Buitengebied Twenterand PH Meersendijk 4a - Ommerweg M 752

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Toelichting

Bestemmingsplan

Buitengebied Twenterand PH Meersendijk 4a - Ommerweg M 752

Uw specialist in

- Omgevingsvergunningen
- Wijzigingsplannen
- **Bestemmingsplannen**
- Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte
- Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Dr. van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

T 0546 454 466
E info@bjz.nu

Oktober 2020

Status: Vastgesteld

Bestemmingsplan

Buitengebied Twenterand PH Meersendijk 4a - Ommerweg M 752

Plannaam: Buitengebied Twenterand PH Meersendijk 4a - Ommerweg M 752
IMRO-nummer: NL.IMRO.1700.201819BPBGPH-vas1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Oktober 2020

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 6

1.1 AANLEIDING 6
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 6
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 7
1.4 HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME 8
1.5 LEESWIJZER 10

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE 11

2.1 LOCATIE MEERSENDIJK 4 11
2.2 LOCATIE OMMERWEG ONG. 12

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE 13

3.1 INLEIDING 13
3.2 LOCATIE MEERSENDIJK 4 13
3.3 SLOOP- EN INRICHTINGSLOCATIE – OMMERWEG ONG. 15
3.4 VERKEER EN PARKEREN 16

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 18

4.1 RIJKSBELEID 18
4.2 PROVINCIAAL BELEID 20
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 27

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 35

5.1 GELUID 35
5.2 BODEMKWALITEIT 37
5.3 LUCHTKWALITEIT 37
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 38
5.5 MILIEUZONERING 40
5.6 GEUR 42
5.7 ECOLOGIE 44
5.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 47

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN 49

6.1 VIGEREND BELEID 49
6.2 WATERPARAGRAAF 50
7.1 INLEIDING 51
7.2 OPZET VAN DE REGELS 51
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 52

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 55

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN 56

9.1 VOOROVERLEG 56
9.2 INSPRAAK 56
9.3 ZIENSWIJZEN 56

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 57

BIJLAGE 1 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN 58
BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI 59
BIJLAGE 3 VERKENNEND EN NADER (ASBEST)BODEMONDERZOEK 60

BIJLAGE 4 CORRESPONDENTIE MET WATERSCHAP VECHTSTROMEN 61
BIJLAGE 5 QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK 62
BIJLAGE 6 AERIUS-BEREKENING 63
BIJLAGE 7 WATERTOETSRESULTAAT 64
BIJLAGE 8 ASBESTINVENTARISATIEONDERZOEK 65

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Meersendijk 4 in het buitengebied van Den Ham bevindt zich een voormalig agrarisch woonerf waar de agrarische bedrijfsactiviteiten al enige tijd geleden beëindigd zijn. Het erf bestaat uit twee voormalige bedrijfswoningen (dubbele woning in de boerderij) en enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen hebben, met uitzondering van één bedrijfsgebouw dat dient als opslagruimte voor een toneelvereniging, geen vervolgfunctie. Voor deze gebouwen geldt dat niet langer in het onderhoud geïnvesteerd wordt. Hierdoor zal de staat van de bebouwing op termijn verslechteren wat afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Twenterand.

Om deze reden is initiatiefnemer voornemens om in het kader van de Rood voor rood regeling de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die geen vervolgfunctie hebben te slopen. Deze gebouwen hebben een gezamenlijk oppervlak van 873 m². Ter compensatie voor de sloop van de gebouwen mag, vanwege het feit dat aan de sloopvereiste van 850 m² wordt voldaan, één compensatiewoning met bijgebouw worden teruggebouwd. In beginsel dient een compensatiewoning op de slooplocatie te worden teruggebouwd. In voorliggend geval is de bouw van een compensatiewoning op de slooplocatie niet wenselijk, aangezien deze locatie binnen de millieuzonering van de rioolzuiveringsinstallatie is gelegen.

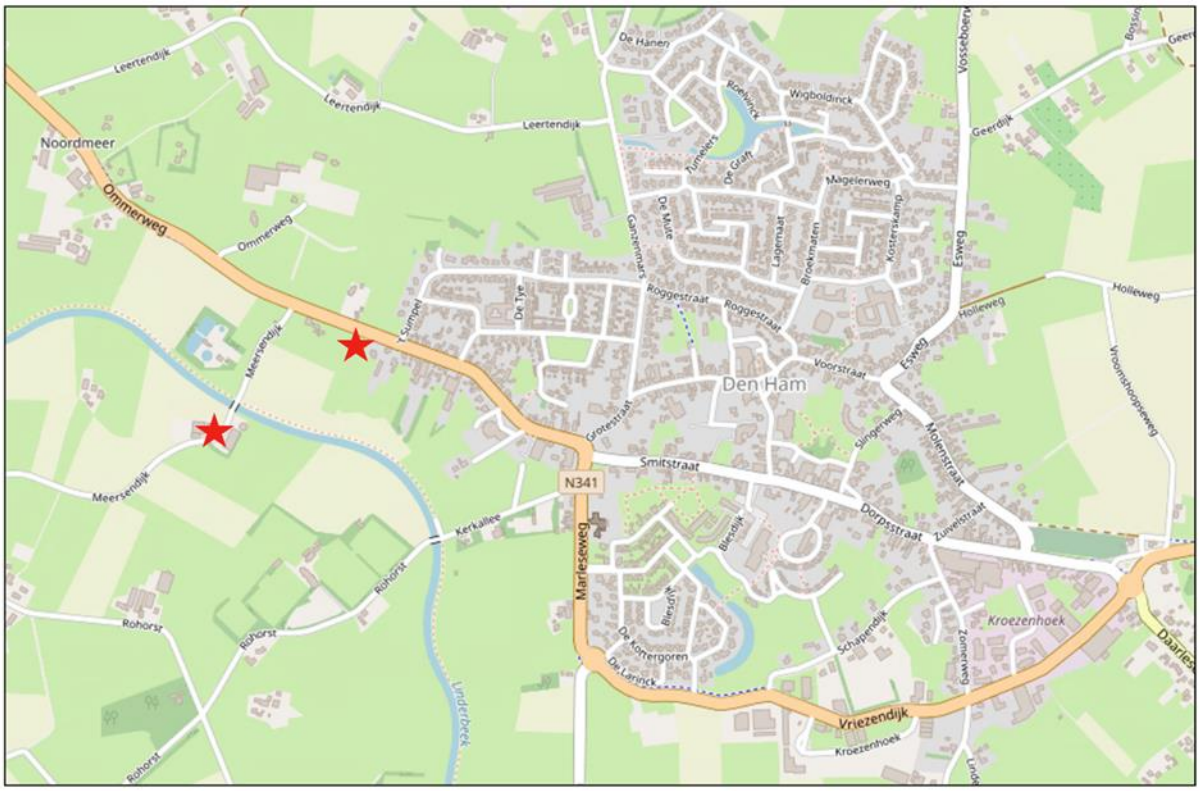
Op korte afstand van de slooplocatie is in het bebouwingslint aan de Ommerweg een geschikt perceel gevonden nabij nr. 61, kadastraal bekend als gemeente Den Ham, Sectie M, nummer 752. Het realiseren van een compensatiekavel op een deel van dit perceel *(max. 1000 m²)* is vanuit milieutechnisch en stedenbouwkundig oogpunt goed mogelijk.

Het gebruik van het bedrijfsgebouw ten behoeve van de opslag zal in het kader van het VAB-beleid worden voortgezet. Het gebouw verkeert nog in redelijke staat, waardoor hergebruik – *mede gelet op het huidige gebruik door de plaatselijke toneelvereniging* – wenselijker is dan sloop.

Vorenstaande ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is 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

De percelen onderdeel uitmakend van het plangebied zijn gelegen aan de Meersendijk 4 en Ommerweg ong. te Den Ham. In afbeelding 1.1 en 1.2 is de ligging van de locaties ten opzichte van de directe omgeving en ten opzichte van Den Ham weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van de locaties ten opzichte van Den Ham (Bron: ArcGIS)



Afbeelding 1.2 Ligging van de locaties ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand PH Meersendijk 4a - Ommerweg M 752” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201819BPBGPH-vas1) en een renvooi;
- regels.

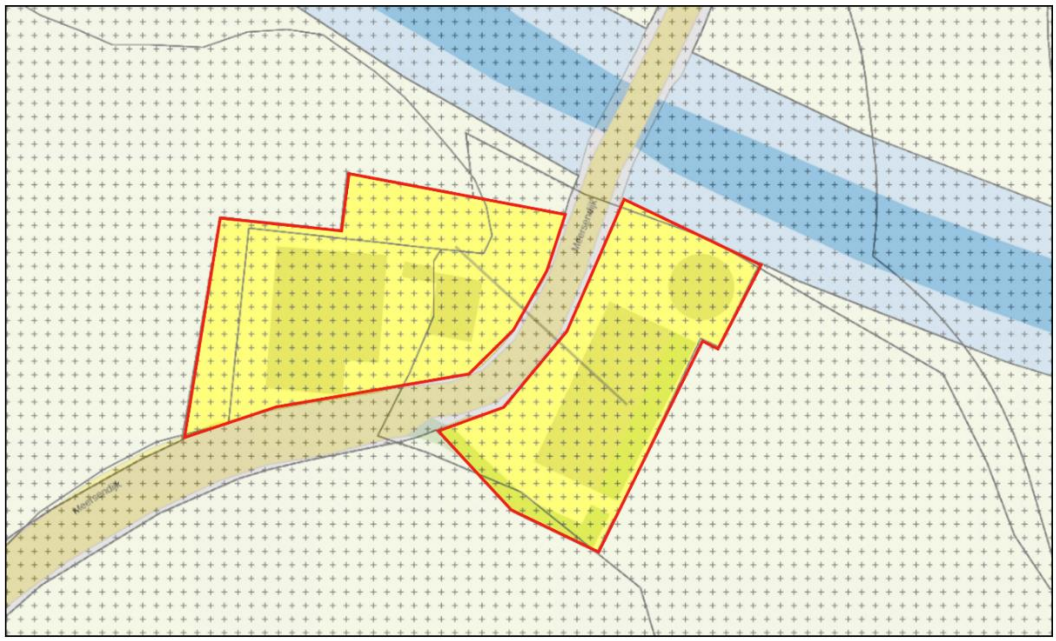
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

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

De locaties bevinden 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’, welke op 15 mei 2018 door de raad is vastgesteld. In afbeeldingen 1.3 en 1.4 zijn uitsneden van het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand” weergegeven. Met de rode belijning is het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.3 Uitsnede geldende bestemmingsplan ter plaatse van de Meersendijk 4 (Bron: Ruimtelijke plannen.nl)



Afbeelding 1.4 Uitsnede geldend bestemmingsplan ter plaatse van de Ommerweg ong. (Bron: Ruimtelijke plannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

De locatie aan de Meersendijk is gelegen binnen de enkelbestemming ‘Wonen’ en tevens binnen de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie middelhoge verwachting’, ‘Waarde - Archeologie hoge verwachting’ en ‘Waarde – Archeologie AMK-terreinen’. De locatie is tevens voorzien van de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – rioolwaterzuiveringsinstallatie’.

