Bestemmingsplan

Buitengebied Twenterand
PH Prinsenweg 16

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in **Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Dr. van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

T 0546 454 466
E info@bjz.nu

November 2021

Status: Vastgesteld

Bestemmingsplan
Buitengebied Twenterand PH Prinsenweg 16

Plannaam: Buitengebied Twenterand PH Prinsenweg 16
IMRO-nummer: NL.IMRO.1700.202025BPBGPH-vas1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: November 2021

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 6
1.4 HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME 6
1.5 LEESWIJZER 7

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE 8

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE 9

3.1 ALGEMEEN 9
3.2 VOORWAARDEN 9
3.3 PROFESSIONALISERING BEDRIJFSACTIVITEIT 9
3.4 GEWENSTE SITUERING 10
3.5 VERKEER EN PARKEREN 11

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 13

4.1 RIJKSBELEID 13
4.2 PROVINCIAAL BELEID 15
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 22

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 28

5.1 GELUID 28
5.2 BODEMKWALITEIT 28
5.3 LUCHTKWALITEIT 29
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 30
5.5 MILIEUZONERING 31
5.6 GEUR 34
5.7 ECOLOGIE 34
5.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 37

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN 38

6.1 VIGEREND BELEID 38
6.2 WATERPARAGRAAF 39

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 40

7.1 INLEIDING 40
7.2 OPZET VAN DE REGELS 40
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 42

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 43

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK 44

9.1 VOOROVERLEG 44
9.2 INSPRAAK 44

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 45

BIJLAGE 1 VOORONDERZOEK BODEM 46
BIJLAGE 2 WATERTOETSRESULTAAT 47

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Prinsenweg 16 in het buitengebied van Vriezenveen (gemeente Twenterand) bevindt zich een sportperceel met een manege en een bedrijfswoning.

Naast de manege en de bedrijfswoning is ter plaatse tevens een hondenkennel (hondenfokkerij) gevestigd. Deze hondenkennel heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld van een hobbymatige activiteit naar een bedrijfsmatige activiteit. Het bedrijfsmatig uitoefenen van de hondenkennel ter plaatse is, op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand”, echter niet toegestaan.

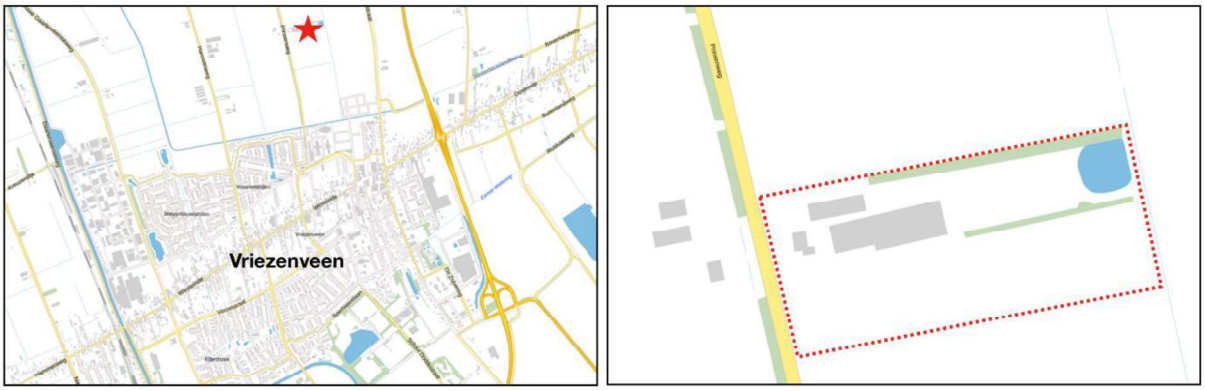
Om het bedrijfsmatig uitoefenen van de hondenkennel ter plaatse van het sportperceel planologisch gezien mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening vereist. De gemeente Twenterand heeft aangegeven onder voorwaarden mee te willen werken aan het mogelijk maken van de hondenkennel (legalisatie). Dit behoeft een aantal wijzigingen ten aanzien van de opzet van het perceel, waardoor een aanpassing van de vorm van het bestaande bouwvlak noodzakelijk is.

Zoals reeds vermeld is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in gewenste juridisch planologische kaders. Aangetoond wordt dat het voornemen in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Prinsenweg 16 in het buitengebied van Vriezenveen (gemeente Twenterand). Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Vriezenveen, sectie G, perceelnummer 1501.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Vriezenveen (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving indicatief weergegeven (rode onderbroken omlijning).



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied ten opzichte van Vriezenveen en directe omgeving (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand PH Prinsenweg 16” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.202025BPBGPH-vas1) en een renvooi;
- regels.

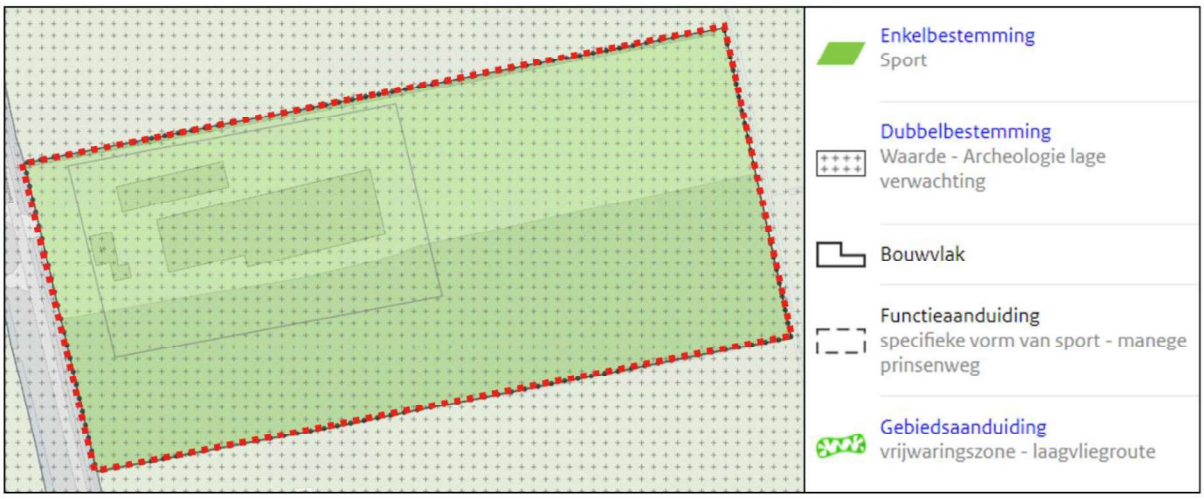
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, maar betreft een essentieel onderdeel van het bestemmingsplan waarin wordt beschreven hoe en waarom de regels en de verbeelding tot stand zijn gekomen.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied bevindt zich binnen de plangrens van het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Twenterand vastgesteld op 13 maart 2018. Daarnaast geldt voor deze locatie tevens het “Facetbestemmingsplan Parkeren’” Deze is op 15 mei 2018 door de gemeenteraad van Twenterand vastgesteld. In voorliggend geval is met name het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand” van belang.

In afbeeldingen 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand” weergegeven. Met de rode onderbroken omlijning is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Twenterand’ (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Zoals te zien in afbeelding 1.2, is het plangebied voorzien van de enkelbestemming ‘Sport’ met een bouwvlak en functieaanduiding ‘specifieke vorm van sport – manege prinsenweg’. Tevens zijn ter plaatse de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie lage verwachting’ en de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone - laagvliegroute’ opgenomen. Hieronder wordt hier nader op ingegaan.

‘Sport’ met bouwvlak en ‘specifieke vorm van sport – manege prinsenweg’

Deze gronden zijn bestemd voor een manege, het bestaande aantal bedrijfswoningen, een aan huis verbonden beroep (onder voorwaarden) en ondergeschikte horeca ten dienste van de sportdoeleinden, met de daarbij behorende ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, inclusief de bedrijfswoning, maximaal 3.000 m² mag bedragen. Voor het bouwen van bedrijfswoningen met bijgebouwen en overkappingen geldt onder meer dat de deze eveneens binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Daarnaast mag de gezamenlijke bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen bij de bedrijfswoning ten hoogste 100% van de oppervlakte van de bedrijfswoning tot een maximum oppervlakte van 50 m² of een maximum inhoud van 150 m³ bedragen. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden tot slot eisen ten aanzien van de bouwhoogte.

'Waarde - Archeologie lage verwachting'

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Voor bouwwerken die volledig worden gebouwd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' gelden geen regels aanvullend aan het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen.

'Vrijwaringszone – laagvliegroute'

Deze zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de laagvliegroutes voor militaire jacht- en transportvliegtuigen.

1.4.3 Strijdigheid

Het bedrijfsmatig uitoefenen van de hondenkennel (hondenfokkerij) is ter plaatse van het plangebied, op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand", niet toegestaan. Om het gebruik planologisch mogelijk te maken is een aanpassing van de gebruiksregels ter plaatse noodzakelijk. Hierin wordt de hondenkennel als nevenactiviteit toegestaan. Ook is, in het kader van de hiervoor noodzakelijke wijzigingen in de opzet, een aanpassing van de vorm van het bestaande bouwvlak vereist.

