgebied

Gronden met de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - Intrekgebied zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

Vrijwaringszone - laagvliegroute

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de laagvliegroutes voor militaire jacht- en transportvliegtuigen.

1.4.3 Strijdig en gewenst planologisch regime

Het gewenste plan bestaat uit het wijzigen van de agrarische bestemming naar een maatschappelijke bestemming. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens ter plaatse een overdekte binnenbak te realiseren. Het aanwezige bouwvlak op deze locatie is hiervoor echter te klein. Hiervoor dient het bouwvlak te worden vergroot.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische kaders waarmee de voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt.

1.5 Leeswijzer

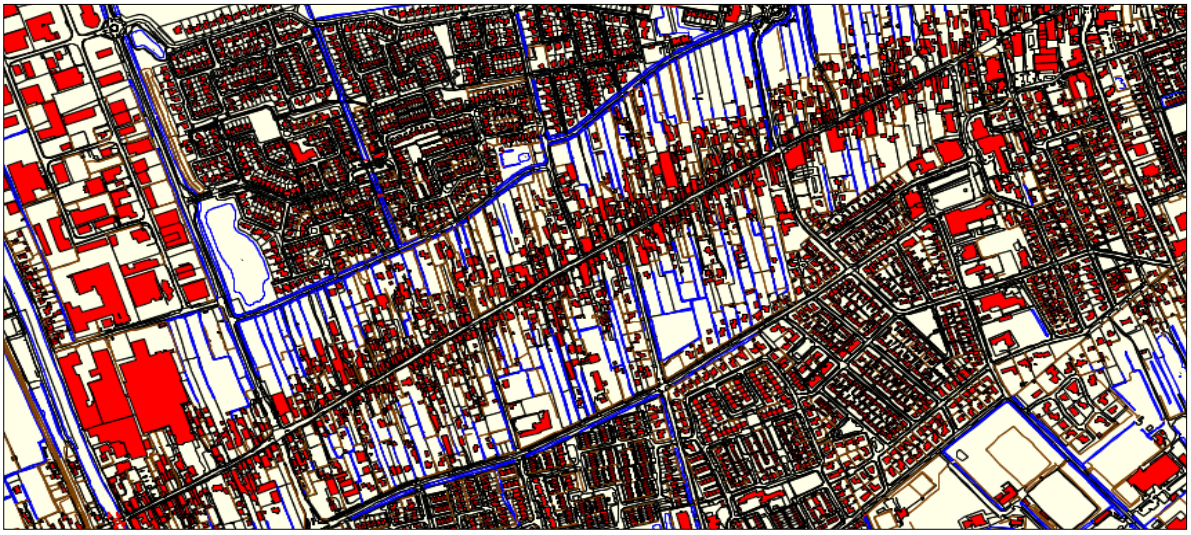
Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste situatie van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Twenterand beschreven. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante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

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Vriezenveen

Vriezenveen is een langgerekt veenontginningsdorp. Belangrijk voor de ruimtelijke karakteristiek van het lint, is de geleding in de opbouw van de bebouwing, de zogenaamde “brinken”. Deze binnenerven met zijdelingse beplanting geven het lint een groen karakter. De groenstructuur wordt in grote mate door deze brinken bepaald. De erven, die via de oppaden worden ontsloten, worden gekenmerkt door hun grote diepte. In veel gevallen lopen de erven vanaf het Westeinde tot aan de zogenaamde “opvangwegen”, aan de achterzijde. Vrijwel alle woningen binnen de kenmerkende lintbebouwing zijn georiënteerd op het Westeinde (c.q. Dorpsstraat). De woningen die later zijn toegevoegd zijn veelal georiënteerd aan de opvangwegen. De beplanting op de erfgrenzen zorgt door de lineaire structuur. In afbeelding 2.1 is de bebouwingsstructuur van (een deel van) Vriezenveen weergegeven.



Afbeelding 2.1 Fragment bebouwingstructuur Vriezenveen (Bron: Gemeente Vriezenveen)

De ruimtelijke structuur van Vriezenveen heeft grote gelijkenis met de ruimtelijke structuur van Staphorst. De Vriezenveense vorm van verkaveling stamt van oorsprong uit de 14e eeuw. De heer van Almelo had vrije Friezen toegelaten om het veen te koloniseren. Er was oorspronkelijk sprake van veertig boerderijen op de niet ontgonnen gronden. Elke boerderij had een breedte van zestien akker, dus van 16 x 7 is 112 meter.

De nederzetting groeide; in het midden van de 15e eeuw was het dorp al zo veranderd, dat de verschillende boerderijen niet meer zestien akker breed waren maar gereduceerd waren tot tien of zelfs acht akker breed. Vanwege ruimtegebrek zijn de percelen nadien verder versmald en zijn woningen uit pure noodzaak achter elkaar gebouwd. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van de ruimtelijke structuur van Vriezenveen opgenomen.



Afbeelding 2.2 Ruimtelijke structuur van Vriezenveen (Bron: Gemeente Twenterand)

2.1.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hammerweg, binnen de bebouwde kom van Vriezenveen. In de directe omgeving zijn de in paragraaf 2.1 genoemde structuren goed waarneembaar. De hoofdfuncties in het gebied betreffen wonen, agrarisch en bedrijvigheid.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Hammerweg, Aan de oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden. Ten westen van het plangebied is een woonperceel gelegen (Hammerweg 115).



Afbeelding 2.3 Huidige situatie plangebied (Bron: Google maps)

Op het huidige erf wordt een agrarisch bedrijf in de vorm van een zorgboerderij geëxploiteerd. Op de zorgboerderij 'De Koningshoeve' wordt dagbesteding en/of woonbegeleiding aan mensen met een hulpvraag aangeboden. Er worden verschillende doelgroepen op de zorgboerderij behandeld en opgevangen, en is niet gericht op een specifieke doelgroep.

De bebouwing op het perceel bestaat uit twee bedrijfswoningen, vier agrarische opstallen en een paardenbak aanwezig. In de huidige situatie is er circa 1.591 m^2 aan bebouwing aanwezig. Het erf is tussen de verschillende bebouwing verhard en de overige gronden aan de noordzijde van het perceel zijn ingericht als tuin. De huidige situatie van het plangebied (rood omlijnd) is op de luchtfoto in afbeelding 2.3 weergegeven.

Op het perceel aan de Hammerweg 111 liggen nog geldende milieurechten van een voormalige rundveehouderij voor het houden van 50 stuks melkrundvee en 35 stuks jongvee. De ligboxenstal op het perceel werd tot voor kort gebruikt voor het stallen van jongvee van het melkrundveebedrijf Van Aalderink

aan de Hammerweg 146. Met het vertrek van de melkveehouder aan de Hammerweg 146 is ook het rundvee aan de Hammerweg 111 afgevoerd.

De bestaande milieurechten zullen worden gewijzigd naar de gewenste aantal en diersoort conform de aanvraag. De bestaande milieurechten worden omgezet naar milieurechten voor 6 (Lakenvelder) zoogkoeien,

12 paarden, 10 schapen, 10 geiten. De milieurechten voor de voormalige rundveehouderij worden ingetrokken.

2.2 Planbeschrijving

In deze paragraaf wordt het voorgenomen initiatief aan de Hammerweg 111 beschreven. In de eerste paragraaf wordt de gewenste situatie beschreven. Verder wordt de landschappelijke inpassing van het voornemen beschreven waarbij nader wordt ingegaan op de situering van de nieuwe bijgebouwen en groenstructuren en inrichting van het erf. Tot slot wordt de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van het voornemen nader uitgewerkt.

2.2.1 Gewenste situatie

In voorliggend geval kent het perceel van ‘De Koningshoeve’ een agrarische bestemming met deels de functieaanduiding ‘zorgboerderij’, ‘agrarisch bedrijf’ en ‘maatschappelijk’. De wens bestaat er om het gehele perceel te wijzigen naar een maatschappelijke bestemming.

Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens ter plaatse een overdekte binnenbak te realiseren. De overdekte binnenbak dient de bestaande buitenbak te vervangen. De binnenbak wordt ten zuiden van het dierenverblijf gerealiseerd. De binnenbak wordt 35 meter lang, 20 meter breed met een goothoogte van 3,6 meter en bouwhoogte van 7,4 meter. Hiermee heeft de nieuw te bouwen overdekte binnenbak een oppervlakte van 700 m^2.

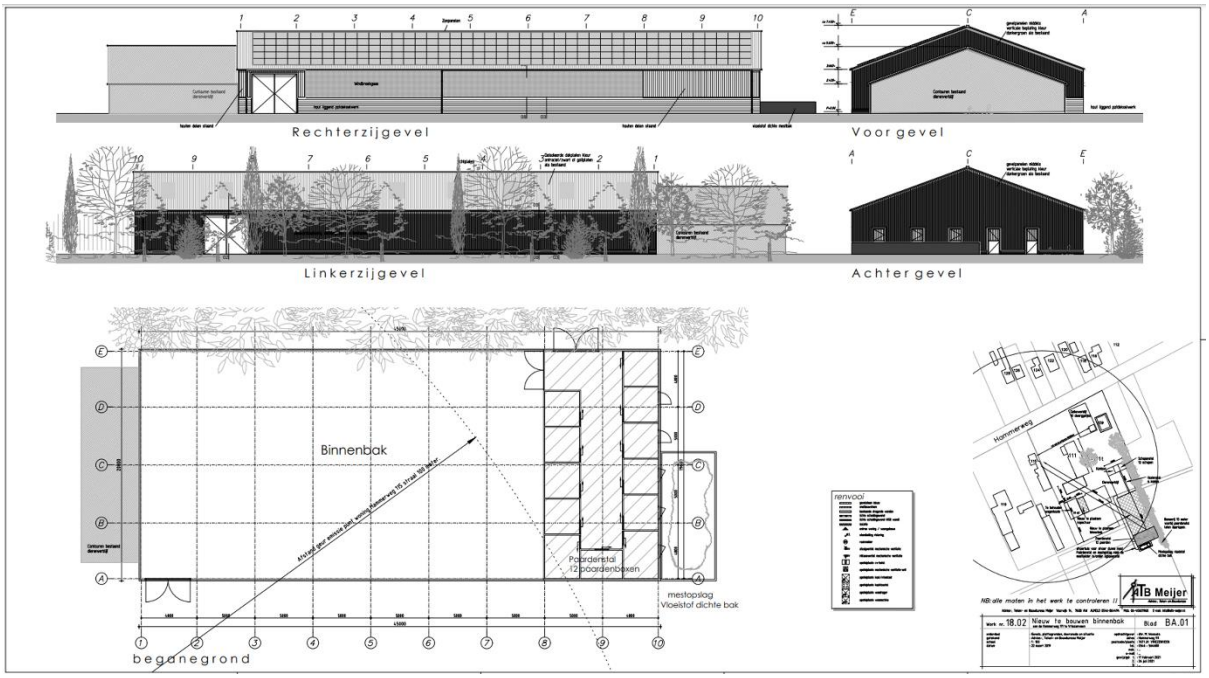
Op de zorgboerderij ‘De Koningshoeve’ wordt dagbesteding en/of woonbegeleiding aan mensen met een hulpvraag aangeboden. Zoals in de vorige paragraaf werd beschreven behandelt de Koningshoeve geen specifieke doelgroep, maar lopen de doelgroepen uiteen van mensen met een beperking tot mensen met afstand tot de arbeidsmarkt. Een van de activiteiten van de dagbesteding en/of woonbegeleiding bestaat uit het coachen van deze mensen, in het bijzonder het coachen met behulp van paarden.

