Bestemmingsplan

Buitengebied Twenterand PH Leertendijk t.o. 12 - Meersendijk 12

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam:	**Buitengebied Twenterand PH Leertendijk t.o. 12 - Meersendijk 12**
Plantype:	**bestemmingsplan**
IMRO:	**NL.IMRO.1700.202112BPBGPH-vas1**
Status:	**vastgesteld**

Datum:

Projectnummer: 20AF260

Opdrachtgever:

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Stationsstraat 37
7622 LW BORNE
T) 074 – 255 7020
E) info@ad-fontem.nl

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Buitengebied Twenterand PH Leertendijk t.o. 12 - Meersendijk 12

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 De bij het plan behorende stukken 6
1.5 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Het plan **7**
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 8

Hoofdstuk 3 Beleid **12**
3.1 Rijksbeleid 12
3.2 Provinciaal beleid Overijssel 13
3.3 Gemeentelijk beleid 18

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **27**
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 27
4.2 Milieuzonering 27
4.3 Geur 29
4.4 Bodem 30
4.5 Geluid 32
4.6 Luchtkwaliteit 33
4.7 Externe veiligheid 34
4.8 Water 36
4.9 Klimaatadaptatie 37
4.10 Ecologie 38
4.11 Archeologie en Cultuurhistorie 39
4.12 Verkeer / parkeren 40

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting **42**
5.1 Planopzet en systematiek 42
5.2 Toelichting op de regels 42

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **45**

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **46**
7.1 Vooroverleg 46
7.2 Zienswijzen 46

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de locatie tegenover Leertendijk 12 in Den Ham is een plan ontwikkeld. Aan de locatie tegenover Leertendijk 12 staat een oude boerderij inclusief kokshoes. Deze worden beide gesloopt. Naast deze slooplocatie wordt een compensatiewoning gebouwt. De tweede locatie ligt aan de Meersendijk 12. Dit betreft een agrarisch perceel waar meerdere landschapontsierende schuren worden gesloopt. De bouw van een nieuwe woning past niet binnen het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Tegenover Leertendijk 12, Den Ham

Het plangebied ligt tegenover Leertendijk 12 in Den Ham. Het plangebied ligt op circa 300 meter ten noordwesten van de kern Den Ham. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie M, perceelnummers 230, 1404 en 1405. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: PDOK)

Meersendijk 12, Den Ham

Het plangebied aan de Meersendijk 12 bestaat uit een agrarisch erf in het buitengebied van Den Ham. Het plangebied ligt op ongeveer 1,2 kilometer afstand ten westen van de kern Den Ham. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie M, perceelnummer 26. In figuur 1.2 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.2: Ligging plangebied (bron: PDOK)

Begrenzing

Tegenover Leertendijk 12, Den Ham

De begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.3 (rood omkaderd). In dit figuur is een kadastrale kaart weergegeven waarop het plangebied te zien is. Zie de verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.

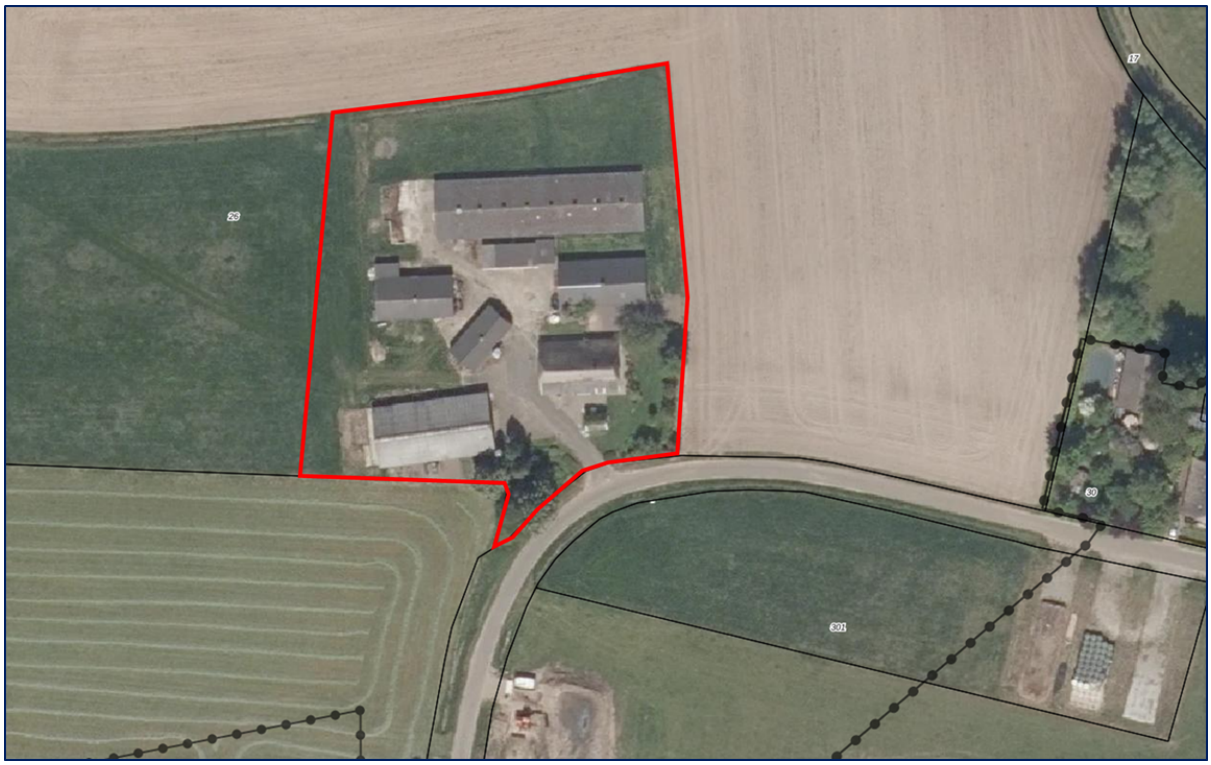


Figuur 1.3: begrenzing plangebied (bron: ruimtelijke plannen)

Meersendijk 12, Den Ham

De begrenzing van het plangebied is in figuur 1.4 weergegeven (rood omkaderd). In dit figuur is een kadastrale kaart weergegeven waarop de Meersenijk 12 te zien is. Zie de verbeelding

voor de exacte begrenzing van het plangebied.

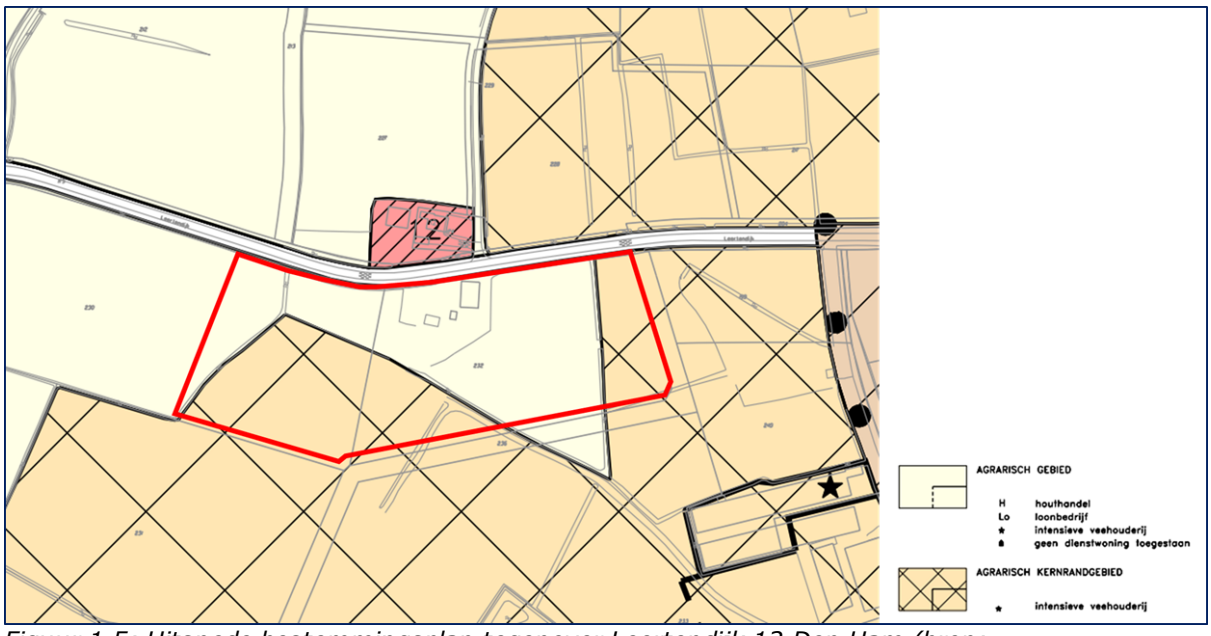


Figuur 1.4: begrenzing plangebied Meersendijk 12 Den Ham (bron: ruimtelijke plannen)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie tegenover Leertendijk 12 en Meersendijk 12 in Den Ham geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2005'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2005' is door de gemeenteraad van Twenterand op 07-11-2006 vastgesteld. In de figuren 1.5 en 1.6 is een fragment uit de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.