Opgemerkt wordt dat de maximale toegestane oppervlakte aan gebouwen binnen het bouwvlak planologisch gezien niet toeneemt: de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen bedraagt momenteel circa 2.804 m². Wel is in het kader van voorliggend bestemmingsplan er bewust voor gekozen om in plaats van uitsluitend de gezamenlijke omvang van gebouwen vast te leggen hierbij tevens de omvang van overkappingen mee te nemen. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, inclusief de bedrijfswoning met bijgebouwen en overkappingen en de gebouwen ten behoeve van de manege en/of ondergeschikte horeca, mag maximaal 3.175 m² bedragen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische kaders.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied opgenomen.

In hoofdstuk 3 wordt het gewenste voornemen beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Twenterand beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

In hoofdstuk 9 wordt tot slot ingegaan op de inspraak, het vooroverleg en de zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt aan de Prinsenweg 16, in het buitengebied van Vriezenveen (gemeente Twenterand).

Het plangebied wordt aan alle zijden omgeven door agrarische gronden. Direct grenzend aan de westzijde van het plangebied ligt daarnaast de Prinsenweg, met aan de overzijde van deze weg een locatie voor een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning. Naast agrarische (bedrijfs)functies zijn in de wijdere omgeving tevens een detailhandelfunctie, een bedrijfsfunctie en woonfuncties aanwezig. Verder richting het zuiden bevindt zich de kern Vriezenveen.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie binnen het plangebied (rode onderbroken omlijning) opgenomen.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie Prinsenweg 16 (Bron: Provincie Overijssel)

Het perceel wordt ontsloten in het noordwesten, op de Prinsenweg. Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich een bedrijfswoning met bijgebouw. Vanaf de Prinsenweg gezien zijn daarachter een stal (noorden plangebied) en rijbakken (ten zuiden van de stal) van de ter plaatse gevestigde manege aanwezig. Tevens is op de locatie, met name op het achter terrein, sprake van afschermende beplanting (beplantingsstroken) en is een natuurlijke vijver aanwezig. Het erf is landschappelijk goed ingepast.

Naast de manege en de bedrijfswoning is ter plaatse een hondenkennel (hondenfokkerij) aanwezig. Deze wordt reeds jaren uitgeoefend in het bijgebouw van de bedrijfswoning en heeft zich van een hobbymatige activiteit naar een bedrijfsmatige activiteit ontwikkeld. Ten behoeve van de hondenkennel is ten noorden van de stal een deel van het terrein ingericht als veld/loop-, en/of speelweide voor de honden.

Het aantal honden binnen de kennel bedroeg de afgelopen jaren maximaal 15, bestaande uit een aantal reutjes en teefjes die actief zijn ten behoeve van de fokkerij en een aantal jonge honden dat nog niet inzetbaar is. Naast deze maximaal 15 honden is door het jaar heen nog een wisselend aantal puppy's aanwezig. Deze zijn vanaf de geboorte circa 7 à 8 weken aanwezig, daarna gaan de puppy's naar de toekomstige eigenaar. Het aantal nestjes en het aantal puppy's is vanzelfsprekend afhankelijk van de natuur.

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Algemeen

In hoofdstuk 2 is reeds een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied opgenomen. In dit hoofdstuk wordt op de gewenste ontwikkeling zelf ingegaan.

Naast de manege en de bedrijfswoning is aan de Prinsenweg 16 tevens een bedrijfsmatige hondenkennel (hondenfokkerij) gevestigd. Deze is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' niet toegestaan.

Om het bedrijfsmatig uitoefenen van de hondenkennel ter plaatse van het sportperceel planologisch gezien mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening vereist. De gemeente Twenterand heeft aangegeven onder voorwaarden mee te willen werken aan het mogelijk maken van de hondenkennel (legalisatie). Dit behoeft een aantal wijzigingen ten aanzien van de opzet van het perceel, waarvoor een wijziging van de vorm van het bestaande bouwvlak noodzakelijk is. Om een en ander financieel rendabel te houden is tevens verdere professionalisering noodzakelijk. De bedrijfsmatige hondenkennel wordt in voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

In de volgende paragrafen wordt nader op de voorwaarden, de professionalisering en de aan de hand daarvan gewenste situering ingegaan. Tevens wordt ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren.

3.2 Voorwaarden

De gemeente Twenterand heeft, zoals reeds vermeld, een aantal voorwaarden gesteld voor het mogelijk maken van het gebruik, namelijk:

1. er moet als gevolg van het toestaan van de hondenkennel sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden;
2. het bouwblok mag niet worden verruimd, er zijn nog een aantal beschikbare vierkante meters, deze moeten beter worden benut;
3. de nieuwe situering van de hondenkennel moet in lijn vallen met de situering van de bestaande gebouwen;
4. de nieuwe situering en de bekleding van de gebouwen moet worden onderbouwd;
5. een en ander moet landschappelijk zijn ingepast.

3.3 Professionalisering bedrijfsactiviteit

Op basis van de in paragraaf 3.2 beschreven voorwaarden is een verplaatsing van de hondenkennel het meest passend en wenselijk. Om te zorgen dat een verplaatsing van de hondenkennel financieel rendabel is en de bedrijfsvoering toekomstbestendig kan blijven, is verdere professionalisering vereist.

Verwacht wordt dat het aantal honden in het kader hiervan met circa 7 honden zal toenemen, namelijk tot circa 22 honden. Daarnaast zal er door het jaar heen sprake blijven van een wisselend aantal puppy's, dit zijn naar verwachting gemiddeld circa 6 tot 8 nestjes per jaar (uitgaande van gemiddeld 6 puppy's per nestje). Het daadwerkelijke aantal puppy's per nestje en het aantal nestjes per jaar is zoals reeds gesteld vanzelfsprekend afhankelijk van de natuur.

3.4 Gewenste situering

Op basis van de voorwaarden van de gemeente en de vereiste verdere professionalisering van de hondenkennel is tot de gewenste situering gekomen. In afbeelding 3.1 is hiervan een impressie opgenomen.



Afbeelding 3.1 Impressie gewenste situering (Bron: Provincie Overijssel)

De rode onderbroken omlijning geeft het plangebied aan en met de gele onderbroken omlijning wordt het huidige bouwvlak aangegeven. Het deel van het bouwvlak ten zuiden van de groene onderbroken omlijning wordt verplaatst naar het deel dat met de roze onderbroken omlijning aangegeven. Ter plaatse van de blauwe omlijning wordt de uitoefening van de hondenkennel toegestaan. De gebouwen hiervan worden uitsluitend ter plaatse van de roze omlijning (verplaatste deel bouwvlak) toegestaan.

Met de nieuwe situering wordt de hondenkennel verplaatst naar een passende locatie, achter de bestaande bebouwing (gezien vanaf de Prinsenweg). Hierdoor is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden (punt 1 van de voorwaarden in paragraaf 3.2, zie tevens paragraaf 5.5 van deze toelichting). Ook valt de nieuwe situering, dankzij de verplaatsing van een deel van het bouwvlak, in lijn met de situering van de bestaande gebouwen (punt 3 van de voorwaarden in paragraaf 3.2).

Ter plaatse van het te verplaatsen deel van het bouwvlak (roze onderbroken omlijning in afbeelding 3.1) worden nieuwe ruimtes voor slaapverblijven voor de honden, kamers voor de puppy's en overige ruimtes (opslag materiaal, voeding etc.) gerealiseerd. Onder meer in het kader van flexibiliteit en financiële haalbaarheid worden deze ruimtes ondergebracht in zogenaamde 'units', die in totaal circa 100 m² beslaan. Deze units zijn, in tegenstelling tot een regulier en 'vast' gebouw, eenvoudig te (ver)plaatsen, aan elkaar te koppelen en eventueel in de toekomst weer te verwijderen. Ook zullen deze niet tot nauwelijks sporen nalaten in de bodem.

Achter de bestaande gebouwen zullen, daar waar de hondenkennel is toegestaan (blauwe onderbroken omlijning in afbeelding 3.1), velden/loopweides worden gesitueerd. Deze kunnen hier iets ruimer op worden gezet dan in de bestaande situatie het geval is, hetgeen gewenst is in het kader van de professionalisering. Op deze velden is het plaatsen van afdaken (circa 15 m² per veld) voor de honden is gewenst, zodat de honden kunnen schuilen bij regen en/of zon.

Aangezien het bouwvlak van vorm, maar niet van omvang, verandert en binnen het bouwvlak nog voldoende vierkante meters aan gebouwen beschikbaar zijn, is per saldo geen sprake van een verruiming (punt 2 van de voorwaarden in paragraaf 3.2). Wel is in het kader van voorliggend bestemmingsplan er bewust voor gekozen om in plaats van uitsluitend de gezamenlijke omvang van gebouwen vast te leggen hierbij tevens de omvang van overkappingen mee te nemen. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, inclusief de bedrijfswoning met bijgebouwen en overkappingen en de gebouwen ten behoeve van de manege en/of ondergeschikte horeca, mag maximaal 3.175 m² bedragen.