In de huidige situatie wordt het coachen met behulp van paarden gedaan vanuit de oude werkplaats van het voormalige agrarisch melkveebedrijf. Verder moet het coachen met de paarden op ruime plekken worden gegeven. Hierdoor is de zorgboerderij afhankelijk van de weersomstandigheden. Om de zorgboerderij een duurzaam toekomstperspectief te bieden en te komen tot kwalitatieve zorg en dagbesteding voor de hulpbehoevenden is het gewenst om een nieuwe overdekte binnenbak te realiseren.

Voor het realiseren van een gewenste overdekte binnenbak worden twee agrarische bedrijfsgebouwen, met asbestdaken, gesloopt. In totaal wordt er 400 m^2 aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Dit is weergegeven in afbeelding 2.4. In de huidige situatie is het perceel aan de Hammerweg 111 circa 18% bebouwd. Na realisatie van het voornemen zal er een toename zijn van circa 4% en zal er in totaal 22% van het perceel bebouwd zijn. De nieuwe overdekte binnenbak zal zowel stedenbouwkundig als landschappelijk in de omgeving worden ingepast. In afbeelding 2.5 is de gewenste overdekte binnenbak weergegeven.



Afbeelding 2.4 Te slopen bebouwing Hammerweg 111 (Bron: Provincie Overijssel bewerkt)



Afbeelding 2.5 Gewenste situatie overdekte binnenbak (Bron: Aannemersbedrijf Jaspers Faijer)

De overdekte binnenbak zal landschappelijk en stedenbouwkundig in het bebouwingslint van Vriezenveen worden ingepast. Hiervoor is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Hieronder worden de belangrijkste bevinden kort beschreven, voor het volledige ruimtelijke kwaliteitsplan wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

2.2.1.1 Activiteitenbesluit

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande milieurechten om te zetten naar milieurechten voor 6 (Lakenvelder) zoogkoeien, 12 paarden, 10 schapen en 10 geiten. Op 13 februari 2020 is door de Omgevingsdienst Twente een advies toegestuurd ten behoeve van de bestemmingsplan herziening.

De inrichting aan de Hammerweg 111 betreft een type B-inrichting en valt onder de regels van het Activiteitenbesluit. Voor het houden van landbouwhuisdieren in dierenverblijven staan de regels in paragraaf 3.5.8. van het Activiteitenbesluit. Hierna worden de relevante artikelen beschreven en wordt het voornemen getoetst aan de artikelen.

Dieren zonder geuremissiefactor

Paarden en koeien zijn dieren zonder geuremissiefactor. Voor geur geldt hiervoor de vaste afstanden van artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit.

Artikel 3.117

1. Het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een dierenverblijf met dieren zonder geuremissiefactor vindt niet plaats, indien de afstand tussen enig binnen de inrichting gelegen dierenverblijf waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden en een geurgevoelig object, na de oprichting, uitbreiding of wijziging:
    a. minder dan 100 meter bedraagt, indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, of
    b. minder dan 50 meter bedraagt, indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.
2. Het eerste lid is niet van toepassing als bij de oprichting, uitbreiding of wijziging van een dierenverblijf het aantal dieren per diercategorie zonder geuremissiefactor binnen de inrichting niet toeneemt en de afstand van het dierenverblijf tot een geurgevoelig object niet afneemt, indien die kleiner is dan de afstand, bedoeld in het eerste lid.

Toetsing artikel 3.117

Het meest nabij gelegen geurgevoelig object betreft de Hammerweg 115, welke binnen de bebouwde kom is gelegen. In afbeelding 2.4 is de gewenste inrichting weergegeven. Op de afbeelding zijn de dierenverblijven te zien en de afstand tot het geurgevoelige object aan de Hammerweg 115.

Voor de paardenstal geldt dat de afstand vanaf het emissiepunt van de nieuw te bouwen paardenstal tot de gevel van de woning aan de Hammerweg 115 minimaal 100 meter moet zijn. In de afbeelding 2.6 is te zien dat de afstand van het emissiepunt tot de gevel van de woning 117 meter betreft. Aan de afstandsnorm van artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit wordt voldaan.

Op verzoek van de initiatiefnemer en de gemeente Twenterand is de ODT gevraagd of een geurbelastingsonderzoek of ander moet worden uitgevoerd. Paarden zijn dieren zonder geuremissiefactor. Voor dieren zonder geuremissiefactor wordt voor type B bedrijven, zoals uw inrichting, geur beoordeeld op basis van artikel 3.117 en 3.119 van het Activiteitenbesluit. Dit is op basis van vaste afstanden. Op basis van de door de initiatiefnemer aangeleverde schetsen voldoet uw plan aan de afstandseisen voor geur voor paarden. Het uitvoeren van een geurbelastingsonderzoek voor paarden heeft geen toegevoegde waarde, omdat voor paarden geen geuremissiefactor is vastgesteld, hier niet op beoordeeld wordt en reeds aan de vaste afstanden volgens het Activiteitenbesluit wordt voldaan.

De koeienstal voor 6 koeien betreft een reeds bestaande en vergunde stal. De afstand van de gevel (het emissiepunt bij natuurlijke ventilatie) tot de gevel van de woning aan de Hammerweg 115 is 58 meter. Deze afstand moet minimaal 100 meter zijn volgens artikel 3.117 lid 1. Aangezien het hier een bestaande situatie betreft en in plaats van de 40 vergunde koeien hier nog maar 6 koeien gehouden zullen worden, is lid 2 van toepassing. Voor de 6 koeien hoeft geen rekening te worden gehouden met de afstandsnorm van 100 meter.

Het voornemen om 6 koeien binnen de koeienstal te houden past binnen de regels van het Activiteitenbesluit (artikel 3.117 lid 2).

Dieren met Geuremissiefactor

Geiten en schapen zijn dieren met geuremissiefactor. Voor geur geldt hiervoor artikel 3.115 van het Activiteitenbesluit.

Artikel 3.115

1. Het oprichten, uitbreiden, of wijzigen van een dierenverblijf met dieren met geuremissiefactor is verboden, indien de geurbelasting die de inrichting vanwege dierenverblijven waar dieren met geuremissiefactor worden gehouden veroorzaakt, op geurgevoelige objecten die zijn gelegen in de gebieden, bedoeld in tabel 3.115, na de oprichting, uitbreiding of wijziging meer bedraagt dan de in die tabel aangegeven waarden.

(P98)	**Niet-concentratiegebied**	**Concentratiegebied**
Bebouwde kom	2,0	3,0
Buiten bebouwde kom	8,0	14,0

geurbelasting ouE/m3 (odour units per kubieke meter lucht)

2. Het eerste lid is niet van toepassing:
    a. indien het geurgevoelig object een object als bedoeld in artikel 3.116, eerste lid, onderdelen a, b of c, of tweede lid, is;
    b. op de uitbreiding van een dierenverblijf indien een geurbelastingreducerende maatregel wordt toegepast en de totale geurbelasting na de uitbreiding niet meer bedraagt dan het gemiddelde van de bij de betreffende situatie behorende waarde uit tabel 3.115 en de geurbelasting die de inrichting voorafgaand aan het toepassen van de maatregel veroorzaakte, of
    c. indien bij de oprichting, uitbreiding of wijziging van een dierenverblijf de geurbelasting die de inrichting op enig geurgevoelig object veroorzaakt, niet toeneemt en het aantal dieren per diercategorie met geuremissiefactor binnen de inrichting niet toeneemt.

Toetsing artikel 3.115

De initiatiefnemer moet de uitgangspunten voor een geurberekening met het rekenprogramma V-stacks indienen bij de nog in te dienen melding Activiteitenbesluit. Hiermee kan beoordeeld worden of de geurbelasting door het nieuwe geitenverblijf en de schapenstal op de geurgevoelige objecten in de omgeving voldoet aan de geurnorm volgens artikel 3.115.