De locatie aan de Ommerweg ong. is voorzien van de bestemming ‘Agrarisch’. Daarnaast is het perceel voorzien van onderstaande dubbelbestemmingen en gebied- en functieaanduidingen:

- dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie hoge verwachting’
- dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie amk-terrein’
- dubbelbestemming ‘Waarde – landschap’
- gebiedsaanduiding ‘milieuzone – rioolwaterzuiveringsinstallatie’
- functieaanduiding ‘openheid’
- functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – beplantingselementen’
- functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – hoogteverschillen’

Hieronder volgt een uiteenzetting van de genoemde bestemmingen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het bestaande aantal woningen, een aan huis verbonden beroep en de daarbij behorende ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen en overige voorzieningen. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden aan de Meersendijk zijn door een relatieteken aan elkaar verbonden.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, het bestaande aantal bedrijfswoningen en de daarbij behorende ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De met de archeologische dubbelbestemmingen aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

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

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - rioolwaterzuiveringsinstallatie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het verblijfsklimaat in verband met een rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Voor een nadere toelichting op de milieucontouren van de rioolwaterzuiveringsinstallatie en de toetsing van het voornemen hieraan wordt verwezen naar paragraaf 5.5 van deze toelichting.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van een compensatiekavel in het kader van Rood voor rood enerzijds en het hergebruiken van een bedrijfsgebouw ten behoeve van opslag anderzijds is niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan. Ten gevolge hiervan is een bestemmingsplanherziening nodig. Dit bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische kaders waarmee de voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt het plan 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

2.1 Locatie Meersendijk 4

De locatie aan de Meersendijk 4 is gelegen op circa 275 meter afstand van de kern Den Ham. De functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden en verspreid liggende woonerven. Het erf wordt doorsneden door de Meersendijk en wordt begrensd door de Linderbeek aan de noordzijde en agrarische cultuurgronden aan de overige zijden.

Het erf betreft een voormalig agrarisch erf. De bebouwing op het erf bestaat uit een tweetal bedrijfswoningen (dubbele woning in de boerderij) met bijbehorende bijgebouwen en voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, te weten een wagenberging, varkensstallen, mestsilo, ligboxenstal en een kookhuisje. De ligboxenstal, nummer 3 in afbeelding 3.3, is momenteel in gebruik ten behoeve van de toneelvereniging '*Historisch Schouwspel Den Ham*' ten behoeve van de opslag van de kleding en haar toneelmaterialen.

Tussen de bebouwing is sprake van erfverharding, waarbij sprake is van meerdere in- en uitritten op de Meersendijk. De overige gronden van het erf zijn ingericht met groen. Afbeelding 2.1 geeft een luchtfoto de huidige situatie weer.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie Meersendijk 4 (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Locatie Ommerweg ong.

De locatie voor de compensatiekavel is gelegen aan de Ommerweg ong. nabij nummer 61, binnen de bebouwde kom van Den Ham. Het perceel wordt aan de noordzijde begrensd door de Ommerweg, aan de oost- en westzijde door woonpercelen en tot slot aan de zuidzijde door agrarische cultuurgronden.
Het plangebied zelf is momenteel ingericht als agrarische cultuurgrond (grasland) en is onbebouwd. In afbeelding 2.2 is de huidige situatie met een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 2.2 Locatie Ommerweg ong. (Bron: Provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Inleiding

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

3.2 Locatie Meersendijk 4

3.2.1 Te slopen bebouwing

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven bevinden zich op het perceel aan de Meersendijk 4 een aantal voormalige agrarische opstallen. De bedrijfsgebouwen hebben, met uitzondering van één bedrijfsgebouw dat dient als opslagruimte voor een toneelvereniging, geen vervolgfunctie. Voor deze gebouwen geldt dat niet langer in het onderhoud geïnvesteerd wordt. Hierdoor zal de staat van de bebouwing op termijn verslechteren wat afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Twenterand. Om deze reden is initiatiefnemer voornemens om in het kader van de Rood voor rood regeling de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die geen vervolgfunctie hebben te slopen. Deze gebouwen hebben een gezamenlijk oppervlak van 873 m².

In afbeelding 3.1 en 3.2 worden de te slopen en te behouden bebouwing weergegeven.



Afbeelding 3.1 Te slopen bebouwing (Bron: de Erfontwikkelaar)

Bestaande varkensstal	640 m²
Bestaande mestsilo	201 m²
Inkorten wagenberging	32 m2
Totaal:	**873 m²**

Afbeelding 3.2 Overzicht van de te slopen bebouwing (Bron: BJZ.nu)

Ook de kuilvoeropslagen ten zuiden van de varkensstallen worden opgeruimd. Zoals in de aanleiding beschreven is het onwenselijk om de compensatiewoning op de slooplocatie terug te bouwen. De slooplocatie ligt op korte afstand van een rioolwaterzuivering, waardoor het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke

ordening geen optimale locatie vormt wat betreft woon- en leefklimaat. Op korte afstand van de slooplocatie is binnen de bebouwde kom van Den Ham een perceel in het bebouwingslint aan de Ommerweg gevonden, op voldoende afstand van de rioolwaterzuivering en op een locatie waar het toevoegen van een woning vanuit functioneel en stedenbouwkundig oogpunt goed inpasbaar is. Op de ontwikkeling op deze locatie wordt in paragraaf 3.3 nader ingegaan.

3.2.2 Te behouden bebouwing

Naast de twee voormalige bedrijfswoningen (dubbele woning in de boerderij), het originele kookhuisje wordt er 150 m^2 van de wagenberging behouden. Hiermee zal de voormalige bedrijfswoning op Meersendijk 4a beschikken over 150 m² aan bijgebouwen, overeenkomstig de standaard mogelijkheden bij woningen (tot maximaal 150 m², inclusief vergunningsvrij). Het originele kookhuisje wordt als bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning op Meersendijk 4 in gebruik genomen. Ook de ligboxenstal zal worden gehandhaafd aangezien deze een belangrijke functie vervult voor de lokale toneelvereniging. Het gebouw zal uitsluitend worden aangewend ten behoeve van opslag. Het gebouw verkeert nog in redelijke staat, waardoor hergebruik – mede gelet op het huidige maatschappelijk gebruik– wenselijker is dan sloop. Het vorenstaande hergebruik wordt mogelijk gemaakt op basis van het VAB-beleid. Opgemerkt wordt dat het om statische opslag gaat en van buitenopslag geen sprake is.

3.2.3 Landschappelijke inrichting

Het erf aan de Meersendijk kent een indeling die van oorsprong veel voorkomt in het oude hoevenlandschap. Een voorerf naar de weg met daarachter, in diverse richting, enkele varkenstallen en een wagenberging. Voor de boerderij staan fruitbomen. Langs de Meersendijk staan diverse volwassen eiken en zwarte els. De bomen staan niet netjes op een rij maar verspreid langs de weg en op het erf. Hiermee is het erf een onderdeel van de wegbeplanting.

De bestaande beplanting van bomen en singels is waardevol en blijft behouden. Met de sloop van de varkensstallen zal het erf een andere cluster in het landschap vormen. Middels de aanplant van bomen zal de samenhang op het erf hersteld worden. De ligboxenstal is ruimtelijk gezien een onderdeel van het erf.

Als men over de Meersendijk het erf passeert rijd men als het ware over het erf heen. Wegbeplanting vormt in dit type landschap een belangrijke ruimtelijke drager. Er is daarom gekozen om aan de oostzijde van de Meersendijk ter hoogte van het erf de wegbeplanting te versterken. Dit in de vorm van zomereiken als bomen. De houtsingel past in het landschap en zal op overstaanders van zomereiken na teruggezet dienen te worden. Hiermee krijgt de onder beplanting weer meer kans om te groeien en blijft het streefbeeld, een gesloten groen element, behouden.

Aan de noordzijde is ervoor gekozen om de onderbeplanting te verwijderen. Hiermee blijft er zicht op de schuur en wordt de schuur ruimtelijk gezien meer onderdeel van het erf. Met het verwijderen van de mestsilo ontstaat ruimte om het groen met elkaar te verbinden.

Tot slot worden ook de kuilvoeropslagen ten zuiden van de varkensstallen opgeruimd. De vrijgekomen ruimte wordt weer weiland.



Afbeelding 3.3 Ruimtelijk kwaliteitsplan Meersendijk 4 (Bron: Dé Erfontwikkelaar)

3.3 Sloop- en inrichtingslocatie – Ommerweg ong.

Het plangebied aan de Ommerweg ong. bestaat momenteel uit een weiland. De compensatiewoning wordt gerealiseerd in een bestaand woonlint. Het invullen van deze open plek, binnen de bebouwde kom van Den Ham, is vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt acceptabel.

De woning wordt uitgevoerd in een landelijke stijl dat aansluit op de reeds voorkomende bebouwing in het gebied. De woning zal een inhoud van maximaal 750 m³ kennen. Belangrijk is dat de woning een eenvoudig hoofdvolume kent met de langrichting haaks op de Ommerweg.

Het bijgebouw daarentegen moet ondergeschikt aan de woning zijn en mag op basis van dit bestemmingsplan een maximale omvang hebben van 100 m². Het bijgebouw komt haaks achter de woning te staan en vormt samen met de beplanting een eenheid met de bestaande woning. Middels een donkere wandbekleding (metalen platen of hout) en een kapschuurvorm wordt het ondergeschikte karakter benadrukt.

De woning en het bijgebouw worden ontsloten door het aanleggen van een nieuwe inrit. De inrit wordt aangelegd op de locatie waar voorheen een inrit aanwezig was. Op het erf is voldoende ruimte om te parkeren.



Afbeelding 3.4 Ruimtelijk kwaliteitsplan Ommerweg ong. (Bron: Dé Erfontwikkelaar)

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 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.