Daarnaast wordt, door het plaatsen van de gebouwen achter de bestaande gebouwen, rekening gehouden met de openheid die de omgeving kenmerkt. Ook wordt bij het realiseren van de beperkte bebouwing voor de hondenkennel rekening gehouden met de kenmerken van het landelijk gebied (gedekte kleurstelling en passende materialen) (punt 4 van de voorwaarden in paragraaf 3.2).

In het voornemen is dan ook voldoende aandacht voor de open omgeving, de bestaande bebouwing en aangezichten en efficiënt ruimtegebruik. Het perceel is daarnaast reeds landschappelijk ingepast door middel van beplantingsstroken langs de randen. Als gevolg van het voornemen zullen deze beplantingsstroken niet worden aangetast. Het voorliggende voornemen is dan ook zowel in ruimtelijk als in functioneel opzicht passend (punt 5 van de voorwaarden in paragraaf 3.2)

3.5 Verkeer en parkeren

3.5.1 Uitgangspunten

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (december 2018)’ van het CROW. Het verkeer- en parkeerbeleid van de gemeente Twenterand is vastgelegd in de “Beleidsnota Parkeernormen Gemeente Twenterand’’ (vastgesteld 31 mei 2018). Op basis van parkeernormen en de ‘mate van stedelijkheid’ wordt berekend hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn voor een bepaalde ontwikkeling.

De gemeente Twenterand is een plattelandsgemeente met een groot buitengebied. Het aantal inwoners van de gemeente Twenterand is ongeveer 34.000. De grootste concentraties van zowel verkeer als inwoners zijn te vinden in de kernen van Den Ham, Vroomhoop, Vriezenveen en Westerhaar-Vriezenveensewijk. De gemeente Twenterand is conform het Gemeentelijk Mobiliteitsplan getypeerd als “Weinig stedelijk”. Per gebied kan de parkeernorm verschillen, daarom wordt in de “Beleidsnota Parkeernormen Gemeente Twenterand” de gemeente ingedeeld in verschillende gebieden. Het plangebied ligt in het buitengebied.

3.5.2 Beoordeling

<u>Manege en bedrijfswoning</u>

Voor de manege en bedrijfswoning wordt opgemerkt dat deze zowel planologisch als feitelijk gezien als bestaande functies worden aangemerkt. Op het perceel is momenteel voldoende ruimte aanwezig gebleken om in de parkeerbehoefte van deze functies te voorzien.

Voor verkeer geldt eveneens dat de verkeersgeneratie als gevolg van de manege en de bedrijfswoning als bestaand wordt aangemerkt. De huidige ontsluiting in het noordwesten van het plangebied zorgt voor een veilige en overzichtelijke afwikkeling van de bestaande verkeersbewegingen en de Prinsenweg kan deze verkeersbewegingen vervolgens zonder problemen afwikkelen.

<u>Hondenkennel</u>

Hoewel de hondenkennel feitelijk gezien reeds aanwezig is, is deze planologisch gezien niet toegestaan. Voor het toestaan van deze functie en de gevolgen ten aanzien van de professionalisering zijn de aspecten verkeer en parkeren van belang.

In het beleid en in de reeds vermelde CROW publicatie zijn geen specifieke kencijfers opgenomen voor de gewenste functie binnen het plangebied. Op basis van de ervaringen van de initiatiefnemer is daarom de te verwachten parkeerbehoeften en de te verwachten verkeersgeneratie, als gevolg van het planologisch mogelijk maken van de hondenkennel, voor de aspecten verkeer en parkeren in beeld gebracht.

Puppy's

Op basis van de eerdere beschrijvingen wordt uitgegaan van gemiddeld circa 6 tot 8 nestjes per jaar met gemiddeld circa 6 puppy's per nestje. Hierbij is sprake van gemiddeld circa 36 tot 48 puppy's per jaar. Per puppy brengt een toekomstige eigenaar gemiddeld 2 keer een bezoek aan het terrein, dit zijn gemiddeld (2 bezoeken x 2 verkeersbewegingen (heen en terug) x 36 tot 48 puppy's =) circa 144 tot 192 verkeersbewegingen per jaar.

De toekomstige eigenaren komen echter vrijwel nooit tegelijkertijd op een bezoek. Er wordt hiervoor daarom één parkeerplaats noodzakelijk geacht. Zekerheidshalve wordt rekening gehouden met een extra parkeerbehoefte van circa 1 à 2 parkeerplaatsen, waardoor hiervoor wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte van circa 2 à 3 parkeerplaatsen.

Overig

Daarnaast wordt circa 12 keer per jaar voer en eventuele ander benodigdheden gebracht door middel van een vrachtwagen. Dit zijn in totaal (12 x 2 (heen en terug)) = 24 verkeersbewegingen per jaar. De vrachtwagen heeft gedurende het lossen tijdelijk parkeerruimte nodig.

Ook bezoekt de initiatiefnemer bedrijfsmatig gemiddeld 24 keer per jaar de dierenarts en gemiddeld 10 keer per jaar een hondenshow. Dit zijn in totaal (34 x 2 (heen en terug)) = 68 verkeersbewegingen per jaar. De parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van de initiatiefnemer zijn onderdeel van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van de bestaande bedrijfswoning. Er is hiervoor dan ook geen sprake van een extra parkeerbehoefte en extra verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie.

Conclusie

Op het perceel is momenteel voldoende ruimte aanwezig gebleken om in de parkeerbehoefte van de bestaande functies te voorzien. Voor de hondenkennel wordt daarnaast rekening gehouden met een parkeerbehoefte van circa 2 à 3 parkeerplaatsen (auto's). Daarnaast is 12 keer per jaar tijdelijk 1 parkeerplaats voor één vrachtwagen noodzakelijk. Op het bestaande terrein blijft voldoende ruimte aanwezig om in zowel de nieuwe parkeerbehoefte als de bestaande parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Indien hiervoor toch meer parkeerruimte noodzakelijk blijkt, dan kan het onbebouwde deel ten noorden van de manege hiervoor eveneens worden benut ten behoeve van het parkeren (zie ook afbeelding 3.1).

Hierbij wordt overigens opgemerkt dat bij de drukkere periodes van de manege (bijvoorbeeld ten tijde van een evenement) - waarbij sprake is van een relatief hoge parkeerbehoefte voor de manege - geen parkeerbehoefte van bezoekers ten aanzien van de hondenkennel te verwachten zijn. De initiatiefnemer is op dat moment namelijk zelf werkzaam ten dienste van de manege en zal op dat moment daarom geen bezoekers ontvangen.

De huidige ontsluiting in het noordwesten van het plangebied zorgt voor een veilige en overzichtelijke afwikkeling van de bestaande verkeersbewegingen en de Prinsenweg kan deze verkeersbewegingen vervolgens zonder problemen afwikkelen. Voor de extra verkeersbewegingen als gevolg van de hondenkennel kan gebruik worden gemaakt van deze bestaande, veilige en overzichtelijke ontsluiting. De Prinsenweg kan deze - planologisch gezien - extra verkeersbewegingen, die verspreid over het jaar zullen plaatsvinden, vervolgens eveneens zonder problemen afwikkelen.

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er dan ook 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijntakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over een dergelijke lokale ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkelingen raken geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de ladder van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro).

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1 als volgt gedefinieerd*: stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de overzichtuitspraak van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724 is het volgende aangeven:

Stedelijke ontwikkeling:

1 Ontwikkeling moet voldoende substantieel zijn teneinde een stedelijke ontwikkeling te kunnen zijn;
2 Woningbouwlocatie van tenminste 11 woningen in beginsel een stedelijke ontwikkeling;
3 Ruimtebeslag (footprint) minder dan 500 m² : in beginsel geen stedelijke ontwikkeling;
4 Gebouw met bruto-vloeroppervlak van minder dan 500 m²: in beginsel geen stedelijke ontwikkeling.

Indien in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bouwmogelijkheden/foorprint), dan is volgens de Afdelingslijn geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 10 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4448.

Een functiewijziging zonder toename van ruimtebeslag kan echter wel zodanig zijn dat sprake is van een ladderplichtige ontwikkeling overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 18 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:428. Wat precies wordt verstaan onder een 'zodanige functiewijziging' wordt uit jurisprudentie niet duidelijk. Hierbij kan gedacht worden aan invloed van de functiewijziging op het woon-, leef en ondernemersklimaat.

In voorliggend geval gaat het om het planologisch toestaan van een hondenkennel op een bestaand sportperceel. Naast het mogelijk maken van het gebruik wordt het bestaande bouwvlak van vorm aangepast. De omvang van het sportperceel, het bouwvlak en de hierbinnen toegestane oppervlakte aan gebouwen (foodprint) neemt echter als gevolg hiervan niet toe. Er is ter plaatse van het sportperceel dan ook geen sprake is van een toename van het ruimtebeslag. Daarnaast is in voorliggend geval geen sprake van een substantiële functiewijziging die het woon-, leef en ondernemersklimaat elders ontwricht (zie ook hoofdstuk 5 van deze toelichting).