Tegenover Leertendijk 12, Den Ham

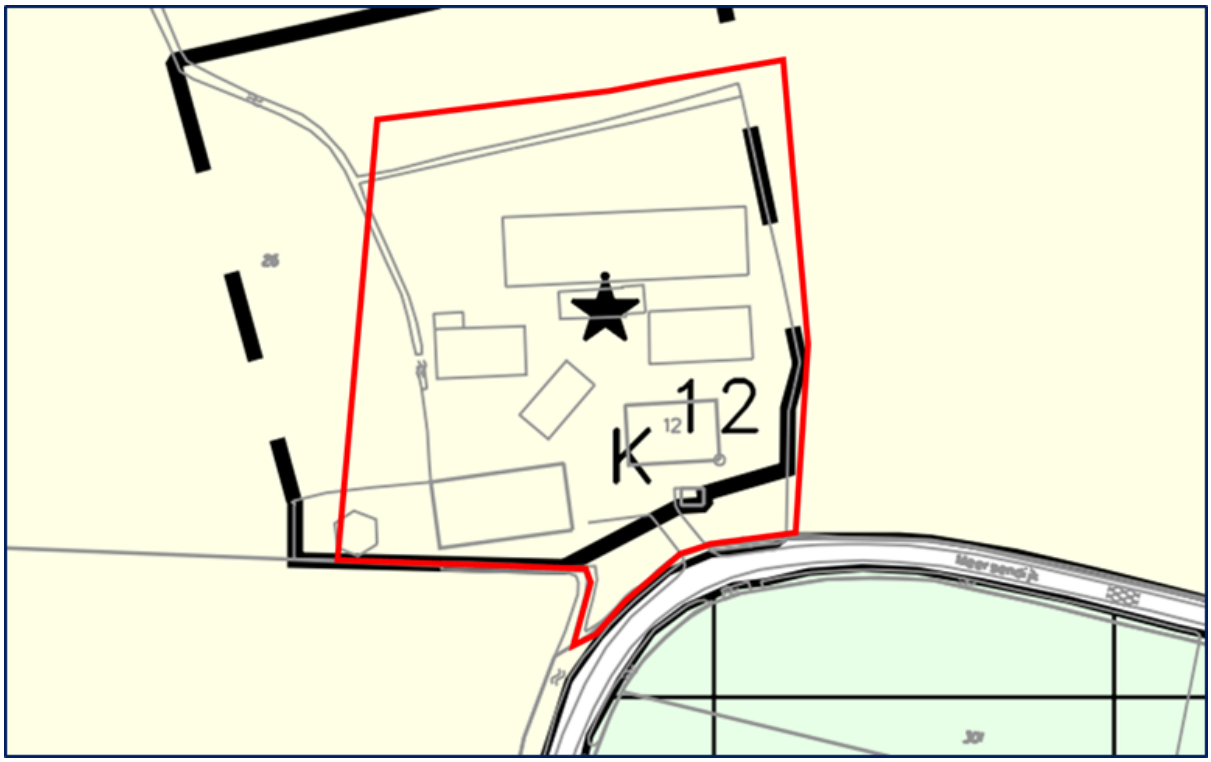


Figuur 1.5: Uitsnede bestemmingsplan tegenover Leertendijk 12 Den Ham (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Aan het plangebied zijn de bestemmingen 'Agrarisch gebied' en 'Agrarisch kernrandgebied'

toegekend. De gronden zijn daarmee in eerste instantie bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

Meersendijk 12, Den Ham



Figuur 1.6: Uitsnede bestemmingsplan ter hoogte van Meersendijk 12 Den Ham (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Aan het plangebied is de bestemming 'Agrarisch gebied' toegekend met een aanduiding intensieve veehouderij. De gronden zijn daarmee in eerste instantie bestemd voor de uitoefening van een intensieve veehouderij.

Het geldende bestemmingsplan biedt daarmee geen mogelijkheden om het voornemen te realiseren. Een herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand PH Leertendijk t.o. 12 - Meersendijk 12' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.1700.202112BPBGPH-vas1);
- Bijlagen bij de toelichting;
- Regels;
- Bijlagen bij de regels.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Tegenover Leertendijk 12

In de huidige situatie is er aan de locatie tegenover Leertendijk 12 in Den Ham sprake van een oude vervallen boerderij inclusief bijbehorend kokshoes. De opstallen hebben een oppervlakte van circa 190 m² (inclusief asbesthoudende dakplaten). De opstallen staan al een geruime tijd leeg, waardoor het een verwaarloosde en vervallen uitstraling heeft gekregen.

Het plangebied wordt ontsloten via de Leertendijk, een weg in het buitengebied van Den Ham met een snelheidsregime van 60 km/u. De Leertendijk wordt voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer van de woonbestemmingen en agrarische gronden grenzend aan de weg.

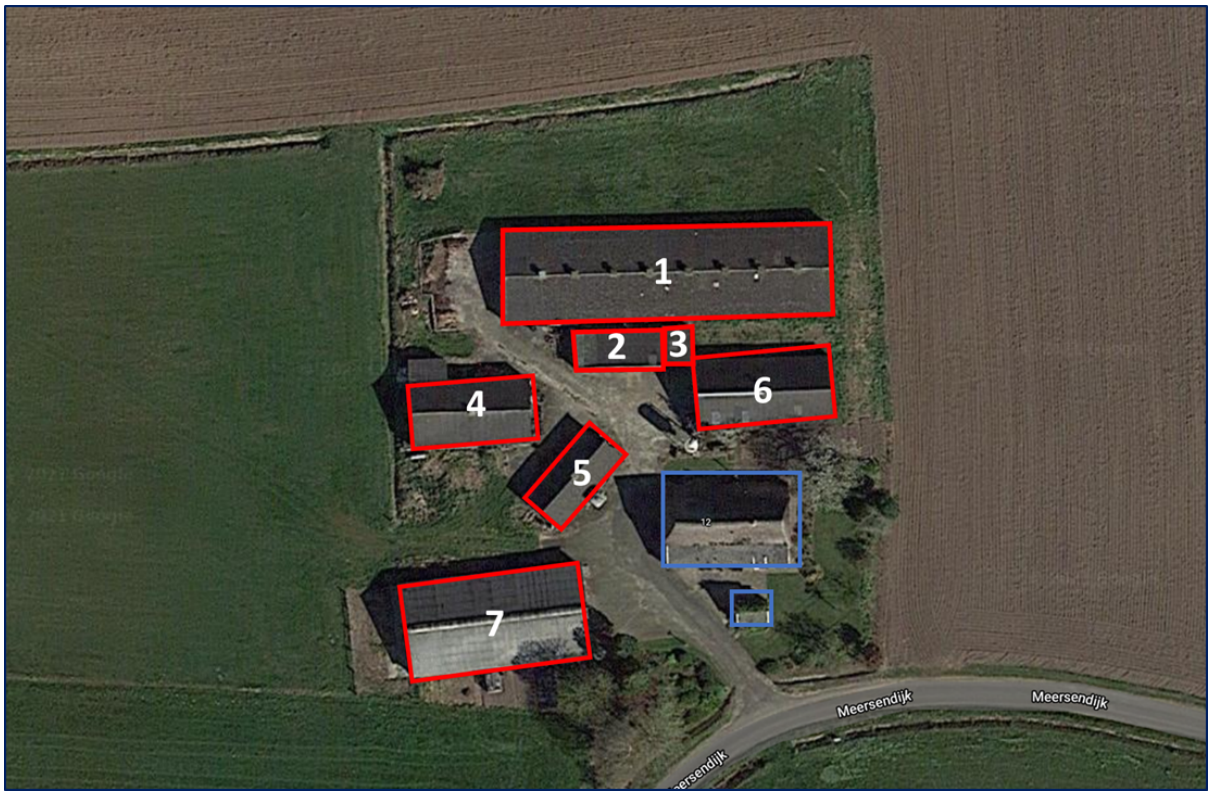


Figuur 2.1: huidige situatie tegenover Leertendijk 12 Den Ham (bron: Google, bewerking Ad Fontem)

Meersendijk 12

Op het erf aan de Meersendijk is een (voormalig) intensieve veehouderij gelegen met meerdere opstallen. Het betreft een woonhuis inclusief kokshoes en zeven opstallen. In totaal bedraagt het oppervlakte van de opstallen circa 1.330 m². Een deel van de schuren zijn landschapontsierend en staan er vervallen bij.

Het plangebied wordt ontsloten via de Meersendijk, een weg in het buitengebied van Den Ham met een snelheidsregime van 60 km/u. De Meersendijk wordt, net als de Leertendijk, voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer van de woonbestemmingen en agrarische gronden grenzend aan de weg.



Figuur 2.2: bestaande situatie Meersendijk 12 Den Ham (bron: Google, bewerking Ad Fontem)

2.2 Toekomstige situatie

Tegenover Leertendijk 12

De landschapontsierende schuur incl. bijbehorend kokhoes (190 m²) zal worden gesloopt. Na de sloop zal dit perceel (nummer: 1404) worden toegevoegd aan perceelnummer 1405.

Ten westen van de slooplocatie zijn initiatiefnemers voornemens om een nieuwe woning (862,5 m³) inclusief bijgebouw te realiseren. De bouwkavel wordt dusdanig gepositioneerd dat het buiten de geurcirkel van het ten zuiden gelegen pluimveebedrijf valt. Daarnaast wordt de woning langs de weg gebouwd, zodat rekening wordt gehouden met het aanwezige kampenlandschap en tevens een cluster vormt met de reeds bestaande bebouwing aan de Leertendijk 12.

De knotbomen te midden van het plan worden gerooid. De bomen dragen weliswaar bij aan de herkenning van het kleinschalige landschap, maar zijn gebiedsvreemd. Knotbomen zie je meer in de nattere delen in het landschap en niet zo zeer op de hogere delen van het kampenlandschap. Bovendien scheiden de knotbomen het plangebied in twee delen. De bomen worden daarom geveld. Ten oosten van de knotbomen wordt een nieuwe houtsingel aangelegd. De houtsingel is tenminste 5 meter breed met 4 plantrijen en de beplanting bestaat uit een inheems assortiment. Onregelmatig verdeeld over de houtsingel worden enkele laanbomen aangeplant om ook diversiteit in de hoogte te creeren. Door de aanplant blijft de mate van herkenning van het landschap behouden. Aan de westkant van het erf worden solitaire bomen aangeplant ter inpassing van het erf en ter voorkoming dat het erf een volledig open verbinding heeft. Bij de solitaire bomen nabij de weg is er sprake van wat onderbeplanting waardoor er een fragment houtsingel ontstaat. Daarnaast ontstaat daarmee een zekere verbinding met de landschappelijke drager aan de andere zijde van de weg.