De volgende uitgangspunten gelden voor het plangebied:

<u>Voormalige bedrijfswoningen</u>

- Functie: wonen, koop, twee-onder-een-kap
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Twenterand (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 1,8 en maximaal 2,6
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,4 en maximaal 8,2

<u>Compensatiewoning</u>

- Functie: wonen, koop, vrijstaand
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Twenterand (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 2,0 en maximaal 2,8
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6

<u>Bedrijfsgebouw (ligboxenstal) t.b.v. opslag</u>

- Functie: Bedrijf 2 = arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf).
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Twenterand (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeerbehoefte (per 100 m² bvo): minimaal 0,8 en maximaal 1,3
- Verkeersgeneratie (per 100 m² bvo): minimaal 3,9 en maximaal 5,7

3.4.2 Beoordeling

<u>Voormalige bedrijfswoningen</u>

De voormalige bedrijfswoningen hebben in de bestaande en in de toekomstige situatie voldoende ruimte om op eigen terrein minimaal 6 auto's te kunnen parkeren. Het parkeren zal plaatsvinden rondom de woningen en bijgebouwen. Ten gevolg van deze ontwikkeling is er wat betreft de voormalige bedrijfswoningen geen sprake van een verkeerstoename per weekdagetmaal. Daarnaast zal voor de ontsluiting gebruik gemaakt worden van een brede in- en uitrit op de Meersendijk. De in- en uitrit is verkeersoverzichtelijk en de snelheid ter plaatse van de Meersendijk is relatief laag gelet op de ligging in het buitengebied. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

<u>Compensatiewoning</u>

De compensatiekavel biedt voldoende ruimte om op eigen terrein minimaal 3 auto's te kunnen parkeren. Het parkeren zal plaatsvinden rondom de woning en bijgebouwen. Voor de compensatiewoning zal gebruik

worden gemaakt van een nieuwe in- en uitrit op de Ommerweg. Aangesloten wordt op de locatie waar geruime tijd een in- en uitrit heeft. Vanwege het doorbroken vlak ter plaatse van de middengeleider is het ter plaatse toegestaan in beide richtingen de Ommerweg op te draaien. De in- en uitrit is verkeersoverzichtelijk en de snelheid ter plaatse is relatief laag gelet op de ligging binnen de bebouwde kom.

De Ommerweg kan de beperkte verkeerstoename van circa 8 bewegingen per weekdagetmaal ten gevolge van de compensatiewoning veilig en eenvoudig afwikkelen. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

Bedrijfsgebouw (ligboxenstal) t.b.v. opslag

Het gebruik van het bedrijfsgebouw ten behoeve van de opslag zal in het kader van het VAB-beleid worden voortgezet. Het gebouw met een oppervlakte van 680 m² verkeert nog in redelijke staat, en is momenteel in gebruik door de plaatselijke toneelvereniging.

De kavel van het bedrijfsgebouw biedt voldoende ruimte om maximaal 9 (680 m² : 100 m² = 6,8 x 1,3 (parkeerbehoefte) = 8,84) opstelplaatsen te realiseren. De opgenomen parkeerregels binnen voorliggend bestemmingsplan verzekeren voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied. Overigens wordt niet verwacht dat het beoogde gebruik (statische opslag) een dergelijke parkeerbehoefte met zich mee zal brengen.

De Meersendijk kan deze bijbehorende maximale verkeersgeneratie van circa 39 (680 m² : 100 m² = 6,8 x 5,7 (verkeersgeneratie) = 38,76) bewegingen per weekdagetmaal ten gevolge van het bedrijfsgebouw ten behoeve van de opslag veilig en eenvoudig afwikkelen. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

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 dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt 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). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van één nieuwe woning.

Wat betreft het hergebruiken van de ligboxenstal ten behoeve van opslagdoeleinden wordt opgemerkt dat het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag een belangrijk criterium is voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouwmogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 10 december 2014[1]:

"12.6. Het betoog van Lunchroom Deli en andere dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, omdat is voorzien in een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing, kan niet slagen. In deze situatie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, aangezien de bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Van belang daarbij is dat het plan naar het oordeel van de Afdeling slechts is gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden."

Echter in een recentere uitspraak[2] van de Raad van State d.d. 18 februari 2015 is sprake van een uitbreiding van de planologische gebruiksmogelijkheden van feitelijk bestaande units in een bedrijfsverzamelgebouw. De Afdeling overweegt: "*Voor zover [appellant sub 1] en anderen betogen dat in de Staat van bedrijfsactiviteiten deels bedrijfsactiviteiten staan genoemd waarvoor de units in de bedrijfsverzamelgebouwen niet eerder mochten worden verhuurd, oordeelt de Afdeling dat het plan hiermee niet voorziet in een zodanige functiewijziging dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zoals zij eerder heeft*

[1] *201310814/1/R1*

[2] *201311211/1/R3*

overwogen (uitspraak van 10 december 2014 in zaak nr. 201310814/1/R1) is daarbij van belang dat met een verruiming van de gebruiksmogelijkheden geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt."

Het onderstreepte "*zodanige functiewijziging*" suggereert dat er functiewijzigingen – zonder enige toename van bebouwing – kunnen zijn die wel "zodanig" zijn, dat zij kunnen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een functiewijziging "sec" die van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders, door die invloed kan kwalificeren als "zodanige functiewijziging", zodat sprake is van een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling. Gelet op het feit dat:

- er sprake is van het planologisch omzetten van een agrarische bestemming met bouwvlak naar wonen en naar een reguliere bedrijfsbestemming met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – vab';
- er geen sprake is van onevenredige leegstand elders als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling;
- er geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte, omdat het gaat om hergebruik van een bestaand perceel met bestaande bebouwing;
- er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling, die in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' aanvaardbaar is;

kan gesteld worden dat ook in geval van de her te bestemmen ligboxenstal er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

Geconcludeerd wordt dat er 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. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. 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

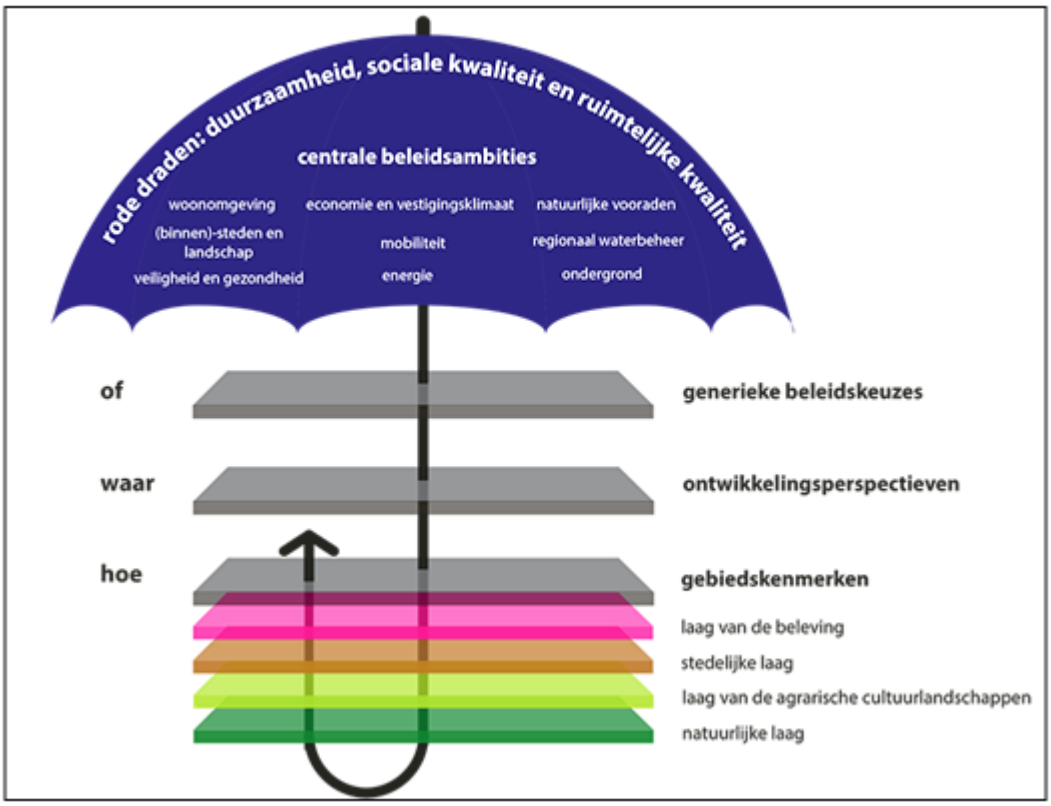
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 lid 1, 2.1.6 lid 1, 2.13.3, 2.13.4 en 2.13.5 uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

<u>Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3)</u>

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van sloop van het merendeel van de voormalige bedrijfsbebouwing, waarbij ter compensatie één woning met een bijgebouw mag worden teruggebouwd. De bestaande wagenberging en ligboxenstal worden hergebruikt als respectievelijk bijgebouw bij de woning en opslaggebouw.

Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving, maar van een afname. 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)

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.

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 2.1.5 lid 1 en 2.1.6 lid 1

Het voorliggende plan leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De provinciale Kwaliteitsimpuls Groene omgeving-regeling omvat onder meer beleid ten aanzien van Rood voor rood (Rvr) en hergebruik van Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB). De provincie Overijssel biedt gemeenten de gelegenheid om een eigen beleidsinvulling te geven aan deze regelingen. De beleidsregels " Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Twenterand" is een afgeleide van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (artikel 2.1.6) en valt zodoende onder de reikwijdte van deze regelgeving. Wat betreft de VAB-regeling wordt opgemerkt dat ten tijde van de aanvraag om het bestemmingsplan te herzien het recent vastgestelde erventransitiebeleid nog niet gold. Wat betreft het hergebruik van de ligboxenstal als opslagruimte wordt dan ook getoetst aan de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de ‘Nota platteland’. In paragraaf 4.3 wordt het voornemen aan beide beleidsdocumenten getoetst.

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

De plangebieden behoren tot het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. De rode sterren geven het plangebied weer (links: Meersendijk 4, rechts: Ommerweg ong.).



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

<u>"Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap"</u>

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

De locaties zijn gelegen in het ontwikkelingsperspectief "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Het voornemen voorziet in het slopen van agrarische bedrijfsbebouwing, het realiseren van een compensatiewoning in het kader van Rood voor rood en het hergebruiken van een bedrijfsgebouw als opslagruimte in het kader van de Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing-regeling.
Het ontwikkelingsperspectief biedt ruimte voor het realiseren van een compensatiewoning en het hergebruiken van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het voornemen past binnen het ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving en vormt geen belemmering voor omliggende functies. In hoofdstuk 5 zal dit nader worden toegelicht.

Naast de voorgenoemde ontwikkelingen zullen beide locaties landschappelijk worden ingepast. Het voorgenomen plan past binnen het ontwikkelingsperspectief.