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

4.2.1 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 zogenaamde 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, de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

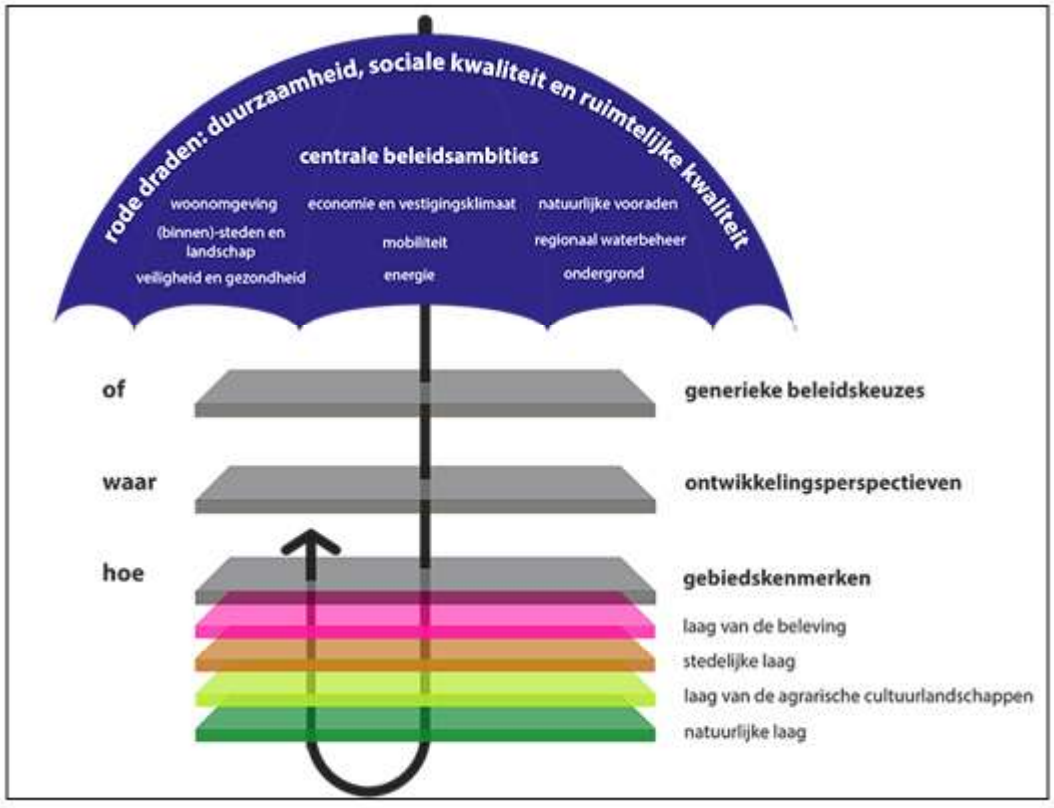
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

4.2.4.1 Of – generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de artikelen 2.1.3, 2.1.5 en 2.1.6 uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3)

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.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

In voorliggend geval gaat het om het planologisch toestaan van een hondenkennel ter plaatse van een bouwvlak binnen een bestaand sportperceel. Hiervoor moet het bouwvlak van vorm worden aangepast. De omvang van het bouwvlak en de reeds toegestane oppervlakte aan gebouwen (3.000 m³) nemen echter als gevolg hiervan niet toe, waardoor geen sprake is van extra ruimtebeslag op de groene omgeving. In de regels van voorliggend bestemmingsplan worden de mogelijkheden van overkappingen juist beperkt door deze te betrekken in de maximale gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen (in totaal 3.175 m²).

Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.5 lid 1,2, 3 en 5)

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 lid 1, 2, 3 en 5

Door het plaatsen van de gebouwen voor de hondenkennel, achter de bestaande gebouwen, wordt rekening gehouden met de openheid die de omgeving kenmerkt. Daarnaast wordt bij het realiseren van de beperkte bebouwing die nodig is voor de hondenkennel rekening gehouden met de kenmerken van het landelijk gebied (gedekte kleurstelling en passende materialen). Er is daarmee aandacht voor de open omgeving, de bestaande bebouwing en aangezichten en efficiënt ruimtegebruik. Het perceel is daarnaast reeds landschappelijk ingepast door middel van beplantingsstroken langs de randen van het perceel. Als gevolg van het voornemen zullen deze beplantingsstroken niet worden aangetast.

In de volgende paragrafen wordt nader onderbouwd dat de ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Daarnaast wordt in de volgende paragrafen inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) en wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling.

Geconcludeerd is in overeenstemming met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (artikel 2.1.6 lid 1)

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 lid 1

De hondenkennel wordt toegestaan als nevenfunctie, op een bestaand perceel met een sportbestemming en binnen een bestaand bouwvlak. De vorm van het bestaande bouwvlak binnen de sportbestemming moet worden aangepast, zodat de bestaande hondenkennel naar de hiervoor meest geschikte locatie kan worden verplaatst. Ten behoeve van het voornemen is geen sprake van een uitbreiding van de sportbestemming, het hierbinnen gelegen bouwvlak of het ter plaatse toegestane aantal vierkante meters aan gebouwen.

Vanwege de kleinschalige aard en omvang van de hondenkennel - die als nevenfunctie ondergeschikt is aan de manege - en het feit dat planologisch gezien geen vergroting van de omvang van het bouwvlak of de oppervlakte van de hierbinnen toegestane gebouwen noodzakelijk is, kan in voorliggend geval de kwaliteitsimpuls groene omgeving als niet van toepassing zijnde worden beschouwd.

Ondanks vorenstaande wordt opgemerkt dat als gevolg van de ontwikkeling voor omwonenden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (zie paragraaf 5.5). Ook kan als gevolg van voorliggend bestemmingsplan de hondenkennel blijven voortbestaan en zal deze toekomstbestendig zijn, hetgeen bijdraagt aan de economische vitaliteit van het buitengebied.

Tot slot wordt, gezien de kleinschalige aard en omvang, in voldoende mate rekening gehouden met de landschappelijke waarden. Zie hiervoor onder meer de reeds beschreven toetsing aan artikel 2.1.5 en hoofdstuk 3 van deze toelichting.

Bij de overige afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

4.2.4.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. De rode onderbroken omlijning geeft het plangebied aan.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

<u>"Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap"</u>

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

Voorliggend voornemen leidt niet tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw (zie ook hoofdstuk 5 van deze toelichting). Daarnaast is het verdienen van ruimte door het investeren in kwaliteitsvoorwaarden in voorliggend geval niet aan de orde, hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.2.4 van deze toelichting (artikel 2.1.6).

Overigens wordt opgemerkt dat door het plaatsen van de gebouwen voor de hondenkennel, achter de bestaande gebouwen, rekening gehouden wordt met de openheid die de omgeving kenmerkt. Daarnaast wordt bij het realiseren van deze beperkte bebouwing rekening gehouden met de kenmerken van het landelijk gebied (gedekte kleurstelling en passende materialen). Er is daarmee aandacht voor de open omgeving, de bestaande bebouwing en aangezichten en efficiënt ruimtegebruik. Het perceel is daarnaast reeds landschappelijk ingepast door middel van beplantingsstroken langs de randen van het perceel. Als gevolg van het voornemen zullen deze beplantingsstroken niet worden aangetast. Er wordt dan ook voldoende rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit.

Op basis van bovenstaande en het benutten van de bestaande infrastructuur (ontsluiting) kan worden gesteld dat de gewenste ontwikkeling aansluit op de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes (zie hoofdstuk 3 van deze toelichting). Tot slot is rekening gehouden met het aspect water (zie hoofdstuk 6 van deze toelichting).

Het voornemen is dan ook in overeenstemming met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

