Bestemmingsplan

Buitengebied Twenterand PH Hallerhoek 4/5 en Marleseweg 20

Uw specialist in

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Juni 2022

Status: Vastgesteld

Bestemmingsplan

“Buitengebied Twenterand PH Hallerhoek 4/5 en Marleseweg 20”

Plannaam:	Buitengebied Twenterand PH Hallerhoek 4/5 en Marleseweg 20
IMRO-code:	NL.IMRO.1700.BPBGPHHallerhoek4-vas1
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Vastgesteld
Datum:	14 juli 2022

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5

1.1 AANLEIDING 5
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 5
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 7
1.4 HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME 7
1.5 LEESWIJZER 11

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED 12

2.1 HALLERHOEK 4/4A, DEN HAM 12
2.2 HALLERHOEK 5, DEN HAM 13
2.3 MARLESEWEG 20, DEN HAM 13

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 15

3.1 ALGEMEEN 15
3.2 SLOOP 15
3.3 GEWENSTE ONTWIKKELING 21
3.4 VERKEER, PARKEREN EN ONTSLUITING 25

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 26

4.1 RIJKSBELEID 26
4.2 PROVINCIAAL BELEID 28
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 40

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 48

5.1 GELUID 48
5.2 BODEMKWALITEIT 49
5.3 LUCHTKWALITEIT 51
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 52
5.5 MILIEUZONERING 54
5.6 GEUR 57
5.7 ECOLOGIE 58
5.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 60
5.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 61

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN 63

6.1 VIGEREND BELEID 63
6.2 WATERPARAGRAAF 64

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 66

7.1 INLEIDING 66
7.2 OPZET VAN DE REGELS 66
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 67

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 69

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN 70

9.1 VOOROVERLEG 70
9.2 INSPRAAK 70
9.3 ZIENSWIJZEN 70

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 71

BIJLAGE 1 RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN 72
BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI 73
BIJLAGE 3 BODEMONDERZOEK HALLERHOEK 4/4A EN 5 74
BIJLAGE 4 BODEMONDERZOEK MARLESEWEG 20 75
BIJLAGE 5 ASBESTINVENTARISATIE HALLERHOEK 4/4A 76
BIJLAGE 6 ASBESTINVENTARISATIE HALLERHOEK 5 77
BIJLAGE 7 ASBESTINVENTARISATIE MARLESEWEG 20 78
BIJLAGE 8 QUICKSCAN NATUURWAARDEN 79
BIJLAGE 9 WATERTOETS HALLERHOEK 4/4A 80
BIJLAGE 10 WATERTOETS HALLERHOEK 5 81
BIJLAGE 11 WATERTOETS MARLESEWEG 20 82

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op drie locaties gelegen in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Het gaat om de deellocatie Hallerhoek 4/4a, Hallerhoek 5 en de Marleseweg 20. De gemeente Twenterand heeft voor voorliggende locaties op 17 juni 2021 twee principebesluiten gedaan om medewerking te verlenen. Op verzoek van de gemeente zijn beide principebesluiten tot één bestemmingsplan samengevoegd wegens de samenhang tussen de locaties.

Hierna wordt nader op de deellocaties ingegaan.

Op het erf aan de Hallerhoek 5 is binnen een woonbestemming een woning met circa 1020 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing aanwezig. Het gaat hierbij om asbesthoudende platen. Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande landschapsontsierende bebouwing te slopen om vervolgens de sloopmeters in te zetten ten zuiden van de bestaande woonbestemming. Dit in overeenstemming met de 'Schuren voor woning' regeling en 'Schuren voor schuren' regeling, zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019'. Van de in totaal 1020 m^2 aan sloopmeters zal 850 m^2 worden ingezet ten behoeve van de compensatiewoning en worden de overige 170 m^2 ingezet ter plaatse van de slooplocatie aan de Hallerhoek 5. Dit om een bestaand bijgebouw planologisch te behouden op circa 250 m^2.

Ter plaatse van de locatie Hallerhoek 4/4a is sprake van een agrarische bestemming waarbij een woonboerderij met dubbele woning en landschapsontsierende bebouwing aanwezig is. Het gaat hierbij om een oppervlakte van 1115 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing bestaande uit circa 945 m^2 met asbesthoudende daken en 170 m^2 zonder asbesthoudende daken. Van het totale oppervlak van 1115 m^2 wordt 615 m^2 aan asbesthoudende sloopmeters ingezet voor de compensatiewoning en een grotere schuur nabij de locatie aan de Marleseweg 20. De overige 500 m^2 (330 m^2 asbesthoudend en 170 m^2 zonder asbest) wordt ingezet voor herbouw op het eigen perceel. Hiermee wordt voldaan aan de minimale sloopvereiste. De agrarische bestemming wordt naar woonbestemming omgezet. Dit wegens de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering en het wegbestemmen van het agrarisch bouwvlak.

Tot slot is ter plaatse van de Marleseweg 20 een woning met voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse circa 503 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen. Dit oppervlakte is op basis van de Hinderwetvergunning d.d. 3 augustus 1982 vergund. Echter, voor 347 m^2 is een bouwvergunning bekend waardoor dit oppervlakte dan ook in de berekening wordt meegenomen. Hierdoor wordt in eerste instantie niet aan de minimale sloopvereiste voldaan. Door gebruik te maken van circa 615 m^2 aan sloopmeters van de locatie Hallerhoek 4/4a wordt ruimschoots aan de minimale sloopvereiste voldaan, zodat een compensatiewoning en een grotere schuur gerealiseerd kan worden. De compensatiewoning en bijbehorende schuur komt ten westen van de bestaande woning aan de Marleseweg 20. Hierbij wordt de bestaande woonbestemming met circa 1000 m^2 vergroot.

Alle betrokken locaties liggen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand". De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet geheel in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels van dit bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders. In deze toelichting wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologische oogpunt aanvaardbaar is.

1.2 Ligging van het plangebied

1.2.1 Algemeen

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden, te weten de Hallerhoek 4/4a, Hallerhoek 5 en de Marleseweg 20. Deze drie deelgebieden liggen in het buitengebied behorende bij de kern Den Ham. Hierna wordt per deellocaties ingegaan op de ligging van de betreffende gebieden.

1.2.2 Hallerhoek 4/4a, Den Ham

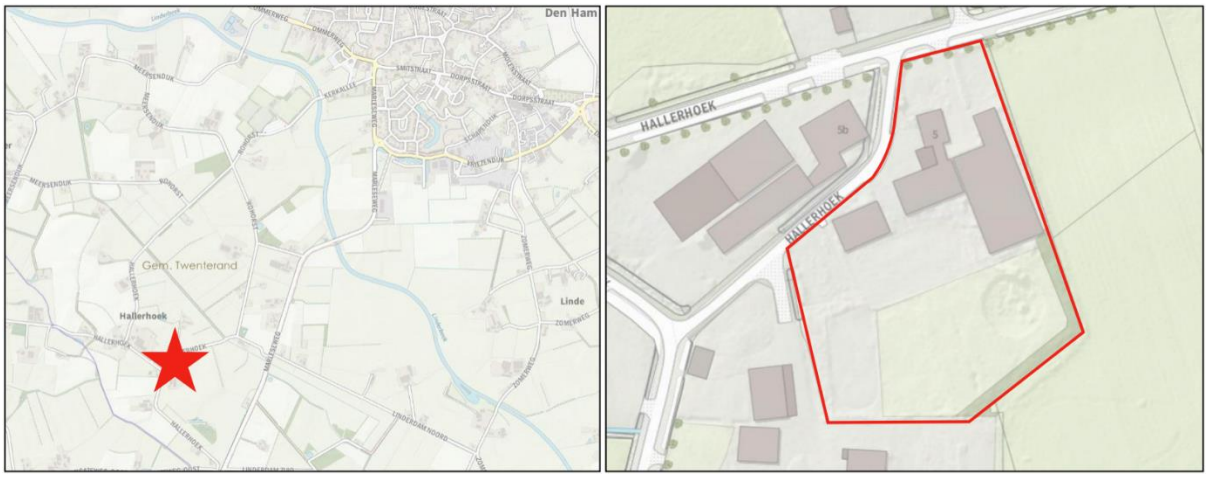
Het deelgebied Hallerhoek 4/4a ligt ten zuidwesten van de kern Den Ham. Het deelgebied staat kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie M met perceelnummer 1223. In afbeelding 1.1 is de ligging van het deelgebied Hallerhoek 4/4a ten opzichte van de kern Den Ham en de directe omgeving weergegeven. Met de rode ster en rode omlijning is het deelgebied indicatief aangegeven. Voor de exacte begrenzing van dit deel van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1 Ligging van het deelgebied Hallerhoek 4/4a (Bron: PDOK, bewerkt)

1.2.3 Hallerhoek 5, Den Ham

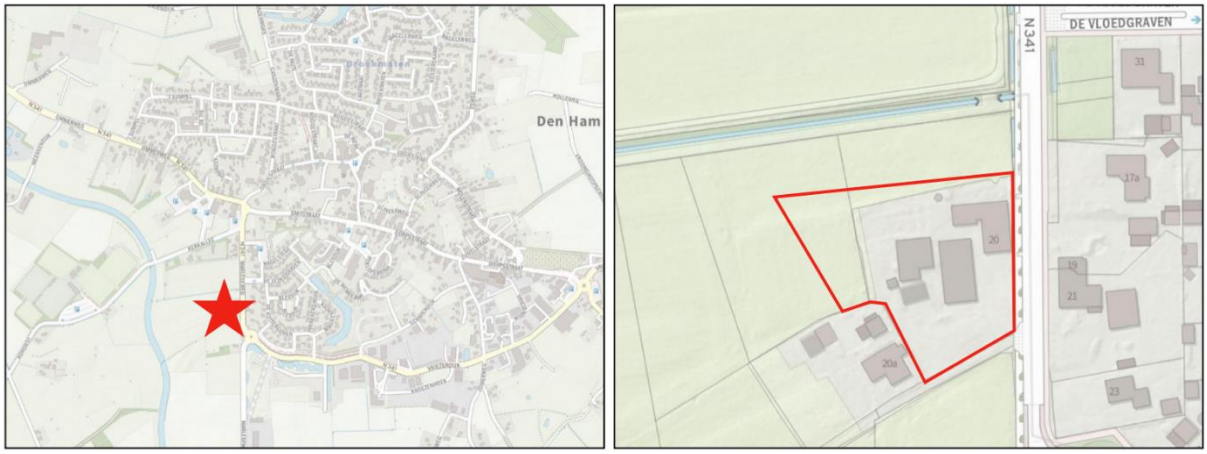
Het deelgebied Hallerhoek 5 ligt ten zuidwesten van de kern Den Ham. Het deelgebied staat kadastraal bekend als gemeente Den Ham, Sectie M met perceelnummer 444. In afbeelding 1.2 is de ligging van het deelgebied Hallerhoek 5 ten opzichte van de kern Den ham en de directe omgeving weergegeven. Met de rode ster en rode omlijning is het deelgebied indicatief aangegeven. Voor de exacte begrenzing van dit deel van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2 Ligging van het deelgebied Hallerhoek 5 (Bron: PDOK, bewerkt)

1.2.4 Marleseweg 20, Den Ham

Het deelgebied Marleseweg 20 ligt ten zuidwesten van de kern Den Ham. Hierbij ligt het deelgebied eveneens in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Het deelgebied staat kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie M met perceelnummers 665 en 682. In afbeelding 1.3 is de ligging van het deelgebied Marleseweg 20 ten opzichte van de kern Den Ham en de directe omgeving weergegeven. Met de rode ster en rode omlijning is het deelgebied indicatief aangegeven. Voor de exacte begrenzing van dit deel van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.3 Ligging van het deelgebied Marleseweg 20 (Bron: PDOK, bewerkt)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand PH Hallerhoek 4/5 en Marleseweg 20” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.BPBGPHHallerhoek4-vas1) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen;

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

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

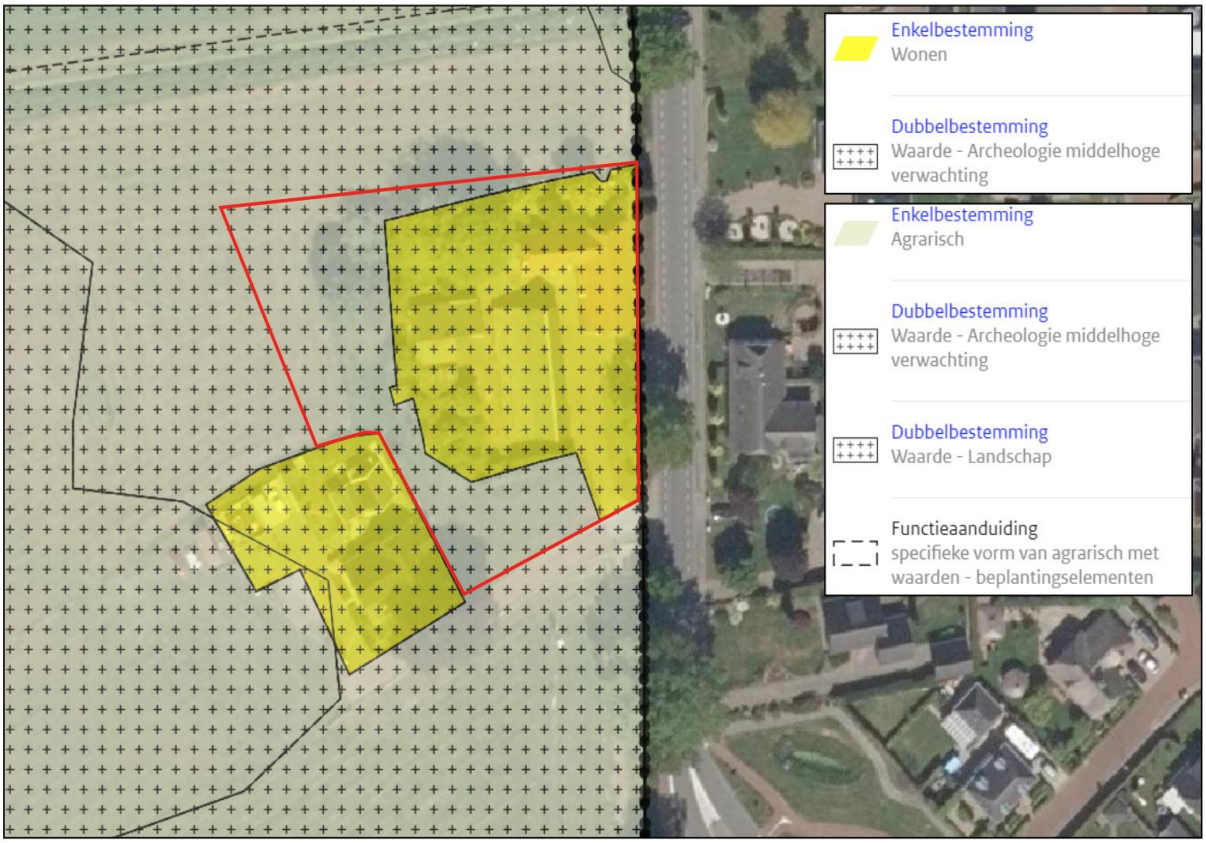
Het plangebied (alle drie de deelgebieden) ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand" van de gemeente Twenterand. Dit bestemmingsplan is op 13 maart 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. Daarnaast is het ‘’Facetplan Parkeren Twenterand’’ van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 15 mei 2018 vastgesteld. Hierna wordt de planologische situatie toegelicht. In afbeeldingen 1.4 t/m 1.6 zijn uitsneden van het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Met de rode omlijning zijn de verschillende deelgebieden indicatief aangegeven.