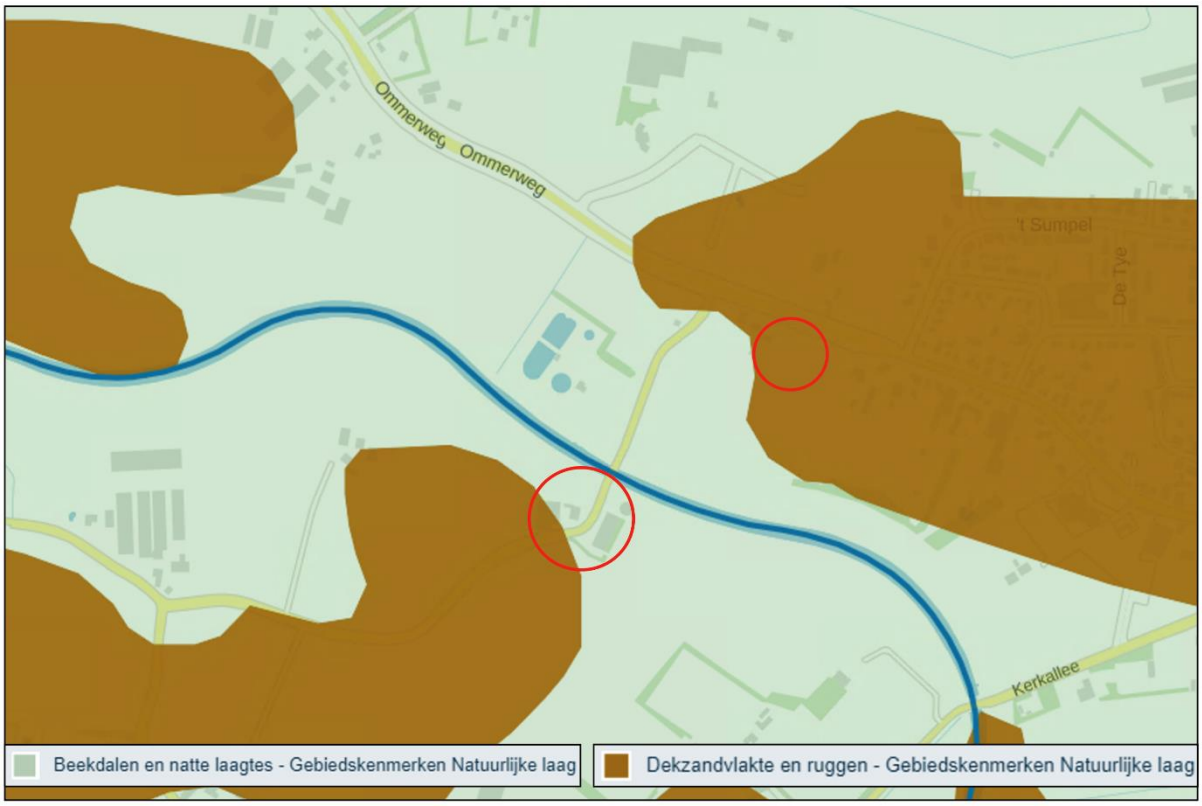
4.2.4.3 Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en 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 de gebiedstypen “Beekdalen en natte laagtes” en "Dekzandvlakte en ruggen". In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Beekdalen en natte laagtes”

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

“Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaatsvinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De locatie aan de Meersendijk 4 is grotendeels aangemerkt als “Beekdalen en natte laagtes”. Hier wordt enkel bebouwing gesloopt waarbij de kenmerken van de natuurlijke laag niet worden geschaad.

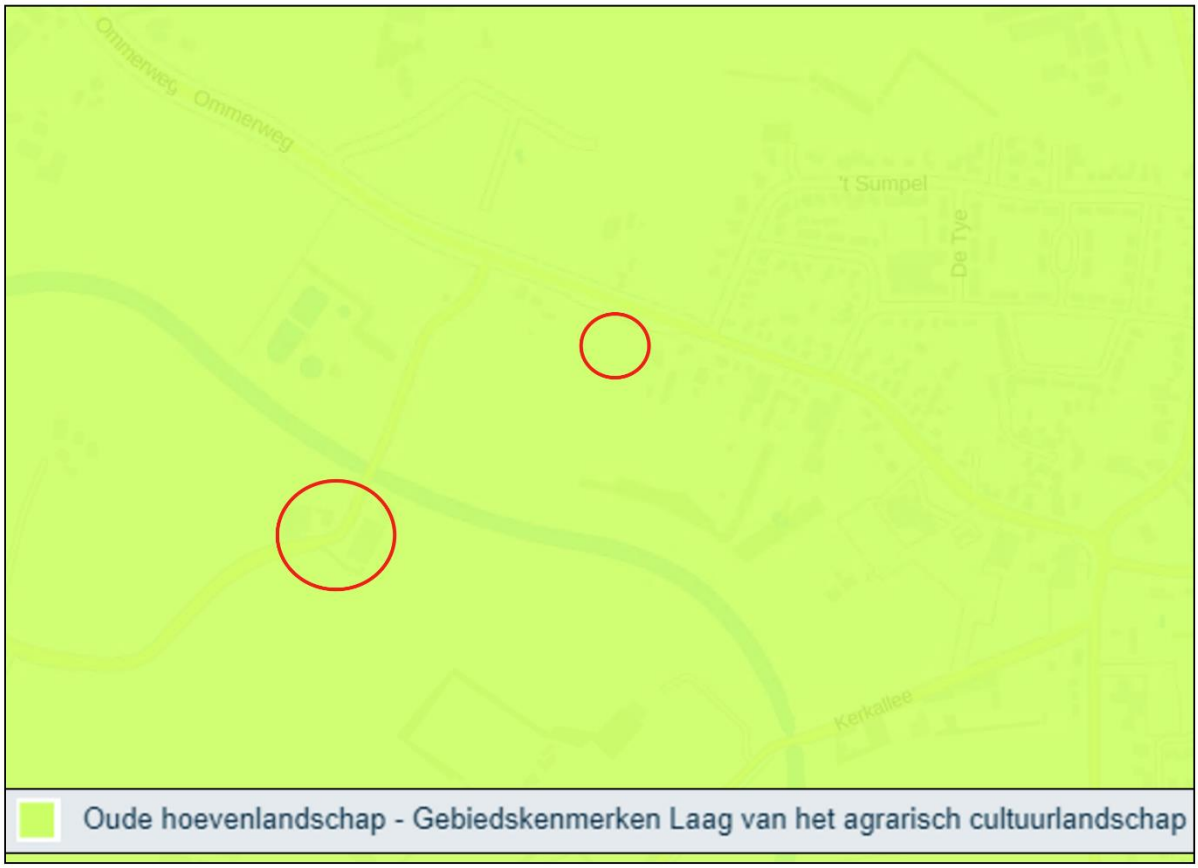
De locatie waar de compensatiewoning is beoogd is aangemerkt als “Dekzandvlakte en ruggen”. Het betreffen gronden die reeds gecultiveerd zijn en op dit moment ingericht zijn als agrarische cultuurgrond (grasland). In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap.

Wel wordt opgemerkt dat bij de landschappelijke inpassingen op beide locatie gebruik wordt gemaakt van streekeigen soorten. Geconcludeerd wordt 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 “Oude hoevenlandschap”. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: “Oude hoevenlandschap” (Bron: Provincie Overijssel)

"Oude hoevenlandschap"

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

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

Het initiatief gaat uit van de sloop van een groot aantal vierkante meters aan landschapsontsierende agrarische gebouwen. Ter compensatie mag één nieuw woning worden gebouwd. Door de landschappelijke inpassing en de sloop van de voormalige, landschapsontsierende bedrijfsbebouwing wordt een aanzienlijke kwaliteitsimpuls aan de groene omgeving gegeven. Onder meer wordt de wegplanting langs de Meersendijk versterkt door de aanplant van zomereiken. Voor de wijze van landschappelijk inpassen wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in totaliteit een aanzienlijk impuls van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee brengt en bijdraagt aan het sociaal vitaal houden van het landelijk gebied.

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.

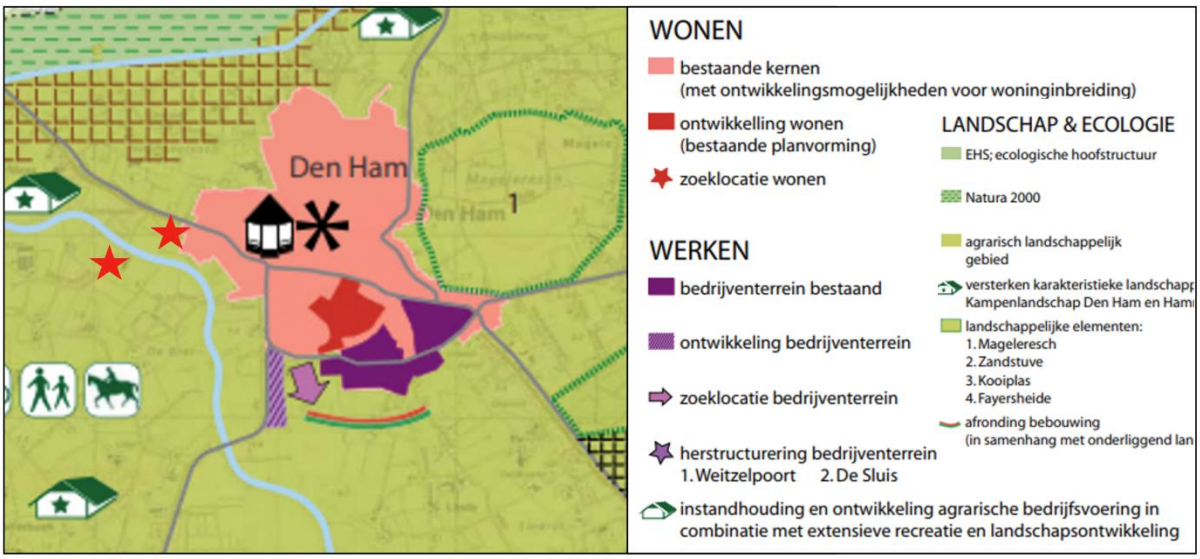
4.3.1.2 Visie op Twenterand

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 "Wonen" en "Landschap & Ecologie" van belang. De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Afbeelding 4.5 omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart.