Dierenverblijven algemeen (dieren met en zonder geuremissiefactor)

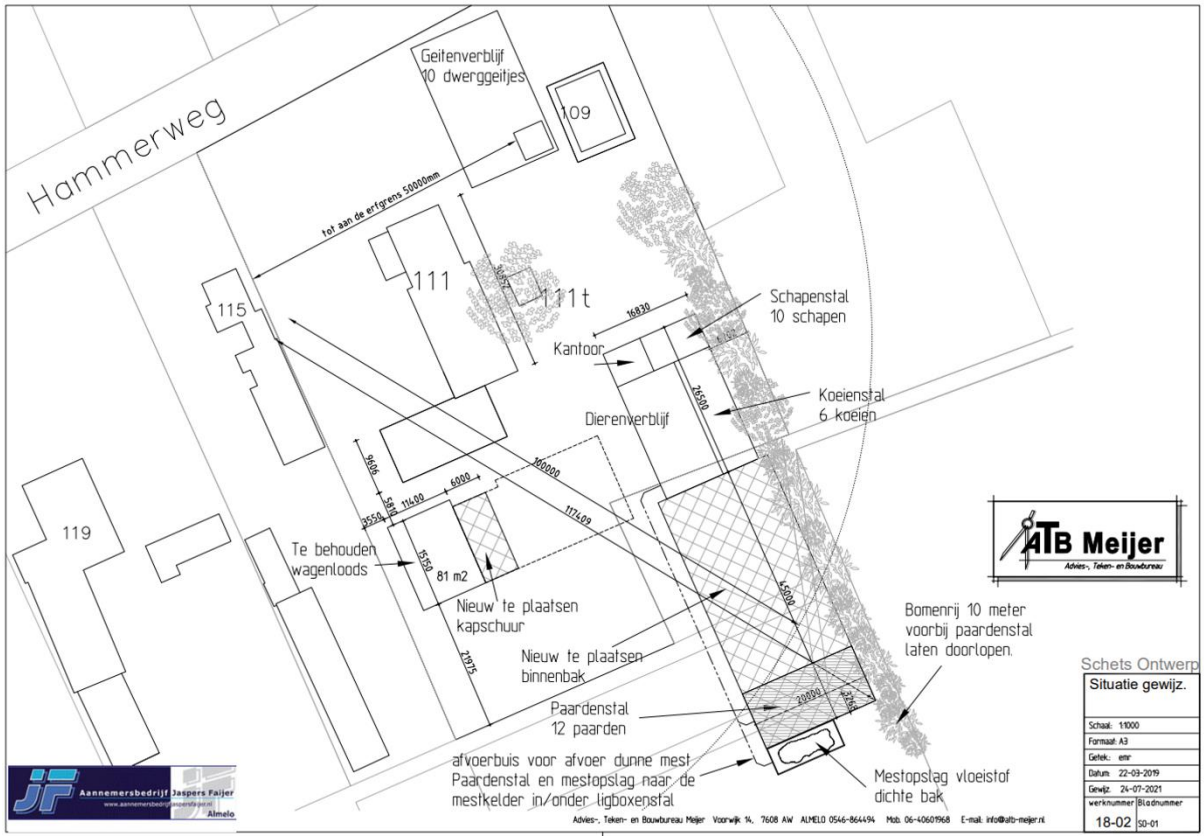
Onverminderd artikel 3.115 voor het houden van dieren met geuremissiefactoren en artikel 3.117 voor het houden van dieren zonder geuremissiefactoren geldt voor alle dieren dat voor geur moet worden voldaan aan artikel 3.119 van het Activiteitenbesluit.

Artikel 3.119

1. Onverminderd de artikelen 3.115 tot en met 3.117 is het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een dierenverblijf verboden, indien na de oprichting, uitbreiding of wijziging de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de dichtstbijzijndenbuitenzijde van een geurgevoelig object:
    a. minder dan 50 meter bedraagt, indien het geurgevoelig object binnen de bebouwde kom is gelegen, of
    b. minder dan 25 meter bedraagt, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Toetsing artikel 3.119

Zoals eerder is benoemd is het meest nabijgelegen geurgevoelige object de woning aan de Hammerweg 115. Uit afbeelding 2.6 blijkt dat aan de minimale afstand van 50 meter wordt voldaan. Het geitenverblijf ligt op een afstand van 50 meter van de woning aan de Hammerweg 115.



Afbeelding 2.6 Gewenste situatie plangebied met afstandsmaten tot nabij gelegen geurgevoelig object (Bron: ATB Meijer)

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Situering nieuwe gebouwen

De locatie van de nieuwe binnenbak sluit aan op de bestaande structuur op het erf en van het landschap. De binnenbak, van 700 m^2, wordt 35 meter lang en 20 meter breed en komt precies 'achter' de bestaande bebouwing. Achter de binnenbak wordt een paardenstal voor 12 paarden gerealiseerd van 10 meter bij 20 meter. De binnenbak krijgt een agrarisch karakter en zal bestaan uit donkere dak- en gevelbekleding en donker windbreekgaas. Opvallende kleuren zijn niet toegestaan. Wel kunnen accenten aangelegd worden door witte windveren of kozijnen toe te passen. Deuren, goten, regenpijpen, etc. eveneens in donkere kleurstelling dat aansluit op de overige materialen. De impact op de omgeving blijft hiermee beperkt. Op het erf daarentegen kan er efficiënter gewerkt worden en ontstaat er weer een relatie met het achterland. Naast de binnenbak wordt er een kapschuur, van circa 91 m^2 gebouwd. Deze wordt aansluitend op het bestaande bijgebouw gepositioneerd. Ook deze schuur wordt uitgevoerd in donkere kleurstelling passend bij de overige bebouwing op het erf. Opvallende kleuren zijn ook hier niet toegestaan. De eenheid op het erf blijft behouden door de compactheid van de bijgebouwen.

Groenstructuur en inrichting erf

De erven langs de Hammerweg zijn over het algemeen half open met enkele grote bomen en hagen op het voorerf en enig groen op de randen van het erf. Richting de weg zijn de tuinen groen maar er is ook zicht op de bebouwing. Een functioneel en praktisch erf maakt dat het geheel goed onderhouden kan worden. Er is gekozen om centraal op het erf een Hollandse Linde te voorzien. Dit is een centraal element op het erf dat de bijgebouwen verzacht. Een bomenrij aan de oostzijde verzacht de bestaande stal en versterkt overeenkomstig het wensbeeld de opstrekkende verkaveling. Deze bomenrij wordt doorgezet naast de nieuw te bouwen binnenbak. Er is gekozen om dit met Zwarte Elzen te doen. Deze kunnen als bomen of als hakhout beheert worden. De soort past in het gebied. De beplanting op het voorerf blijft behouden en is grotendeels gebiedseigen (Rode Beuk, Beukenhaag, fruitbomen, Wilgen).



Afbeelding 2.7 Landschappelijke inpassing Hammerweg 111 (Bron: Erfontwikkelaar)

2.2.3 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

In voorliggend geval wordt een agrarisch bedrijfsperceel gewijzigd naar een maatschappelijke bestemming en wordt het bouwvlak vergroot voor het realiseren van een overdekte binnenbak. De ontsluiting van het erf wijzigt niet en blijft via de bestaande in- en uitrit plaatsvinden. Qua aantallen verkeersbewegingen wordt opgemerkt dat planologisch gezien sprake zal zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Door de voorliggende bestemmingsplanherziening is het immers niet meer mogelijk om ter plaatse een agrarisch bedrijf uit te oefenen, waardoor bijbehorende verkeersbewegingen komen te vervallen. Het huidige aantal verkeersbewegingen van de zorgboerderij wijzigt niet aangezien de zorgboerderij niet zal worden uitgebreid.

Opgemerkt wordt dat voorliggende ontwikkeling niet voorziet in een rijhal voor derden maar in een binnenbak voor eigen gebruik door de zorgboerderij. In de huidige situatie is er een buitenbak aanwezig. Voorliggende ontwikkeling maakt het mogelijk om deze paardenbak te overdekken zodat het gehele jaar door gebruik kan worden gemaakt door de zorgboerderij. Er is dus geen sprake van het toevoegen van een binnenbak. Er zijn dan ook geen extra verkeersbewegingen gemoeid met voorliggende ontwikkeling.

Op het perceel is voldoende parkeerruimte aanwezig om op eigen terrein in parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Op afbeelding 2.7 is te zien dat aan de zuidzijde van het perceel voldoende ruimte is om extra parkeerplaatsen op te vangen. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 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.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 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.

3.1.1.2 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 hoofdenergiesysteem 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.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

3.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het 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. Geconstateerd is dat de functie passend is voor deze locatie. 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 herontwikkeling.

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe "stedelijke ontwikkelingen" mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouwmogelijkheden van enige omvang kwalificeren als zodanig en zijn 'Ladderplichtig'. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouwmogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In voorliggend geval is er sprake van een functiewijziging en het vergroten van het bouwvlak. Er wordt een nieuwe overdekte binnenbak gerealiseerd van 700 m^2 en een nieuwe kapschuur van 91 m^2. Daarnaast worden er voormalige agrarische bouwwerken gesloopt met een oppervlakte van 400 m^2. In totaal neemt de bebouwing op het perceel met 391 m^2 toe.

Gelet op het feit dat:

- er sprake is van nieuw beslag op de ruimte, maar het bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m^2 of in een gebouw met een brutovloeroppervlakte kleiner dan 500 m^2 [1];
- er geen sprake is van het fysiek toevoegen van woningen;
- er sprake is van planologische wijzigingen die ten opzichte van de huidige toegestane functies geen onevenredige gewijzigde milieueffecten op de omgeving met zich meebrengen, zie hoofdstuk 5 van deze toelichting;
- er sprake is van ontwikkelingen, die in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' aanvaardbaar zijn;

kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 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 zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie 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 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.

3.2.2 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

[1] ABRvS 28 juni 2017;ECLI:NL:RVS:2017:1724

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.