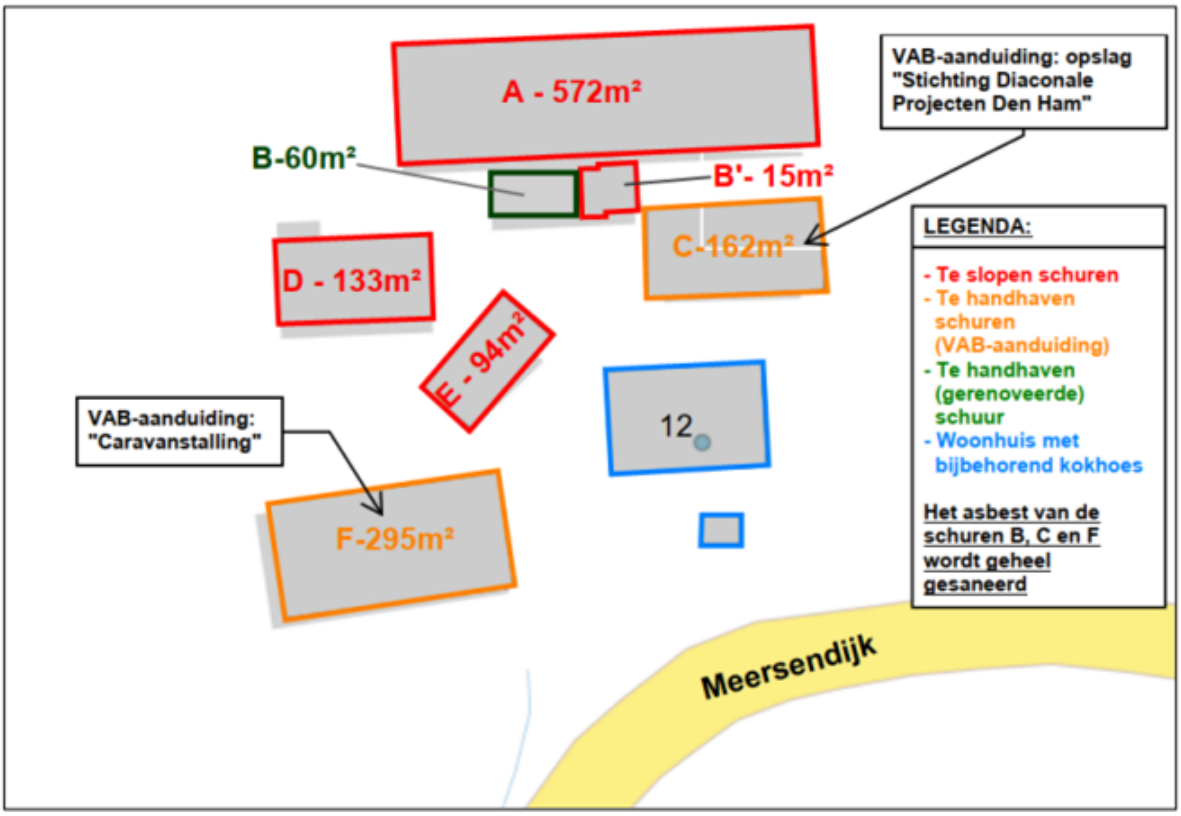
Met de inpassing wordt voldaan aan de gestelde eisen. Door de sloop van de oude vervallen woonboerderij in combinatie met de landschappelijke inpassing is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit passend binnen de gestelde gebiedskenmerken vanuit de Omgevingsvisie en het LOP. Op deze manier wordt een verfraaiing van het buitengebied van Den Ham beoogd. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in Bijlage 1.



Figuur 2.3: Toekomstige situatie tegenover Leertendijk 12 Den Ham (bron: N+L landschap)

Meersendijk 12

Ter plaatse is sprake van een voormalig agrarisch erf. De agrarische activiteiten zijn inmiddels gestaakt en een deel van de schuren komen, vooral door het gebrek van een functie, in verval. Daarom worden de schuren A (572m²), B (15m²), D (133m²) en E (94m²) gesaneerd en gesloopt. De overige schuren een deel van schuur B (60 m²), schuur C (162 m²) en schuur F (295 m²) blijven behouden en krijgen een vervolgfunctie met een zogeheten VAB-aanduiding (Vrijgekomen Agrarische Bebouwing met een vervolgfunctie). Het gaat om opslag ten behoeve van "Stichting Diaconale Projecten Den Ham" en "Caravanstalling". In onderstaande afbeelding is (schetsmatig) het principe (eindsituatie) uitgewerkt.



Figuur 2.4: Toekomstige situatie Meersendijk 12 Den Ham (bron: initiatiefnemer)

Voor de Meersendijk 12 in Den Ham is eveneens een landschappelijke inpassingsschets opgesteld. Na de sloop van diverse schuren ontstaat er een nieuw compact woonerf met woonhuis en enkele bijgebouwen. De overtollige erfverharding wordt weggenomen en de beplanting aan de voorzijde blijft behouden. Om het erf goed in te passen wordt aan de noordzijde een gedeelte houtsingel aangeplant in combinatie met een zone met een bloemrijk / kruidenrijk grasland. Belangrijk is dat het er een open verbinding houdt met het omliggende landschap. Echter, om het ontstane open gat op te vullen wordt een solitaire boom met een haag aangeplant. Daarmee wordt voorkomen dat de verbinding te open is.

Met de inpassing wordt voldaan aan de gestelde eisen. Door het slopen van landschap ontsierende bebouwing in combinatie met de landschappelijke inpassing is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit passend binnen de gestelde gebiedskenmerken vanuit de Omgevingsvisie en het LOP. In figuur 2.5 is het erfinrichtingsplan opgenomen. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in Bijlage 1.



Figuur 2.5: Toekomstige situatie Meersendijk 12 Den Ham (bron: N+L landschap)

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van één nieuwe woning in het kader van de gemeentelijke beleidslijn toevoegen nieuwe woningen buiten de bebouwde kom. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. In de paragaaf 3.3.2 wordt de realisatie van de nieuwe woning getoetst aan de woonvisie van de gemeente Twenterand. Daarin wordt

aangetoond dat het past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid ten aanzien van wonen. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat een toelichting tevens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit wordt de 'Ladder Duurzame Verstedelijking' genoemd.

De beschrijving van de behoefte aan de betreffende, 'stedelijke ontwikkeling', moet inzichtelijk maken of, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Onderhavig plan

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van één nieuwe woning op het perceel tegenover Leertendijk 12 te Den Ham mogelijk. Op grond van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) wordt de realisatie van 11 woningen niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Derhalve is artikel 3.1.6, tweede lid, Bro ook niet van toepassing.

Wel geldt op grond van deze uitspraak dat ook wanneer de Ladder niet van toepassing is gemotiveerd moet worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en dat de ontwikkeling uitvoerbaar is. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

3.2 Provinciaal beleid Overijssel

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur aangehaald in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. 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 van de provincie 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.

3.2.3 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:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven

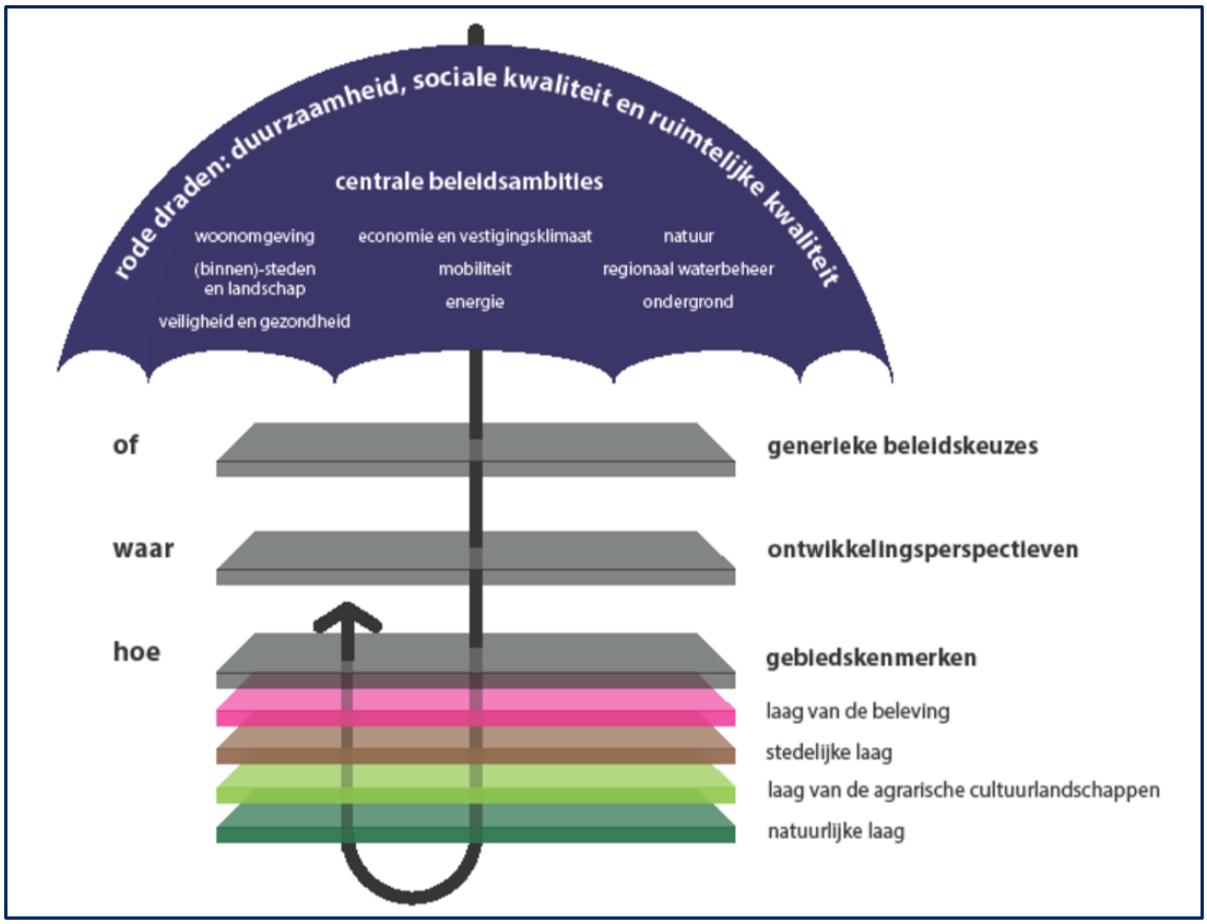
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. 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.



Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

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

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. In Hierbij is onder andere het principe van 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' (artikel 2.1.3) van belang die er voor staat dat in eerste instantie bestaande bebouwing en stedelijk gebied wordt benut, voordat er nieuwbouw in de groene omgeving plaatsvindt.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (lid 1)

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

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

Doorwerking voor voorliggend plan:

Middels dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een nieuwe woning aan de Leertendijk (tegenover nummer 12) mogelijk gemaakt. De woning met bijgebouw is voorzien langs de straat en op korte afstand van bestaande bebouwing. Dit om het karakter van één compact erf te benadrukken en kan worden aangesloten bij het oude kampenlandschap. Ter compensatie wordt (voormalige) agrarische bebouwing gesloopt op twee locaties in het buitengebied van Den Ham. Hiermee levert het plan een positieve bijdrage aan de algemene beginselen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het plan is in overeenstemming met de

principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit (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.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Met voorliggende ontwikkeling wordt een woonrecht mogelijk gemaakt op korte afstand van bestaande bebouwing. Ter compensatie wordt op twee locaties in Den Ham landschapontsierende bebouwing gesloopt. De sloop van de landschapsontsierende bebouwing levert een bijdrage aan de ontstening van het buitengebied, aangezien hiermee voorkomen wordt dat er verpaupering en verval optreedt van de bestaande bebouwing. Daarnaast wordt de sloop- en bouwlocatie landschappelijk ingepast waardoor geconcludeerd kan worden dat het plan een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Artikel 2.2.2. Realisatie nieuwe woningen (lid 1 en 4)

Lid 1

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Lid 4

De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Onderhavig plan voorziet in een nieuwbouw van één woning aan de Leertendijk in Den Ham. Ter compensatie wordt ten minste 850 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt. De ontwikkeling voldoet aan de beleidsregels uit het Erventransitiebeleid van de gemeente Twenterand en de Visie op Wonen 2015-2025, zie ook paragraaf 3.3.2 en paragraaf 3.3.3. Er wordt geconcludeerd dat het voornemen voldoet aan de principes van artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de landelijke omgeving van belang. In figuur 3.2 is een fragment van de kaart van de ontwikkelingsperspectieven behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.



Figuur 3.2: Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart, Omgevingsvisie Overijssel, de locatie is omlijnd (bron: provincie Overijssel)

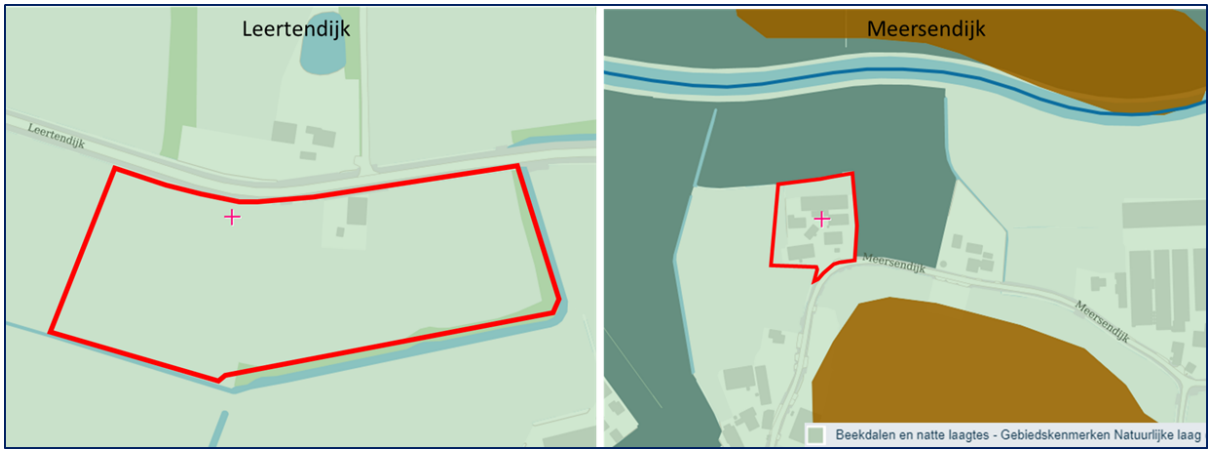
Het plangebied valt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.' Hier wordt ruimte geboden aan een mix/verweving van verschillende functies. Binnen dit perspectief is ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid. Met als doel het behouden en versterken van de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied. Het onderhavig plan

geeft invulling aan dit perspectief; er wordt één woning toegevoegd. Ter compensatie wordt er op twee locaties in het buitengebied landschapontsierende bebouwing gesloopt. Dit vergroot de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Den Ham. De plannen doen dan ook geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied en leveren geen extra belemmeringen op voor andere functies (zoals landbouw of andere bedrijvigheid) in de omgeving.

Gebiedskenmerken

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag geeft aan het gebied het kenmerk 'Beekdalen en natte laagtes' (zie figuur 3.3).



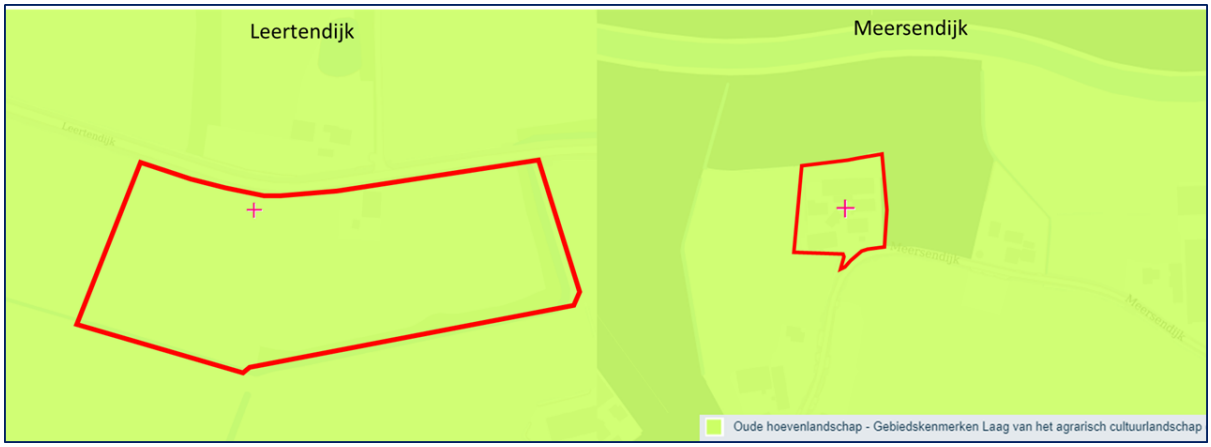
Figuur 3.3: Natuurlijke laag, Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

In de gebieden 'Beekdalen en natte laagtes' is de ambitie om de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beeksysteem als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

Gelet op de kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat het plan geen afbreuk doet aan de gebiedskenmerken ter plaatse.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarisch cultuurlandschap kent het kenmerk 'Oude hoevenlandschap' aan het gebied toe. In figuur 3.4 is een fragment van de betreffende kaart weergegeven.



Figuur 3.4: Laag van het agrarische cultuurlandschap, Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

Het oude hoevenlandschap wordt gekenmerkend door de verspreide erven in het landschap. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes

die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

De ambitie voor het Oude Hoevenlandschap is om het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. De verspreide erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken en recreatie mits er wordt voortgebouwd aan de kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. De verspreide erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken en recreatie mits er wordt voortgebouwd aan de kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

Bij de ontwikkeling is rekening gehouden met de karakteristiek van de omgeving. De plek is altijd onbebouwd gebleven, maar het naastgelegen erf is reeds op kaarten van voor 1900 aanwezig op topografische kaarten. Het landschap kenmerkt zich door meerdere dekzandwelvingen (kampjes) en verspreid liggende erven. Wegen liepen vaak van erf naar erf en boerderijen waren in deze streek vaak landschapsgericht en op enige afstand van de weg gelegen. Juist door de hogere delen waren de gronden goed te verbouwen, evenals goed te bewonen. Hetgeen de reden was dat dergelijke locaties al vroeg in gebruik werden genomen. De percelen waren van oorsprong gebaseerd op de welvingen in het landschap. Later hebben de percelen, onder meer door verkavelingen, andere vormen aangenomen. Ook de huidige ligging van de Leertendijk heeft enigszins afbreuk gedaan voor wat betreft de herkenning van het landschap.

Het nieuwe erf moet goed aansluiten op het omliggende kleinschalige landschap. Landschapselementen nabij het erf die een bijdrage leveren aan het kleinschalig landschap dienen behouden en/of versterkt te worden. Voorkomen moet worden dat het erf niet te open ligt. Kenmerkend zijn de halfopen tot gesloten erven. Belangrijk is dat er geen lintbebouwing ontstaat, maar gesteld kan worden dat - gelet op de huidige verspreiding van de erven - dit niet het geval is. Alle omliggende (oude) erven zijn landschapsgericht. Het is aan te bevelen om ook hier de boerderij landschapsgericht te situeren. Hierdoor ontstaat er een fraaie verbinding tussen het landschap, het wonen, de cultuurhistorie en de recreatieve functie van het gebied. De voorgenomen ontwikkeling past derhalve binnen de kenmerken van het agrarische cultuurlandschap.