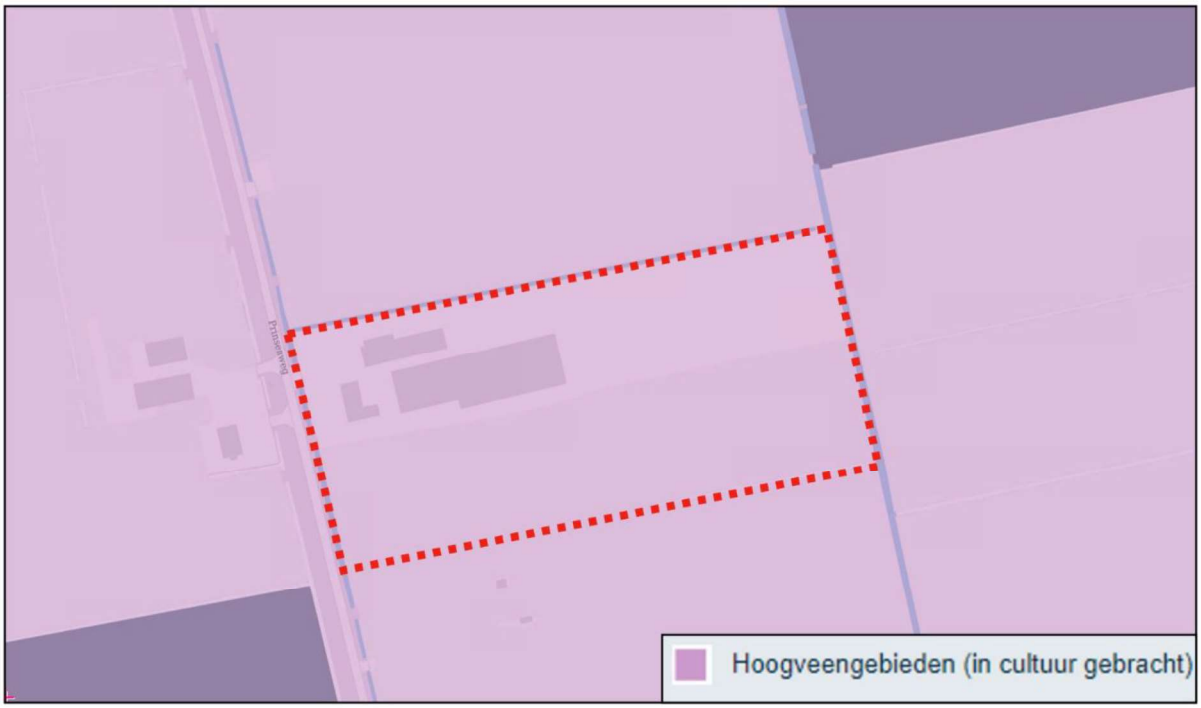
4.2.4.3 Hoe – gebiedskenmerken

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. De “Stedelijke laag” en de “Laag van beleving” wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in of aangrenzend aan het plangebied geen specifieke eigenschappen voor deze laag gelden.

1. De “Natuurlijke laag“

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype “Hoogveengebieden". In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Hoogveengebieden”

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

De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. Het open natte karakter is hierbij een belangrijke kwaliteit. De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veenlandschap. Zo ontstaat een samenhangend en leesbaar landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schaalgraslanden eromheen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

In het plangebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap.

Opgemerkt wordt dat de bestaande groenstructuren rondom het plangebied niet worden aangetast als gevolg van het voornemen. Deze groenstructuren zorgen reeds voor de landschappelijke inpassing van het perceel.

Hier wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De "Laag van het agrarische cultuurlandschap"

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangeduid met het gebiedstype "Hoogveenontginningen". In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

"Hoogveenontginningen"

Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied middels opstrekkende verkavelingen, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen. Dit was het gevolg van de wens tot vergroting van het landbouwareaal (boekweit brand cultuur). Diepe afwateringskanalen werden niet gegraven zodat veel veen onder het grondwater bleef zitten. Een groot deel van dit landschapstype is dan ook later alsnog afgegraven, verder ontwaterd en weer als landbouwgrond in cultuur gebracht. En daarmee onderdeel geworden van het veenkoloniaal landschap. Andere delen zijn door landinrichtingswerken minder herkenbaar geworden.

De hoogveenontginningslandschappen zijn te herkennen aan de opstrekkende verkavelingen, een min of meer grillig patroon van wegen en paden en de vele elzensingels. Reliëfrijk, vanwege het niet vergraven van delen, waar de veenpakketten dun waren. Het landschapstype is afwisselend meer of minder open.

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

Binnen voorliggend voornemen wordt aangesloten bij de kenmerken en structuren van de landelijke omgeving.

Door het plaatsen van de gebouwen voor de hondenkennel, achter de bestaande gebouwen, rekening gehouden wordt met de openheid die de omgeving kenmerkt. Daarnaast wordt bij het realiseren van deze beperkte bebouwing rekening gehouden met de kenmerken van het landelijk gebied (gedekte kleurstelling en passende materialen). Er is daarmee aandacht voor de open omgeving, de bestaande bebouwing en aangezichten en efficiënt ruimtegebruik. Het perceel is daarnaast reeds landschappelijk ingepast door middel van beplantingsstroken langs de randen van het perceel. Als gevolg van het voornemen zullen deze beplantingsstroken niet worden aangetast.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het voornemen in overeenstemming is met de Laag van het agrarisch cultuurlandschap.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

De 'Structuurvisie Twenterand' is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juli 2011 en 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

In voorliggend geval zijn vooral de thema's "Werken" en "Landschap en Ecologie" van belang. De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Afbeelding 4.5 omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart, het plangebied is aangegeven met de blauwe ster.



Afbeelding 4.5 Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.1.3 Werken (buitengebied)

De vitaliteit en leefbaarheid van het platteland wordt gefaciliteerd, maar selectief en gericht op kwaliteit. Bedrijfsgroei wordt toegestaan binnen de voorwaarden van het bestemmingsplan Buitengebied. De nadruk wordt gelegd op een goede ruimtelijke inpassing.

De agrarische bedrijfsvoering blijft, ondanks het veelvuldig stoppen van agrarische bedrijven, een economische factor van betekenis voor Twenterand. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de boer als beheerder van het landschap maar ook als boer die voorziet in voedsel. Het is daarbij belangrijk om de waarde en karakteristiek van het landschap te bewaken. Groene diensten worden ingezet voor herstel en behoud van dit landschap.

Naast schaalvergroting wordt de verbrede landbouw gestimuleerd. Gedacht wordt aan nevenactiviteiten zoals minicampings, B&B's, kaasboerderij, het opzetten van nieuwe ontwikkelingen zoals een wijngaard, telen van cranberries etc. Ook kan worden ingezet op vormen van zorg als aanvulling op de zorgvoorzieningen binnen de kernen. In alle gevallen zal daarbij nauwlettend de ruimtelijke kwaliteit aandacht blijven krijgen.

4.3.1.4 Landschap & Ecologie

Stedenbouw, water, landschap en ecologie vormen een samenhangend geheel in de gemeente. Het grootste deel van de gemeente is buitengebied en daardoor landschap. Dit landschap is op zijn beurt voor het grootste deel als agrarisch gebied in gebruik, weilanden afgewisseld met akkerbouw.

Eerder is gesteld dat akkerbouw en veeteelt een belangrijke economische betekenis hebben voor de gemeente. Ondanks dat veel agrariërs in de toekomst hun activiteiten zullen stoppen zal het areaal landbouw niet afnemen. Om het landschap te behouden wordt ingezet op zoveel mogelijk herstel van oude structuren.

De Engbertsdijksvenen vormen samen met Het Veenschap een waardevol ecologisch gebied dat de gemeente doorsnijdt. Het is een robuust ecologisch raamwerk dat niet alleen ecologisch maar ook historisch van belang is. Ingezet wordt op het breed koppelen van deze gebieden en de structuren van de ontginningen van het gebied door te trekken. Engbertsdijksvenen is aangeduid als Natura 2000.

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. Het langgerekte lint en haakse verkaveling Vriezenveen biedt een interessant beeld en het is van belang deze bijzonderheid zo gaaf mogelijk te houden. De oude kern van Den Ham kent aanzienlijke groene zones binnen de bebouwde kom. De gebieden zijn te beschouwen als de groene longen van het dorp die voor de toekomst bewaard moeten blijven vanwege het waardevolle karakter en de functie ervan.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan 'Structuurvisie Twenterand'

Binnen voorliggend voornemen wordt een extra (neven)functie mogelijk gemaakt ter plaatse van een bestaand sportperceel met een manege, in het buitengebied van Vriezenveen. De gewenste functie is feitelijk gezien reeds aanwezig, maar planologisch gezien op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Ten behoeve van het voornemen wordt deze functie toegestaan en wordt het bouwvlak van vorm aangepast, waarbij de reeds toegestane gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet wijzigt. Hierbij wordt dan ook zorgvuldig omgegaan met de bestaande kwaliteiten van zowel het landschap als bebouwing.

Bij de situering van de nieuwe gebouwen wordt rekening gehouden met de bestaande bebouwing en de gebouwen worden voorzien van een in de omgeving passende bekleding. Tevens is reeds sprake van een goede ruimtelijke inpassing, deze wordt als gevolg van het voornemen niet aangetast.

Met het toestaan van de functie, naast onder meer de landbouw in de omgeving, worden de vitaliteit en economie van het landelijk gebied versterkt. Zoals reeds vermeld is hierbij voldoende aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en worden de bestaande structuren niet onevenredig aangetast.

Er wordt dan ook voldaan aan de uitgangspunten, zoals genoemd in de structuurvisie van de gemeente Twenterand.