3.2.3 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:

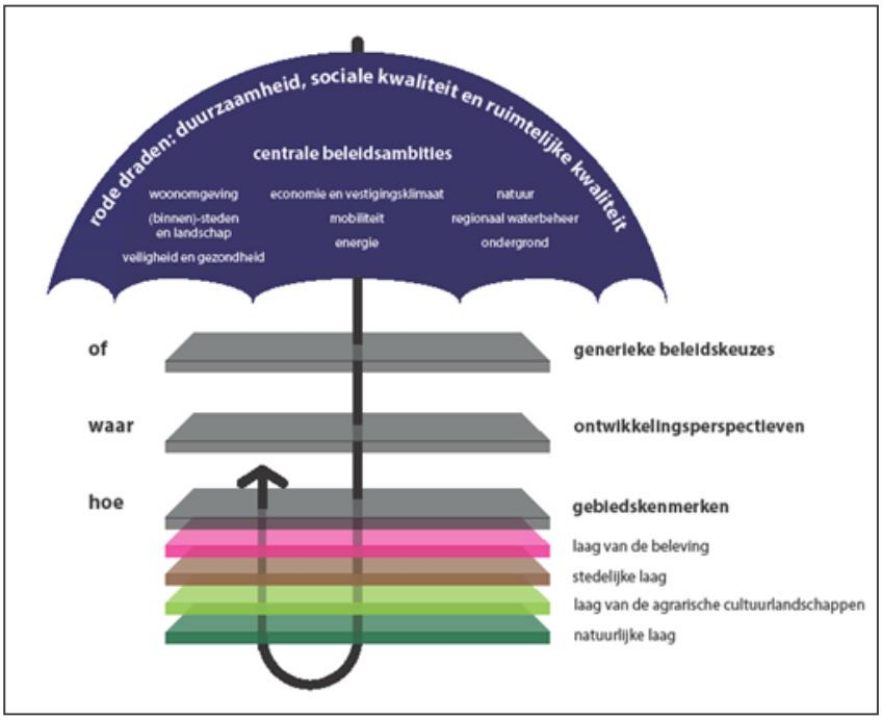
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke

beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

3.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheid de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

3.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘Of – generieke beleidskeuzes’ zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden 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.*

2. *Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:*
    - *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
    - *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend initiatief legt extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving, aangezien een strook agrarische grond direct aan de zuidzijde van het erf wordt betrokken bij het bouwvlak. Dit is van belang om meer ruimte te creëren voor de realisatie van een overdekte binnenbak ter plaatse van het plangebied. In de huidige situatie wordt het coachen met behulp van paarden gedaan vanuit de oude werkplaats van het voormalige agrarisch melkveebedrijf. Van herbenutting van de bestaande bouwwerken is in redelijkheid niet mogelijk omdat deze bestaande bebouwing niet meer voldoet aan de wensen van de initiatiefnemer en sterk zijn verouderd. Om de zorgboerderij een duurzaam toekomstperspectief te bieden en te komen tot kwalitatieve zorg en dagbesteding voor de hulpbehoevenden is het gewenst om een nieuwe overdekte binnenbak te realiseren. Het plangebied is zeer geschikt voor het nieuw vestigen van een overdekte binnenbak, omdat op het bestaand bouwperceel al een buitenrijbak aanwezig is. Echter voldoet deze huidige buitenrijbak, omdat deze niet overdekt is, niet aan de huidige eisen van de zorgboerderij.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

<u>Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)</u>

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

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.1.5

De nieuwe ontwikkelingen, zoals het overkappen van een binnenbak en het wijzigen van de agrarische bestemming naar een maatschappelijke bestemming dragen bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied. Bij de ontwikkelingen wordt namelijk een kwaliteitsslag gemaakt door aanplant van groen, sloop van voormalig agrarische bebouwing. De overdekte binnenbak en kapschuur passen qua uitstraling goed in het bebouwingsbeeld van Hammerweg. Verder wordt aangesloten bij de gebiedskenmerken. Voor meer informatie wordt verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan. Het initiatief past daarnaast binnen het ontwikkelingsperspectief, zoals hieronder duidelijk zal worden.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat het initiatief in positieve zin bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omliggende gronden en het perceel aan de Hammerweg 111 in Vriezenveen.

<u>Artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden</u>

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.13.3 en 2.13.5

Het plangebied ligt in een intrekgebied. De voorgenomen bestemmingen betreffen geen harmoniërende functies voor de drinkwatervoorziening. Nieuwe niet-risicovolle functies zijn toegestaan, mits wordt voldaan het stand-stillprincipe (beginsel dat gericht is om verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging te voorkomen).

Er is sprake van een nieuwe niet-risicovolle functie waarbij, gezien de aard van de ontwikkeling, wordt voldaan aan het stand-stillprincipe. Het realiseren van een overdekte binnenbak ter plaatse en het wijzigen van een bestemming leidt namelijk niet tot verslechtering van de grondwaterkwaliteit.

In de regels van het bestemmingsplan is ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater binnen het intrekgebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone - intrekgebied', conform geldend bestemmingsplan, opgenomen. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.13.3 en 2.13.5 uit de Omgevingsverordening**.**

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon en werklocaties buiten stedelijke netwerken'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 3.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Woon en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus 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 en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening 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).

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Binnen het ontwikkelingsperspectief mogen zich veel verschillende functies bevinden, deze zijn dan ook aanwezig. Dit is terug te zien in het plangebied en de directe omgeving hiervan, waar zich onder andere agrarische functies, bedrijfsfuncties en woonfuncties bevinden. Voorliggend initiatief zal geen negatieve impact hebben op de bestaande cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen, in verhouding tot de huidige situatie. De nieuwe situatie zal landschappelijk worden ingepast door bestaande erfafscheidingen te versterken. In voorliggend geval gaat het slechts om de vergroting van een bestemmings- en bouwvlak, zodat iets meer ruimte ontstaat voor bestaande activiteiten en het wijzigen van de bestemming. Deze activiteiten zijn passend binnen het ontwikkelingsperspectief.

Voorliggend initiatief past dan ook binnen het ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn.

1. De 'Stedelijke laag'

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Woonwijken 1995 – nu' en 'bebouwingsschil 1900 – 1955'. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Stedelijke laag". De ligging van het plangebied is met de rode omlijning indicatief aangegeven.



Afbeelding 3.3 Stedelijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

"Bebouwingschil 1900 - 1955"

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing. Als herstructurering etc. plaats vindt in de tuindorpen en fabriekswijken, dan voegt de vernieuwde/nieuwe bebouwing zich in de structuur van de bebouwde massa en

groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details. Verder wordt gestuurd op hergebruik/reanimatie van cultureel erfgoed.

"Woonwijken 1995 – nu"
De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. De wederopbouwwijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte en aandacht voor details zoals deuromlijstingen pergola's boven de entrees, siermetselwerk e.d. Als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de Stedelijke laag'

Het wijzigen van de agrarische bestemming naar een maatschappelijke bestemming is in overeenstemming met de geldende gebiedskenmerken voor de 'Stedelijke laag'. Met het realiseren van een overdekte binnenbak en kapschuur wordt rekening gehouden met omliggende functies in bestaande bebouwingstructuren. De locatie van de nieuwe binnenbak en kapschuur sluit aan op de bestaande structuur op het erf en van het landschap. De binnenbak komt precies 'achter' de bestaande bebouwing en krijgt een agrarisch karakter. Het gebouw zal bestaan uit donkere dak- en gevelbekleding en donker windbreekgaas. Opvallende kleuren zijn niet toegestaan. Wel kunnen accenten aangelegd worden door witte windveren of kozijnen toe te passen. Deuren, goten, regenpijpen, et cetera. eveneens in donkere kleurstelling dat aansluit op de overige materialen. De impact op de omgeving blijft hiermee beperkt. De bouwkenmerken worden afgestemd op de omgeving zodat de nieuw te realiseren bouwwerken qua bouwmassa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van Vriezenveen. Voorliggend initiatief is in overeenstemming met de ter plekke geldende gebiedskenmerken behorend bij de 'Stedelijke laag'.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Twenterand

3.3.1.1 Algemeen

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

3.3.1.2 Visie op Twenterand

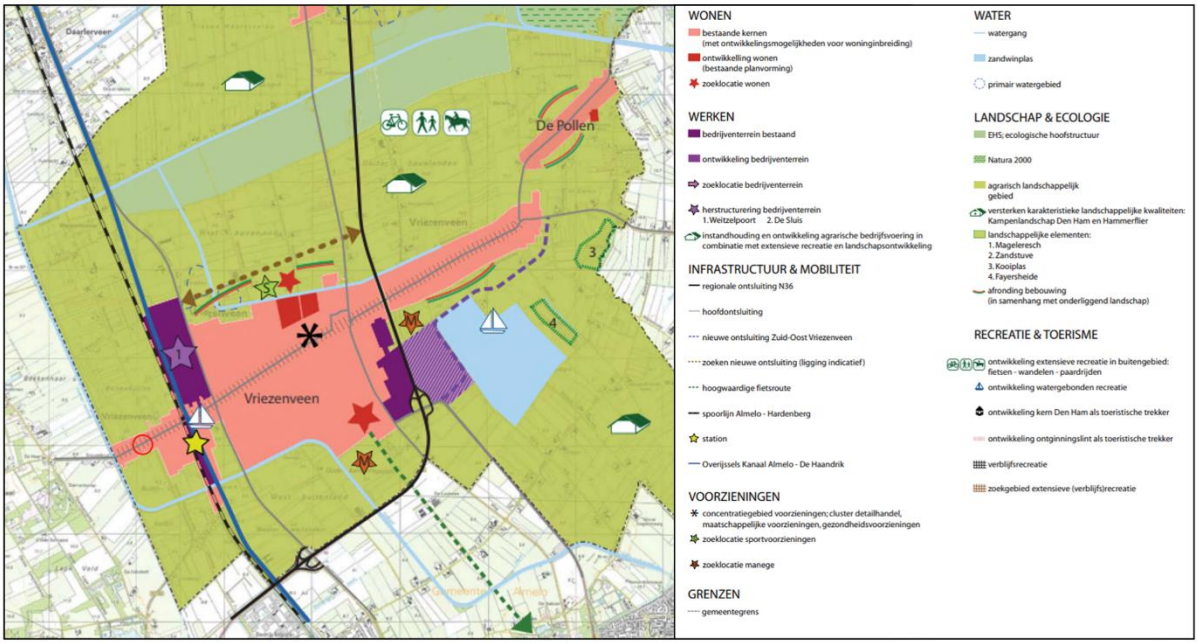
De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreid, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande kwaliteiten

van zowel landschap als bebouwing. Ontwikkelingsruimte wordt in eerste instantie binnen de bestaande kernen of in de randen gezocht. Daarbij gaat het dan om ontwikkelingen in kleine eenheden, passend bij de schaal van het onderliggende gebied die bovendien als overzichtelijke en afgeronde gehelen kunnen worden gerealiseerd. Hoog gewaardeerde groene plekken worden niet opgeofferd voor de gevraagde behoefte. De groene plekken in de kernen die voor bebouwing in aanmerking komen zijn opgenomen in de beleidsnotitie “Bouwen op open groene plekken”. Vermeden moet ook worden dat ongebreideld wordt voortgeborduurd op de in gang gezette woonbuurten. Afronding met respect voor het aangrenzend landschap zal prioriteit zijn. Wel dient nagegaan te worden of bepaalde functies en gebouwen die mogelijk zijn afgeschreven, verouderd of niet meer functioneel zijn, ruimte bieden voor noodzakelijke woningbouw.