Afbeelding 4.5 Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.1.3 Wonen

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

4.3.1.4 Landschap & Ecologie

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

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan 'Structuurvisie Twenterand'

Geconstateerd wordt dat de ontwikkeling die het voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, past binnen de 'hoofdlijnen van beleid' zoals verwoord in het "Structuurvisie Twenterand". Zo is in de structuurvisie opgenomen dat in het buitengebied woningen mogen worden gebouwd in het kader van Rood voor rood, eenzelfde geldt voor het hergebruiken van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Door het slopen van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen en het treffen van landschapsmaatregelen wordt de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbeterd. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het Ruimtelijk kwaliteitsplan, opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. In dit geval wordt de gewenste win-win situatie behaald en wordt er voldaan aan de uitgangspunten genoemd in de structuurvisie van de gemeente Twenterand.

4.3.2 Nota platteland

4.3.2.1 Algemeen

In de 'Nota Platteland' zijn randvoorwaarden opgenomen die betrekking hebben op de ruimtelijke ordening, waarbij gestreefd wordt naar een leefbaar en economisch en sociaal sterk platteland. In de nota worden kaders gesteld voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. In de nota is het vizier gericht op de periode 2020 – 2025.

In voorliggend geval zijn de beleidsuitgangspunten ten aanzien van 'vrijkomende agrarische bebouwing´ en 'Rood voor rood´ van belang. In de volgende subparagrafen wordt hier nader op ingegaan.

4.3.2.2 Vrijkomende agrarische bebouwing

Agrariërs die hun bedrijf beëindigen, blijven vaak zelf op de locatie wonen. Zij verkopen of verhuren hun grond, weiden of stallen jongvee aan een collega of willen de Rvr toepassen. Dit beeld zal de komende jaren niet veranderen. De verandering zit waarschijnlijk vooral bij de locaties die omgezet worden van 'agrarisch' naar 'niet agrarisch'. Deze worden (her)ontwikkeld en bieden ook mogelijkheden voor nieuwe bedrijvigheid. Dit kan de vitaliteit en leefbaarheid van het platteland ten goede komen.

De gemeente heeft in 2005 de beleidsregels voor VAB opgesteld. De beleidsregels zijn geïntegreerd in het bestemmingsplan Buitengebied en gelijktijdig met het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Doel van de regeling is het mogelijk maken van nieuwe, passende gebruiksvormen voor vrijgekomen (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Hiermee voorkomt de gemeente een verrommeling van het platteland en kunnen nieuwe economische dragers bijdragen aan de economische ontwikkeling van het buitengebied.

Uitgangspunt van het VAB beleid is hergebruik van bestaande gebouwen. Echter in sommige situaties is sloop en/of nieuwbouw gewenst als onderdeel van de ontwikkeling. Vervangende nieuwbouw is mogelijk tot maximaal de bestaande oppervlakte en de bestaande inhoud.

4.3.2.3 Rood voor rood

Kortheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 4.3.3, waar de beleidsregels inzake Rood voor rood met gesloten beurs zijn opgenomen.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de "Nota Platteland"

Ter plaatse van de Meersendijk 4 is het agrarisch bedrijf reeds beëindigd. Aan de andere kant van de weg is een ligboxenstal aanwezig die in de huidige situatie wordt gebruikt voor opslagdoeleinden door een plaatselijke toneelvereniging. Deze voormalige ligboxenstal leent zich uitstekend voor deze activiteiten en deze activiteit past binnen de kaders van de VAB-regeling. Gelet op het vorenstaande bestaat de wens om het gebruik voor te zetten. Gesteld wordt dat ontwikkeling zoals besloten in dit bestemmingsplan bijdraagt aan de economische en sociale vitaliteit van gemeente Twenterand. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidsuitgangspunten van de "Nota Platteland".

4.3.3 Beleidsregels Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Twenterand

4.3.3.1 Algemeen

De provinciale regeling 'Rood voor rood met gesloten beurs' is op 16 maart 2005 vastgesteld door Provinciale Staten. De hoofdlijnen van Rood voor rood zijn hiermee vastgelegd in een herziening van het streekplan 2000+. Per 1 juli 2009 is de regeling opgenomen in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'.

De gemeenten hebben de taak gekregen om binnen de provinciale kaders gemeentelijk beleid rondom Rood voor rood met gesloten beurs te formuleren.

Het 'Rood voor rood beleid' beleid van de gemeente Twenterand is beschreven in de beleidsregels 'Beleid Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Twenterand' uit oktober 2005. Deze beleidsregels zijn in februari 2007 geactualiseerd.

Het hoofddoel van de kaders voor Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Twenterand is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen en door verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn het gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan en de gemeentelijke welstandsnota, maar ook de uitgangspunten voor het gemeentelijk plattelandsbeleid.

4.3.3.2 Beschrijving van de uitgangspunten en toetsing van het initiatief

<u>Relatie sloop en bouwkavel</u>

Ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen kunnen onder voorwaarden één (of meer) bouwkavel(s) voor een woning worden toegekend. Als er een veelvoud van 850 m² bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan, uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de te slopen m², de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is, één extra bouwkavel voor een woning worden verkregen.

> In dit geval is er sprake van een enkelvoud van 850 m², namelijk 873 m². Waardoor één compensatiekavel wordt toegekend.

De inhoudsmaat van de woning op de bouwkavel mag niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief erfbebouwing met een maximum van 75 m²). De grootte van de bouwkavel bedraagt minimaal 600 m² en maximaal 1000 m².

> De bouwkavel heeft de maximale omvang van 1.000 m². De overige bouwregels worden net als de oppervlakte van de bouwkavels vastgelegd in het bestemmingsplan. De inhoudsmaat van de woning bedraagt maximaal 750 m³. De inhoud kan via een afwijkingsbevoegdheid tot 900 m³ worden vergroot indien er per saldo sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
>
> Opgemerkt wordt dat, overeenkomstig de Nota Platteland, de oppervlakte aan bijgebouwen per woning 100 m² mag bedragen. Dit oppervlak kan worden vermeerderd tot maximaal 150 m² indien minimaal 1 hectare grond aansluitend aan de woonbestemming in eigendom is nu of in de toekomst.

Bij aanmelding dienen op de locatie waar schuren gesloopt worden, in principe alle schuren gesloopt te worden.

> Ter plaatse van de Meersendijk 4 worden een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. De ligboxenstal wordt gehandhaafd aangezien deze reeds een passende vervolgfunctie heeft als zijnde opslagruimte voor een plaatselijke toneelvereniging. De wagenberging blijft gedeeltelijk behouden evenals het kookhuisje als zijnde bijgebouwen bij de woningen. De wagenberging wordt ingekort tot maximaal 150 m². Dit is evenveel als op basis van het geldende bestemmingsplan en vergunningsvrij tezamen bij een woning gebouwd kan worden. Het kookhuisje behoort tot de andere woning.

Landschapsontsierende bedrijfsgebouwen zijn in principe (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen binnen het gehele gemeentelijk grondgebied met uitzondering van de monumenten en de gebouwen die staan op de Gemeentelijke Monumentenlijst en waardevolle karakteristieke agrarische bebouwing.

De te slopen bebouwing bevindt zich binnen de gemeente Twenterand en is niet aangemerkt als monument of karakteristiek.

Situering bouwkavel en gebiedsdifferentiatie

Uitgangspunt van het gemeentelijke Rood voor rood met gesloten beurs beleid is het terugbouwen van de woning op de slooplocatie. Indien terugbouwen op de locatie niet mogelijk is, kan op een locatie elders op een nieuw op te nemen bouwblok terug gebouwd worden, mits passend uit oogpunt van milieu, ruimtelijke ordening en overige beleidsregels.

De compensatiekavel bevindt zich niet op de slooplocatie, maar is vanuit milieutechnische overwegingen verplaatst naar een nabijgelegen locatie . Voor een nadere onderbouwing hiervan wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.

De bouwkavel voor een woning mag geen aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving veroorzaken. Voorkomen moet worden dat de toekenning van een bouwkavel voor een woning ten koste gaat van het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving.

Er is geen sprake van belemmeringen voor (agrarische) bedrijven in de omgeving van de compensatiekavel. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.5 en 5.6.

De situering van een bouwkavel voor een woning elders dient geconcentreerd te worden, waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande en eventueel aangewezen bebouwing (zoals kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing en bestaande erfstructuren).

De compensatiekavel is voorzien in een bestaand bebouwingslint aan de Ommerweg en is gelegen binnen de bebouwde kom van Den Ham. Hiermee wordt aan de hiervoor genoemde voorwaarde voldaan.

Tegenprestatie/compensatie

Wat teruggebouwd wordt dient een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het landschap te zijn. De kwalitatieve inpassing in het landschap dient niet alleen architectonisch (beeldkwaliteit) maar ook door middel van een landschapsplan gewaarborgd te zijn. De waarde van de (compensatie)bouwkavel(s) zal groter zijn dan de hoogte van de sloopkosten plus 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Die meerwaarde moet aantoonbaar worden ingezet voor bijvoorbeeld verbetering van de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en realisatie van nieuw groen. Met andere woorden, extra inzet voor investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is een Rood voor rood projectplan opgesteld. Hierin is geconcludeerd dat het te investeren bedrag in verhouding staat met de geboden ontwikkelingsruimte. Het ter plaatse van de Meersendijk 4/4a aanwezige asbest wordt gesaneerd, zoals te herleiden uit het asbestinventarisatieonderzoek (opgenomen in bijlage 8).

Afbakening

De regeling geldt voor het gehele buitengebied van de gemeente Twenterand en de (voormalige) agrarische bedrijven binnen de lintbebouwing van de gemeente Twenterand. De regeling geldt voor al gestopte of stoppende (agrarische) bedrijven.

De regeling geldt in principe ook voor solitaire niet-agrarische gebouwen in het buitengebied. In deze gevallen zal sprake zijn van het, in overleg met de provincie, leveren van maatwerk.

In dit geval valt de te slopen bebouwing onder (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing en is maatwerk niet noodzakelijk.

4.3.3.3 Conclusie toetsing aan het Rood voor rood beleid van de gemeente Twenterand

Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid.