Afbeelding 1.4 *Uitsnede geldend bestemmingsplan deelgebied Hallerhoek 4/4a "Buitengebied Twenterand" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)*



Afbeelding 1.5 *Uitsnede geldend bestemmingsplan deelgebied Hallerhoek 5 "Buitengebied Twenterand" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)*



Afbeelding 1.6 *Uitsnede geldend bestemmingsplan deelgebied Marleseweg 20 "Buitengebied Twenterand" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)*

1.4.2 Beschrijving bestemming en aanduiding

Op basis van het geldende bestemmingsplan ''Buitengebied Twenterand'' hebben de deelgebieden aan de Hallerhoek 4/4a, Hallerhoek 5 en Marleseweg 20 verschillende enkelbestemmingen, dubbelbestemmingen als (functie)aanduidingen. Tevens is voor de locatie Hallerhoek 4/4a een (agrarisch) bouwvlak aanwezig. Hieronder wordt systematisch per locatie de geldende bestemmingen en (functie)aanduidingen weergegeven.

Deelgebied	Enkelbestemming	Dubbelbestemming	Functieaanduiding
Hallerhoek 4/4a	• Agrarisch (met bouwvlak)	• Waarde – Archeologie hoge verwachting • Waarde – Landschap	• Openheid • Specifieke vorm van agrarisch met waarden – beplantingselementen • Specifieke vorm van agrarisch met waarden – hoogteverschillen
Hallerhoek 5	• Wonen • Agrarisch	• Waarde – Archeologie hoge verwachting • Waarde – Landschap	• Opslag • Openheid • Specifieke vorm van agrarisch met waarden – beplantingselementen • Specifieke vorm van agrarisch met waarden – hoogteverschillen
Marleseweg 20	• Wonen • Agrarisch	• Waarde – Archeologie middelhoge verwachting • Waarde – Landschap	• Specifieke vorm van agrarisch met waarden – beplantingselementen

Hierna wordt ingegaan op de geldende (dubbel)bestemmingen en gebiedsaanduidingen:

Bestemming 'Wonen'
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het bestaande aantal woningen, een aan huis verbonden beroep, een bed and breakfast, de bestaande inwoning, de bestaande nevenactiviteiten, paardenbakken voor eigen hobbymatig gebruik en zonnepanelen ten behoeve van het eigen gebruik.

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

Bouwregels

Woningen worden uitsluitend op de bestaande locatie gebouwd, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' of binnen het bouwvlak, de inhoud van de woning mag maximaal 750 m^3 bedragen, de goothoogte van de woning mag maximaal 4,5 m bedragen en de bouwhoogte van de woning mag maximaal 9 m bedragen.

Bestemming 'Agrarisch'
De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, het bestaande aantal bedrijfswoningen, een aan huis verbonden beroep, hobbymatig agrarisch bedrijf, extensieve recreatie stalling en opslag, uitsluitend ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf, paardenbakken voor eigen hobbymatig gebruik, een bed and breakfast en de bestaande inwoning.

Bouwregels

Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 6m bedragen, de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 12 m bedragen en het vloerpeil dient 10 tot 20 centimeter boven maaiveld te komen dan wel tenminste op dezelfde hoogte als de bestaande bebouwing.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting'
De voor 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de bodem.

Bouwregels

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.

Uitzondering bouwregels

Het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2.500 m^2 en gebouwen maximaal 2,5 uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van de bestaande funderingen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting'

De voor 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de bodem.

Bouwregels

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.

Uitzondering bouwregels

Het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2.500 m^2 en gebouwen maximaal 2,5 uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van de bestaande funderingen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Landschap'
De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'openheid' ter waarborging van de openheid van het landschap. De beplantingselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – beplantingselementen'. De hoogteverschillen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – hoogteverschillen'.

1.4.3 Strijdigheid

De vereiste bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het realiseren van een compensatiewoning ter plaatse van de deelgebieden Hallerhoek 5 en Marleseweg 20 ontbreken in het geldende bestemmingsplan. Daarnaast dient het agrarische bouwvlak te worden wegbestemd ter plaatse van de Hallerhoek 4/4a ten behoeve van een woonbestemming. Tot slot dienen de woonbestemmingen ter plaatse van de Hallerhoek 5 en Marleseweg 20 te worden vergroot.

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

1.5 Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het plangebied bestaat uit de deelgebieden Hallerhoek 4/4a, Hallerhoek 5 en Marleseweg 20. De drie deelgebieden zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Hierna wordt ingegaan op de huidige situatie van de deelgebieden.

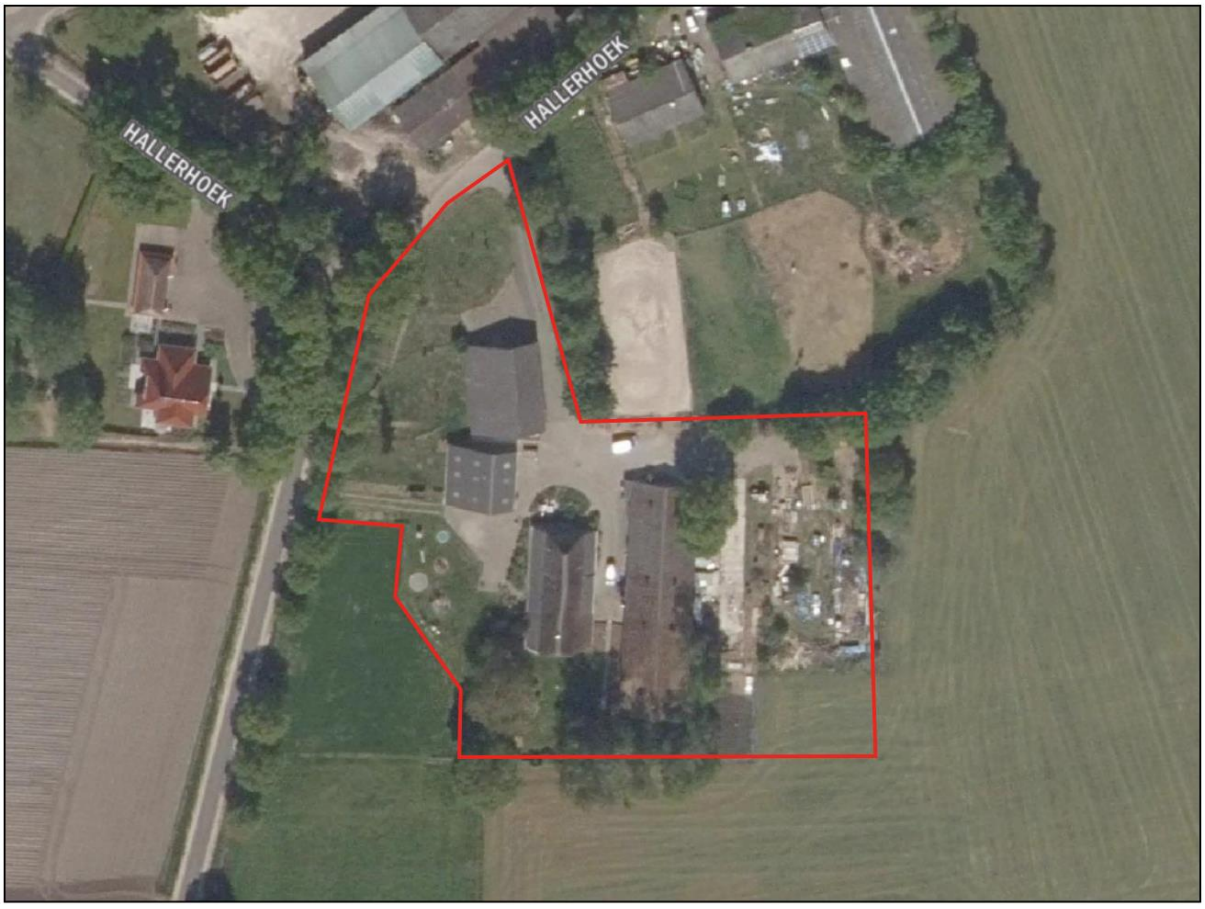
2.1 Hallerhoek 4/4a, Den Ham

Het deelgebied Hallerhoek 4/4a ligt ten zuidwesten van de kern Den Ham. De Hallerhoek 4/4a betreft een voormalig agrarisch erf. Op dit moment is het erf in gebruik als regulier woonerf. De functionele structuur van de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit verspreid liggende woonerven, (agrarische) bedrijfsbebouwing en agrarische gronden. Hierna wordt kort op de ruimtelijke structuur ingegaan.

Ten noorden van het plangebied loopt de Hallerhoek waarbij op nr. 5a een loonwerkersbedrijf is gesitueerd. Hierbij ligt de bedrijfsbebouwing aan de noordzijde met de bedrijfswoning in het verlengde. Ten noordoosten ligt het deelgebied Hallerhoek 5, een woonbestemming, wat in dit bestemmingsplan eveneens wordt meegenomen. Ten oosten, zuiden en westen van het plangebied zijn agrarische gronden gesitueerd. Tot slot ligt ten westen van het plangebied een woonbestemming.

Het deelgebied zelf bestaat in de huidige situatie uit een woonboerderij met dubbele woning naast verschillende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Het deelgebied is middels één in- en uitrit aan de noordzijde op de Hallerhoek ontsloten.

De huidige situatie van het deelgebied Hallerhoek 4/4a is weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie deellocatie Hallerhoek 4/4a (Bron: PDOK)

2.2 Hallerhoek 5, Den Ham

Het deelgebied Hallerhoek 5 ligt eveneens ten zuidwesten van de kern Den Ham. Ten noorden van het deelgebied loopt de Hallerhoek waarbij aan de noordwestzijde een loonwerkersbedrijf is gesitueerd. Ten oosten van het deelgebied zijn meerdere agrarische gronden gesitueerd. Ten zuiden en westen van het deelgebied ligt het deelgebied Hallerhoek 4/4a wat bij dit bestemmingsplan wordt meegenomen. De huidige situatie van het deelgebied is weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.2.



Afbeelding 2.2 Huidige situatie deelgebied Hallerhoek 5 (Bron: PDOK)

Ter plaatse van het deelgebied Hallerhoek 5 is aan de noordzijde zowel een woning als voormalige agrarische bebouwing aanwezig. Aan de zuidzijde zijn nog enkele restanten van de voormalige agrarische bestemming zichtbaar. Het deelgebied is middels één in- en uitrit aan de noordwestzijde op de Hallerhoek ontsloten.

2.3 Marleseweg 20, Den Ham

Het deelgebied Marleseweg 20 ligt ten zuidwesten van de kern Den Ham, eveneens in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Ten noorden van het deelgebied zijn agrarische gronden gesitueerd. Ten oosten van het deelgebied loopt de Marleseweg met in het verlengde verschillende woningen. Ten zuiden en westen van het plangebied zijn eveneens agrarische gronden gesitueerd met ten zuidwesten een woonbestemming.

Het deelgebied zelf bestaat uit voormalige agrarische bebouwing. Hierbij is zowel een woning met agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Tevens zijn aan de noord- en westzijde enkele agrarische gronden gesitueerd. Het deelgebied is middels één in- en uitrit aan de zuidoostzijde op de Marleseweg ontsloten.



Afbeelding 2.3 Huidige situatie deelgebied Marleseweg 20 (Bron: PDOK)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

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

3.1 Algemeen

Zoals is beschreven in voorgaande hoofdstukken bevinden zich aan de Hallerhoek 4/4a, Hallerhoek 5 en de Marleseweg 20 (voormalige) agrarische bedrijfspercelen. Omdat de bedrijfsvoering reeds ten einde is gekomen en om verrommeling en leegstand in het buitengebied te voorkomen, is de wens om alle drie de percelen te herontwikkelen naar woonpercelen met meerdere bijgebouwen. Daarnaast bevat het voornaamste deel van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen asbest dat verwijderd dient te worden.

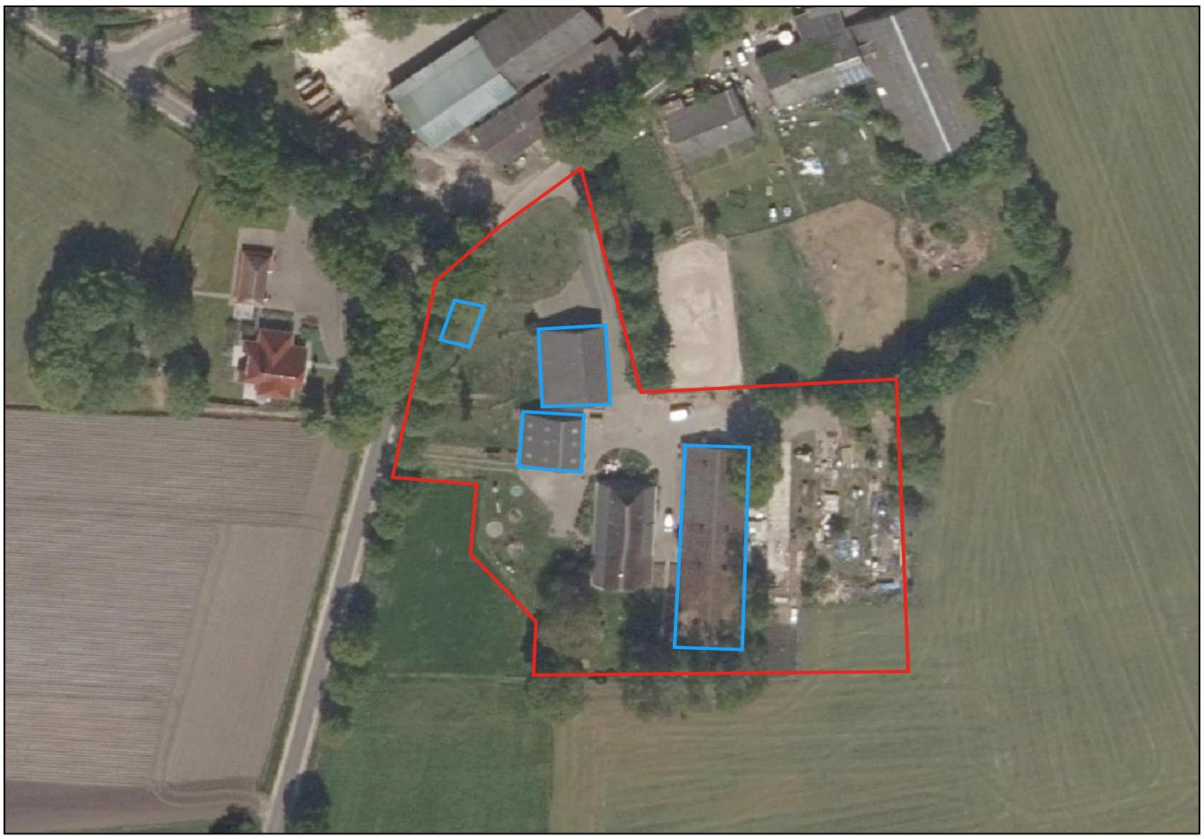
Het voornemen bestaat om op bovenstaande percelen de betreffende asbesthoudende bebouwing in te zetten in het kader van de 'Schuren voor woning' en 'Schuren voor schuren' regeling zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019. De wens bestaat om aan de Marleseweg 20 en aan de Hallerhoek 5 een compensatiewoning met bijbehorende bebouwing te realiseren en bij de locatie Hallerhoek 4/4a enkel enkele bijgebouwen. Hierbij wordt het maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen overschreden. Echter worden er extra sloopmeters ingezet om deze bijgebouwen te kunnen realiseren.