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

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

De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Afbeelding 4.4 omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart. Het plangebied bevindt zich ter plaatse van de rode omlijning.



Afbeelding 3.4 Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: gemeente Twenterand)

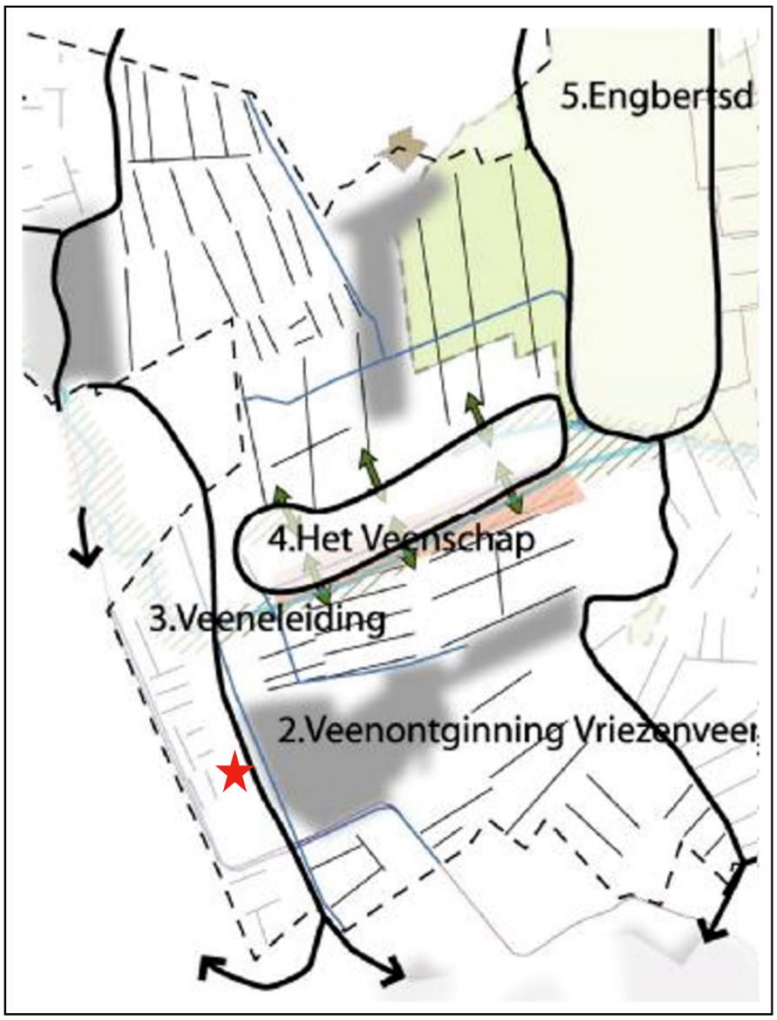
3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan ‘Structuurvisie Twenterand’

Voorliggende ontwikkeling past binnen de “Structuurvisie Twenterand”. Het voorliggend initiatief gaat uit van een inbreiding in de kern Vriezenveen en worden geen groene plekken opgeofferd. De zorgboerderij ‘De Koningshoeve’ biedt een brede zorg aan hulpbehoevende mensen in de gemeente Twenterand. De huidige accommodatie waar een deel van de dagbesteding wordt gegeven is van slechte kwaliteit. De voorliggende ontwikkeling biedt de zorgboerderij een duurzaam toekomstperspectief en kan kwalitatieve zorg en dagbesteding voor de hulpbehoevenden worden gegeven. Het gehele voornemen wordt landschappelijk ingepast en waar mogelijk worden bestaande groenstructuren of landschappelijke waardevolle elementen aangevuld, versterkt of aangelegd. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt. Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de Structuurvisie Twenterand.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

3.3.2.1 Algemeen

De gemeente Twenterand heeft een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. De raad van de gemeente Twenterand heeft op 6 november 2007 het Landschapsontwikkelingsplan (uitwerking Twenterand) vastgesteld. Hoofddoel van het LOP is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. Op basis van het LOP (afbeelding 4.5) ligt het plangebied in deelgebied “Veeneleiding”. Het plangebied is aangegeven met de rode ster.



Afbeelding 3.5 Uitsnede Landschapsontwikkelingsplan (Bron: gemeente Twenterand)

3.3.2.2 Veenontginning Vriezenveen

De veenontginningen van Vriezenveen bestaan uit Veenkoloniaal landschap in het noorden en hoogveenontginningen in het zuiden. Daartussen ligt het kleinschalige, waardevolle en oude ontginningslint van Vriezenveen, met een zeer karakteristieke kavelrichting ten opzichte van de weg. Het veenkoloniaal landschap is rationeler, grootschaliger dan de hoogveenontginningen. Karakteristiek voor de veenontginningen Vriezenveen in het algemeen zijn de openheid en de rationele ontginningsstructuur.

Bij opstelling van de visie per landschappelijke eenheden voor de eenheden in gemeente Twenterand is rekening gehouden met de gebiedsvisie Engbertsdijksvenen en omgeving. Het accent ligt in de verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden (reconstructie) op ontwikkeling van grondgebonden landbouw, vanwege het open en grootschalige landschap. De karakteristieke ontginningsstructuur, ontginningsassen en -kanalen dienen hierbij duurzaam gehandhaafd te blijven.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan 'Landschapsontwikkelingsplan'

In voorliggend geval wordt ruimte geboden aan een vergroting van het bestemmings- en bouwvlak, ten behoeve van een optimale uitvoering van de activiteiten ter plaatse van het plangebied. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het bestemmings- en bouwvlak zal rekening worden gehouden met de bestaande landschapswaarden en kenmerken. In voorliggend geval is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld (bijlage 1) waarin de landschappelijke waarden in de omgeving van het plangebied worden behouden en versterkt.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in het Landschapsontwikkelingsplan.

3.3.3 Welstandsnota Twenterand

3.3.3.1 Algemeen

In de welstandsnota, vastgesteld op 2 oktober 2012, worden de criteria voor de welstandstoets geformuleerd en toegelicht. Deze criteria worden door de welstands- en monumentencommissie gehanteerd bij de beoordeling van de diverse bouwaanvragen. Het vastleggen van de criteria maakt het welstandsbeleid transparant en de toets eenduidig.

In voorliggend geval is hetgeen opgenomen ten aanzien van de kern Vriezenveen van belang.



Afbeelding 3.6 Welstandsgebieden Vriezenveen (Bron: gemeente Twenterand)

3.3.3.2 Vriezenveen

In Vriezenveen worden vanuit welstand twee gebieden onderscheiden. Dat zijn het historische lint en het dorpscentrum. Het oude lint omvat De Hammerweg, het Oosteinde en het Westeinde. Het centrumgebied wordt begrensd door de Weemestraat, Koningsweg, Bouwmeesterstraat, Almeloseweg, Platanenplein, Kerkstraat, Krijgerstraat, Schout Doddestraat, Manitobaplein en Jonkerlaan.

De overige delen van het dorp zijn welstandsarm. In afbeelding 4.6 zijn de twee gebieden, het oude lint en het centrumgebied, weergegeven. Het plangebied is met rode ster weergegeven.

Zoals uit afbeelding 4.6 blijkt is het plangebied gelegen in het oude lint. Hiervoor gelden de volgende welstandscriteria:

- De bebouwing past qua situering, voorkomen en volume binnen het huidige historische lint;
- Continuïteit en routing van het lint vormen de leidraad
- De bebouwing kent een directe relatie met de straat o.a. geen blinde gevels;
- De voorgevels hebben een rijkere detaillering;
- De nokrichting van de bebouwing staat evenwijdig aan de verkaveling;
- De panden hebben een zadeldak of eventueel mansarde kap;
- De panden hebben gedekte kleuren;
- Lichtgekleurde windveren en staande ramen.

Wat betreft de erfinrichting worden de volgende twee eisen gesteld:

- Behoud groene karakter van brinken;
- Beplanting op de erfgrenzen.

3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan 'Welstandsnota Twenterand'

Bij de nieuwe ontwikkelingen in de vorm van bebouwing binnen het vergrootte bestemmings- en bouwvlak wordt rekening gehouden met de welstandscriteria die gelden voor het gebied. De locatie van de nieuwe binnenbak sluit aan op de bestaande structuur op het erf en van het landschap. De binnenbak, van 700 m^2, wordt 35 meter lang en 20 meter breed en komt precies 'achter' de bestaande bebouwing. De binnenbak krijgt een agrarisch karakter en zal bestaan uit donkere dak- en gevelbekleding en donker windbreekgaas. Opvallende kleuren zijn niet toegestaan. Wel kunnen accenten aangelegd worden door witte windveren of kozijnen toe te passen. Deuren, goten, regenpijpen, etc. eveneens in donkere kleurstelling dat aansluit op de overige materialen. De impact op de omgeving blijft hiermee beperkt. Op het erf daarentegen kan er efficiënter gewerkt worden en ontstaat er weer een relatie met het achterland.

Naast de binnenbak wordt er een kapschuur, van circa 91 m^2 gebouwd. Deze wordt aansluitend op het bestaande bijgebouw gepositioneerd. Ook deze schuur wordt uitgevoerd in donkere kleurstelling passend bij de overige bebouwing op het erf. Opvallende kleuren zijn ook hier niet toegestaan. Wel kunnen accenten aangelegd worden door, net als bij de overdekte binnenbak, witte windveren of kozijnen toe te passen. Deuren, goten, regenpijpen, etc. eveneens in donkere kleurstelling dat aansluit op de overige materialen. De eenheid op het erf blijft behouden door de compactheid van de bijgebouwen.