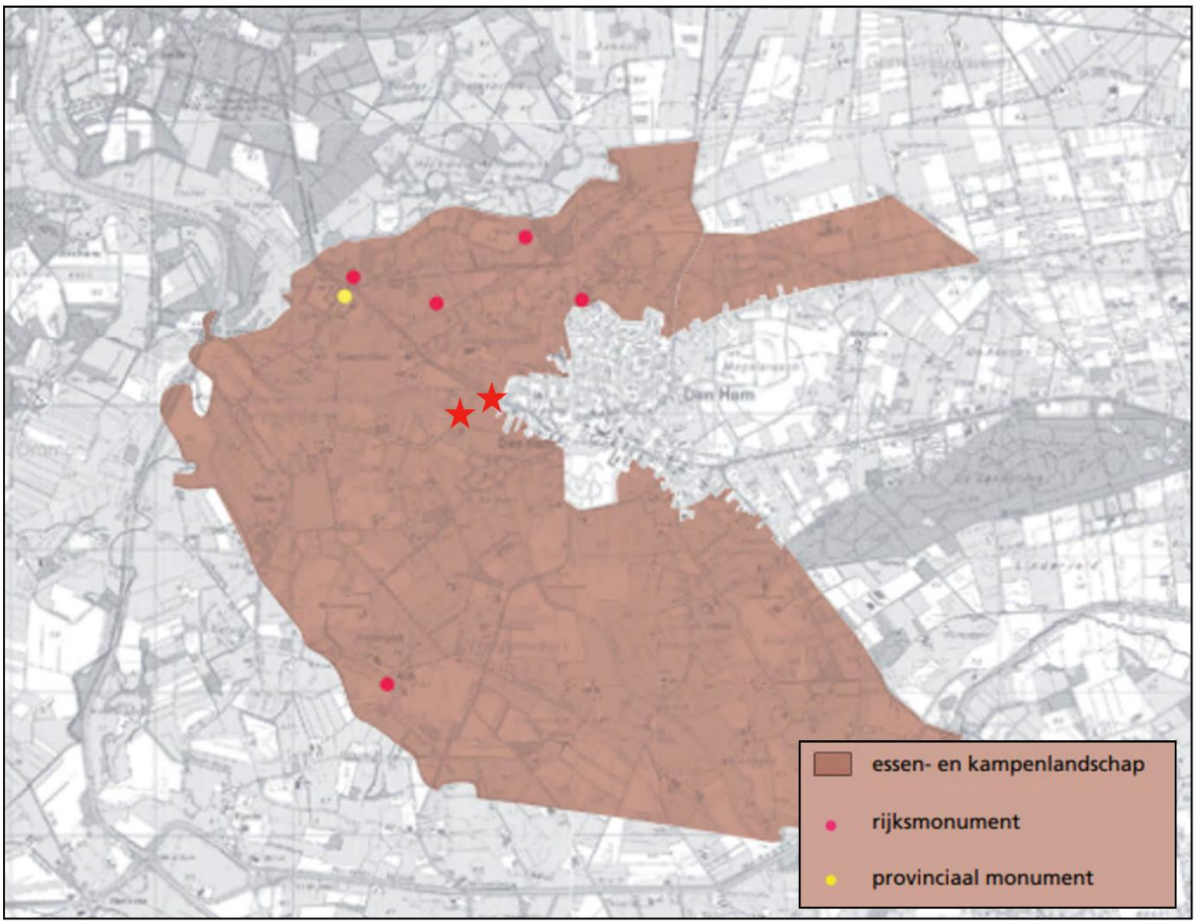
4.3.4 Welstandsnota Twenterand

4.3.4.1 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.

4.3.4.2 Ligging in de welstandsnota – Kampen- en essenlandschap

Uit de welstandsnota van de gemeente Twenterand blijkt dat het plangebied behoort tot het welstandsgebied 'Kampen- en essenlandschap'. Dit is in afbeelding 4.6 weergegeven.



Afbeelding 4.6 Uitsnede Welstandsnota Twenterand (Bron: Gemeente Twenterand)

<u>Kampen- en essenlandschap</u>

In dit deelgebied speelt het landschap de hoofdrol. De bebouwing is visueel van ondergeschikte betekenis. Met hun eenvoudige vormgeving, omhullende kap en donkere materialen is de bebouwing in de omgeving opgenomen. Kenmerkend zijn de staande ramen. Deze ramen bepalen de verticale opbouw van de gevel van de woonhuizen. Een andere interpretatie van deze verticaliteit is mogelijk. Niet alleen de bebouwing, maar ook het erf is een integraal onderdeel van het landschap. Dat komt tot uiting in het vrijwel ontbreken van de erfafscheidingen en veel solitaire bomen verspreid over het erf.

Welstandscriteria

- de bebouwing voegt zich in het bestaande landschap
- de gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm

- er is samenhang tussen de architectuur van hoofd- en bijgebouwen
- de hoofdgebouwen kennen een ‘omhullende’ kap, de bijgebouwen een kap
- de gevel van het hoofdgebouw kent een opbouw met verticale elementen
- voor gevel en dak worden gedekte, donkere kleuren gebruikt
- serrestallen staan achter de bedrijfswoning(en) en hebben een sobere uitstraling
- vanwege de afwijkingen bouwvorm zijn bij serrestallen alleen gedekte, ingetogen en natuurlijke kleurstellingen toegestaan

Erfinrichting

- er zijn geen scherpe erfafscheidingen, het erf is onderdeel van het omliggend landschap
- een serrestal wordt aan het oog onttrokken door middel van bestaande of nieuw op te richten passende bebouwing of door middel van landschapskenmerkende erfbeplanting.

4.3.4.3 Conclusie toetsing aan het welstand beleid van de gemeente Twenterand

Op dit moment zijn er nog geen concrete bouwplannen bekend. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zal het initiatief voldoen aan de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid van Twenterand.

4.3.5 Landschapsontwikkelingsplan

4.3.5.1 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 de bouwlocatie in deelgebied “Zandstuve Linderveld”. De bouwlocatie is aangegeven met de rode omkadering.



Afbeelding 4.7 Landschapsontwikkelingsplan (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.5.2 Hallerhoek/Linderflier

Het oude cultuurlandschap heeft historisch landschappelijke kwaliteiten. Het kopjeslandschap met de vele verspreide essen en kampen (Hallerhoek, Lindrot) is minder gaaf en jonger dan het landschap rond Den Ham. Het accent ligt dan ook op herstel van de karakteristieken van het oude cultuurlandschap, zoals het kleinschalige reliëf (geïsoleerde koppen), de verspreid liggende éénmansessen (kampen) met hun oude bebouwingen (essen en hoevezwermen) en de vele landschapselementen. Kleinschalige afwisseling in het (agrarisch) grondgebruik tussen de hogere koppen en de lagere delen dient in dit oud cultuurlandschap te worden gestimuleerd, om de kleinschalige variatie tot uitdrukking te brengen. Daarnaast gaat de aandacht uit naar ontwikkeling van de Linderbeek, ten behoeve van het beeksysteem van de Regge. Retentie van hoge piekafvoeren speelt hierin de hoofdrol. Dit sluit aan op de visie van de Europese Kaderrichtlijn Water.

Ontwikkelingsrichting: Herstel en versterking landschapswaarden

Aandachtspunten en kansen:

- ruimte bieden aan kleinschalige ontwikkelingen gecombineerd met aanleg van landschapselementen en groenstructuren langs de randen van escomplexen;
- actief herstel van klein landschapselementen en erfbeplantingen;
- stimuleren grondgebonden landbouw (akkerproducten) op de essen en kampen.

4.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan 'Landschapsontwikkelingsplan'

In voorliggend geval wordt ruimte geboden aan een nieuwe woningbouwontwikkeling, gecombineerd met de aanleg van landschapselementen en groenstructuren. Er is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, waarbij rekening gehouden is met de gebiedskenmerken en ambities zoals beschreven in het landschapsontwikkelingsplan. Voor de afwegingen en zorgvuldige inpassing wordt verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in het Landschapsontwikkelingsplan.

4.3.6 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 voor de Meersendijk uitsluitend de sloop van bebouwing betreft. Uitsluitend daar waar relevant wordt op deze locatie ingegaan.

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.

Door Buijvoets Bouw- en geluidsadvisering is akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hierna beschreven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

De geluidsbelasting ten gevolge van de Ommerweg bedraagt maximaal 57 dB en is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Slechts wanneer voldoende gemotiveerd wordt aangetoond dat toepassing van een maatregel niet doeltreffend is of niet aan de hoofd- en locatie specifieke criteria kan worden voldaan, kan een hogere waarde worden toegekend. Er zal dus uitgezocht moeten worden welke maatregelen mogelijk zijn de geluidsbelasting te reduceren. Hierna wordt op de betreffende maatregelen ingegaan.

Bronmaatregelen

Het geluid door een voertuig wordt veroorzaakt door motor- en bandengeluid. In de loop der jaren zijn voertuigen, met name vrachtwagens veel stiller geworden, daar is in de rekenmethode al rekening mee gehouden. De verwachting is dat voertuigen in de toekomst nog stiller worden. Door toepassing van de zogenaamde tijdelijke aftrek wordt daar rekening mee gehouden. Voor het overige zijn er geen bronmaatregelen mogelijk. Het aanbrengen van stil asfalt “dunne deklagen B” levert namelijk onvoldoende reductie op. Daarnaast verhouden deze kosten van het toepassen van een stil wegdek “dunne deklagen type B” zich niet ten aanzien tot de ontwikkeling zoals besloten in dit bestemmingsplan. Deze kosten zijn hoog omdat het om relatief klein wegvak gaat. Stiller asfalt over een beperkte lengte kan daarom niet worden verlangd.

Overdrachtsmaatregelen

Door een grotere afstand tussen de gevel en de weg ontstaat een lagere geluidsbelasting. Voor een significante afname van 2 dB moet de afstand 60% worden vergroot. Het gaat dan om een afstand van minimaal 15 meter. Verschuivingen tot 2 meter hebben geen significant effect (rendement na afronding < 1 dB). Een verschuiving van de woning is ruimtelijk gezien niet gewenst.

Overdrachtsmaatregelen (geluidschermen, wallen) langs de weg(en) zijn niet reëel. Enerzijds vanwege de geringe afstand tussen de weg en de woningen, anderzijds omdat de verdiepingen niet af te schermen zijn. Bovendien een scherm uit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst en zijn de kosten onevenredig hoog.

Maatregelen aan de gevels

Wanneer hogere waarden worden verleend zijn maatregelen aan de gevels noodzakelijk. De vereiste geluidwering GAk bedraagt maximaal 29 dB voor de belaste gevel. Tot een geluidwering van ca 28-29 dB kan met normale dubbele HR++ beglazing in de belaste gevels worden volstaan. Wanneer wordt gekozen voor een natuurlijke toevoer via openingen in de geluidbelaste gevels (LDEN>53 dB) zijn susroosters noodzakelijk. De susroosters komen dan in plaats van normale roosters. De maatregelen aan de gevels van de uitbreiding zijn het meest doelmatig. Aan de voorwaarden voor het toekennen van een hogere waarde wordt en/of kan worden voldaan. Voor de woning kan een hogere waarde van 57 dB worden aangevraagd. In alle gevallen waarin ontheffing wordt verleend, worden eisen gesteld aan het binnen niveau. De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woning zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB.