De 'Stedelijke laag' en de 'Laag van de beleving' hebben binnen het plangebied geen specifieke kenmerken en blijven daarom verder buiten beschouwing.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten planologische wijziging volledig in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Twenterand

Op 19 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Twenterand de Structuurvisie Twenterand vastgesteld. De structuurvisie spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente en geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor iedereen duidelijk is of nieuwe initiatieven daarbinnen passen. 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. De Structuurvisie biedt een geïntegreerde benadering van het sectorale beleid en een herijking van het bestaande (soms aan herziening toe zijnde) plannen.

Visie op Twenterand

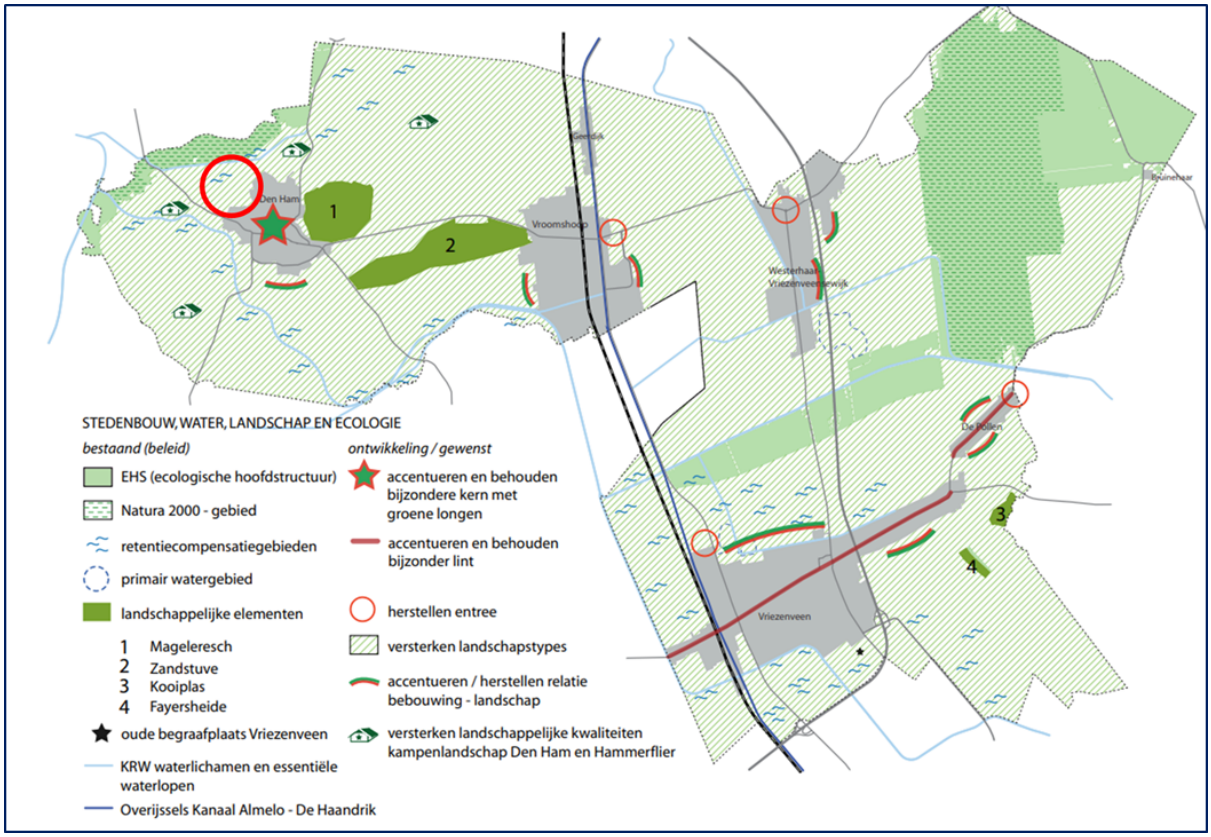
De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. Geconcludeerd is dat er nog behoefte is aan beperkte extra woningbouw en bedrijventerreinen. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt 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.

Ontwikkelingen in het buitengebied vragen extra aandacht. De ruimtelijke kwaliteit zal worden gewaarborgd door bij een nieuwe ontwikkeling, waarvoor het bestemmingsplan wordt aangepast, tevens een beeldkwaliteitplan dan wel gebieds- of erfinrichtingsplan op te stellen. De visie op de gemeente Twenterand is uitgewerkt in een aantal specifieke punten, te weten:

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

In voorliggend bestemmingsplan zijn met name de thema's 'Wonen' en 'Landschap & Ecologie' van belang. De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. In figuur 3.5 is een fragment van de kaart van de structuurvisie, onderdeel stedenbouw, water, landschap en ecologie. De locatie Leertendijk 12 Den Ham is globaal rood omcirkeld.



Figuur 3.5: Fragment plankaart structuurvisie gemeente Twenterand (bron: gemeente Twenterand)

Uit dit fragment blijkt dat de locatie is gelegen binnen het gebied 'versterken landschapstypen'.

Wonen

In de woonvisie 2009+ en de Toekomstvisie wordt nog uitgegaan van een toename van de

bevolkingsomvang tot 2030. Prognoses zoals PRIMOS 2009 en Pearl laten zien dat de bevolkingsomvang vanaf 2011 niet meer zal groeien, maar langzaamaan gaat krimpen. Het aantal (eenpersoons)huishoudens zal door vergrijzing en andere oorzaken wel blijven toenemen en hierdoor ook de vraag naar woningen. Op grond van dit uitgangspunt en de verwachtingen wordt een toename van de woningvoorraad met 1272 woningen voorzien tussen 2010 en 2030. Voor de leefbaarheid van het buitengebied zijn 20 woningen gereserveerd. Deze woningen zijn in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving inzetbaar voor bijvoorbeeld nieuwe landgoederen of Rood voor Rood.

Landschap en 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.

Toets

Op het perceel tegenover Leertendijk 12 wordt één woning gerealiseerd. Ter compensatie wordt op twee locaties gesloopt. Het betreft een oude vervallen boerderij inclusief kokshuis op de locatie tegenover Leertendijk 12 en meerdere opstallen aan de Meersendijk 12. Beide locaties liggen in het buitengebied van Den Ham. In Bijlage 1 is een ruimtelijk kwaliteitsplan inclusief twee erfinrichtingsplannen opgenomen. Geconstateerd wordt dat de ontwikkeling die het voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, goed past binnen de 'hoofdlijnen van beleid' zoals verwoord in het 'Structuurvisie Twenterand'.

3.3.2 Visie op Wonen 2015 - 2025

Het woonbeleid van de gemeente Twenterand is uitgewerkt in de 'Visie op Wonen 2015 - 2025 Twenterand'. Dit beleid is op 2 februari 2016 door de gemeenteraad van Twenterand vastgesteld. Hierin wordt ingegaan op de wensen en eisen voor de woningvoorraad van de gemeente Twenterand tot aan 2025. Hierbinnen geldt de prognose dat het inwonersaantal van Twenterand nog langzaam toe zal nemen, terwijl het aantal huishoudens flink toeneemt. Er heerst dan ook nog een flinke behoefte aan een toevoeging van woningen aan de woningvoorraad. In onderstaande figuur is het woningbouwprogramma per kern weergegeven.

Woningbouwprogramma per kern	2015-2020	2020-2025	TOTAAL 2015-2025
Den Ham	81	48	129
Vriezenveen	198	116	314
Vroomshoop	139	81	220
Westerhaar-Vriezenveensewijk	70	41	111
Twenterand	**488**	**286**	**774**

Figuur 3.5: Woningbouwprogramma per kern (bron: gemeente Twenterand)

Voor de gemeente Twenterand laat de programmering nog een bouwopgave zien van 774 woningen tussen 2015 en 2025. Voor de kern Den Ham geldt een woningbouwprogramma van 129 woningen tussen 2015 en 2025.

In de visie wordt verwezen naar de opmerkingen gemaakt in de Structuurvisie Twenterand. Zo dienen nieuwe ontwikkelingen bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, wordt kwaliteit boven kwantiteit gezet en wordt er gestreefd naar inbreiding boven uitbreiding. De prognoses voor de gemeente Twenterand tonen aan dat er een behoefte is aan toevoeging van de woningen doordat de bevolkingsgroei licht aan zal houden. Daarnaast wordt er in de woonvisie een voorkeur uitgesproken voor inbreidingslocaties of herontwikkelingslocaties, gezien deze vaak in de nabijheid van voorzieningen aanwezig zijn. Deze locaties worden geprefereerd met het oog op bescherming van het lokale aanbod aan voorzieningen. De visie op het woningbouwprogramma voor Den Ham is weergegeven in figuur 3.6.

Onze visie op het woningbouwprogramma in Den Ham:
- *Zachte plannen toetsen op haalbaarheid in relatie tot overprogrammering en sterk gefaseerd 'zachte plannen' omzetten naar 'harde plannen'. Een deel van Zuidmaten-Oost niet omzetten naar harde plancapaciteit.*
- *Bij een goede fasering is er nog zeer beperkte ruimte om op kleine schaal nieuwe woningbouw toe te voegen aan het programma in Den Ham.*

Figuur 3.6: Visie op het woningbouwprogramma in Den Ham (bron: gemeente Twenterand)

Ook voor het buitengebied en kleine kernen heeft de gemeente beleid geformuleerd. Voor het buitengebied geldt dat precies sturen op aantallen kan leiden tot een (te) starre situatie die het onmogelijk maakt om lokaal maatwerk te leveren. Denk aan het reserveren van een gering aantal kavels voor kleine kernen en transformeren van leegstaande boerderijen naar enkele wooneenheden, beide via het beleidskader 'Rood voor rood'. Om die reden deelt de gemeente het aantal woningen niet geheel toe, maar reserveren ze in het woningbouwprogramma een aantal woningen voor het buitengebied.