Geconcludeerd kan worden dat het plan in lijn is met het gestelde in de Welstandsnota.

3.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

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

4.1.2 Situatie plangebied

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het wijzigen van een agrarische bestemming naar een maatschappelijke bestemming en het vergroten van het bouwvlak ten behoeve van het realiseren van een overdekte binnenbak. Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Gelet op het vorenstaande zijn de aspecten wegverkeers-, railverkeer- en industrielawaai dan ook niet van toepassing.

In paragraaf 4.5 (milieuzonering) wordt aan de hand van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ nader ingegaan op de milieubelasting van de gewenste ontwikkeling ten opzichte van de omgeving.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het plan.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 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, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

1. als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
2. het bouwwerk een te verwezenlijken bebouwingsoppervlakte heeft van ten hoogste 50 m²;
3. als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder dan 2 uur gehanteerd;

4. als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

4.2.2 Situatie plangebied

Het gaat in dit geval om het wijzigen van de agrarische bestemming naar een maatschappelijke bestemming en het vergroten van een bestemmings- en bouwvlak. Huidige en toekomstige gebruik, een zorgboerderij leidt niet tot langdurig verblijf door mensen. Dit maakt het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). 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^2 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 NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 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.

4.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 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).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in 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.

4.4.2 Situatie plangebied

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

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.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Milieuzonering

4.5.1 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.

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.

4.5.2 Gebiedstypen

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

Het omgevingstype ‘gemengd gebied’ wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ als volgt omschreven: *‘Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.*

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'

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

Het plangebied is gelegen in een dorpsuitloper van Vriezenveen, waar geen sprake is van sterke menging van functies. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

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

4.5.3 Beoordeling

4.5.3.1 Algemeen

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

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

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

4.5.3.2 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.

Een zorgboerderij wordt niet specifiek benoemd in de VNG – uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Gelet op de aard en de omvang (aantal te houden dieren) van de functie is aansluiting gezocht met de functie 'manege'. Op basis van de VNG – uitgave wordt een 'manege' geschaard onder milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 50 meter (voor de aspecten geur).

De vergroting van het bouwvlak vindt op de achterzijde van het perceel plaats. Dit zorgt ervoor dat de activiteiten niet op een kortere afstand van de bestaande woonbebouwing rondom het plangebied worden uitgevoerd dan in de huidige situatie het geval is. De woonbestemming aan de Hammerweg 115 is gelegen op een afstand van 50 meter tot het geitenverblijf, zie afbeelding 2.6. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden. De woonbestemming aan de Hammerweg 97 aan de oostzijde van het perceel is gelegen op een ruimere afstand van het plangebied.

De aanwezige bedrijvigheid veranderd in voorliggend geval in positieve zin aangezien het exploiteren van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is.

Gelet op vorenstaande wordt voldaan aan de richtafstanden en gesteld dat geen sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast.

Aan de Hamerweg 135, op een afstand van ruim 160 meter, is een agrarisch bedrijf gevestigd. Op het perceel wordt een rundveehouderij geëxploiteerd. Voor rundveehouderijen gelden vaste afstanden voor de beperking van geurbelasting. Voor de bebouwde kom dient de afstand tussen de veehouderij en het geurgevoelig object 100 meter te bedragen. Buiten de bebouwde kom dient deze afstand 50 meter te bedragen. Aan deze afstanden wordt ruim voldaan.

De eigen bedrijfswoningen worden niet gezien als hindergevoelig voor de zorgboerderij. Ook de zorgboerderij zelf wordt in het kader van de bedrijven en milieuzonering niet als hindergevoelig gezien.

Gelet op vorenstaande is geen sprake van het ondervinden van hinder door de nieuwe functies en/of de aantasting van de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van voorliggend initiatief.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Geur

4.6.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

Voor 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 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dit wordt ‘de omgekeerde werking’ genoemd.

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

4.6.2 Situatie projectgebied

Een overdekte binnenbak en kapschuur zoals in voorliggend geval wordt in het kader van de Wgv niet aangemerkt als een geurgevoelig object / functie. Jurisprudentie bevestigd dat soortgelijke bouwwerken niet worden aangemerkt als een geurgevoelig object / functie [2]. Er is immers geen sprake van een *'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. Onder 'gebouw bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf' wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, een inpassingsplan, de beheersverordening of de omgevingsvergunning mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf'.*
Gezien het feit dat de voorgenomen ontwikkeling niet geurgevoelig is, kan worden geconcludeerd dat omliggende agrarische bedrijven als gevolg van de ontwikkeling niet worden beperkt in de bedrijfsvoering.

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat voorliggend plan niet voorziet in een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

4.7 Ecologie

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

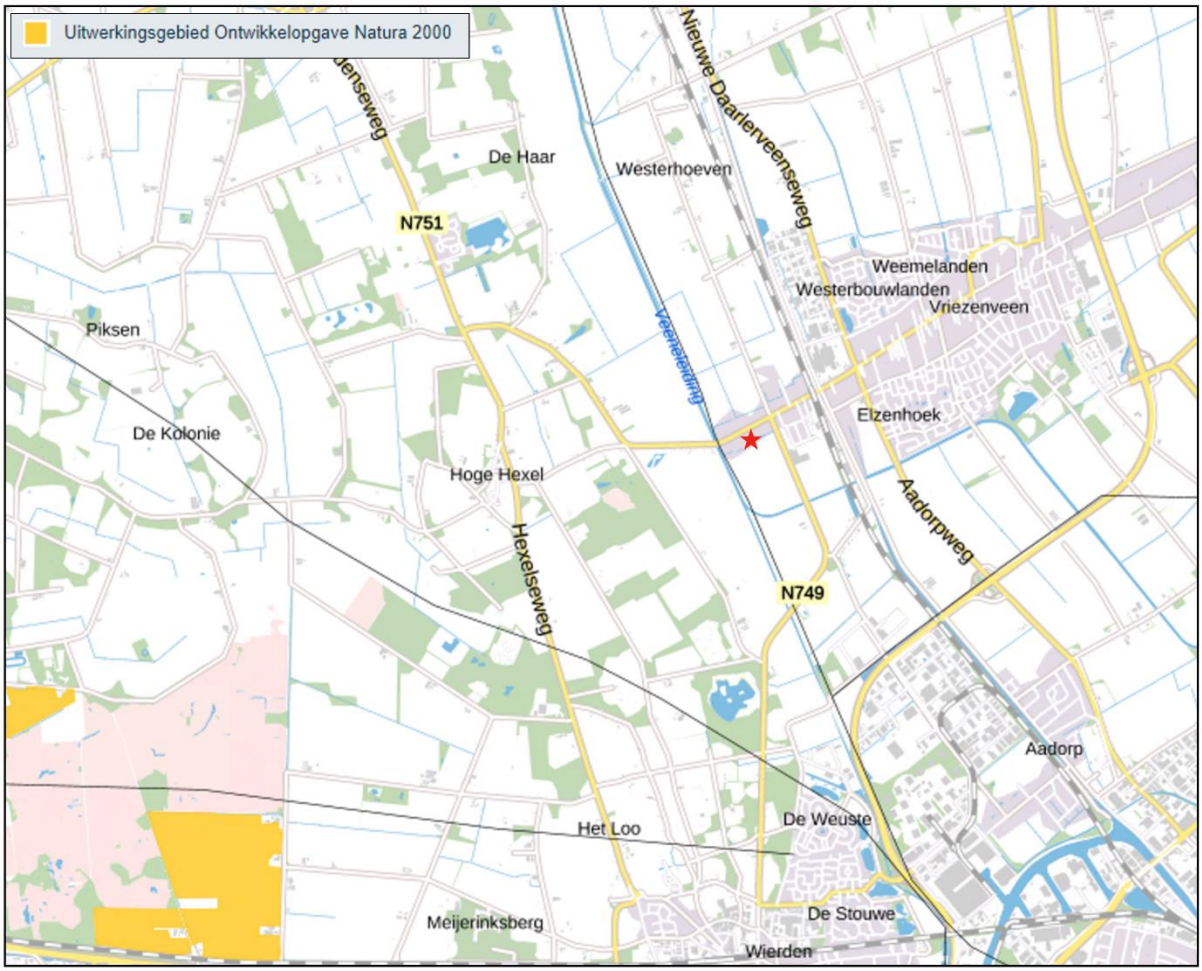
4.7.1 Gebiedsbescherming

4.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied behoort niet tot Natura 2000-gebied. Gronden die tot Natura 2000-gebied behoren liggen op circa 4 kilometer afstand van het plangebied. Op afbeelding 4.2 is ook te zien dat er geen Natura 2000-gebieden in de directe omgeving van het plangebied zijn gelegen. De onderzoekslocatie (het plangebied) is gelegen ten westen van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Wierdense Veld. De afstand tussen de onderzoekslocatie en dit Natura 2000-gebied bedraagt circa 4 kilometer. Gelet op de afstand tot het gebied en het verminderen van milieubelastende activiteiten ter plaatse van het onderzoeksterrein is er geen nader onderzoek in het kader van gebiedsbescherming binnen de Wet natuurbescherming benodigd.