Voor de woning wordt ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wgh, aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek industrielawaai is daarom niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat, mits de hogere waarde wordt verleend en gevelmaatregelen worden getroffen, de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan. De hogere waarde procedure loopt parallel aan de bestemmingsplanprocedure. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen moet initiatiefnemer aantonen dat aan de binnenwaarde kan worden voldaan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Door Kruse Groep is een verkennend en nader (asbest)bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. De resultaten van het bodemonderzoek worden hierna beschreven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

Het terrein is beschouwd als niet verdacht. In totaal zijn er 8 grondboringen verricht, waarvan één tot 4.2 meter diepte. Er is één boring afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig fijn zand. Zintuiglijk zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Het freatische grondwater is in peilbuis 1 aangetroffen op 2.34 meter min maaiveld. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Resultaten chemische analyses

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium, koper en zink.

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de streefwaarden zijn aangetoond.

In het grondwater zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar het bodemonderzoek zoals bijgesloten in bijlage 3. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

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

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er, vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen (zie bijlage 3). Het ter plaatse van de Meersendijk 4/4a aanwezige asbest wordt gesaneerd, zoals te herleiden uit het asbestinventarisatieonderzoek (opgenomen in bijlage 8).

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 de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Nederland.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

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 locaties zich bevinden is aan te merken als een ‘rustige woonwijk’.

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 ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ geldt voor opslaggebouwen (t.b.v. verhuur) milieucategorie 2. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen de ligboxenstal met aanduiding ‘opslag’ en de dichtstbijzijnde woning (Meersendijk 4) 28 meter. Hiermee wordt bijna voldaan aan de richtafstand. Opgemerkt wordt echter dat de VNG-uitgave uitgaat van middelgrootte inrichtingen en in dit geval is er slechts sprake van opslag ten behoeve van een plaatselijke toneelvereniging. De ligboxenstal kan naar aard en inrichting daarom niet worden aangemerkt als zijnde ‘middelgrootte’ inrichting, inhoudende dat de milieubelasting op de omgeving (aanmerkelijk) beperkter zal zijn. Gelet op het vorenstaande wordt de onderlinge afstand van 28 meter voldoende geacht en zal er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de betreffende woningen.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven en een rioolwaterzuivering. Het bedrijfsgebouw dat als opslagruimte in gebruik wordt genomen is gelet op het gebruik niet aan te merken als milieugevoelige functie. De compensatiewoning daarentegen wel.

Bij agrarische bedrijven geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Voor de grondgebonden agrarische bedrijven geldt, indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, een grootste richtafstand voor de aspecten stof en/of geluid. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de in omgeving aanwezige bedrijven, met bijbehorende richtafstanden en feitelijke afstanden tot de compensatiewoning.

Locatie	**Bedrijf**	**Richtafstand**	**Afstand tot compensatiewoning**
Ommerweg 66	Paardenfokkerij	30 meter**(zonder aspect 'geur')**	355 meter
Meersendijk 2	Rioolwaterzuiveringsinstallatie	200 meter	208 meter

Ten aanzien van deze aspecten wordt ter plaatse van de compensatiewoning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht. Van belemmeringen voor het bedrijf is op basis van de genoemde aspecten geen sprake.

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

Zoals in paragraaf 5.5 is aangegeven, bevinden zich in de nabije omgeving van de Ommerweg (het plangebied in deze) een agrarisch bedrijf en een rioolzuiveringsinstallatie. Opgemerkt wordt dat hier uitsluitend de compensatiewoning aan de Ommerweg aan te merken is als geurgevoelig object. Het bedrijfsgebouw dat als opslagruimte in gebruik wordt genomen betreft geen geurgevoelig object, omdat van menselijk verblijf permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik geen sprake is.

Ommerweg 66

Op deze locatie bevindt zich een grondgebonden veehouderij, waarvoor een vaste afstand van 50 meter geldt. De afstand van de gevel van de nieuwe woning tot aan de rand van het agrarisch bouwvlak bedraagt ongeveer 275 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstandseis van 50 meter.

Meersendijk 2, Rioolzuiveringsinstallatie

Aan de Meersendijk 2 bevindt zich een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt de rioolzuivering aangemerkt als 'RWZI's en gierverwerkingsinrichtingen, met afdekking voorbezinktanks <100.000 i.e.'. Dergelijke inrichtingen vallen in de milieucategorie 4.1 en kennen een grootste richtafstand van 200 meter voor het aspect geur.

Toetsing

In voorliggend geval is de locatie van de compensatiewoning aan de Ommerweg gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone – rioolwaterzuiveringsinstallatie'. De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn ondermeer bestemd voor de bescherming van het verblijfsklimaat in verband met een rioolwaterzuiveringsinstallatie. In beginsel mogen op deze gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden toegestaan. Het bevoegd gezag kan hiervan echter afwijken voor het toestaan van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, mits ter plaatse een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gerealiseerd.

In voorliggend geval bedraagt de daadwerkelijke afstand tussen de bedrijfsbestemming (Meersendijk 2) en de woning aan de Ommerweg echter circa 208 meter. Het bestemmingsvlak 'wonen' is op 200m vanaf het bestemmingsvlak van de waterzuivering gesitueerd. .Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten.

Gelet op het vorenstaande is dan ook ter plaatse van de nieuwe compensatiewoning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Andersom is er tevens geen sprake van een belemmering van de bedrijfsvoering van de RWZI.

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.

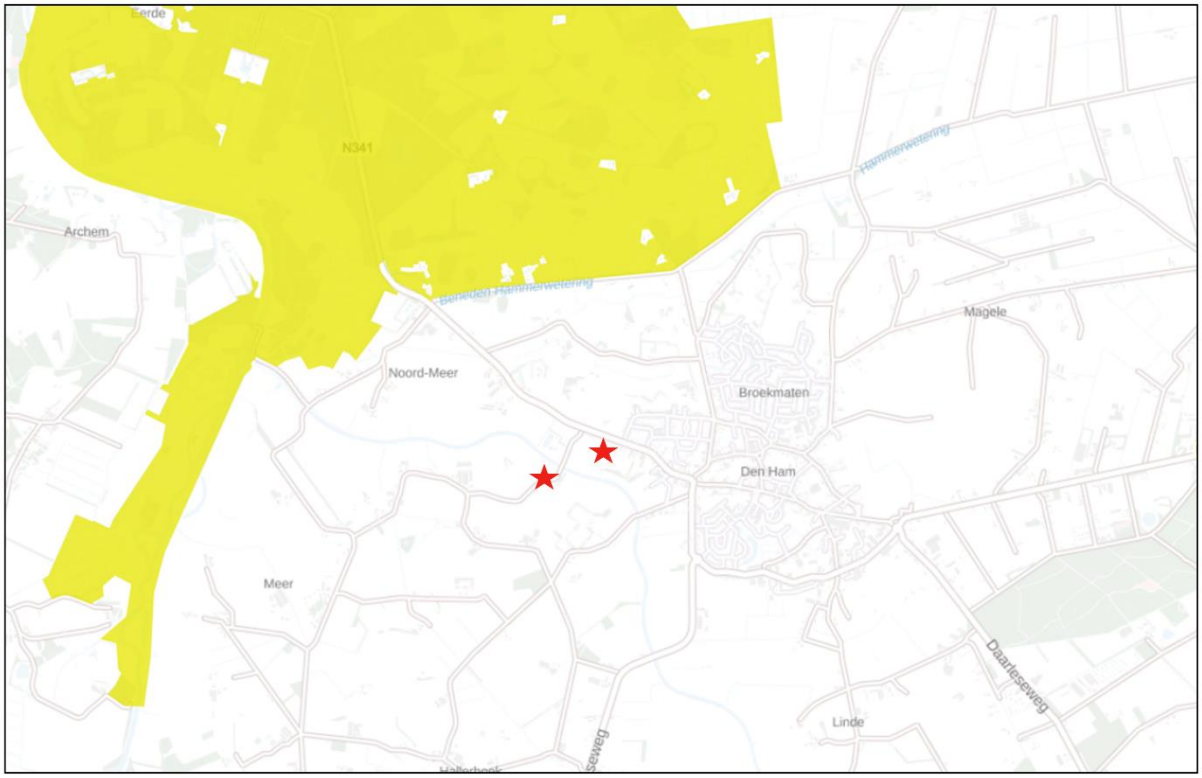
Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan natuurwaardenonderzoek voor beide locaties uitgevoerd. Hierna worden de resultaten van dit onderzoek beschreven, voor het complete rapportage wordt verwezen naar bijlage 5.

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 1800 meter van het plangebied. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: Synbiosys.alterra.nl)

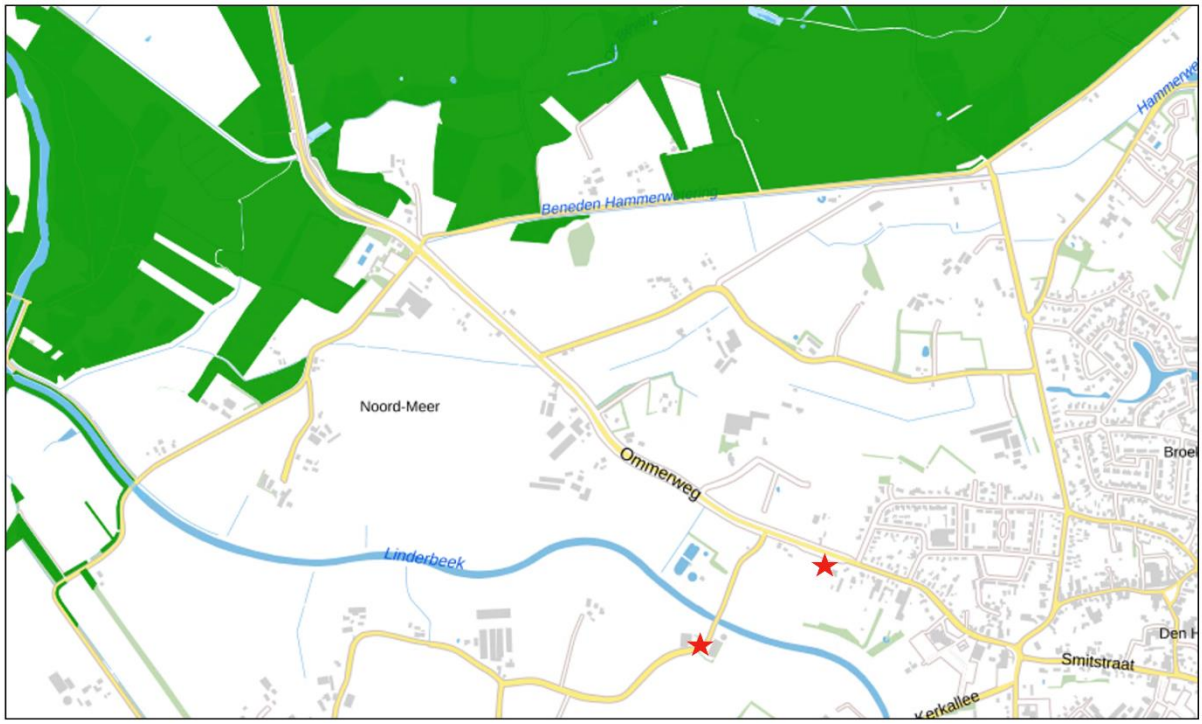
In voorliggend geval is sprake van de bouw van een enkele woning en het slopen van enkele voormalige bedrijfsgebouwen. In het kader hiervan is de te verwachten stikstofemissie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling en de eventuele gevolgen daarvan inzichtelijk gemaakt door middel van een stikstofberekening, uitgevoerd met behulp van de voorgeschreven rekentool AERIUS Calculator 2019. Dit rapport is opgenomen in bijlage 6.