Hierna wordt op ieder deelgebied ingegaan waarbij zowel het te slopen oppervlakte aan bijgebouwen als het te realiseren oppervlakte aan bijgebouwen nader wordt uitgewerkt.

3.2 Sloop

3.2.1 Hallerhoek 4/4a, Den Ham

Eigenaar van het perceel aan de Hallerhoek 4/4a is voornemens om ter plaatse circa 1.115 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing te slopen. Hierbij blijft de huidige woonboerderij bestaande uit twee woningen naast het kokshuis aan de zuidzijde (circa 30 m^2) ongewijzigd. De overige bebouwing wordt verwijderd. In afbeelding 3.1 is de te slopen bebouwing met een blauwe omlijning weergegeven.



Afbeelding 3.1 Te slopen bebouwing Hallerhoek 4/4a (Bron: PDOK)

3.2.2 Hallerhoek 5, Den Ham

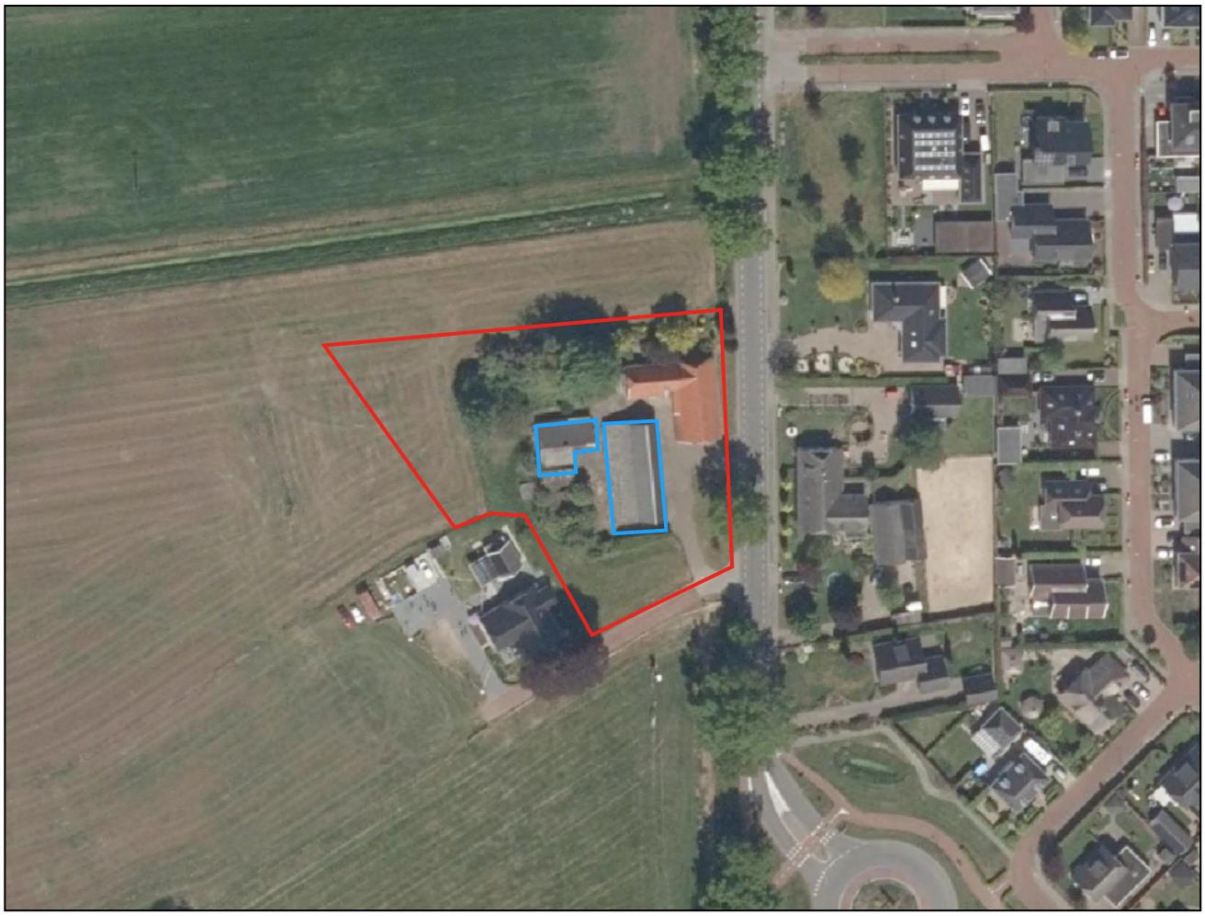
Ten zuidoosten en zuidwesten van de bestaande woning aan de Hallerhoek 5 zijn twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Het gaat om een totaal oppervlakte van 1.020 m^2. De huidige woning blijft behouden en het ten zuiden gelegen bijgebouw wordt naar 250 m^2 verkleind en zal dienen als vrijgekomen agrarische bebouwing (VAB) . In afbeelding 3.2 is de te slopen bebouwing met een blauwe omlijning aangegeven.



Afbeelding 3.2 Te slopen bebouwing Hallerhoek 5 (Bron: PDOK)

3.2.3 Marleseweg 20, Den Ham

Ten zuidwesten van de woning aan de Marleseweg 20 zijn voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesitueerd. Deze bedrijfsgebouwen hebben een gezamenlijk oppervlakte van 503 m^2. Dit oppervlakte is op de Hinderwetvergunning d.d. 3 augustus 1982 vergund. Echter is voor 347 m^2 een bouwvergunning terug te vinden. Hierbij wordt dan ook het oppervlakte van 347 m^2 aangehouden. In afbeelding 3.3 is middels een blauwe omlijning aangegeven welke schuren gesloopt gaan worden. Tevens zijn onder de bomen enkele kleinschalige schuren aanwezig die eveneens in de sloopopgave wordt meegenomen.



Afbeelding 3.3 Te slopen bebouwing Marleseweg 20 (Bron: PDOK)

3.2.4 Resume

In totaal wordt ter plaatse van het deelgebied Hallerhoek 4/4a 1.115 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt, waarvan 945 m^2 asbesthoudend en 170 m^2 zonder asbest, Hallerhoek 5 1020 m^2 astbesthoudende landschapsontsierende bebouwing en aan de Marleseweg 20 wordt 347 m^2 asbesthoudende landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Het gaat hierbij enkel om vergunde meters.

Deze oppervlakten aan landschapsontsierende bebouwing worden als volgt ingezet;

Hallerhoek 4/4a

	Wens	Sloop asbest (resterend)	Sloop geen asbest (resterend)
Hallerhoek 4/4a			
- Totaal aanwezig/vergund		945	170
- Verkoop Marleseweg 20		615	
- Inzet schuur voor schuur		330	170
Bijgebouw woning 4	100 bij regel	0 (330)	0 (170)
Bijgebouw woning 4a	100 bij regel	0 (330)	0 (170)
0-100 m^2			
Tot 100 m^2 woning 4	100	100 (230)	0 (170)
Tot 100 m^2 woning 4a	100	100 (130)	0(170)
101-150 m^2		130 (0)	0 (170)
Tot 150 m^2 woning 4	50	100 (30)	0 (170)
Tot 150 m^2 woning 4a	50	30 (0)	140 (30)
Over		0	30

Hallerhoek 5

	Wens	Sloop asbest (resterend)	Benodigd
Hallerhoek 5		1020	
- Compensatiewoning ong			850
Restant		170	
Bijgebouwen Hallerhoek 5	235		170
Bij recht	100	0	
Tot 100 m^2	100	100 (70)	
101-150 m^2	35	70 (0)	
Over		0	

Marleseweg 20

	Wens	Sloop asbest (resterend)	Benodigd
Marlesesweg 20		347	
- Verworven Hallerhoek 4/4a		615	
- Totaal sloopmeters		962	
- Compensatiewoning			850
Restant		112	
Bijgebouwen compensatiewoning Marleseweg 20	206		
Bij recht	100	0	
Tot 100 m^2	100	100 (12)	
101-150 m^2	6	12 (0)	
Over			0

3.3 Gewenste ontwikkeling

Wat betreft de gewenste ontwikkelingen binnen de deelgebieden is door de Erfontwikkelaar een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Hierna wordt voor ieder deelgebied nader op de gewenste ontwikkeling ingegaan. Voor het gehele ruimtelijk kwaliteitsplan wordt verwezen naar bijlage 1 behorende bij deze toelichting.

3.3.1 Hallerhoek 4/4a

Het voornemen bestaat om op basis van de 'Schuren voor woning' regeling en de 'Schuren voor schuren', zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand' het voormalige agrarische erf te herontwikkelen waarbij 500 m^2 sloopmeters (waarvan 330 m^2 asbesthoudend en 170 m^2 zonder asbest) wordt ingezet voor het realiseren van bijgebouwen op eigen perceel en 615 m^2 wordt ingezet voor de compensatiewoning en bijgebouwen ter plaatse van de Marleseweg 20. Wat betreft de verdeling van de exacte inzet aan sloopmeters wordt verwezen naar subparagraaf 3.2.4. Resumerend komt het erop neer dat ieder perceel de mogelijkheid heeft om maximaal 250 m^2 aan bijgebouwen te realiseren.

In het kader van het vorenstaande is door de Erfontwikkelaar een erfinrichtingsplan opgesteld. In afbeelding 3.4 is een uitsnede van het erfinrichtingsplan weergegeven. Dit erfinrichtingsplan wordt aansluitend toegelicht.



Afbeelding 3.4 Erfinrichtingsplan Hallerhoek 4/4a (Bron: De Erfontwikkelaar)

<u>Situering bebouwing</u>

Ter plaatse van het erf aan de Hallerhoek 4/4a wordt de bestaande bebouwing gesloopt en zal de mogelijkheid verkregen worden om zowel ter plaatse van Hallerhoek nr. 4 als Hallerhoek nr. 4a 250 m^2 aan bijgebouwen toe te staan. Hierbij worden de eerste 100 m^2 aan bijgebouwen per perceel op basis van regel mogelijk gemaakt en zullen de overige 300 m^2 gerealiseerd worden middels de inzet van extra sloopmeters. Dit conform de Beleidsregel Erventransitiegemeente Twenterand 2019.

De huidige in-/uitrit op de Hallerhoek blijft ongewijzigd.

Inrichting erf
Het nieuwe erf wordt afgeschermd door aan de oostzijde een bomenrij te realiseren. Tevens worden de zichtlijnen naar de Hallerhoek 3 en 5a middels verschillende solitaire bomen en struiken afgeschermd.

3.3.2 Hallerhoek 5

Het voornemen bestaat om op basis van de 'Schuren voor woning' regeling en de 'Schuren voor schuren' regeling, zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand', ten zuiden van de bestaande woning aan de Hallerhoek 5 een compensatiewoning met bijgebouw (100 m^2) te realiseren. Hiervoor wordt 850 m^2 van de in totaal 1.020 m^2 aan asbesthoudende sloopmeters voor ingezet. De overige 170 m^2 aan sloopmeters (asbesthoudend) wordt ingezet ten behoeve van de terugbouwmogelijkheden van het bestaande bijgebouw. Het bijgebouw zal een oppervlakte van 235 m^2 krijgen. Hiervoor worden 170 m^2 aan sloopmeters conform de Beleidsregel Erventransitiegemeente Twenterand 2019 ingezet.

In het kader van het vorenstaande is door de Erfontwikkelaar een erfinrichtingsplan opgesteld. In afbeelding 3.5 is het erfinrichtingsplan weergegeven, deze wordt aansluitend toegelicht. Het volledige erfinrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1.



Afbeelding 3.5 Erfinrichtingsplan Hallerhoek 5 (Bron: De Erfontwikkelaar)

Situering bebouwing
De compensatiewoning wordt ten zuiden van woning aan de Hallerhoek 5 gepositioneerd. In samenspraak met de omgeving is er voor gekozen om de compensatiewoning op het achtererf te realiseren en het bijgebouw aan de linkerzijde. Hierdoor wordt onder meer door de tussenliggende bebouwing de privacy gewaarborgd naast dat er een logische erfopzet ontstaat en er zichtlijnen naar de agrarische gronden ontstaan. De in- en uitrit zal aan de noordzijde op de Hallerhoek plaatsvinden. Op het erf is ruimschoots ruimte om te keren / parkeren.

Het bestaande bijgebouw ter plaatse van de Hallerhoek 5 wordt verkleind tot 250 m^2 en zal dienen als vrijgekomen agrarische bebouwing ten behoeve van het stallen van caravans. Hierbij zal de ontsluiting aan de oostzijde op de Hallerhoek plaatsvinden.

Inrichting erf
Het nieuwe erf wordt aan de noordzijde/noordwestzijde afgeschermd door het aanplanten van een erfbosje. Hierdoor ontstaat een duidelijke scheiding met het ten noorden gelegen perceel. Tevens zal de bestaande bomenrij aan de oostzijde worden versterkt door het aanplanten van solitaire bomen. Tot slot zal op het perceel ook solitaire bomen gerealiseerd worden.