[2] *LJN: BM5607, Raad van State , 200905955/1/H1*

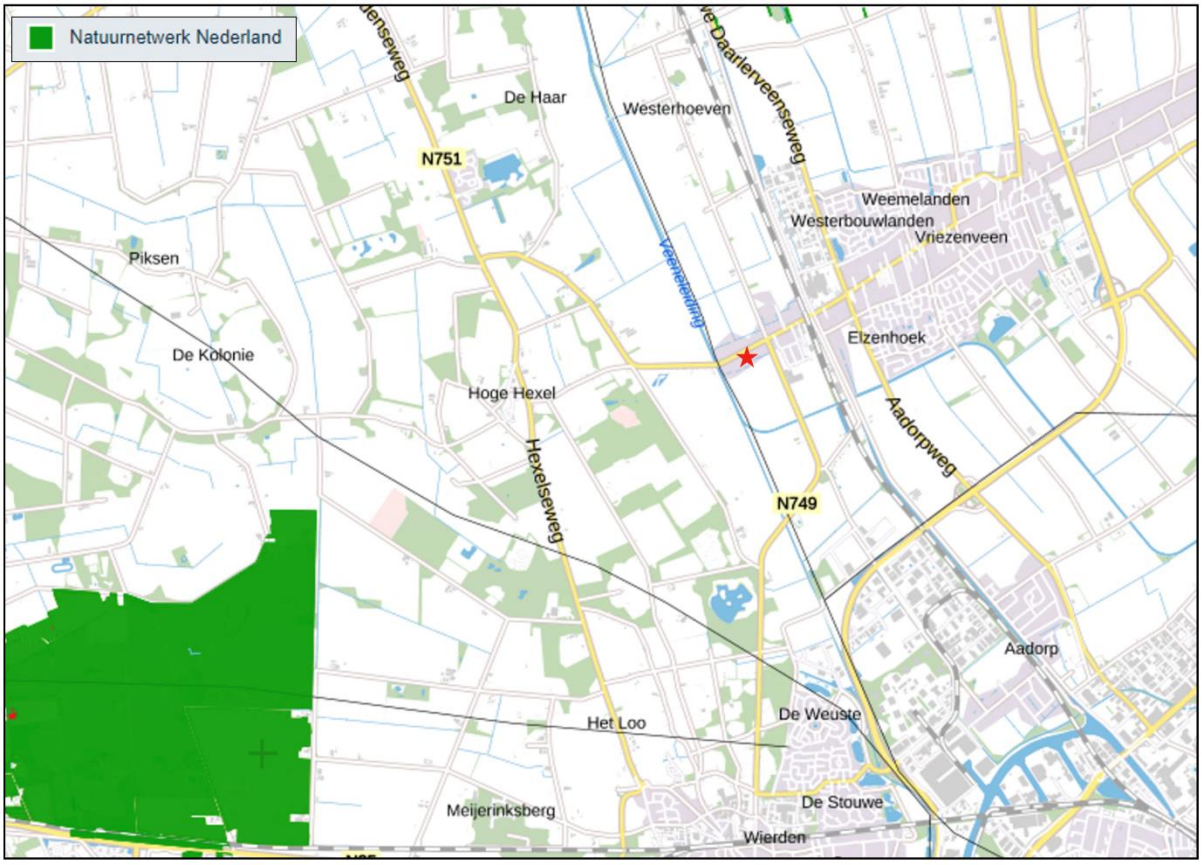


Afbeelding 4.2 Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: Provincie Overijssel)

4.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland. Gronden die tot het NNN behoren liggen op circa 3.950 meter afstand van het plangebied. Op afbeelding 4.3 is ook te zien dat in de directe omgeving van het plangebied geen NNN-gebied is gelegen. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand tot de NNN is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.



Afbeelding 4.3 Ligging plangebied ten opzichte van NNN (bron: Provincie Overijssel)

4.7.2 Soortenbescherming

4.7.2.1 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 heeft Natuurbank Overijssel een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek is hieronder weergegeven. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

4.7.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied als foerageergebied en mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingsplaats en nestelen er vogels in de bebouwing. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied. Ook bezetten amfibieën er geen (winter)rustplaats. Van de in het plangebied nestelende witte kwikstaart is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor de aanwezige boerenzwaluwen (categorie 5: honkvast maar voldoende flexibel) zijn er in dit geval geen zwaarwegende ecologische argumenten om de nesten als jaarrond te beschouwen. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. De drie stallen dienen gesloopt te worden buiten de voortplantingsperiode.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden en verwonden’ en het ‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. De functie van het plangebied als foerageergebied is voor de in het plangebied voorkomende amfibieën-, vogel-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten niet beschermd (het betreft geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen). Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als voor de meeste soorten foerageergebied niet aangetast.

4.7.3 Conclusie

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de ligging buiten beschermd natuurgebied en de lokale invloedsfeer, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden. De Wet natuurbescherming en de Omgevingsverordening Overijssel vormen geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

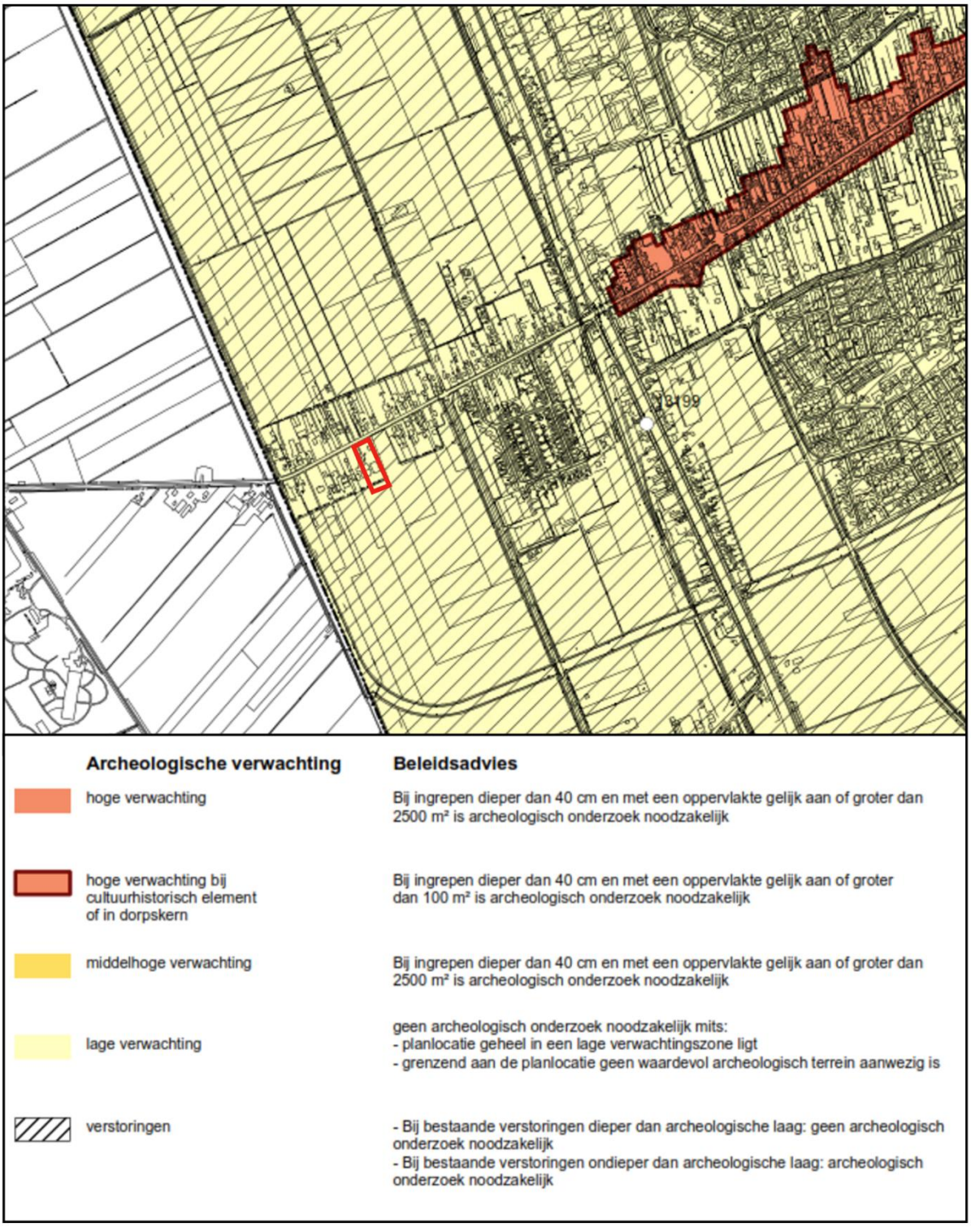
4.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden.

In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is archeologisch onderzoek noodzakelijk. 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.

4.8.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 4.4.



Afbeelding 4.4 Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

Het plangebied is geheel gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als ‘lage verwachting’. Binnen dit gebied is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk, mits de planlocatie geheel in een lage verwachtingszone ligt en grenzend aan de planlocatie geen waardevol archeologisch terrein aanwezig is. Gelet op het feit dat aan beide eisen wordt voldaan is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap.

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.

4.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Gesteld wordt dan ook dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

4.9.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

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.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke

nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

4.9.2 Verantwoording

4.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Wierdense veld" is gelegen op circa 4 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Opgemerkt wordt dat door voorliggend initiatief de stikstofuitstoot op het perceel de Hammerweg 111 sterk afneemt. Het aantal te houden dieren zal door voorliggend initiatief sterk afnemen waardoor de stikstofuitstoot ook wordt gereduceerd.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in een directe eindbestemmingen voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee 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 worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

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

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

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

Gezien de drempelwaarden (2000 woningen, een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer) kan worden geconcludeerd dat voor wat betreft de bedrijfsuitbreiding geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.9.3 Conclusie

Het plangebied is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor het voornemen in het desbetreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 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. 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.

5.1.2 Rijksbeleid

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

5.1.3 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.

5.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

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

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

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over voorliggende ontwikkeling door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde ‘korte procedure’ van de watertoets van toepassing is (zie bijlage 3 bij deze toelichting). Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Van een toename van de verharding in het plangebied is nagenoeg geen sprake. Het perceel aan de Hammerweg 111 biedt voldoende mogelijkheden om het regenwater te infiltreren. In voorliggend geval zal het regenwater dan ook niet worden afgevoerd op het vuilwaterriool. Aan de zuidzijde van het perceel is in de bestaande situatie een infiltratiewadi/vijver aanwezig. Deze is van voldoende omvang om het regenwater op te vangen. De initiatiefnemer is voornemens deze na de bouw uit te breiden om zo meer dan voldoende opvangcapaciteit te realiseren.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 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;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 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.

6.2.3 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 (bouwhoogte, oppervlakte, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig is.

In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen.