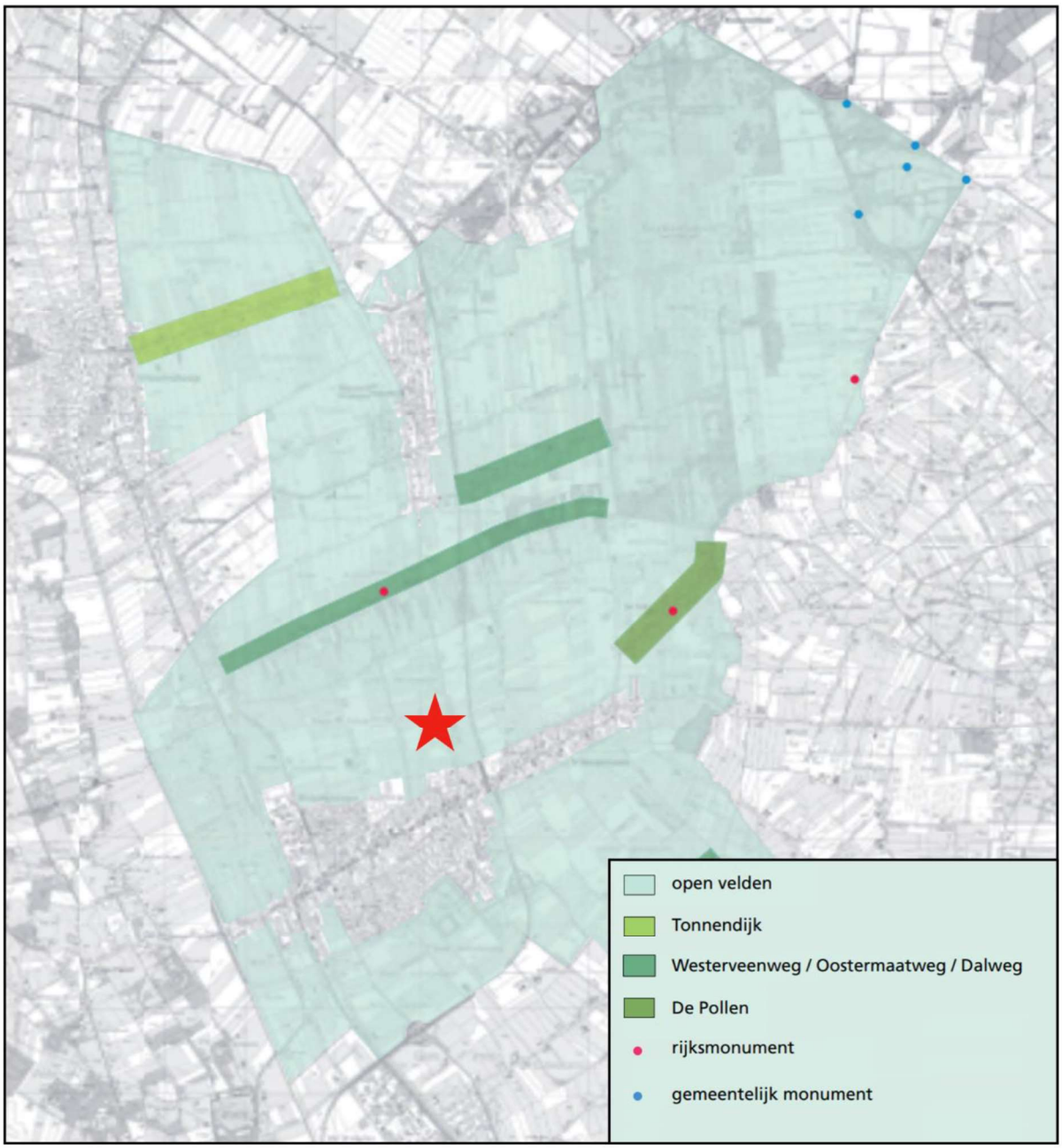
4.3.2 Welstandsnota Twenterand

4.3.2.1 Inleiding

De welstandsnota geeft in hoofdlijnen aan welke beleidsmatige inzet en procedures het gemeentebestuur kiest voor het voeren van een welstandstoezicht. Op basis van een verkenning van de gemeente zijn gebiedsgerichte criteria voor deelgebieden van landschappen en kernen en objectgerichte criteria beschreven. Per deelgebied is aangeduid hoe en waarop het gemeentebestuur bouwplannen gaat toetsen.

4.3.2.2 Ligging in de welstandsnota – Veenlandschap

Uit de welstandsnota van de gemeente Twenterand blijkt dat het plangebied behoort tot het welstandsgebied 'Veenlandschap'. Dit is in afbeelding 4.6 weergegeven, zie de rode ster voor het plangebied.



Afbeelding 4.6 Uitsnede Welstandsnota Twenterand (Bron: Gemeente Twenterand)

Aan de oostzijde van de gemeente Twenterand domineert de openheid. Het agrarische landschap kent hier prachtige vergezichten. De boerderijen liggen in en langs de diverse linten. Het beeld van een open agrarisch landschap staat in dit deel van Twenterand de komende jaren voorop. Binnen het veenlandschap is het plangebied aangemerkt als 'open velden' (zie eveneens afbeelding 4.6).

<u>Open velden</u>

De in de velden gelegen boerderijen hebben een forse maat. Naast het woonhuis staan één of meer grote schuren of stallen. De situering van de bijgebouwen varieert momenteel. Soms staan ze naast het woonhuis, soms er voor, dan weer erachter. Plaatsing achter de voorgevel van het woonhuis of helemaal achter het huis heeft de voorkeur. De grote schuren en stallen kunnen achter op de kavel kaal in het open veld staan. Deze grote objecten passen bij de wijdsheid en het landbouwkundige karakter van het landschap. Het erf rondom het woonhuis mag vriendelijker van karakter worden. Een goede beplanting helpt daarbij.

Welstandscriteria

- De bijgebouwen staan achter de voorgevellijn van de woning;
- Serrestallen staan achter de bedrijfswoning(en) en hebben een sobere uitstraling;
- Vanwege de afwijkende bouwvorm zijn bij serrestallen alleen gedekte, ingetogen en natuurlijke kleurinstellingen toegestaan.

Erfinrichting

- De erfbeplanting staan rond de woning;
- Nieuwe grote stallen staan vrij in het veld.

4.3.2.3 Conclusie toetsing aan het welstand beleid van de gemeente Twenterand

De gewenste bebouwing is kleinschalig van omvang en wordt achter de (voorgevellijn van de) bedrijfswoning en de overige bebouwing geplaatst. Daarnaast wordt deze voorzien van een gedekte, ingetogen en natuurlijke kleurinstelling. Tevens gaat deze bebouwing op in het landschap, omdat hier rondom reeds sprake is van afschermende beplanting. Deze wordt als gevolg van de ontwikkeling niet onevenredig aangetast. Rondom de bestaande grotere gebouwen is van deze afschermende beplanting geen sprake. Deze blijven daardoor net zo vrij in het veld staan, als in de bestaande situatie het geval is.

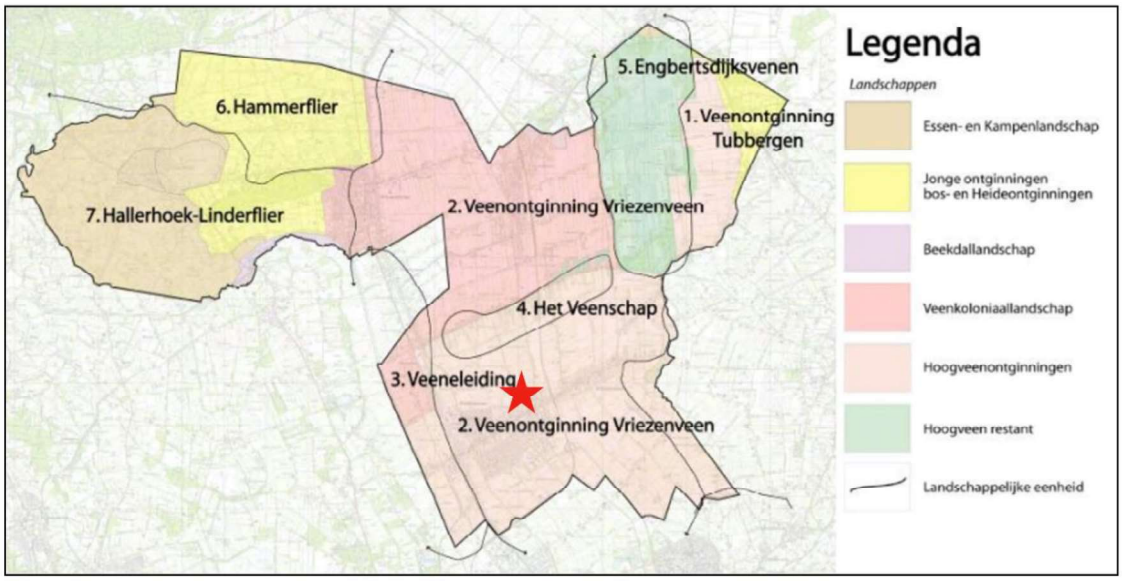
De beoogde bebouwing zal, met de gewenste situering en de beoogde bekleding, dan ook voldoen aan de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid van Twenterand.

4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

4.3.3.1 Algemeen

Naast de welstandsnota heeft de gemeente Twenterand een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. De raad van de gemeente Twenterand heeft op 6 november 2007 het Landschapsontwikkelingsplan (uitwerking Twenterand) vastgesteld. Hoofddoel van het LOP is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar.

Op basis van het LOP (Afbeelding 4.7) ligt het plangebied in deelgebied “Veenontginningen”. Het plangebied is aangegeven met de rode ster.



Afbeelding 4.7 Landschapsontwikkelingsplan (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.3.2 Veenontginningslandschap

Het gebied rond Vriezenveen, genaamd 'West Boven- en Buitenland', kenmerkt zich door openheid en rationele indeling.