Wat betreft het bestaande woonperceel aan de Hallerhoek 5 zullen eveneens solitaire bomen worden aangeplant worden. Tevens wordt de bestaande bomenrij versterkt naast de houtsingel aan de zuidzijde. Hierdoor treedt een duidelijke afscherming met het perceel Hallerhoek 4/4a op.

3.3.3 Marleseweg 20

Aan de Marleseweg 20 is een woonerf gesitueerd. Aan de westzijde wordt de bestaande woonbestemming met 1.000 m^2 uitgebreid om vervolgens een compensatiewoning en twee bijgebouw te realiseren. Hiervoor worden zowel 347 m^2 aan sloopmeters van de Marleseweg 20 voor gebruikt als 615 m^2 van de locatie Hallerhoek 4/4a. Voor de exacte inzet aan sloopmeters wordt verwezen naar subparagraaf 3.2.4.

Voor de compensatielocatie zal aan de noordwestzijde een bijgebouw van circa 25 m^2 worden gerealiseerd naast een bijgebouw van circa 181 m^2 aan de zuidoostzijde. Voor de locatie Marleseweg 20 zal enkel een bijgebouw van 100 m^2 worden gerealiseerd. De ontsluiting van de compensatiewoning vindt plaats aan de zuidoostzijde op de Marleseweg. Hierbij deelt de compensatielocatie dezelfde ontsluiting als het woonperceel aan de Marleseweg 20. In afbeelding 3.6 is een uitsnede uit het erfinrichtingsplan weergegeven, deze wordt aansluitend toegelicht.



Afbeelding 3.6 Erfinrichtingsplan Marleseweg 20 (Bron: De Erfontwikkelaar)

Situering bebouwing
De compensatiewoning wordt ten westen van woning aan de Marleseweg 20 gepositioneerd. Hierbij is de woning aan de noordwestzijde van de huidige woonbestemming gesitueerd. Tevens zijn twee bijgebouwen aan zowel de noordwestzijde als de zuidoostzijde beoogd. Op het perceel zijn ruimvoldoende mogelijkheden om een voertuig te kunnen keren/parkeren.

De woning aan de Marleseweg 20 blijft ongewijzigd. Hierbij wordt aan de zuidwestzijde van de woning een bijgebouw gerealiseerd met een omvang van respectievelijk 100 $m^{2.}$. Voor de exacte positionering wordt verwezen naar afbeelding 3.6.

Inrichting erf
Het nieuwe erf wordt afgeschermd van de ten zuiden gelegen woning middels de aanplant van een erfbosje, de aanplant van een grote boom en de aanplant van meerdere hoogstam fruitbomen. Tevens zal naar de ontsluiting op de Marleseweg een toegangsweg worden gerealiseerd. Wat betreft de afscherming ten opzichte van de woning aan de Marleseweg 20 wordt een erfbosje aangeplant.

3.4 Verkeer, parkeren en ontsluiting

3.4.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (oktober 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

In dit geval is voor wat betreft de gemeente Twenterand uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en wat betreft stedelijke zone is uitgegaan van de omgevingscategorie 'buitengebied'.

3.4.2 Verkeersaspecten

In geval van de voorliggende ontwikkeling wordt uitsluitend ingegaan op de deelgebieden Hallerhoek 5 en de Marleseweg 20. Dit aangezien binnen deze twee deelgebieden een compensatiewoning wordt toegevoegd. Ter plaatse van de Hallerhoek 4/4a worden enkel bijgebouwen gerealiseerd. Gesteld wordt dat planologisch gezien het aantal verkeersbewegingen ter plaatse van de Hallerhoek 4/4a hier zal afnemen/ongewijzigd blijft. Immers wordt hier een bestaand agrarisch bouwvlak wegbestemd.

3.4.3 Parkeren

Wat betreft het berekenen van de parkeerbehoefte kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de "Beleidsnota parkeernormen gemeente Twenterand 2018". De locatie bevindt zich in het gebied "buitengebied". Voor de toe te voegen (compensatie)woning wordt van de functie 'koop vrijstaand' uitgegaan. Voor een dergelijke functie geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaats per woning.

Zoals op de erfinrichtingstekeningen in bijlage 1 zichtbaar is, zijn de erven ter plaatse van de Hallerhoek 5 en de Marleseweg 20 van voldoende omvang om te voorzien in de benodigde aantal parkeerplaatsen. Het parkeren vindt geheel plaats op eigen terrein.

3.4.4 Verkeer

De ''Beleidsnota parkeernormen gemeente Twenterand'' laat zich niet specifiek uit over de verkeersgeneratie die ontwikkelingen met zich mee brengt. Op basis van de publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (december 2018) kent een vrijstaande woning een minimale verkeersgeneratie van 7,7 en een maximale verkeersgeneratie van 8,5 (afgerond 8) per weekdagetmaal. De Hallerhoek en Marleseweg zijn van voldoende capaciteit om het verkeer eenvoudig en veilig te kunnen afwikkelen.

3.4.5 Conclusie

Gelet op het vorenstaande zijn er ten aanzien van het aspect parkeren en verkeer geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

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

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR, de voorloper van 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'.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) laat zich niet specifiek uit over lokale ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen Rijksbelangen als opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

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

Bij voorliggende situatie is er sprake van drie erftransformaties op drie verschillende percelen waarbij per saldo twee woningen worden toegevoegd. Zoals hierboven is uitgewerkt wordt het toevoegen van twee woningen niet als stedelijk ontwikkeling gezien. Een nadere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het Rijksbeleid

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

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan

beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

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

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen. Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

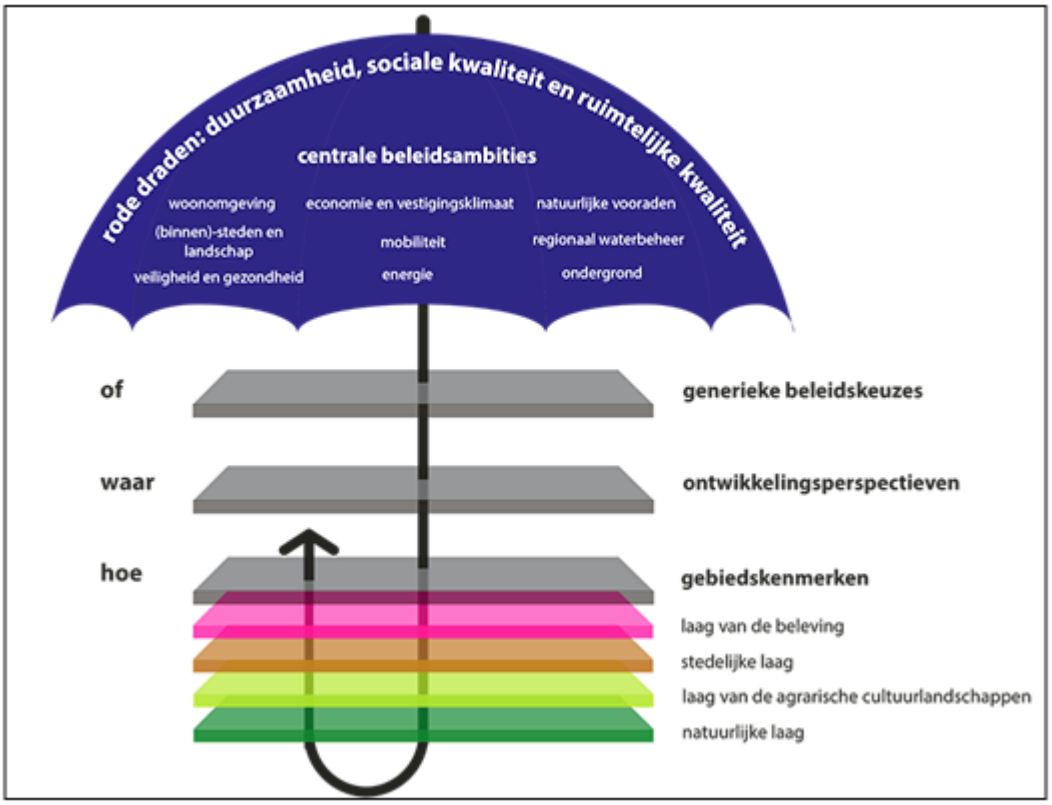
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken.

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat er sprake is van een woningbouwontwikkeling in het buitengebied. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3, 2.1.5 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

<u>Zuinig in zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3):</u>

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.*

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

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

Toetsing aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening

Met de gewenste ontwikkeling wordt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving gelegd. Er wordt circa 2.638 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt (1.115 m^2 aan de Hallerhoek 4/4a, 1.020 m^2 aan de Hallerhoek 5 en 503 m^2 aan de Marleseweg 20). Hiervoor in de plaats worden twee woningen gerealiseerd naast dat in totaal 656 m^2 aan bijgebouwen ter plaatse van de Hallerhoek 4/4a en Marleseweg 20 wordt gerealiseerd. Het bestaande bijgebouw bij de locatie Hallerhoek 5 wordt teruggebracht naar 250 m^2 waarbij eveneens sloopmeters voor worden ingezet.

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

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

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

Toetsing aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening

De deelgebieden Hallerhoek 4/4a, Hallerhoek 5 en Marleseweg 20 worden landschappelijk ingepast conform de geldende gebiedskenmerken (zie bijlage 1). Tevens wordt het overige deel van het voormalige agrarische bouwvlak aan de Hallerhoek 4/4a betrokken als weiland.

In hoofdstuk 3 is beschreven hoe de deelgebieden aan de Hallerhoek 4/4a, Hallerhoek 5 en Marleseweg 20 landschappelijk worden ingepast. In het vervolg van paragraaf 4.2 wordt aangetoond dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met het geldende ontwikkelingsperspectief en de geldende gebiedskenmerken.

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

Nieuwe woningbouwlocaties (artikel 2.2.2):

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

6. *In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

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

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

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

Toetsing aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening

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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om twee compensatiewoningen te realiseren op basis van de 'Schuren voor woning' regeling zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019'. De gewenste woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en worden gebouwd voor de lokale behoefte. Deze ontwikkelingen zijn passend binnen de gemeentelijk woonvisie en binnen de prestatieafspraken zoals overeengekomen met de provincie Overijssel. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming te achten is met artikel 2.2.2. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

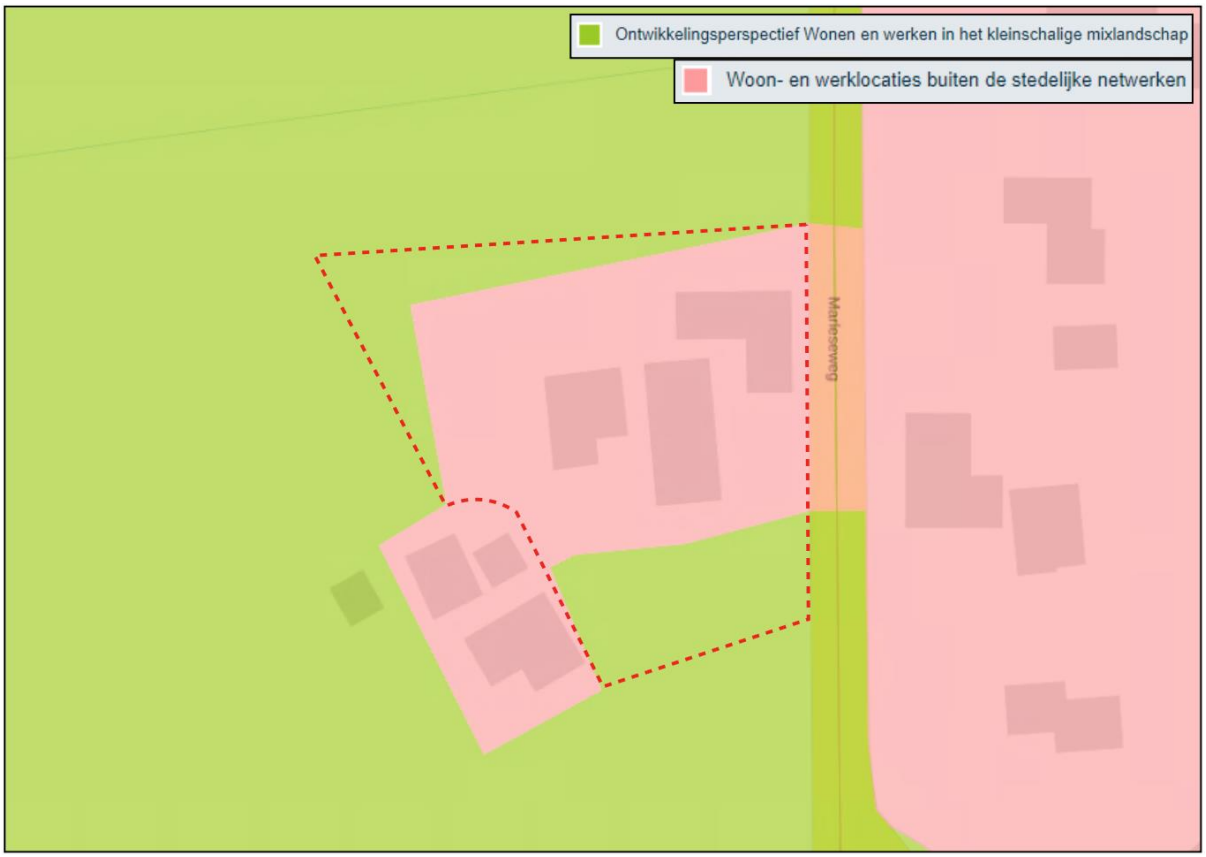
4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Bij de toetsing aan de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken wordt in voorliggend geval ingegaan op alle drie de deelgebieden. Dit aangezien zowel sloop- als bouwwerkzaamheden ter plaatse van de deelgebieden plaatsvinden. Aangezien het deelgebied Hallerhoek 4/4a en Hallerhoek 5 aangrenzend aan elkaar liggen, wordt voor de overzichtelijkheid deze deelgebieden tot één uitsnede samengevoegd.

De deelgebieden aan de Hallerhoek 4/4a en Hallerhoek 5 behoren tot het ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Het deelgebied aan de Marleseweg ligt deels tot het ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' en deels in het ontwikkelingsperspectief 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 4.2 en 4.3 zijn uitsneden van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie Overijssel opgenomen. De deelgebieden zijn indicatief met een rode stippellijn aangegeven. Hierna wordt nader op de ontwikkelingsperspectieven ingegaan.