6.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
  In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven waarin het algemeen strijdig gebruik is vastgelegd. en parkeerregels zijn vastgelegd.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)*
  Het plangebied is gelegen in een intrekgebied zoals bedoeld in de Omgevingsverordening Overijssel en vrijwaringszone laagvliegroute. Dit betekent dat de gronden behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor de bescherming van de bodem- en de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van de drinkwatervoorziening.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
  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.
- *Overige regels (Artikel 10)*
  In dit artikel wordt bepaald dat wettelijke regelingen, zoals deze luiden op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan, gelden. Daarnaast zijn in de overige regels de parkeerregels vastgelegd.

6.2.5 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.

6.3 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.

De bestemmingen binnen het plangebied worden gewijzigd in een bestemming die een combinatie is van de geldende recreatiebestemming en een bestemming die afkomstig is uit het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand”, dat in 2018 voor een deel van het buitengebied van de gemeente is vastgesteld. Op deze manier is een bestemming die passend is bij de locatie en tevens aansluit bij het huidige beleid van de gemeente toegekend aan het plangebied.

Maatschappelijk (Artikel 3)

De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn bestemd voor religieuze, medische, sociale instellingen, onderwijsinstellingen, overheidsinstellingen, zorgboerderij en bedrijfswoning uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie. Verder zijn de gronden bestemd voor sport- en speelvoorzieningen en kunstwerken. Tot slot zijn de gronden bestemd voor de bij de bestemming behorende ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Verder is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter borging van de uitvoering en instandhouding van landschapsmaatregelen.

Tuin – Dorpserf (Artikel 4)
De voor 'Tuin - Dorpserf' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en een dorpserf, voetpaden en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Het realiseren van bouwwerken, geen gebouw zijnde is toegestaan, mits de bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedraagt. Voor erfafscheidingen geldt een maximale hoogte van 1 meter.

Gronden bestemd als ‘Tuin - Dorpserf’ dienen niet te worden beschouwd als ‘erf’ in de zin van artikel 1 van bijlage II Bor, omdat het ruimtelijk niet wenselijk is hier bebouwing zonder vergunning toe te staan. Het beleid in de historische lintbebouwing is gericht op het behoud van de historisch gegroeide, ruimtelijke karakteristiek. De bestemmingsomschrijving van een dorpserf luidt; onbebouwde voor- en zijerven met cultuurhistorische waarde. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het ongewenst om vergunningsvrij te bouwen binnen de historische lintbebouwing waar de bestemming ‘Tuin – Dorpserf’ op rust.

Waarde – Landschap (Artikel 5)

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. De gronden ter plaatse van de aanduiding ‘Specifieke vorm van agrarisch met waarden – waterhuishouding’ zijn voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

Op het begrip ondergeschikt gebouw zal nader worden ingegaan.

<u>Ondergeschikt gebouw</u>

Het begrip ‘ondergeschikt gebouw’ is omschreven als: "*een gebouw of een onderdeel van een gebouw dat op een bouwperceel in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering als ondergeschikt aan het hoofdgebouw valt aan te merken. Hiervan is sprake indien het gebouw minimaal 1,5 m lager is dan het hoofdgebouw*".

Dit begrip kan worden aangemerkt als een verzamelbegrip voor de voormalige begrippen aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en erkers. Er wordt uitgegaan van een puur ruimtelijke benadering. Er wordt bewust niet geëist dat er ook sprake moet zijn van functionele ondergeschiktheid. Uitgangspunt is dat er een objectieve maat wordt genoemd om onderscheid te kunnen maken tussen hoofdgebouw en ondergeschikt gebouw. Voor een minimale maat van 1,5 m is gekozen om de volgende redenen:

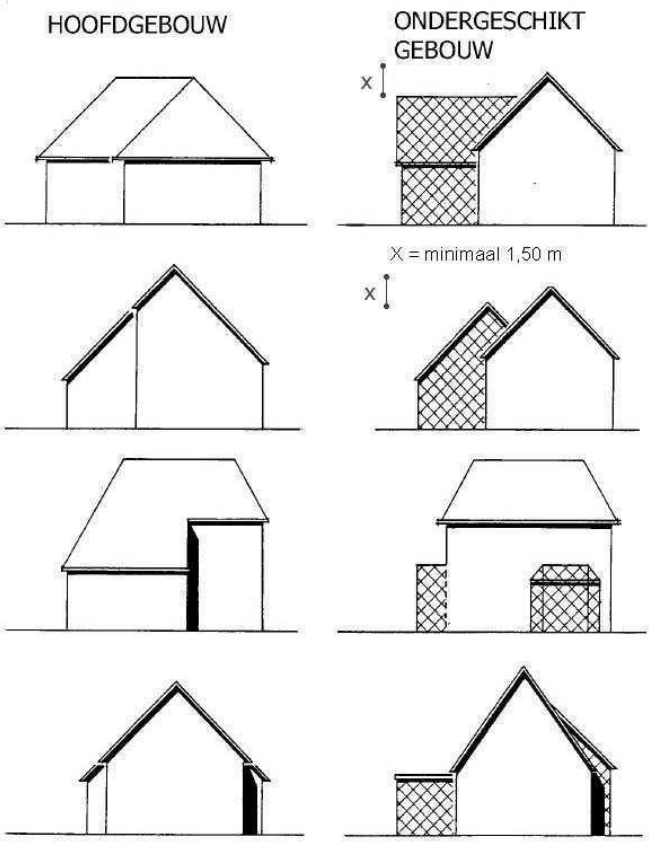
- het moet een objectieve maat zijn, die toepasbaar is voor alle denkbare woningtypen in het gebied;
- om discussie te voorkomen, moet er sprake zijn van een duidelijk meetbaar hoogteverschil tussen het hoofdgebouw en het ondergeschikte gebouw;
- het hanteren van een eenduidige maat schept duidelijkheid naar de burger en bevordert de rechtszekerheid;

- hoogbouwwoningen en laagbouwwoningen worden met deze systematiek op een gelijke wijze behandeld;
- een percentage van de bouwhoogte of kaphoogte is niet toepasbaar bij alle woningtypen (denk aan een laagbouwwoning met een flauwe dakhelling);
- door de gekozen maat is er een duidelijk visueel onderscheid tussen de hoofdgebouw en de ondergeschikte gebouwen. Deze maat sluit goed aan bij de vaste lijn die de bestuursrechter in het algemeen hanteert bij het onderscheid tussen hoofdgebouw en aanbouw/bijgebouw.

Bij de beoordeling of sprake is van een ondergeschikt gebouw kunnen de volgende situaties worden onderscheiden:

- er is sprake van een vrijstaand of aangebouwd ondergeschikt gebouw, waarbij ten aanzien van het aangebouwde gebouw sprake is van een zelfstandige constructie. In dat geval dient de aanvraag te worden getoetst aan de regels voor de ondergeschikte gebouwen;
- alle onderdelen van het hoofdgebouw voldoen aan het in de regels gestelde ten aanzien van het hoofdgebouw. In dat geval kan een beoordeling of voor onderdelen sprake is van ondergeschikt gebouw achterwege blijven.
- er is sprake van onderdelen van het gebouw die afwijken van de regels die gelden voor het hoofdgebouw. In dat geval moet worden nagegaan of het betreffende gedeelte in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Is dit het geval dan dient dit onderdeel te voldoen aan de regels voor de ondergeschikte gebouwen; is geen sprake van een in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering ondergeschikt gedeelte van het hoofdgebouw, dan is de aanvraag voor het hoofdgebouw in strijd met de regels en dient de bouwvergunning te worden geweigerd.

Op onderstaande afbeelding zijn voorbeelden gegeven van ondergeschikte onderdelen van het hoofdgebouw. Het voordeel van de invoering van dit begrip en de gekozen definiëring is de helderheid en de inzichtelijkheid. De hoeveelheid begrippen is significant afgenomen en de interpretatieruimte is sterk verminderd. Tevens is met de gekozen maat sprake van een objectivering en zijn de subjectieve elementen verdwenen. Het kwantificeren levert minder interpretatieproblemen op dan kwalitatieve criteria. Er is precies bekend wat wel en wat niet mogelijk is. De bekende discussie die regelmatig is terug te vinden in de jurisprudentie van wat nu een aanbouw of een bijgebouw en wat nu een hoofdgebouw is, is met de hier gekozen benaderingswijze bijna geheel uitgebannen aangezien er geen multi-interpretabel begrip meer is. De rechtszekerheid is hiermee gediend. Uit de eerste opgedane ervaringen met deze systematiek blijkt de werkbaarheid in de praktijk. Met deze regeling is een evenwicht gevonden tussen rechtszekerheid en ontwikkeling.


HOOFDGEBOUW
ONDERGESCHIKT GEBOUW
x
X = minimaal 1,50 m
x

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 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.

8.1.2 Provincie Overijssel

Het plan is het kader van vooroverleg naar de provincie gezonden.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Hieruit is de ‘korte procedure’ gebleken (zie paragraaf 5.2.2 en bijlage 3 bij deze toelichting). Het vooroverleg met het waterschap is hiermee afgerond.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerp heeft vanaf 1 oktober 2021 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het plan.

De in paragraaf 6.3 opgenomen verantwoording van regels voor de bestemming ‘Maatschappelijk’ is aangepast. De verantwoording was te ruim opgenomen en kwam niet overeen met de regels.

Daarnaast zijn naar aanleiding van de zienswijzen de regels aangepast. De begripsbepaling ‘Zorgboerderij’ is aangepast waardoor alleen de zorgfunctie alleen is toegestaan met het houden van dieren. Verder is de bestemmingsomschrijving voor de bestemming ‘Maatschappelijk’ aangescherpt:

- Verwezen naar de verkeerde paragraaf Activiteitenbesluit (§ 3.5.8. Houden van landbouwhuisdieren in dierenverblijven)
- Term ‘uitsluitend’ is toegevoegd onder 3.1 onder c, d, e en g.
- 3.1 onder l is verwijderd.
- Onder 3.2.2, 3.2.3 en 3.2.4 is toegevoegd dat niet meer dan 30% van het bouwvlak mag worden bebouwd.

Tot slot zijn de verouderde regels ‘Parkeren en laden/lossen’ vervangen door de meest recente standaard regels van de gemeente Twenterand.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 3 Watertoetsresultaat

Bijlage 4 Zienswijzenota