Bijzondere plekken met zowel hoge natuurwaarden, als cultuurhistorische waarden zijn de Kooiplas en Fayersheide. De Kooiplas is een moeras met veel opgaande begroeiing met verschillende soorten zeggen en water. De Fayersheide is een beschermd natuurreservaat van een hoogveenontginningslandschap en de daarbijbehorende flora en fauna. De kern van Fayersheide heeft een open karakter met soorten vanwege de opkomende kwel. Als heidebiotoop tussen de Engbertsdijksvenen en het Wierdense Veld speelt Fayersheide (potentieel) een belangrijke rol als stapsteen voor de uitwisseling van vlinders van heide- en hoogveenbiotopen. Om deze waarden verder te versterken, is door Staatsbosbeheer een beheersplan voor de Fayersheide opgesteld. Het LOP sluit hierop aan, omdat deze gebieden van hoge waarden zijn op regionaal niveau.

West Boven- en Buitenland heeft te maken met een stedelijke druk vanuit Vriezenveen (ontwikkeling van bedrijfsterreinen) en Almelo (stedelijk uitloopgebied). Daarnaast is in Oosterweilanden een zandwinning gepland. In de reconstructieindeling wordt het gebied aangemerkt als verwevingsgebied. Hier gaan functies, zoals landbouw, natuur en recreatie samen.

Landschapstype: Hoogveenontginning

Ontwikkelingsrichting: Behoud landschapswaarden

Aandachtspunten en kansen:

- Behoud landschap;
- Hervestiging of uitbreiding van (intensieve) veehouderij compenseert landschap door landschappelijke bijdrage;
- Recreatieve ontwikkelingen compenseren landschap door landschappelijke bijdrage;
- Overgang Vriezenveen-oost naar buitengebied dient niet te worden aangetast;
- Stedelijke uitbreiding dient gecompenseerd te worden in landschappelijke kwaliteit landschap (overgang stad-land);
- Meer rood betekent meer groen;
- Sluit aan op gebiedsuitwerking en op beheersplan Staatsbosbeheer (fayerseide en Kooiplas).

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan 'Landschapsontwikkelingsplan'

In voorliggend geval wordt een extra (neven)functie toegestaan ter plaatse van een bestaand sportperceel. Als gevolg van het voornemen nemen planologisch gezien de omvang van het bouwvlak en de maximale toegestane oppervlakte aan gebouwen niet toe.

Daarnaast wordt aandacht besteed aan de situering en kenmerken van de nieuwe bebouwing en de structuren van het landschap (zie ook hoofdstuk 3 bij deze toelichting). Het erf is reeds landschappelijk ingepast, hetgeen niet wordt aangetast als gevolg van het voornemen.

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

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 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 milieueffectenrapportage.

Opgemerkt wordt dat de planologische wijziging hoofdzakelijk betrekking heeft op het planologisch mogelijk maken van de hondenkennel, zoals verwoord in hoofdstuk 3 van deze toelichting. De planologisch reeds toegestane manege en de bedrijfswoning worden dan ook enkel indien relevant behandeld in dit hoofdstuk.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus 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.

5.1.2 Situatie plangebied

De gewenste nieuwe functie is niet geluidsgevoelig. Nadere toetsing ten aanzien van het aspect geluid is dan ook niet noodzakelijk. Voor wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied en omgekeerd wordt verwezen naar paragraaf 5.5 van deze toelichting (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

5.2.2 Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied is door Kruse Groep in het kader van het bestemmingsplan een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd (zie ook bijlage 1 bij deze toelichting).

Hieruit blijk dat er geen informatie is waaruit blijkt dat de bodem mogelijk verontreinigd is. Het besluitvormingsgebied kan daarom als onverdacht worden beschouwd. Vanuit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk. De bodem wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Mogelijk is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk in het kader van een eventuele aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van de toekomstige hondenkennel (plaatsing units). Voor een eventueel verkennend bodemonderzoek ter plekke van de nieuwbouw kan de strategie “onverdacht” uit norm NEN 5740 gehanteerd worden.

5.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

In de Wet luchtkwaliteit staan 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 project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor 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;
- het Activiteitenbesluit.

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

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

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

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

5.4.2 Situatie plangebied

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

In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Ten oosten van het plangebied bevinden zich, op circa 520 meter afstand, een buisleiding van de Gasunie (40 bar, 219 mm) en de N36. Voor de buisleiding geldt een 1% letaliteitsgrens van 100 meter en een 100% letaliteitsgrens van 50 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Voor de N36 geldt daarnaast een PR-plafond van 0 meter en een GR-plafond van 73 meter. Ook hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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

Het gebied waarin de locatie zich bevindt is aan te merken als een ‘rustige woonwijk’, vanwege de ligging in het buitengebied.

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 Beoordeling

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 wordt aangetast.

Het bestaande bouwvlak, waarbinnen de gebouwen voor de manege zijn toegestaan, wordt binnen voorliggend voornemen van vorm aangepast. Daarnaast wordt een hondenkennel toegestaan.

Voor een manege geldt op basis van de VNG-publicatie milieucategorie 3.1, met een uiterste richtafstand voor het aspect geur. De gewenste functie hondenkennel (hondenfokkerij) komt binnen de VNG-publicatie niet voor. De in de publicatie opgenomen meest vergelijkbare functie betreft de functie 'Dierenasiel en -pensions'. Dit betreft een milieucategorie 3.2 functie, waarvoor in rustig woongebied een richtafstand van maximaal 100 meter voor het aspect geluid geldt. Daarnaast geldt een richtafstand van 30 meter voor het aspect geur.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich onder meer een locatie voor een agrarisch bedrijf met een (voor derden) milieugevoelige bedrijfswoning (overzijde van de Prinsenweg, op circa 35 meter afstand) en een detailhandelsfunctie (op circa 188 meter afstand). Ten aanzien van de richtafstand voor de aspecten geur (manege) en geluid (hondenkennel) wordt ter plaatse van de agrarische bedrijfslocatie niet voldaan.

Echter is de manege op basis van het geldende bestemmingsplan binnen het plangebied reeds toegestaan, waardoor geen sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Daarnaast wordt de hondenfokkerij uitsluitend binnen het te verplaatsen deel van het bouwvlak - achter de bestaande bebouwing van de manege - toegestaan, waardoor deze zich op minimaal circa 180 meter afstand van het agrarisch bedrijfsperceel bevindt en ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand.

Opgemerkt wordt dat de locatie voor de hondenkennel met een aanduiding is vastgelegd in de regels, zodat gewaarborgd is dat aan de hiervoor geldende richtafstanden wordt voldaan. Er is als gevolg van de bestemmingsplanwijziging dan ook geen sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en of andersom bestaande functies worden beperkt als gevolg van het voornemen.

Het bestaande bouwvlak, waarbinnen de voor derden milieugevoelige bedrijfswoning is toegestaan, wordt binnen voorliggend voornemen van vorm aangepast. De bedrijfswoning blijft echter uitsluitend binnen het niet ter verplaatsen deel van het bouwvlak toegestaan, waardoor hiervoor planologisch gezien minimaal de bestaande afstand tot bestaande functies in de omgeving gehandhaafd blijft. Dit is vastgelegd door middel van een aanduiding.

De gewenste hondenkennel is evenals de manege niet milieugevoelig. Deze functies ondervinden dan ook geen hinder van bestaande functies en zal eveneens geen beperking van bestaande functies in de omgeving tot gevolg hebben.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

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

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

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

Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt binnen concentratiegebieden zoals genoemd in de Meststoffenwet, de gemeente Twenterand is gelegen in een dergelijk concentratiegebied, voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom 14 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom bedraagt deze 3 odour units per kubieke meter lucht. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

De definitie van een geurgevoelig object luidt : *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

5.6.2 Situatie plangebied

De manege is binnen het plangebied op basis van het geldende bestemmingsplan reeds toegestaan, waardoor geen sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Daarnaast is de gewenste hondenkennel is niet geurgevoelig en blijft de geurgevoelige bedrijfswoning uitsluitend binnen het niet ter verplaatsen deel van het bouwvlak toegestaan, waardoor hiervoor planologisch gezien minimaal de bestaande afstand tot bestaande functies in de omgeving gehandhaafd blijft. Er is dan ook eveneens geen sprake van een belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