Afbeelding 4.2 Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 4.3 Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

'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 de "Ontwikkelingsperspectieven"

In voorliggend geval worden de compensatiewoningen en bijbehorende bebouwing in zowel het ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (Hallerhoek 4/4a en Hallerhoek 5) als 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' (Marleseweg 20) gerealiseerd. Het realiseren van woningen past binnen beide ontwikkelingsperspectieven aangezien zowel ruimte is voor een verscheidenheid aan functies als het bouwen voor de lokale behoefte indien er sprake is van wonen, mits onderbouwd en regionaal afgestemd.

Tevens worden omliggende agrarisch bedrijven als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet (verder) beperkt in de ontwikkelmogelijkheden (zie hiervoor paragraaf 5.5 en paragraaf 5.6). Hierbij worden eveneens de huidige landschapselementen behouden, wordt de cultuurhistorie behouden, worden de percelen landschappelijk ingepast als dat het voornemen geen negatief effect heeft op het watersysteem. De gewenste ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de geldende ontwikkelingsperspectieven.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (Natuurlijke laag, Laag van het agrarisch-cultuurlandschap, Stedelijke laag en de Laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij voorliggende toetsing dient opgemerkt te worden dat de deelgebieden Hallerhoek 4/4a en Hallerhoek 5 in het buitengebied liggen, waardoor de 'Stedelijke laag' en 'Laag van beleving' buiten beschouwing kunnen worden gelaten. Gelet op het feit dat het deelgebied Marleseweg 20 op de grens met de stedelijke zone ligt, wordt de 'Stedelijk laag' meegenomen. Vanwege het ontbreken van bijzondere eigenschappen binnen de 'Laag van beleving' wordt ook bij dit deelgebied de 'Laag van beleving' buiten beschouwing gelaten.

Tevens dient vooraf te worden opgemerkt dat de gronden waarop geen sloop en/of bouwwerkzaamheden plaatsvinden, niet worden meegenomen in de uitwerking. Hierna wordt nader op de desbetreffende lagen ingegaan.

1. De “Natuurlijke laag“

De deelgebieden zijn op gebiedskenmerkenkaart van de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’. Aangezien er geen sloop- en bouwontwikkelingen plaatsvindt ter plaatse van ‘Beekdalen en natte laagtes’ wordt niet nader op dit gebiedstype ingegaan. Onderstaande afbeeldingen betreffen twee uitsneden van de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag”. De deelgebieden zijn indicatief weergegeven met een rode stippellijn.



Afbeelding 4.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart “Natuurlijke laag” (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 4.5 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart “Natuurlijke laag” (Bron: Provincie Overijssel)

‘Dekzandvlakte en ruggen’

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

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

De deelgebieden liggen binnen de gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’. De beoogde locatie voor de compensatiewoning aan de Hallerhoek 5 en Marleseweg 20 zijn in de huidige situatie onbebouwd. Echter, de locatie aan de Hallerhoek 5 werd in het verleden gebruikt voor de agrarische bedrijvigheid ter plaatse naast dat de gronden waarop de woning is beoogd in het verleden als agrarische grond werd benut. De van oorsprong voorkomende ‘Natuurlijke laag’ is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig. Met de landschapsmaatregelen wordt ingezet op beplanting die past bij de natuurlijke ondergrond. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de ‘Natuurlijke laag’.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap“

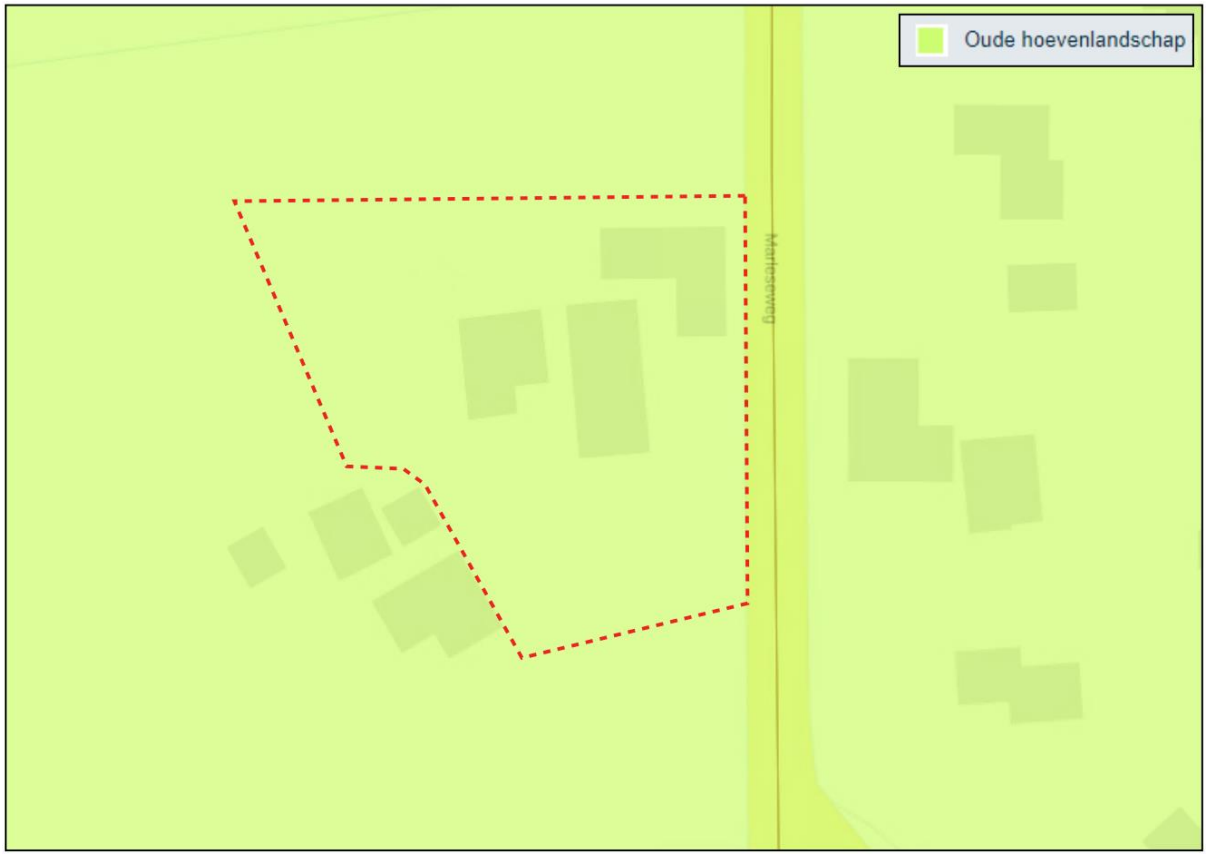
De tweede laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingsvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop

van de tijd gaan waarderen. Het heeft als ‘consumptielandschap’ voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etcetera. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

In afbeelding 4.6 en 4.7 is een uitsnede weergegeven van de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’. Het betreft het gebiedskenmerk ‘Oude hoevenlandschap’. De deelgebieden zijn indicatief weergegeven met een rode stippellijn. Hierna wordt nader op het gebiedskenmerk ‘Oude hoevenlandschap’ ingegaan.



Afbeelding 4.6 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 4.7 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" (Bron: Provincie Overijssel)

'Oude hoevenlandschap'

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

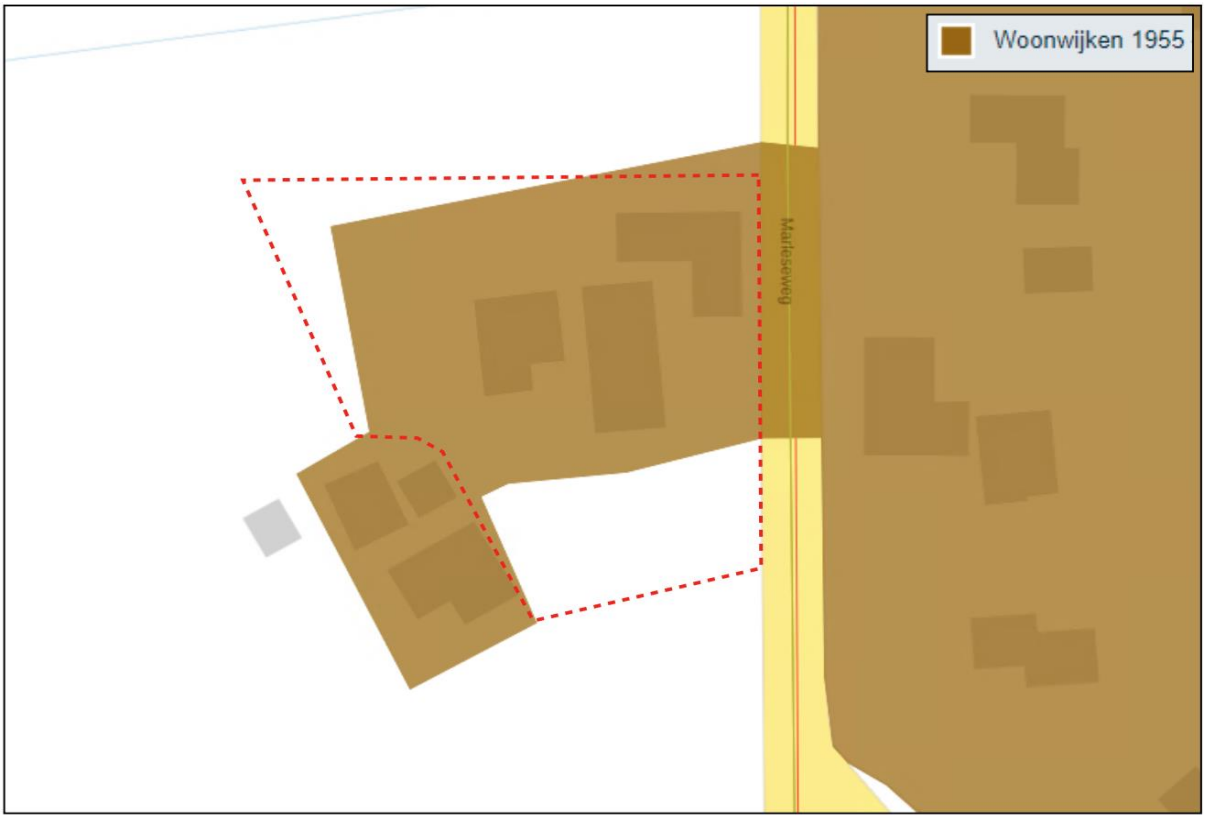
Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

De voorliggende deelgebieden liggen in het gebiedstype 'Oude hoevenlandschap'. Bij het realiseren van zowel de compensatiewoningen als bijbehorende bijgebouwen is rekening gehouden met de bestaande structuren in het buitengebied. Hierbij is in het ruimtelijk kwaliteitsplan nadrukkelijk ingegaan op de bebouwing en beplanting passend bij de locatie en omliggende bebouwing en structuren. Hierbij wordt verwezen naar bijlage 1 behorende bij de toelichting. Op deze plek wordt gesteld dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3 De "Stedelijke laag''

De derde laag is de 'Stedelijke laag'. De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker. In afbeelding 4.8 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart opgenomen. Het deelgebied is indicatief met een rode omlijning aangeduid.



Afbeelding 4.8 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart "Stedelijke laag" (Bron: Provincie Overijssel)

'Woonwijken 1955'

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. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Als ontwikkelingen plaatsvinden 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'

Bij voorliggend deelgebied wordt een passende woning op een voormalig agrarisch erf gerealiseerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de aard, maatvoering en het karakter van de directe omgeving. Tevens worden de bijgebouwen op een logische locatie gesitueerd, waardoor de zichtlijnen naar zowel de buurpercelen als het open buitengebied behouden blijven.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

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

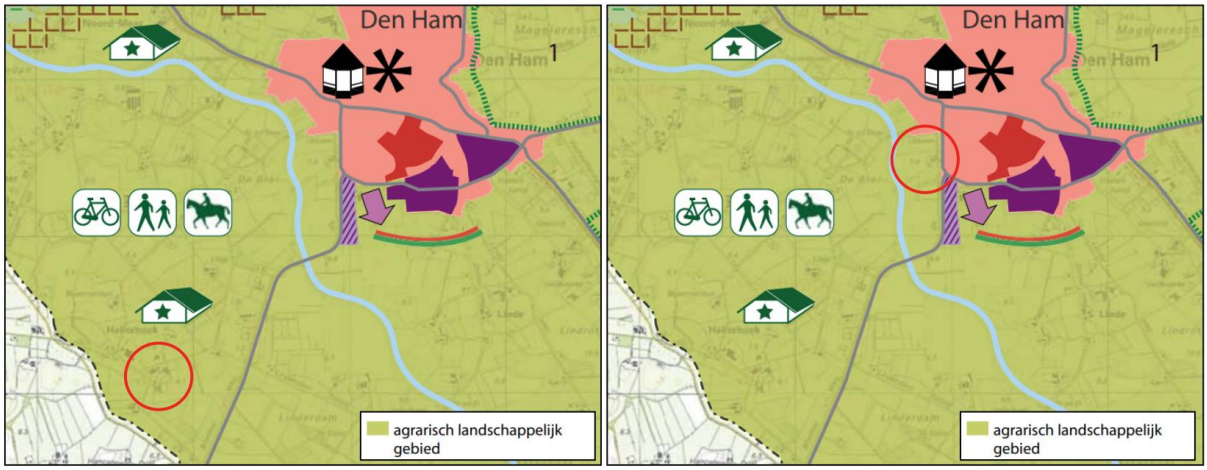
4.3.1.2 Visie op Twenterand

De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of 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 4.9 omvat een uitsnede van de structuurvisiekaart. De verschillende deelgebieden zijn aangegeven met een rode omcirkeling. Wegens de aangrenzende ligging van de Hallerhoek 4/4a aan de Hallerhoek 5 is voor deze deelgebieden één uitsnede gemaakt.



Afbeelding 4.9 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.1.3 Wonen

In de woonvisie 2009+ en de Toekomstvisie wordt nog uitgegaan van een toename van de bevolkingsomvang tot 2030. Prognoses zoals PRIMOS 2009 en Pearl laten zien dat de bevolkingsomvang vanaf 2011 niet meer zal groeien, maar langzaamaan gaat krimpen. Het aantal (eenpersoons)huishoudens zal door vergrijzing en andere oorzaken wel blijven toenemen en hierdoor ook de vraag naar woningen. Op grond van dit uitgangspunt en de verwachtingen wordt een toename van de woningvoorraad met 1.272 woningen voorzien tussen 2010 en 2030. Voor de leefbaarheid van het buitengebied zijn 20 woningen gereserveerd. Deze woningen zijn in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving inzetbaar voor bijvoorbeeld nieuwe landgoederen of Rood voor Rood.