De Rood voor Rood regeling houdt 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied in, door sloop van landschap ontsierende vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen.' Ter compensatie van de sloop van tenminste 850m2 landschap ontsierende bedrijfsgebouwen kan onder voorwaarden één (of meer) bouwkavels voor een woning worden toegekend. De gemeente programmeert 20 woningen ten behoeve van Rood voor Rood in het buitengebied van Twenterand voor de komende tien jaar (2015-2025).

Onze visie op het woningbouwprogramma in het buitengebied, de buurtschappen en de kleine kernen:
- *Nieuwe woningbouw in het buitengebied, de buurtschappen en kleine kernen is in geringe mate realiseerbaar via de rood-voor-roodregeling.*

Toets

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van één woonkavel (met een woning van 862,5 m³) op een herstructureringslocatie in het buitengebied van Den Ham. Hiervoor wordt 1.004 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt op twee locaties in het buitengebied van de gemeente Twenterand.

Op grond van de woonvisie is er nog beperkt behoefte om nieuwe woningen op kleine schaal toe te voegen in Den Ham. Voorliggende ontwikkeling voorziet hierin. Daarnaast draagt de voorliggende ontwikkeling bij aan de ruimtelijke kwaliteitsimpuls van het buitengebied van Den Ham. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling die in overeenstemming is met de woonvisie 'Visie op wonen 2015-2025' van de gemeente Twenterand.

3.3.3 Erventransitie Gemeente Twenterand 2019

De gemeente Twenterand heeft op 22 maart 2019 de Beleidsregels Erventransitie Gemeente Twenterand 2019 vastgesteld. De nota is bedoeld als een integraal toetsingskader voor verzoeken voor sloop en/of herbestemming van vrijkomen (agrarische) gebouwen in het buitengebied van de gemeente Twenterand. De regeling is bedoeld om sloop van landschapsontsierende bebouwing in met name het buitengebied te bevorderen.

Voor de voorliggende ontwikkeling is de gemeente Twenterand tot een maatwerk oplossing gekomen. Daarbij moet de ontwikkeling voldoen aan de gestelde eisen uit paragraaf 2.2 Algemene uitgangspunten & hoofdstuk 5 'Schuren voor woning' van het beleid Erventransitie Twenterand 2019.

2.2 Algemene uitgangspunten

a. Toepassing van de regeling moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
b. Deze regeling is bedoeld ter bevordering van de sloop van (voormalige) (agrarische) bedrijfsgebouwen die nog niet in het kader van een andere regeling zijn of moeten worden gesaneerd.
c. De regeling is ook van toepassing voor vrijkomende agrarische bebouwing op percelen die inmiddels een andere bestemming hebben.
d. Sloop vindt plaats binnen de gemeente Twenterand.
e. Nieuwbouw op het erf waar gesloopt wordt gaat boven nieuwbouw op een andere locatie, tenzij nieuwbouw op een andere locatie leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
f. Op erven die deelnemen wordt het hele erf in de ontwikkeling betrokken.
g. Op erven die deelnemen worden in elk geval alle asbestdaken gesaneerd.
h. Alleen legaal opgerichte bebouwing komt bij toepassing van de regeling voor compensatie in aanmerking.
i. Voor bedrijfsmatige kassen en andere bouwwerken met een vergelijkbare lichte constructie, zoals sheds, worden alle genoemde benodigde m2 met factor 5 worden vermenigvuldigd.
j. De planologische (bouw)mogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie.
k. Alle plannen gaan vergezeld van een erfinrichtingsplan waarin is aangegeven hoe de ontwikkeling in het erf wordt ingepast.
l. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden.
m. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van derden.
n. Als een ontwikkeling plaatsvindt in de door de provincie aangegeven Zone ondernemen met water en natuur blijft er altijd een extra bijdrage aan de waarden en de kenmerken van deze zone gelden.
o. Bij herbouw moet rekening worden gehouden met bestaande erfstructuren.
p. Wanneer toepassing van deze regeling leidt tot uitbreidingsmogelijkheden van de bebouwing, houdt dit ook in dat het bouwvlak en/of bestemmingsvlak bij de benodigde bestemmingsplanherziening hieraan wordt aangepast.
q. De verkeersveiligheid dient te zijn geborgd.
r. Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
s. Er wordt met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten indien een tegemoetkoming in planschade niet is uit te sluiten. Dit is ter beoordeling van het college.
t. Er dient een zorgvuldige dialoog plaats te vinden met de directe omgeving.

4. Hergebruik Vrijgekomen Agrarisch Bebouwing (VAB)

4.2 Buitengebied

a. Deze beleidsregel is van toepassing voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing in het buitengebied.
b. Voor de mogelijkheden voor vrijkomende agrarische gebouwen wordt aangesloten bij de mogelijkheden die worden geboden in het op 13 maart 2018 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand”, zoals vermeld in bijlage 3 en 4 bij de regels van bestemmingsplan Buitengebied Twenterand.;
c. Aanvullend op de mogelijkheden die het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand” biedt kunnen in Vrijkomende Agrarische Gebouwen ook activiteiten worden toegestaan die qua aard, omvang en intensiteit op één lijn te stellen zijn met de mogelijkheden als benoemd in bijlage 3 en 4 bij de regels van bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand”

met dien verstande dat detailhandel niet wordt toegestaan;

d. Deze regeling kan worden toegepast in combinatie met artikel 3.3.2 van de schuur voor schuur regeling.

5.2 Schuur voor woning Buitengebied

5.2.1 Sloop voor uitbreiding aantal woningen met nieuw te bouwen woning(-en)

- Deze beleidsregel is van toepassing op sloop voor uitbreiding aantal woningen met nieuw te bouwen woning(en) in het buitengebied.
- Als compensatie voor sloop kan een extra woningbouw kavel met een woning van maximaal 862,5 m3 worden gerealiseerd met toepassing van onderstaande tabel:

	Te slopen oppervlak	
Aantal woningen	**Met asbest**	**Zonder asbest**
1	850 m2	1000 m2
2	2125 m2	2500 m2
3	4250 m2	5000 m2

- De compensatiekavel(s) dienen een passend ensemble te vormen met de (eventueel) al aanwezige, overblijvende gebouwen en de omgeving. Als meerdere woningen worden gebouwd dienen deze eveneens passend in een ensemble te worden gebouwd.
- De maten en afmetingen uit het op 13 maart 2018 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Twenterand worden aangehouden.
- De compensatiekavel heeft een omvang van minimaal 600 en maximaal 1000 m². Dit is het perceel met de woonbestemming, eventuele grotere oppervlakte aan omliggende gronden krijgt de bestemming agrarisch zonder bebouwing.

5.2.2 Sloop voor vergroten woningen (tot maximaal 900 m³)

a. Deze beleidsregel is van toepassing op sloop voor vergroting woningen (tot maximaal 900 m3 in het buitengebied.

b. In het buitengebied mag een woning worden vergroot tot 900 m3 onder de voorwaarde van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het indienen van een inrichtingsplan.

c. Wanneer er niet of nauwelijks iets te verbeteren valt aan de ruimtelijke kwaliteit ter plekke, kan ook gekozen worden voor het slopen van landschapontsierende bebouwing elders met toepassing van onderstaande tabel.

Extra inhoud	**Te slopen met asbest**	**Te slopen zonder asbest**
Tot 150m3	200m2	300m2
Tabel 6		

Toets

Algemene uitgangspunten

Met voorliggende ontwikkeling wordt voldaan aan de uitgangspunten van het Erventransitiebeleid van de gemeente Twenterand. In totaal wordt 1.004 m² (met asbest) legaal opgerichte bebouwing ingebracht verspreid over twee locaties in de gemeente

Twenterand. Het betreft een locatie aan de Meersendijk 12 en een locatie tegenover Leertendijk nummer 12, beiden in Den Ham. De asbestinventarisaties van beide locaties zijn opgenomen in Bijlage 2 en Bijlage 3. Op beide erven worden alle asbestdaken gesaneerd. Dit is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan.

Uitgangspunt van het Erventransitiebeleid is dat nieuwbouw plaatsvindt op het erf waar gesloopt gaat worden. Dit gaat boven nieuwbouw op een andere locatie, tenzij nieuwbouw op een andere locatie leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Met voorliggend plan wordt op twee locaties gesloopt (Leertendijk t.o. nummer 12 en Meersendijk 12). De compensatiewoning zal, vanwege de geurcirkel van het pluimveebedrijf aan de Ganzenmars 3, circa 50 meter ten westen van de slooplocatie aan de Leertendijk t.o. nummer 12 gebouwd worden. Op deze manier wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende geborgd.

Voor beide locaties is een erfplan opgesteld, waarin is aangegeven hoe de ontwikkeling in het erf wordt ingepast. De erfplannen zijn opgenomen in Bijlage 1. Hierbij is tevens rekening gehouden met de bestaande erfstructuren, zoals de lintbebouwing aan de Leertendijk. Ook is rekening gehouden met richtafstand van omliggende (agrarische) bedrijven. Op deze manier vindt geen onevenredige aantasting plaats van functies en belangen van derden. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, op beide locaties.

De verkeersveiligheid is voldoende geborgd. Voor de Meersendijk zal deze juist toenemen, aangezien een agrarisch bedrijf wordt herbestemd tot woonbestemming. Het aantal verkeersbewegingen met (zwaar) vrachtverkeer zal hierdoor afnemen. Tot slot heeft er door de initiatiefnemer een zorgvuldige dialoog plaatsgevonden. Door Door de directe omgeving is enthousiast gereageerd op de plannen. De ontwikkeling voldoet aan de algemene uitgangspunten van het Erventransitiebeleid van de gemeente Twenterand.