5.7 Ecologie

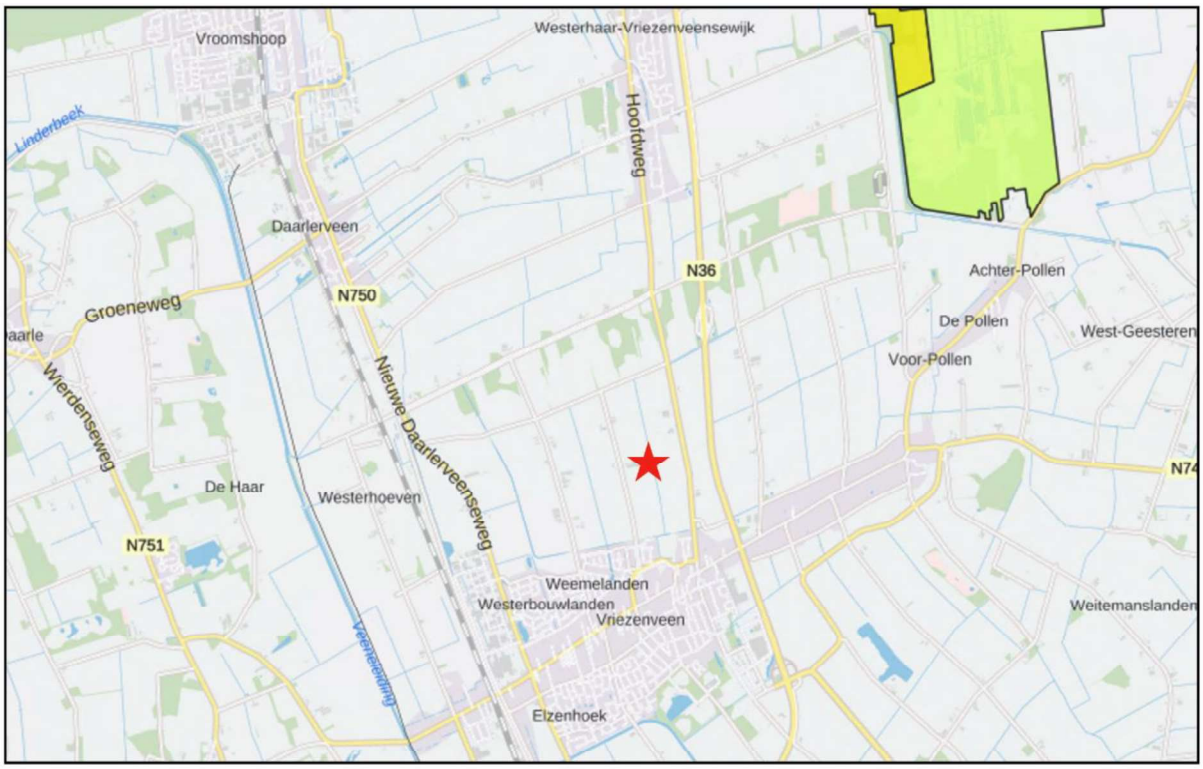
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden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

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied is niet gelegen binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van circa 3,3 kilometer van het plangebied. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: AERIUS Calculator)

In voorliggend geval is sprake van het toestaan van een hondenkennel, de realisatie van enkele units en overkappingen en het verplaatsen en verruimen van een aantal velden voor de honden. Het is noodzakelijk in te gaan op de te verwachten effecten als gevolg van de ontwikkeling op Natura2000-gebied.

Allereerst wordt onderscheid gemaakt tussen de stikstofemissie als gevolg van de realisatie (aanlegfase) en als gevolg van het gebruik (gebruiksfase). Voor wat betreft de aanlegfase wordt vermeld dat, vanwege de relatief grote afstand (ruim 3 km), de kleinschalige omvang van de nieuwe bebouwing en werkzaamheden en het feit dat de te realiseren bebouwing grotendeels zal bestaan uit kant en klare onderdelen (units), geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebied worden verwacht.

Voor wat betreft de gebruiksfase wordt vermeld dat, eveneens vanwege de relatief grote afstand (ruim 3 km), de kleinschalige omvang van de nieuwe bebouwing en de beperkte toename van de verkeersgeneratie, geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebied worden verwacht.

Het project is op basis van het vorenstaande, in het kader van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het plangebied is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde gronden van het NNN liggen op circa 750 meter van het plangebied. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de afstand tot het NNN en de aard en omvang van de gewenste ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

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 worden gebouwen mogelijk gemaakt op een locatie met intensief beheert grasland. Hier zijn geen beschermde flora en/of fauna ter verwachten, waardoor geen sprake is van negatieve effecten op de aanwezige (beschermde) natuurwaarden. Ook is er binnen het voornemen geen sprake van sloop van bebouwing.

Overigens wordt benadrukt dat bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

5.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op basis hiervan heeft het plangebied, in overeenstemming met de dubbelbestemming op basis van het geldende bestemmingsplan, een zogenaamde 'lage verwachting'. Ter plaatse is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk, mits de planlocatie geheel in een lage verwachtingszone ligt en/of grenzend aan de planlocatie geen waardevol archeologisch terrein aanwezig is. In voorliggend geval is hiervan geen sprake, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Ter waarborging van eventuele aanwezige archeologische waarden is in voorliggend bestemmingsplan de geldende dubbelbestemming opgenomen.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *"een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is daarnaast eveneens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Ten behoeve van het voornemen is een watertoets uitgevoerd. De beantwoording van de vragen in de water heeft er toe geleid dat de zogenoemde ‘normale procedure’ van de watertoets van toepassing is (zie bijlage 1 bij deze toelichting). In het kader van het verdere proces is het waterschap geïnformeerd over en betrokken bij het plan.

In kader van de watertoets heeft het waterschap de volgende opmerkingen (30 juni 2020):

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding en schimmelvorming in kruipruimten te voorkomen. We adviseren voor bebouwing met kruipruimten een drooglegging van 1,00 meter en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 meter.

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringsinstallatie te beperken, is een belangrijk uitgangspunt om regenwater (HWA) en afvalwater (DWA) zoveel mogelijk gescheiden af te voeren.

Regenwater dient binnen het plangebied worden opgelost. Bij het waterschap geniet het bovengronds afkoppelen van regenwater (daken) en infiltreren in de bodem de voorkeur. Dit mag uiteraard niet leiden tot wateroverlast naar aanliggende percelen. Schoon regenwater van daken mag geloosd worden op het oppervlaktewater.

Binnen het plangebied ligt een perceelsloot voor de afwatering van het perceel. Om een goede kwaliteit van het water te realiseren moet voorkomen worden dat verontreinigd water via de perceelsloot in het oppervlaktewater terecht kan komen. Schoon regenwater van daken mag wel hier op worden aangesloten.

Het gaat hierbij om bedrijfsmatige activiteiten (hondenkennel). Voor dit plan is het Activiteitenbesluit van toepassing. Vrij vertaald zegt het Activiteitenbesluit dat het rechtstreeks afstromen van verontreinigd (regen)water van het verharde erf naar het oppervlaktewater (=erfafspoelwater) voorkomen moet worden. Bij het inrichten van het erf wordt geadviseerd om de waterstromen van elkaar te scheiden. Water wat schoon is dient schoon te blijven.

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. Daarom vormt de toelichting een essentieel onderdeel van het bestemmingsplan.

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

  Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, oppervlakte, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag worden afgeweken van de aangegeven bouwregels.
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bestemming;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: welke regels gelden ten aanzien van het oprichten van bebouwing.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen.

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 5)*
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
  In dit artikel is opgenomen dat bestaande afmetingen, afstanden en percentages, die met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen maar in strijd zijn met hoofdstuk 2 van de regels in het voorliggend bestemmingsplan, als maximum of minimum mogen gelden.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
  In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Hierin zijn de regels omtrent parkeren en laden/lossen opgenomen. Tevens zijn de gevallen opgenomen die in ieder geval worden gezien als strijdig gebruik.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)*
  In dit artikel zijn de regels opgenomen die gelden voor de gronden met aanduidingen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*
  In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen;
- *Overige regels (Artikel 11)*
  In dit artikel worden de overige regels beschreven en bepalen dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op moment van ter inzage legging van het ontwerp.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

Sport (Artikel 3)

Ten behoeve van het voornemen behoudt het plangebied de bestaande sportbestemming, waarbinnen onder meer een manege, het bestaande aantal bedrijfswoningen en ondergeschikte horeca ten dienste van de sportdoeleinden zijn toegestaan. Daarnaast is ter plaatse tevens een hondenkennel als nevenactiviteit toegestaan, echter uitsluitend ter plaatse van de hiervoor opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van sport - hondenkennel'.

Ter plaatse van het van vorm aangepaste bouwvlak zijn de gebouwen van een manege en ondergeschikte horeca ten dienste van de sportdoeleinden, de gebouwen van de hondenkennel (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - bebouwing hondenkennel') en de bedrijfswoning en de bijgebouwen en overkappingen daarvan (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning') toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, inclusief de bedrijfswoning met bijgebouwen en overkappingen en de gebouwen ten behoeve van de manege en/of ondergeschikte horeca, mag maximaal 3.175 m² bedragen. Daarnaast mag de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen voor de hondenkennel maximaal 3,7 meter bedragen.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de bestaande regels, waaraan voor de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de hondenkennel een maximale bouwhoogte van 3 m is toegevoegd.

Waarde – Archeologie lage verwachting (Artikel 4)

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

Voor bouwwerken die volledig worden gebouwd binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting', zoals in voorliggend geval, gelden geen regels aanvullend aan het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen.

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 planschadeovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Twenterand, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

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

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en sprake is van een ontwikkeling die in overeenstemming is met het provinciaal beleid, wordt vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde ‘normale procedure’ van de watertoets van toepassing is (zie bijlage 1 bij deze toelichting). In het kader van het verdere proces is het waterschap geïnformeerd over en betrokken bij het plan (zie paragraaf 6.2.2 van deze toelichting).

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 is geen sprake van een voorontwerpbestemmingsplan met inspraak.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Vooronderzoek bodem

Bijlage 2 Watertoetsresultaat