4.3.1.4 Landschap & ecologie

Stedenbouw, water, landschap en ecologie vormen een samenhangend geheel in de gemeente Twenterand. Het grootste deel van de gemeente is buitengebied en daardoor landschap. Om het landschap te behouden wordt ingezet op zoveel mogelijk herstel van oude structuren. Voorts is het van belang dat water zoveel mogelijk wordt opgevangen en vastgehouden. Het open landschap biedt hiervoor mogelijkheid en zal daarvoor ook worden benut. Aan de bebouwingsvormen en structuren kunnen de karakteristiek en identiteit van de verschillende kernen worden afgelezen. Deze zijn voornamelijk verbonden met het onderliggende landschap hetgeen nog het best tot uiting komt aan de randen. Ingezet zal worden op het behoud, herstel en accentueren van bestaande randen waardoor bebouwing op een harmonieuze wijze overgaat in het aangrenzende landschap. Dat betekent dat de bebouwing en beplantingsstructuren worden afgestemd op de identiteit van de plek. Ook kan o.a. gedacht worden aan het duidelijk vormgeven van entrees van kernen die het visitekaartje vormen en refereren aan de karakteristiek van de kern.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de "Structuurvisie Twenterand"

Geconstateerd wordt dat de ontwikkeling die het voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, prima past binnen de 'hoofdlijnen van beleid' zoals verwoord in het "Structuurvisie Twenterand". Door het slopen van landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied versterkt. Daarnaast staat de structuurvisie toe dat er woningen worden gerealiseerd in het buitengebied in het kader van Rood voor Rood (tegenwoordig 'Schuren voor woning' zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019'). De compensatiewoningen en bijgebouwen worden gesitueerd aan de Hallerhoek en Marleseweg en zullen passen binnen de omgeving. In dit geval wordt de gewenste win-win situatie behaald en wordt er voldaan aan de uitgangspunten genoemd in de structuurvisie van de gemeente Twenterand.

4.3.2 Woonbeleid 'Visie op Wonen 2015-2025'

4.3.2.1 Inleiding

Op 2 februari 2016 is de geactualiseerde woonvisie 'Visie op Wonen 2015-2025' vastgesteld. In deze 'Visie op Wonen 2015-2025' wordt het perspectief geschetst hoe Twenterand aantrekkelijk kan worden gehouden om in te wonen. Daarmee wordt de basis gelegd voor onze strategische afwegingen op de korte en middellange termijn. Het bevat ambities, opgaven, acties en maatregelen om daar naar toe te werken.

4.3.2.2 Buitengebied en kleine kernen

Precies sturen op aantallen kan leiden tot een (te) starre situatie die het onmogelijk maakt om lokaal maatwerk te leveren. Denk aan het reserveren van een gering aantal kavels voor kleine kernen en transformeren van leegstaande boerderijen naar enkele wooneenheden, beide via het beleidskader 'Rood voor rood'. Om die reden delen we het aantal woningen niet geheel toe, maar reserveren we in het woningbouwprogramma een aantal woningen voor het buitengebied.

De Rood voor Rood regeling houdt 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied in, door sloop van landschap ontsierende vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen.' Ter compensatie van de sloop van tenminste 850 m^2 landschapsontsierende bedrijfsgebouwen kan onder voorwaarden één (of meer) bouwkavels voor een woning worden toegekend.

Toch loopt het aantal nieuwe woningen gerealiseerd onder de werkingssfeer van Rood voor rood niet storm. In dit kader zijn (ten tijde van het opstellen van de Visie op Wonen 6 woningen feitelijk gebouwd, voor 7 woningen is het bestemmingsplan 'rond' maar de woning nog niet gerealiseerd en van 3 woningen is een bestemmingsplan in voorbereiding.

Dit betekent dat het om 16 woningen gaat in 10 jaar looptijd van dit beleid. De komende tien jaar is het een gegeven dat door stoppende agrarische bedrijven agrarische locaties vrijkomen. Daarom passen we dit ervaringscijfer toe in de woningbouwprogrammering voor Twenterand. Zodoende programmeert de gemeente 20 woningen in de komende 10 jaar.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het Woonbeleid 'Visie op wonen 2015-2025'

In de woonvisie wordt uitgesproken dat het mogelijk is om woningen in het buitengebied te realiseren via de rood-voor-rood regeling. Het nieuwe erventransitiebeleid met de 'Schuren voor woning' regeling is een vervolg op de rood-voor-rood regeling. Kwantitatief is er ruimte voor 20 woningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van twee compensatiewoningen in het kader van de 'Schuren voor woning' regeling. Daarbij draagt de gewenste ontwikkeling bij aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied door de sloop van een veelvoud van landschapsontsierende bebouwing. Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie is.

4.3.3 Beleidsregels Erventransitie Gemeente Twenterand 2019

4.3.3.1 Algemeen

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

4.3.3.2 Doel

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

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

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

4.3.3.3 Algemene uitgangspunten

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

a) Toepassing van de regeling moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
Zie hoofdstuk 3. Naast dat er een veelvoud aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt worden de deelnemende erven landschappelijk ingepast middels passende bebouwing en beplanting. Tevens wordt hierbij opgemerkt dat een deel van het voormalige agrarische bouwvlak aan de Hallerhoek 4/4a als weiland wordt ingevuld waarbij een landschappelijke inpassing niet noodzakelijk is.

b) Deze regeling is bedoeld ter bevordering van de sloop van (voormalige) (agrarische) bedrijfsgebouwen die nog niet in het kader van een andere regeling zijn of moeten worden gesaneerd;
De te slopen bebouwing wordt niet gebruikt in het kader van een andere regeling.

c) De regeling is ook van toepassing voor vrijkomende agrarische bebouwing op percelen die inmiddels een andere bestemming hebben;
Hieraan wordt voldaan. Dit uitgangspunt is in voorliggend geval van toepassing op het deelgebied aan de Hallerhoek 5 en Marleseweg 20.

d) Sloop vindt plaats binnen de gemeente Twenterand;
De te slopen schuren zijn gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Twenterand.

e) Nieuwbouw op het erf waar gesloopt wordt gaat boven nieuwbouw op een andere locatie, tenzij nieuwbouw op een andere locatie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
De compensatiewoning aan de Hallerhoek 5 wordt gerealiseerd aangrenzend aan de slooplocatie. Hetzelfde geldt voor de bijgebouwen, dit aangezien de bebouwing anders te dicht op andere percelen wordt gerealiseerd. Wat betreft de Marleseweg 20 worden de bijgebouwen zowel ter plaatse van de slooplocatie als nabij de slooplocatie gerealiseerd. Eveneens wegens een passende erfinrichting. De compensatiewoning wordt wegens een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aangrenzend aan de slooplocatie gerealiseerd.

f) Op erven die deelnemen wordt het hele erf in de ontwikkeling betrokken;
De gehele erven worden betrokken. Zie hiervoor de planverbeelding.

g) Op erven die deelnemen worden in elk geval alle asbestdaken gesaneerd;
Alle asbestdaken worden gesaneerd. In bijlage 2 en 3 zijn de asbestinventarisaties bijgevoegd.

h) Alleen legaal opgerichte bebouwing komt bij toepassing van de regeling voor compensatie in aanmerking;
Van de te slopen bebouwing aan de Marleseweg 20 is voor 347 m^2 een vergunning aanwezig en is meegenomen ten behoeve van compensatie. De overige 156 m^2 zonder vergunning wordt eveneens verwijderd ten behoeve van het opschonen van het perceel. Wat betreft de deelgebieden Hallerhoek 4/4/a en Hallerhoek 5 is de gehele bebouwing legaal vergund wat in de sloopopgave wordt meegenomen.

i) Voor bedrijfsmatige kassen en andere bouwwerken met een vergelijkbare lichte constructie, zoals sheds, worden alle genoemde benodigde m2 met factor 5 worden vermenigvuldigd;
Niet van toepassing.

j) De planologische (bouw)mogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie;
De compensatiewoningen krijgen de gebruik- en bouwmogelijkheden voor woningen die van toepassing zijn binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand'. Wat betreft de agrarische bestemmingen zijn enkel bouwwerken, geen bouwwerk zijnde mogelijk. Tevens worden de extra meters aan bijgebouwen middels een maatvoeringsaanduidingen vastgelegd.

k) Alle plannen gaan vergezeld met een erfinrichtingsplan waarin is aangegeven hoe de ontwikkeling in het erf wordt ingepast;
Zie hoofdstuk 3. Hieraan wordt voldaan.

l) Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
Zie hoofdstuk 5, hier wordt aan voldaan.

m) Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van derden;
Zie hoofdstuk 5, hier wordt aan voldaan.

n) Als een ontwikkeling plaatsvindt in de door de provincie aangegeven Zone ondernemen met water en natuur blijft er altijd een extra bijdrage aan de waarden en de kenmerken van deze zone gelden.
Niet van toepassing.

o) Bij herbouw moet rekening worden gehouden met bestaande erfstructuren;
Zie hoofdstuk 3, hier wordt aan voldaan.

p) Wanneer toepassing van deze regeling leidt tot uitbreidingsmogelijkheden van de bebouwing, houdt dit ook in dat het bouwvlak en/of bestemmingsvlak bij de benodigde bestemmingsplanherziening hieraan wordt aangepast.
Ter plaatse van alle drie de deelgebieden worden de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen met toepassing van de schuur voor schuur regeling uitgebreid. Tevens wordt ter plaatse van de Hallerhoek 4/4a een agrarische bestemming naar woonbestemming omgezet/vervormd en wordt de woonbestemming aan de Hallerhoek 5 en Marleseweg 20 uitgebreid/aangepast.

q) De verkeersveiligheid dient te zijn geborgd;
Zie paragraaf 3.4, hier wordt aan voldaan.

r) Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
Zie hoofdstuk 5, hier wordt aan voldaan.

s) Er wordt met de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten indien een tegemoetkoming in planschade niet is uit te sluiten;
Zie hoofdstuk 8, hier wordt aan voldaan.

t) Er dient een zorgvuldige dialoog plaats te vinden met de omgeving.
Er hebben overleggen plaatsgevonden met omwonenden van de Hallerhoek en de Marleseweg en er heeft afstemming plaatsvonden omtrent het inrichtingsplan. Dit heeft geresulteerd in de huidige erfinrichting van de compensatiekavel. Met inachtneming van het vorenstaande staat de omgeving welwillend tegenover de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 9.2 wordt hier nader op ingegaan.

4.3.3.4 Schuur voor schuur

Hierna wordt ingegaan op de uitgangspunten behorend bij de 'Schuur voor schuur' regeling:

Algemene uitgangspunt

a) Vierkante meters die worden gesloopt in het buitengebied worden ingezet in het buitengebied. Vierkante meters die worden gesloopt in de bebouwde kom worden ingezet in de bebouwde kom.

Toetsing algemene uitgangspunt

In voorliggend geval wordt 1.020 m^2 van de te slopen asbesthoudende voormalige schuren aan de Hallerhoek 5 ingezet voor de compensatiewoning en bijgebouwen ter plaatse. Hierbij wordt 850 m^2 voor de compensatiewoning ingezet en 170 m^2 voor bijgebouwen ter plaatse van de slooplocatie.

Ter plaatse van de locatie Hallerhoek 4/4a wordt in totaal 1.115 m^2 aan bebouwing gesloopt waarbij 945 m^2 aan asbesthoudende bebouwing en 170 m^2 zonder asbest wordt ingezet. Hierbij wordt 615 m^2 verkocht aan het deelgebied Marleseweg 20 en wordt 500 m^2 ingezet op de slooplocatie. Van de 500 m^2 wordt 330 m^2 asbesthoudende bebouwing ingezet en 170 m^2 zonder asbest. Dit om in totaal 500 m^2 aan bijgebouwen ter plaatse van het deelgebied Hallerhoek 4/4a te kunnen realiseren.

Tot slot wordt ter plaatse van de Marleseweg 20 347 m^2 aan vergunde bebouwing gesloopt wat met de aankoop van 615 m^2 van het deelgebied Hallerhoek 4/4a resulteert in een totale sloopopgave van 962 m^2. Van de 962 m^2 aan asbesthoudende bebouwing wordt 850 m^2 ingezet voor de compensatiewoning en de overige 112 m^2 voor het uitbreiden van de bijgebouwen. Dit om in totaal 206 m^2 aan bijgebouwen te kunnen realiseren. Gelet op het vorenstaande wordt voldaan aan het algemene uitgangspunt.

Uitgangspunten buitengebied bij uitbreiding bijgebouwen bij woningen

a) Deze beleidsregel is van toepassing op uitbreiding van bijgebouwen bij woningen in het buitengebied;
b) De toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m^2 bij woningen mag worden vergroot tot maximaal 250 m^2 met toepassing van onderstaande tabel;
c) Het maximum van 250 m^2 geldt ook als sprake is van een omliggend grondareaal rondom de woning van 1 hectare of groter.

Oppervlakte extra te bouwen	**Met asbest**	**Zonder asbest**
Tot 100 m^2	1:1	1:2
101 – 150 m^2	1:2	1:4

Toetsing uitgangspunten buitengebied

In geval van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt aan de Hallerhoek 5 en de Marleseweg 20 een compensatiewoning gerealiseerd en wordt aan de Hallerhoek 4/4a in totaal 500 m^2 aan bijgebouwen, Hallerhoek 5 235 m^2, de compensatiekavel 100 m^2 en aan de Marleseweg 20 306 m^2 (206 m^2 en 100 m^2) aan bijgebouwen gerealiseerd. Hierbij wordt in totaal 2.312 m^2 aan asbesthoudende bebouwing ingezet en 170 m^2 aan bebouwing zonder asbest.

In subparagraaf 3.2.4 is een berekening bijgevoegd waaruit blijkt dat aan de bepalingen wordt voldaan.

4.3.3.5 Schuren voor woning

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

Algemene uitgangspunten

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

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

Toetsing algemene uitgangspunten

In voorliggend geval worden op drie locaties in het buitengebied van de gemeente Twenterand landschapsontsierende bebouwing gesloopt en worden twee compensatiewoning ter plaatse van de Hallerhoek 5 en de Marleseweg 20 teruggebouwd. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de algemene uitgangspunten.

Uitgangspunten voor het buitengebied

Voor het buitengebied zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

a) De beleidsregel is van toepassing op sloop voor het uitbreiden van het aantal woningen door nieuwbouw in het buitengebied;
b) Als compensatie voor de sloop kan een extra nieuwbouwkavel met een woning van maximaal 750 m^3 worden gerealiseerd met de toepassing van onderstaande tabel;

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

c) De compensatiekavel(s) dienen een passend ensemble te vormen met de (eventueel) al aanwezige, overblijvende gebouwen en de omgeving.
d) De maten en afmetingen uit het op 13 maart 2018 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Twenterand worden aangehouden;
e) De compensatiekavel heeft een omvang van minimaal 600 en maximaal 1000 m^2. Dit is het perceel met de woonbestemming. Eventueel grotere oppervlakte aan omliggende gronden krijgt de bestemming agrarisch zonder bebouwing.