Schuur voor woning: locatie Leertendijk t.o. nummer 12, Den Ham

In totaal wordt 1.004 m² landschapontsierende bebouwing gesloopt op twee locaties in de gemeente Twenterand. Voor het verkrijgen van een compensatiewoning is ten minste 850 m² aan sloopmeters nodig. Na het inbrengen van 850 m² van de sloopmeters, resteert er nog 154 m² van de sloopmeters. Deze wensen de initiatiefnemers in te zetten voor het vergroten van de inhoud van de woning. Conform het beleid Erventransitie gemeente Twenterand kan een woning vergroot worden tot maximaal 150 m³. Hiervoor moet 200 m² (met asbest) worden ingebracht. Uitgaande van een factor 0,75 (berekening: 150 m³ / 200 m²) is dat extra inhoud van 115,5 m³ (berekening: 145 m² * 0,75). Daarmee komt de inhoud van de compensatiewoning op 865,5 m³ (berekening: 750 m³ + 115,5 m³). Vanwege het vergroten van de inhoud van de woning is de bouwhoogte in voorliggend bestemmingsplan opgehoofd van 9 meter naar 9,5 meter. Dit komt ook het ontwerp van de woning ten goede. Verder voldoet de beoogde woning aan alle maten en afmetingen van bestemmingsplan Buitengebied Twenterand.

Daarbij wordt met voorliggende ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit van het perceel tegenover Leertendijk 12 aanzienlijk verbeterd. Een vrijstaande vervallen boerderij met kokshuis wordt gesloopt. De overige sloopmeters komen van een andere locatie in het buitengebied van Den Ham. Dit betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op twee locaties in Den Ham.

Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing (VAB) Meersendijk 12

Aan de Meersendijk 12 wordt 1.004 m² gesloopt. Er blijven een paar schuren behouden. Deze krijgen een nieuwe invulling middels het VAB beleid van de gemeente Twenterand (paragraaf 4.2. van het Erventransitiebeleid). De schuren worden gebruikt voor opslagdoeleinden. Daarmee vallen de functies in categorie 4: opslag en zakelijke dienstverlening van de 'Bedrijvenlijst na agrarische bedrijfsbeëindiging' (zie tevens Bijlage 3 Bedrijvenlijst na agrarische bedrijfsbeëindiging). Voor de maatvoering wordt maximaal het bestaande oppervlak aangehouden. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de schuren die in gebruik worden genomen voor opslag voorzien van een functieaanduiding 'opslag'.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggende ontwikkeling voldoet aan alle gestelde uitgangspunten van het Erventransitie beleid van de gemeente Twenterand.

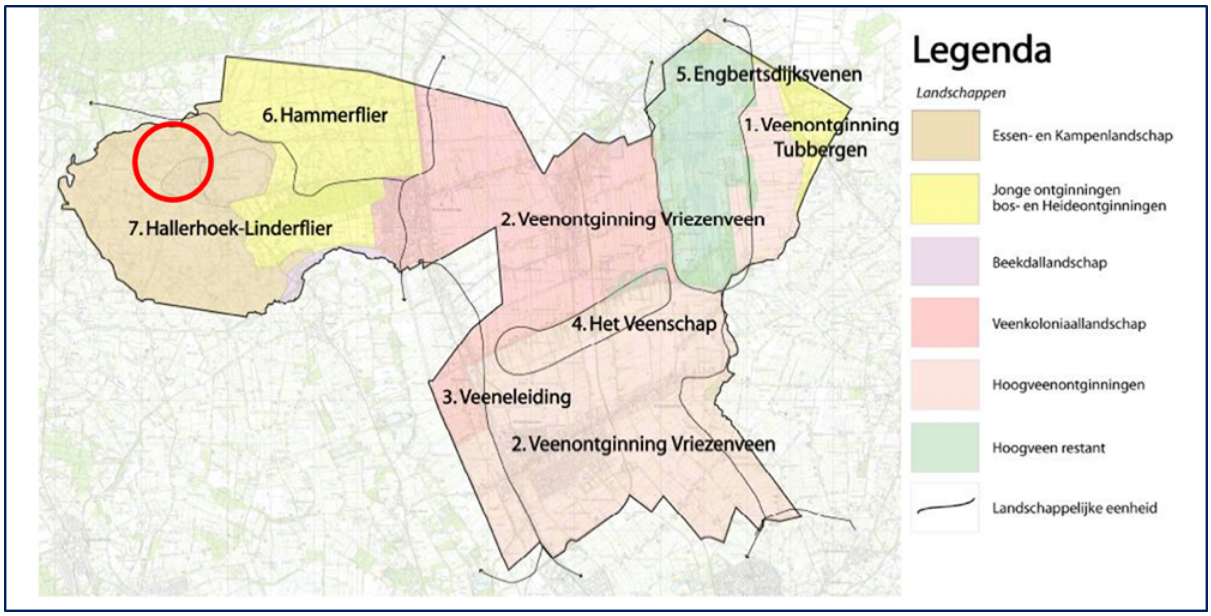
3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Twenterand is vastgesteld op 6 november 2007 door de gemeenteraad van Twenterand. In het plan worden richtlijnen geformuleerd voor de ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. In het plan worden richtlijnen geformuleerd voor de inrichting van het landschap. Het plan mag daarmee geen belemmeringen voor de landbouw opleveren. Het landschapsontwikkelingsplan kan worden gezien als handreiking voor landschappelijke inpassing. Het plan is mede richtinggevend om te beoordelen of ontwikkelingen landschappelijk aanvaardbaar zijn.

De ontwikkelingsrichting in het LOP wordt bepaald door:

- de verschillen tussen de landschapstypen;
- de gaafheid, kenmerkendheid of potenties van de landschapstypen;
- het reconstructiebeleid Noordoost Twente (streefbeeld 2015) en de zoneringen;
- wel of geen onderdeel van de PEHS (inclusief ecologische verbindingszones);
- de mate van verstedelijkingsdruk.

Op basis van het LOP (figuur 3.6) ligt het plangebied in het gebied 'Hallerhoek- Linderflier' en in deelgebied 'Hallerhoek'. Het plangebied is globaal aangegeven met een rode cirkel.



Figuur 3.6: Landschapsontwikkelingsplan: 'Hallerhoek-Lindeflier (bron: gemeente Twenterand)

Deelgebied 'Hallerhoek'

Het kampenlandschap van deelgebied Hallerhoek omsluit de Mageleresch vanaf de westkant. Het deel ten noorden van Den Ham, rond beek de Bevert, (Eerderachterbroek) kent een grote dichtheid van landschapselementen zoals singels, bosjes en lanen. De Hammerwetering doorsnijdt daar het landschap van kleine zandkoppen. Ten westen en ten zuiden van Den Ham kent een grootschaliger beeld dan het gebied rond de Bevert. De ondergrond van kleine hoge koppen en natte lage delen levert een diversiteit in landschappelijke structuren op, dit is vooral te zien in kavelgrootte, verspreide landschapselementen en gestrooide bebouwing.

Herstellen en versterken wordt voorgestaan in het deelgebied Hallerhoek. In het gebied rond de Bevert wordt vanuit het landschap gestreefd naar omvorming naar halfnatuurlijke inrichting en waterberging.

Het deelgebied is aangewezen tot verwevingsgebied in het reconstructieplan. Hier gaan landbouw, natuur en recreatie samen, hervestiging op locaties van bestaande boerderijen of uitbreiding van de intensieve veehouderij wordt onder voorwaarden toegestaan. Voorwaarden kunnen ingezet worden om de kleinschaligheid te herstellen en te versterken langs de randen van hogere open delen in de vorm van aanplant van landschapselementen.

Het gebied rond de Bevert is aangewezen in het overzicht van Tracés Robuuste Verbindingszones, opgesteld door de provincie Overijssel, als ecologische hoofdstructuur. Hier dienen alle ontwikkelingen bij te dragen aan de ontwikkeling en omvorming van beekdalbrede

natuur en verbetering van het natuurlijk watersysteem.

Toets

In het voorliggende bestemmingsplan betreft het de bouw van één woning in het buitengebied van Den Ham. Ter compensatie worden er op twee locaties landschapontsierende bebouwing gesloopt. Hierdoor is niet alleen sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, maar ook van een verbetering van het woongenot. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidsuitgangspunten van het 'Landschapsontwikkelingsplan'.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r-beoordeling.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het huidige Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Op 7 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd binnen dit besluit om de m.e.r.-procedure eenduidiger en overzichtelijker te maken, alsmede het aspect milieueffectrapportage explicieter te behandelen in aanvragen. Dit besluit heeft tot doel het vaststellen van mogelijke, ernstig nadelige milieugevolgen ten gevolge van een activiteit binnen de aanvraag.

Binnen het Besluit milieueffectrapportage zijn een tweetal mogelijkheden opgenomen hoe om te gaan met dit besluit bij een aanvraag. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd, maar onder de gestelde drempelwaarden blijft, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd en bovendien de gestelde drempelwaarden overstijgt, is de betreffende aanvraag m.e.r.-plichtig. Op dat moment zal een m.e.r.-rapportage op moeten worden gesteld.

Toets

Voorliggend plan voorziet in de sloop van landschapontsierende bebouwing van in totaal 1.004 m². Ter compensatie wordt een woonkavel gerealiseerd. Met voorliggende ontwikkeling wordt één woning toegevoegd.

De beoogde activiteit wordt in de D-lijst van het besluit milieueffectrapportage aangemerkt als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (D 11.2). Het onderhavige project wordt niet gezien als een m.e.r.-plichtig activiteit omdat deze pas geldt bij een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen. Het gaat hierbij slechts om de toevoeging van één woning. De drempelwaarde is niet van toepassing. Verder worden de in het geding zijnde milieubelangen zorgvuldig afgewogen in dit bestemmingsplan, zie Hoofdstuk 4.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen. Gelet op de kenmerken van het onderhavige project (zoals het feit dat de omvang ruimschoots beneden de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. ligt), de plaats van het onderhavige project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Alternatieven hoeven dan ook niet te worden afgewogen. Het onderhavige project is niet m.e.r.-plichtig. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling aangegeven criteria.