Opgemerkt wordt dat gezien de zeer beperkte omvang van het project de uitvoeringsfase slechts van korte duur zal zijn evenals de inzet van zwaar materieel. Wat betreft de gebruiksfase wordt opgemerkt dat de woning gasloos wordt uitgevoerd en de verkeersgeneratie ten gevolge van de nieuwe woning en de te hergebruiken ligboxenstal zeer beperkt is. Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.7.1.2 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 1.800 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 ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er 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.

Het plangebied behoort mogelijk tot het functionele leefgebied van sommige grondgebonden zoogdier-, amfibieën- vleermuis- en vogelsoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten er rust- en/of voortplantingslocaties en nestelen er vogels.

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari.

Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten geldt een vrijstelling voor de verbodsbepalingen ‘doden/verwonden en het opzettelijk beschadigen/vernielen van rust- en voortplantingslocaties’. In het kader van de zorgplicht, wordt geadviseerd om de uitvoering van de voorgenomen activiteiten af te stemmen op de ecologie van deze dieren. De voorgenomen activiteiten hebben een tijdelijk negatief effect op de kwaliteit van het plangebied als foerageergebied, maar deze negatieve effecten leiden niet tot het beschadigen van bestaande verblijfplaatsen of het beschadigen/doden van vleermuizen.

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, dan leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader soort- of gebiedsbescherming. Er is geen nader onderzoek vereist en er hoeft geen vergunning of ontheffing aangevraagd te worden. Door uitvoering van de Quickscan natuurwaardenonderzoek heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht zoals vermeld in Art. 1.11 van de Wnb.

5.7.3 Conclusie

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

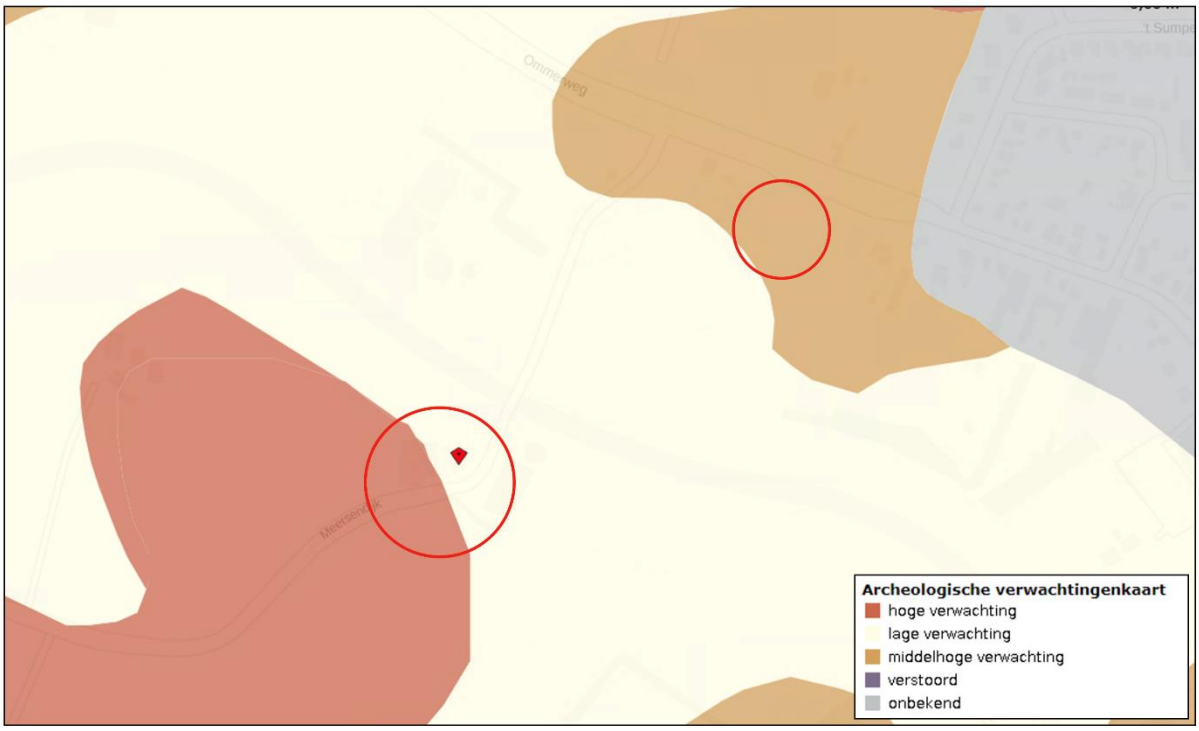
5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

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.

Het plangebied is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 5.4.



Afbeelding 5.4 Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

5.8.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen binnen een gebied dat op basis van de archeologische verwachtings- en beleidskaart is gekarteerd met een (middel)hoge verwachting. Bij bodemingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 2.500 m² dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In voorliggend geval zal de totale oppervlakte aan bodemingrepen ter plaatse aanzienlijk minder bedragen dan de gestelde 2.500 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

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, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er 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

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde ‘normale procedure’ van de watertoets van toepassing is. Uit overleg met het waterschap Vechtstromen is het advies gekomen op ‘standaard waterparagraaf’ te hanteren, opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

Bij de realisatie van de woning is een punt van aandacht het minimale bouwpeil. Het minimale bouwpeil is de hoogte die nieuwvestiging minimaal moet hebben. De norm die hiervoor gebruikt wordt, is de t=100 norm. Deze norm staat voor het hoogte peil dat het water één keer per 100 jaar haalt. Dit peil is gelegen op 200 mm gemeten vanaf de as van de Ommerweg. Nieuwe bebouwing mag niet vaker dan één keer per 100 jaar wateroverlast ondervinden. 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. Het Waterschap adviseert voor bebouwing met kruipruimten een drooglegging van 1,00 meter en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 meter.

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 o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, oppervlakte, etc.);

- Nadere eisen: bevoegdheid om nadere eisen te stellen aan de situering van een ondergeschikt gebouw.
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.

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 10)*
  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 11)*
  In dit artikel is opgenomen dat bestaande afmetingen en afstanden, 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 respectievelijk maximum of minimum mogen gelden.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 12)*
  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 13)*
  In dit artikel zijn de regels opgenomen die gelden voor de gronden met aanduidingen.
- *'Algemene afwijkingsregels (Artikel 14)*
  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 15)*
  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 16)*
  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.

Agrarisch (Artikel 3)

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bedrijf – VAB (Artikel 4)

De voor 'Bedrijf - VAB' aangewezen gronden zijn bestemd voor opslagdoeleinden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag' en dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Tevens zijn zonnepanelen ten behoeve van het eigen gebruik toegestaan, met de daarbij behorende ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de bouwregels is bepaald dat uitsluitend bestaande gebouwen zijn toegestaan. Nieuwbouw is niet mogelijk, verbouwen waarbij de bestaande maatvoeringen worden gehandhaafd wel.

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend buitenopslag en -stalling. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Wonen (Artikel 5)

De gronden die worden gebruik voor de woonfunctie van de compensatiewoningen en de bestaande woningen zijn bestemd als ‘Wonen’. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor één danwel het op de verbeelding aangegeven aantal woningen met bijbehorende tuinen en erven, een aan huis verbonden beroep en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Voor de bestaande woningen aan de Meersendijk geldt dat de bestaande afmetingen in inhoudsmaten mogen worden gehandhaafd. Ter plaatse van de bestaande woningen is een bouwvlak opgenomen met daarbinnen een aanduiding die bepaald dat maximaal 2 woningen zijn toegestaan. Doordat voor de compensatiewoning maatregelen zijn getroffen, wordt op de verbeelding opgenomen dat deze woning een inhoudsmaat van maximaal 750 m³ mag hebben. Verder geldt voor de woning een goot- en bouwhoogte van 4,5 meter en 9 meter.

Voor bijgebouwen geldt een maximale bouw- en goothoogte van 3 meter en 6 meter. Het gezamenlijke oppervlak bijgebouwen (per woning) mag maximaal 100 m² bedragen, met dien verstande dat in de regels onder artikel 5.2.2. sub e is geregeld dat bij de woning aan de Meersendijk 4a de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 150 m² mag bedragen. Onder beperkte voorwaarden is 150 m² toegestaan. In voorliggend geval wordt voldaan aan deze voorwaarden, waardoor de oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen bij deze woning mogelijk is.

Bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 2, met uitzondering van antennemasten die gebouwd mogen worden gebouwd tot 15 meter.

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming zijn de voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. De voorwaardelijke verplichtingen voorzien in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Landschappelijk inpassingsplan en de sloopverplichting. Deze borging is doormiddel van een aanduiding op de verbeelding gekoppeld aan de ingebruikname van de compensatiewoning.

Waarde – Archeologie AMK-terreinen (Artikel 6)

De voor ‘Waarde – AMK-terreinen’ 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.

Waarde – Archeologie hoge verwachting (Artikel 7)

De voor ‘Waarde – Archeologie hoge 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.

Waarde – Archeologie middelhoge verwachting (Artikel 8)

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

Waarde-Landschap (Artikel 9)

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

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

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

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. Daarom wordt verwezen naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 6.2.2.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 18 juni 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ontvangen. Voor de samenvatting van de zienswijze en de gemeentelijke beantwoording hiervan wordt verwezen naar de zienswijzennota, die als bijlage bij het vaststellingsbesluit opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 3 Verkennend en nader (asbest)bodemonderzoek

Bijlage 4 Correspondentie met Waterschap Vechtstromen

Bijlage 5 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 6 Aerius-berekening

Bijlage 7 Watertoetsresultaat

Bijlage 8 Asbestinventarisatieonderzoek