Toetsing uitgangspunten buitengebied

In subparagraaf 3.2.4 is een berekening bijgevoegd waaruit volgt dat aan de bepalingen wordt voldaan.

Er worden twee compensatiewoningen van maximaal 750 m^3 gerealiseerd. Voor het overige worden maten en afmetingen uit het bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand" gehanteerd. Zoals uit hoofdstuk 3 blijkt, wordt er een passend ensemble met nieuw te bouwen bebouwing gerealiseerd. De compensatiekavels krijgen een omvang van 1.000 m^2. Hiervoor wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

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

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

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

Voorafgaand dient opgemerkt te worden dat ter plaatse van de deellocatie Hallerhoek 5 en de Marleseweg 20 een milieugevoelige functie (compensatiewoning) wordt toegevoegd. Voor alle drie de locaties geldt dat er verschillende bouw- en sloopwerkzaamheden zullen plaatsvinden. Hierna wordt nader op de deellocaties en bijbehorende milieuaspecten ingegaan.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

In voorliggende situatie worden er twee geluidsgevoelige objecten toegevoegd, te weten de compensatiewoning ter plaatse van de deellocatie Hallerhoek 5 en de Marleseweg 20.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

De compensatiewoning aan de Hallerhoek 5 wordt aan een autoluwe weg gerealiseerd. Daarnaast is er sprake van tussenliggende bebouwing en bedraagt de afstand tot de weg circa 80 meter. Gelet op voorgaande punten wordt verwacht dat aan de voorkeurswaarde voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt voldaan en wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ter plaatse van de deellocatie Hallerhoek 5 dan ook niet noodzakelijk geacht.

Wat betreft de locatie Marleseweg 20 bevindt de compensatiewoning zich binnen de wettelijke geluidszone van de Marleseweg en de Vriezendijk. Daarom is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hieronder wordt kort op de conclusie van het onderzoek ingegaan. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 behorende bij deze toelichting.

Conclusie akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai van de Marleseweg bedraagt hoogstens 42 dB. De geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai van de Vriezendijk bedraagt hoogstens 32 dB. Er wordt daarmee aan de voorkeurs- en ambitiewaarde voldaan. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect wegverkeerslawaai ter plaatse van de te realiseren compensatiewoning.

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

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

In de directe nabijheid van de deellocaties Hallerhoek 5 en Marleseweg 20 ligt geen spoorlijn. De dichtstbijzijnde spoorlijn ten opzichte van de compensatiewoning aan de Hallerhoek 5 bevindt zich op circa 6,6 kilometer en ten opzichte van de Marleseweg 20 op circa 5,5 kilometer. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai kan op basis van bovenstaande afstanden dan ook achterwege worden gelaten.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van zowel de Hallerhoek 5 en Marleseweg 20 zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven naast dat in paragraaf 5.6 wordt ingegaan op het geuraspect. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt voor de besloten ontwikkelingen in dit bestemmingsplan.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Ter plaatse van de locatie Hallerhoek 4/4a i.c.m. Hallerhoek 5 is door AgriTerra een verkennend bodemonderzoek en een verkennend asbest onderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van de deellocatie Marleseweg 20 is door Kruse Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek en aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de conclusies van de uitgevoerde onderzoeken ingegaan. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar bijlage 3 en bijlage 4 behorende bij deze toelichting.

Daarnaast zijn in bijlage 5, 6 en 7 drie asbestinventarisatierapportages bijgevoegd behorende bij de Hallerhoek 4, Hallerhoek 5 en Marleseweg 20.

5.2.2 Situatie plangebied

5.2.2.1 Hallerhoek 4/4a en Hallerhoek 5

Verkennend bodemonderzoek

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

Gehele locatie

In het bovengrondmengmonster BM3 is een lichte verhogingen PAK 10 VROM aangetroffen. In de overige bovengrond- en ondergrondmengmonsters (BM1, BM2, BM4, OM1 en OM2) zijn geen verhogingen aangetroffen

In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb7wm1 zijn lichte verhogingen koper en zink aangetroffen.

Voormalige dieseltank nummer 4

In het bovengrondmengmonster BM5 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn geen olie gerelateerde verhogingen aangetroffen.

Voormalige dieseltank nummer 5

In het bovengrondmengmonster BM6 zijn geen olie gerelateerde verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb4wm1 zijn geen olie gerelateerde verhogingen aangetroffen.

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

Verkennend asbestonderzoek

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

Gehele locatie

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest.

In de mengmonsters MM1, MM2 en MM3 is analytisch geen asbest aangetroffen. Het mengmonster MM4 is licht asbesthoudend; het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Druppelzones

Ter plaatse van de druppelzones zijn twee inspectiesleuven gegraven en zijn er mengmonsters samengesteld. Op met maaiveld ter plaatse van DZ8, DZ9 en DZ10 is asbestverdacht materiaal aangetroffen. Deze materialen bevinden zich circa tot 5 meter vanaf de druppelzone.

In de mengmonsters van DZ3 en DZ4 is analytisch geen asbest aangetroffen.

De mengmonsters van DZ1, DZ2 en DZ7 zijn licht asbesthoudend; de gewogen asbestgehalten zijn (ruim) lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Er dient opgemerkt te worden dat er asbestverdachte vezels zijn aangetroffen in de fractie <0,5mm van DZ7. Echter wordt niet verwacht dat de interventiewaarde wordt overschreden.

Het gewogen asbestgehalte in DZ8 is hoger dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek, echter zijn de gehalten lager dan de interventiewaarde. Tevens is er in de fractie< 0,5mm asbestverdachte vezels aangetroffen. Formeel geeft deze druppelzone aanleiding tot nader onderzoek. De gewogen asbestgehalten in de mengmonsters van DZ5, DZ6, DZ9 en DZ10 zijn hoger dan de interventiewaarde (100 mg/kg ds). Formeel geven deze druppelzones aanleiding tot nader onderzoek.

In de inspectiesleuven van DZ9 en DZ10 zijn tevens asbestverdachte materialen aangetroffen in

de vorm van golfplaat. Deze materialen zijn niet separaat geanalyseerd omdat de interventiewaarde al wordt overschreden door het mengmonster.

Er dient tevens opgemerkt te worden dat de mengmonsters van DZ1, DZ4, DZ6 en DZ10 niet voldoen aan de minimale hoeveelheid monstermateriaal. Echter wordt niet verwacht dat dit invloed heeft gehad op de monstername en de analyses.

Afsluitend zal aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden naast enkele saneringen om de exacte omvang te bepalen.

5.2.2.2 Marleseweg 20

Gehele locatie

In de bovengrond (BG I en BG III), de ondergrond (A - OG) en in het grondwater (PB B1) zijn lichte verontreinigingen aangetoond. In de bovengrond (BG II, A - BG I en A - BG II) en in de ondergrond (OG) zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

In de mengmonsters van de fijne fractie van MM FF - 01, MM FF - 02, MM FF - 03 en MM FF - C is geen asbest aangetoond.

In het verkennende bodemonderzoek is in het mengmonster van de fijne fractie MM FF – D asbest aangetoond, het gewogen asbestgehalte is hoger dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Nader asbestonderzoek

In het nader asbest bodemonderzoek is in het mengmonster van de fijne fractie MM FF – D asbest aangetoond, maar is het gewogen asbestgehalte ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt, mits uit aanvullend onderzoek ter plaatse van de Hallerhoek 4/5 geen bijzonderheden worden aangetroffen naast de noodzakelijke sanering geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Ter plaatse van de Marleseweg 20 wordt de bodem voor de beoogde ontwikkeling geschikt bevonden.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 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.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

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

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;

- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

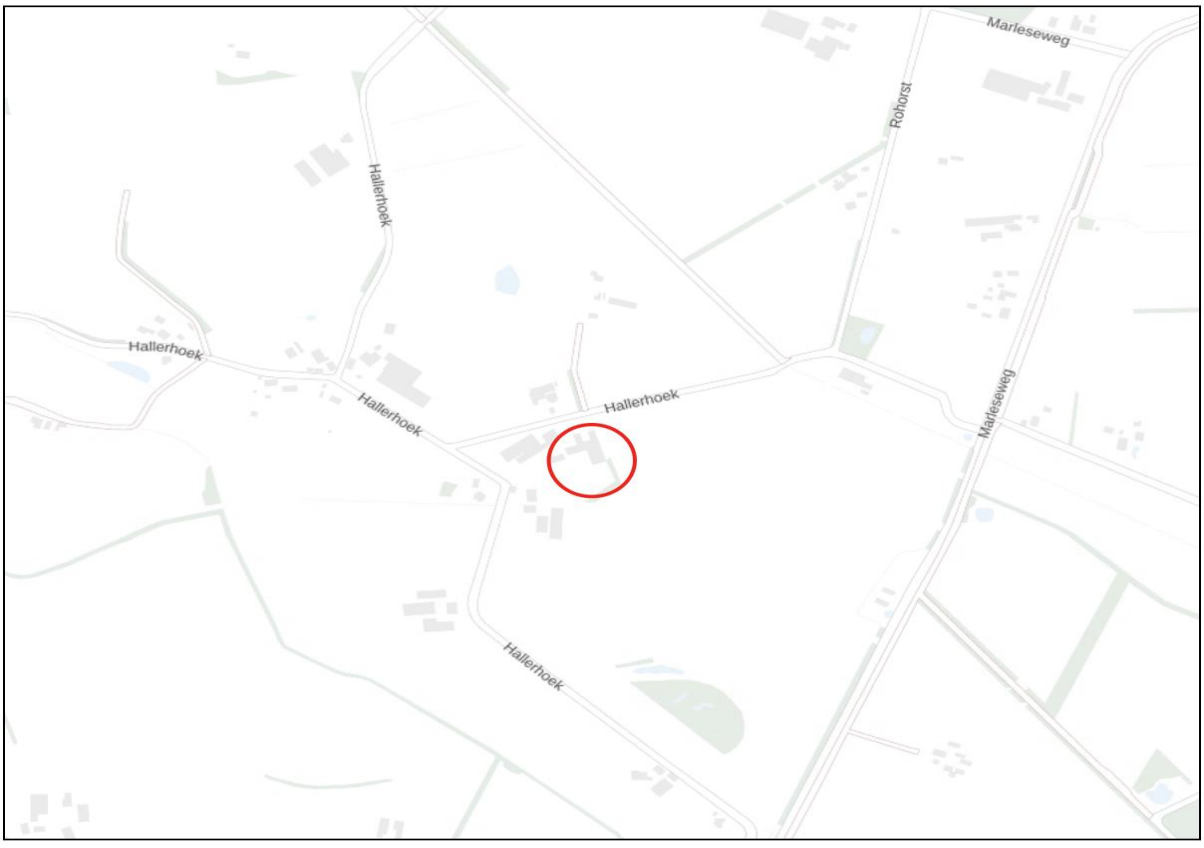
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

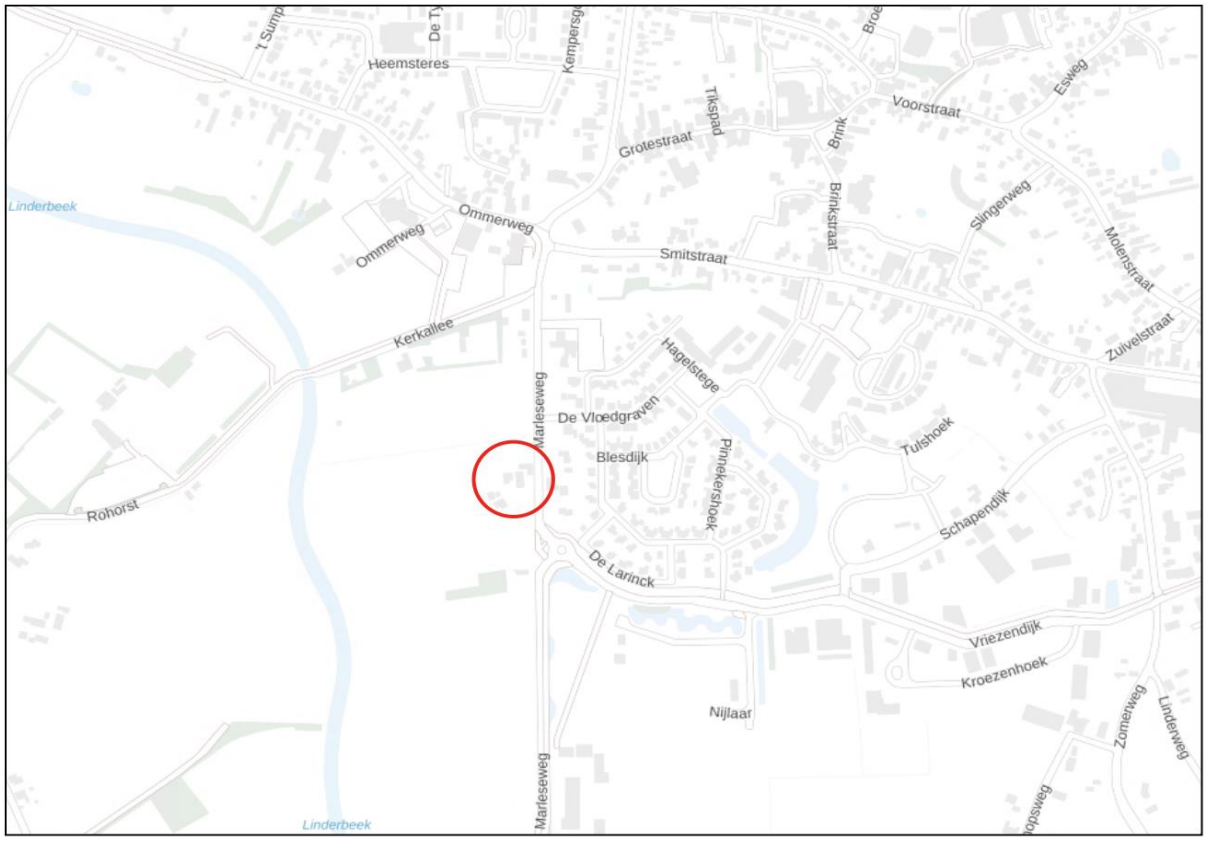
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Hier wordt zowel ingegaan op de deellocatie aan de Hallerhoek 5 als aan de Marleseweg 20. Dit aangezien op beide locaties een risicogevoelige functie (een compensatiewoning) wordt toegevoegd. Op de risicokaart van de Atlas Leefomgeving staan meerdere soorten risico’s, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoringen van de openbare orde. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de risicokaart met betrekking tot de Hallerhoek 5 weergegeven en in afbeelding 5.2 een uitsnede van de risicokaart met betrekking tot de Marleseweg 20. In beide gevallen is het plangebied met een rode omcirkeling weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart Hallerhoek 5 (Bron: Atlas Leefomgeving, bewerkt)



Afbeelding 5.2 Uitsnede Risicokaart Marleseweg 20 (Bron: Atlas Leefomgeving, bewerkt)

Uit de inventarisatie blijkt dat beide deellocaties:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

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

Beide deellocaties liggen in het buitengebied waar geen sprake van enige mate van functiemenging is. Er wordt dan ook in beide gevallen uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk', in voorliggende situatie 'rustig gebied'.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden ter plaatse van de deellocatie Hallerhoek 4/4a. Hallerhoek 5 en de Marleseweg 20.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woning/woonbestemming hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Hierna wordt nader op alle drie de deellocaties ingegaan.

Hallerhoek 4/4a

Ten aanzien van de deellocatie Hallerhoek 4/4a wordt opgemerkt dat hier uitsluitend sprake is van het slopen en wegbestemmen van de voormalige agrarische bebouwing. Hiermee wordt een milieubelastende functie opgeheven wat resulteert in een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Nadere toetsing wat betreft de deellocatie Hallerhoek 4/4a wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Hallerhoek 5

Ten noorden van de deellocatie Hallerhoek 5 bevindt aan de Hallerhoek 5a een loonwerkersbedrijf waarbij het maximum toegestane bedrijfsoppervlakte 2.000 m^2 bedraagt. Op basis van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' behoort bij een loonwerkersbedrijf met een toegestaan oppervlak van 2.000 m^2 milieucategorie 3.1. Hierbij geldt een maximum richtafstand van 50 meter voor het aspect gevaar. Aangezien de compensatiewoning op circa 60 meter ten zuidoosten van de Hallerhoek 5a wordt gerealiseerd (bouwvlak 65 meter), vormt de aanwezigheid van het loonwerkersbedrijf geen belemmering voor de compensatiewoning.

Ten zuidwesten van de deellocatie Hallerhoek 5 bevindt zich aan de Hallerhoek 2 een melkvee-/rundveehouderij. Op basis van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' behoort bij het houden en

fokken van runderen een grootste afstand van 100 meter (geur) en 30 meter voor het aspect stof en geluid. Aangezien de beoogde compensatiewoning op circa 250 meter afstand van het agrarisch bouwvlak wordt gerealiseerd, wordt ruimschoots aan de richtafstand voor stof en geluid voldaan.

Ten noordwesten van de deellocatie ligt aan de Hallerhoek 8 eveneens een melkvee-/rundveehouderij. Op basis van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' behoort bij het houden en fokken van runderen een grootste afstand van 100 meter (geur) en 30 meter voor stof en geluid. Aangezien de beoogde compensatiewoning op circa 165 meter afstand van het agrarisch bouwvlak wordt gerealiseerd, wordt ruimschoots aan de richtafstanden voldaan.

Wat betreft het geuraspect voor veehouderijen in de nabije omgeving wordt verwezen naar paragraaf 5.6

Marleseweg 20

In de directe nabijheid van de beoogde compensatiewoning zijn voornamelijk woningen gesitueerd waarbij geen milieubelastende werking van toepassing is. Echter, op circa 130 meter ten noordoosten van de beoogde compensatiewoning is een kerk gesitueerd. Op basis van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' behoort bij een kerk een grootste richtafstand van 30 meter. Dit voor het aspect geluid. Aangezien de compensatiewoning aan de Marleseweg 20 op geruime afstand is gesitueerd, vormt de aanwezigheid van de kerk geen belemmering. Er is dan ook geen sprake van belemmering van de ontwikkelmogelijkheden van milieubelastende functies.

5.5.3 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

Ten aanzien van de beoogde compensatiewoningen ter plaatse van de deellocaties Hallerhoek 5 en Marleseweg 20 wordt opgemerkt dat in een straal van circa 165 meter rondom de beoogde locaties van de compensatiewoningen geen percelen aanwezig zijn waar op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand" veehouderijen mogelijk zijn. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de compensatiewoningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is er geen sprake van enige aantasting van de bedrijfsvoering van de aanwezige veehouderijen. Dit temeer omdat in alle gevallen reeds aanwezige geurgevoelige functies (o.a. wonen) van derden dichter op de aanwezige veehouderijen zijn gelegen en hiermee maatgevend zijn voor de ontwikkelmogelijkheden van de veehouderijen.

Ten aanzien van het deelgebied aan de Hallerhoek 4/4a wordt opgemerkt dat er ter plaatse geen sprake is van het toevoegen van een geurgevoelige of geurbelastende functie. Het ter plaatse aanwezige agrarische bouwvlak komt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling te vervallen. Het vorenstaande resulteert in een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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

De deelgebieden zijn niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. In onderstaande tabel zijn de afstanden van de betreffende deelgebieden tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden weergegeven.

Deelgebied	**Dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied**	**Afstand**
Hallerhoek 4/4a	Vecht- en Beneden-Reggegebied	Circa 1,9 kilometer
Hallerhoek 5	Vecht- en Beneden-Reggegebied	Circa 2,0 kilometer
Marleseweg 20	Vecht- en Beneden-Reggegebied	Circa 2,0 kilometer

Kijkend naar bovenstaande tabel liggen alle deelgebieden op ruime afstand van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Van direct negatieven effecten zoals geluid- of lichthinder is geen sprake. Gelet op de aard en omvang van voorliggend initiatief en de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden worden ook geen direct negatieve effecten zoals stikstofdepositie verwacht. Geconcludeerd wordt dat het voornemen geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

De deelgebieden maken geen onderdeel uit van het NNN. In onderstaande tabel zijn de afstanden van de betreffende deelgebieden tot het NNN weergegeven.

Deelgebied	**Afstand tot NNN**
Hallerhoek 4/4a	Circa 1,5 kilometer
Hallerhoek 5	Circa 1,5 kilometer
Marleseweg 20	Circa 1,5 kilometer

Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

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

In voorliggend geval wordt op alle drie de deelgebieden bebouwing gesloopt. Natuurbank Overijssel heeft daarom een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor alle drie de locaties. De belangrijkste conclusies worden verderop besproken. Voor het complete onderzoeksrapport wordt naar bijlage 8 bij deze toelichting verwezen.

5.7.3.2 Situatie plangebied

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd en de bebouwing gesloopt wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

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

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen niet af.

5.7.4 Conclusie

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

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Twenterand beschikt over een archeologische verwachtingskaart. De archeologische verwachtingswaarden zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' doorvertaald middels archeologische dubbelbestemmingen.

Zoals in paragraaf 1.4 reeds is uitgewerkt, geldt voor de locatie Hallerhoek 4/4a en Hallerhoek 5 de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie hoge verwachting' en voor de locatie Marleseweg 20 de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie middelhoge verwachting'. Hierbij geldt een onderzoeksverplichting voor bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m^2.

Aangezien het bouwplan ter plaatse van de Hallerhoek 4/4a en Hallerhoek 5 naast het bouwplan aan de Marleseweg 20 uit het realiseren van een woning en bijgebouwen bestaat, wordt ruimschoots onder het oppervlakte van 2.500 m^2 gebleven. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt ter plaatse van alle drie de deellocaties niet noodzakelijk geacht.

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

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

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

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

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

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

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

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r.. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Zoals is aangegeven in paragraaf 5.7.2.1 liggend de verschillende deelgebieden op ruime afstand van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (ten minste 1,9 kilometer). Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

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

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van slechts twee grondgebonden woningen in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Daarnaast worden op een aantal locaties in het buitengebied van de gemeente Twenterand de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij woningen verhoogd. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

6.1.5 Gemeente Twenterand

Op 18 december 2018 is het 'Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023' vastgesteld voor de gemeenteraad van de gemeente Twenterand. Het rioleringsplan geeft aan hoe de gemeente denkt om te gaan met water en riolering. In het plan wordt beschreven hoe de gemeente de drie zorgplichten op het gebied van afvalwater, regenwater en grondwater invult. Verder wordt ingegaan op de aanpak om de effecten van de klimaatverandering te verzachten. Het gaat dan wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen.

In het gemeentelijk rioleringsplan zijn de volgende speerpunten benoemd:

- beschermen van de volksgezondheid (door het rioolstelsel in stand te houden en zorgen dat ziekteverwekkend afvalwater naar waterzuivering wordt afgevoerd);
- kwaliteit van de leefomgeving en het oppervlaktewater verbeteren;
- met klimaatverandering (hevigere buien, langdurige droge periodes) omgaan;
- het maken van duurzame keuzes (energie-neutraal, circulair);
- samenwerking in de Twentse gemeenten en waterschap Vechtstromen;
- inwoners meer betrekken bij water en riolering.

Een belangrijk aspect die naar voren komt in het gemeentelijke rioleringsplan is dat inwoners en bedrijven een belangrijke rol spelen in hoe om te gaan met klimaatverandering. Zo kunnen inwoners en bedrijven ervoor zorgen dat het regenwater in eigen tuin of op eigen terrein in de bodem kan zakken. Of door te kiezen voor waterdoorlatende verhardingsmaterialen, zoals graskeien, grasbetontegels, houtspaanders, schelpen of grind.

De gemeente heeft de plicht om regenwater doelmatig in te zamelen en te verwerken. Op particulier terrein is primair de eigenaar zelf verantwoordelijk hiervoor. De gemeentelijke zorgplicht treedt pas in werking als de (grond)eigenaren van percelen het regenwater redelijkerwijs niet zelf kunnen verwerken.

Op plaatsen waar het kan wordt regelwater en afvalwater gescheiden ingezameld. De voorkeursvolgorde voor het verwerken van regenwater is daarbij:

1. vasthouden (infiltratie in bodem, eventueel via infiltratieriool of -kratten);
2. bergen (indien mogelijk in regenwaterstelsel of op laaggelegen maaiveld);
3. afvoeren (naar oppervlaktewater).

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. In geval van het voorliggende bestemmingsplan is de watertoets uitgevoerd voor de deellocaties Hallerhoek 4/4a, Hallerhoek 5 en Marleseweg 20.

De beantwoording van de vragen heeft voor alle deellocaties geleid tot de 'korte procedure'. De watertoetsresultaten zijn opgenomen in bijlage 8 t/m 10 van deze toelichting.

De procedure in het kader van de watertoets is hiermee goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

Hierna wordt kort op de waterhuishouding ingegaan.

Hemelwater

Ter plaatse van het plangebied zijn ruimvoldoende mogelijkheden om het water op het eigen perceel te infiltreren. Tevens neemt in voorliggende situatie de verharding op eigen terrein af.

Afvalwater

De compensatiewoningen zullen op de bestaande riolering worden aangesloten. De toename aan vuileenheden resulteert in geen belemmering op de bestaande riolering.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, afstand, oppervlakte etc.);
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welke specifieke voorwaardelijke verplichtingen van toepassing zijn.
- Wijzigingsbevoegdheid: welke wijzigingsbevoegdheden Burgemeester en wethouders kunnen toepassen.

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)
  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 9)
  In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan. In dit artikel zijn ook regels met betrekking tot parkeren en laden/lossen als het houden van evenementen opgenomen.
- Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)
  In dit artikel is de regelgeving met betrekking tot het realiseren van bijgebouwen ter plaatse van de compensatiewoning aan de Marleseweg 20 opgenomen.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene procedureregels (Artikel 13)
  In dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis.
- Overige regels (Artikel 14)
  In dit artikel zijn regels met betrekking verwijzingen naar andere wettelijke regelingen opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemmingen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de plansystematiek van het geldende

bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand'. Op enkele onderdelen is maatwerk geleverd in de juridische regeling. Deze systematiek is opgesteld met oog op een goede ruimtelijke kwaliteit, levensloopbestendig wonen, praktijkgerichtheid, rechtszekere en juridisch houdbare regels en handhaafbare regels. Deze uitgangspunten zijn in het bestemmingsplan vertaald.

'Agrarisch' (Artikel 3)

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening hobbymatig agrarisch gebruik, extensieve recreatie, paardenbakken voor hobbymatig gebruik, bestaande nevenactiviteiten en semi-agrarische doeleinden. Tevens zijn de gronden geschikt als ontsluitingsvoorzieningen ten behoeve van de woonbestemming.

Verder zijn de gronden onder andere bestemd voor bouwwerken, geen gebouw zijnde en specifieke bouwregels voor het realiseren van een paardenbak.

'Wonen' (Artikel 4)

De gronden ter plaatse van de bestaande woningen aan de Hallerhoek 4/4a, Hallerhoek 5, Marleseweg 20, evenals de te realiseren compensatiewoningen zijn voorzien van een woonbestemming. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen. In de bouwregels is bepaald wat het maximaal toegestane aantal woningen, de inhoud, de goothoogte en bouwhoogte mag zijn.

Daarnaast is bepaald wat de maximale goot- en bouwhoogte voor bijgebouwen mag zijn. Daarbij is per woning 100 m^2 aan bijgebouwen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte ondergeschikte gebouwen (m^2)' is voor ieder deelgebied een afwijkende maximale oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan.

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

'Waarde – Archeologie hoge verwachting' (Artikel 5)

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Ontwikkelingen waarbij het nieuw te bebouwen oppervlak 2.500 m^2 of meer bedraagt over een diepte van 0,4 m, is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' (Artikel 6)

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Ontwikkelingen waarbij het nieuw te bebouwen oppervlak 2.500 m^2 of meer bedraagt over een diepte van 0,4 m, is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

'Waarde – Landschap' (Artikel 7)

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.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

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

4. Nieuwe ontwikkelingen en uitbreiding met KGO:

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

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

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

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

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een 'korte procedure'. Derhalve is vooroverleg met het waterschap niet noodzakelijk.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt er geen voorontwerp ter inzage gelegd. Tevens is de buurt reeds op de hoogte gebracht en hebben inbreng gehad wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende de periode 19 mei tot 30 juni voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijke kwaliteitsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 3 Bodemonderzoek Hallerhoek 4/4a en 5

Bijlage 4 Bodemonderzoek Marleseweg 20

Bijlage 5 Asbestinventarisatie Hallerhoek 4/4a

Bijlage 6 Asbestinventarisatie Hallerhoek 5

Bijlage 7 Asbestinventarisatie Marleseweg 20

Bijlage 8 Quickscan natuurwaarden

Bijlage 9 Watertoets Hallerhoek 4/4a

Bijlage 10 Watertoets Hallerhoek 5

Bijlage 11 Watertoets Marleseweg 20