4.2 Milieuzonering

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/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

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

Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

Bij het realiseren van een nieuwe bestemming dient gekeken te worden of die nieuwe functie past in de omgeving (externe werking) en of de omgeving de nieuwe functie toelaat (interne werking). De plangebieden liggen in het buitengebied van gemeente Twenterand. In de omgeving van het plangebied zijn overwegend woningen, agrarische percelen en bos- en natuur aanwezig. Aangezien het plangebied een zeer matige functiemenging kent, dient de omgeving aangemerkt te worden als 'rustige woonwijk'.

Externe werking

Bij de externe werking gaat het om de vraag of de realisatie van onderhavig plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de omgeving. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Aan zowel de locatie tegenover Leertendijk 12 al de Meersendijk 12 vindt er een verbetering plaats. Op beide locaties worden agrarische schuren gesloopt. De milieubelastende functie wordt op deze manier teruggedrongen voor deze omgeving. De bestemming zal worden gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving.

Er is derhalve geen sprake van een aantasting van het leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

Tegenover Leertendijk 12

Aan de Leertendijk wordt een woonbestemming toegevoegd. Er wordt daarmee een nieuwe gevoelige functie mogelijk gemaakt. De dichtstbijzijnde milieubelastende functie betreft een pluimveebedrijf aan de Ganzenmars 3 in Den Ham. Voor de categorie 'Fokken en houden van pluimvee (legkippen) geldt categorie 4.1. met een richtafstand van 200 meter in verband met aspect geur.

Met het realiseren van de compensatiekavel wordt rekening gehouden met deze richtafstand, waarbij de woning buiten de geurcontour van het pluimveebedrijf komt te liggen. Op deze manier wordt het bedrijf niet (verder) beperkt in zijn bedrijfsvoering. Geconcludeerd kan worden dat omliggende bedrijven als gevolg van de gebruikswijziging niet in hun functioneren worden beperkt. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Meersendijk 12

In onderhavig plan is er sprake van het slopen van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouwen. De bestemming wordt daarbij gewijzigd in een woonbestemming met enkele functieaanduidingen ten behoeve van opslag. De dichtstbijzijnde milieubelastende functie betreft een agrarisch perceel aan de Meersendijk 14 in Den Ham, op 85 meter afstand. Het betreft een niet grondgebonden agrarisch bedrijf. Op basis van de Wet geurhinder veehouderij is een minimale afstand van 50 meter vereist vanwege geur. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Aan alle richtafstanden wordt voldaan waardoor geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor 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 een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

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

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

Toets

De dichtstbijzijnde milieubelastende functie betreft een agrarisch perceel aan de Ganzenmars 3. Dit betreft een pluimveebedrijf. Voor de categorie 'Fokken en houden van pluimvee (legkippen) geldt categorie 4.1. met een richtafstand van 200 meter in verband met aspect geur. Met het realiseren van de compensatiekavel aan de Leertendijk wordt rekening gehouden met deze richtafstand, waarbij de woning buiten de geurcontour van het pluimveebedrijf komt te liggen. Op deze manier wordt het bedrijf niet (verder) beperkt in zijn bedrijfsvoering. Geconcludeerd kan worden dat omliggende bedrijven als gevolg van de gebruikswijziging niet in hun functioneren worden beperkt.

Aanvullend geuronderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Het bedrijf aan de Ganzenmars wordt dan ook niet (verder) beperkt in zijn bedrijfsvoering. Het aspect 'geur' vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Bodem

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 in de daarvoor aangewezen gevallen een bodemonderzoek te worden verricht.

Artikel 3.1.6 van het Bro bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat een eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het opstellen of wijzigen van het bestemmingsplan of een planologische afwijking. Als er verontreiniging aanwezig is moet bepaald (nader onderzoek) worden of het een geval is in de zin de Wbb of een diffuse verontreiniging. In de exploitatieopzet moeten de saneringskosten en de verwerkingskosten voor diffuus verontreinigde grond worden opgenomen.

Toets

Door Kruse Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie tegenover Leertendijk 12 in Den Ham (21044610, d.d. 27 juli 2021) en een verkennend (asbest)bodemonderzoek voor de locatie aan de Meersendijk 12 in Den Ham (21044718, d.d. 1 september 2021) om de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem te onderzoeken. De aanleiding van dit onderzoek is de geplande woningbouw. Het bodemonderzoek is noodzakelijk in het kader van de bestemmingsplanwijziging en de aanvraag omgevingsvergunning. Hieronder worden de resultaten van het verkennend bodemonderzoek weergegeven.

Tegenover Leertendijk 12

Er is in een verkennend bodemonderzoek de bodem onderzocht op een terreindeel ter grootte van circa 1490 m² aan de Leertendijk (ten zuidwesten van huisnummer 12) in Den Ham. De onderzoekslocatie is onbebouwd en onverhard. De aanleiding van dit onderzoek is een bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN5725 “Aanleiding A: Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek”. Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat de onderzoekslocatie als onverdacht kan worden beschouwd. Het onderzoek is opgenomen in Bijlage 4.

Resultaten veldwerk

In totaal zijn er 9 boringen verricht, waarvan er 3 zijn verdiept. Er is 1 diepe boring afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bovengrond globaal bestaat uit matig fijn zwak siltig zand. In de boven- en ondergrond zijn roest- en oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerkers zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de bodem waargenomen. Het freatische grondwater in de peilbuis is aangetroffen op 1.40 m-mv.

Resultaten analyses

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

- de bovengrond (BG) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 1) is zeer licht verontreinigd met barium.

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient formeel gezien te worden verworpen, aangezien er een overschrijding van de streefwaarde is aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen

In het grondwater (PB 1) is een zeer lichte verontreiniging aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4. In de boven- en ondergrond (BG en OG) zijn geen verontreinigingen gemeten. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, is het uitvoeren van nader onderzoek niet nodig.

Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreiniging geen risico voor de volksgezondheid oplevert. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin). Voor het aspect 'bodem' is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Meersendijk 12

Er is in een verkennend (asbest)bodemonderzoek de bodem onderzocht op een terreindeel ter grootte van circa 2950 m² aan de Meersendijk 12 in Den Ham. De onderzoekslocatie is grotendeels bebouwd en verhard. De aanleiding van dit onderzoek is de bestemmingsplanwijziging.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN5725 “Aanleiding A: Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek”. Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat er negen asbestverdachte druppelzones en een voormalige dieseltank met olieopslag aanwezig zijn. Deze locaties zijn als verdachte deellocaties beschouwd. De bovengrond is verdacht voor de aanwezigheid van zware metalen, minerale olie, PAK en asbest. De ondergrond en het grondwater zijn onverdacht voor chemische componenten. Het onderzoek is opgenomen in Bijlage 5.

Resultaten veldwerk

In totaal zijn er 44 inspectiegaten gegraven en 2 boringen verricht, waarvan er 6 boringen zijn verdiept. Twee boringen zijn afgewerkt met peilbuizen (PB 1 en PB I1). Gebleken is dat de bodem globaal bestaat uit zeer fijn tot zeer grof, zwak siltig zand. In de boven- en ondergrond zijn oer-en roesthoudende lagen aangetroffen. Er zijn plaatselijk bodemvreemde materialen waargenomen. Deze zijn weergegeven in tabel 2. Door de veldwerkers zijn op 2 plaatsen opslag van asbestverdacht materialen aangetroffen. Door de veldwerkers zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de bodem waargenomen. Het freatische grondwater in de peilbuizen PB 1 en PB I1 is gemiddeld aangetroffen op 1.35 m-mv.

Resultaten chemische analyses

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

Erf

- de bovengrond (BG I) is niet verontreinigd;
- de bovengrond (BG II) is zeer licht verontreinigd met kwik en PAK;
- de bovengrond (BG III) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG I) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 1) is licht verontreinigd met barium en xylenen;
- in MM FF - 01, MM FF - 02 en MM FF - 03 is geen asbest aangetoond.

Druppelzones A, B, C, D, E, F, G en H

- in de mengmonsters A - MM FF, B - MM FF, C - MM FF, D - MM FF, F - MM FF, G - MM FF en H - MMFF is asbest aangetoond in gehalten ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek;
- in het mengmonster van E - MM FF is geen asbest aangetoond.

Deellocatie I: Dieseltank met olieopslag

- de bovengrond (I - BG) is licht verontreinigd met minerale olie;
- in het grondwater (PB I1) zijn geen verontreinigingen met minerale olie en vluchtige aromaten (BTEX) of naftaleen aangetoond.

De voormalige bovengrondse dieseltank met olieopslag heeft een geringe aantoonbare negatieve invloed gehad op de bodemkwaliteit.

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" ter plekke van de ondergrond kan worden aangenomen, aangezien er geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden zijn aangetoond.

De hypothese "onverdachte locatie" ter plekke van het grondwater van het erf dient formeel te worden verworpen, aangezien er overschrijdingen van de streefwaarden zijn aangetoond.

De hypothese “verdachte locatie” ter plekke van het erf dient te worden aangenomen,

aangezien er plaatselijk overschrijdingen van de achtergrondwaarden zijn aangetoond.

De hypothese "verdachte asbestlocatie" ter plekke van het erf en druppelzone E dient te worden verworpen, aangezien er geen asbest is aangetoond. Ter plekke van de druppelzones A, B, C, D, F G en H dient deze hypothese te worden aangenomen, aangezien hier asbest is aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen

In de bovengrond (BG II en I - BG) en in het grondwater (PB 1) zijn (zeer) lichte verontreiniging- en aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4. In de bovengrond (BG I en BG III), in de ondergrond (OG I) en in het grondwater (PB I1) zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

In de fijne fractie van de mengmonsters van MM FF - 01, MM FF - 02, MM FF - 03 en E - MM FF is geen asbest aangetoond. In de fijne fractie van de mengmonsters A - MM FF, B - MM FF, C - MM FF, D - MM FF, F - MM FF, G - MM FF en H - MMFF is asbest aangetoond in gehalten ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik. Voor het aspect 'bodem' is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.5 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, c.q. een ontheffing op grond van de Wro, een onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten, voor zover deze geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen een zonering van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Enerzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden gesteld aan de nieuwe milieubelastende functies, anderzijds betekent dit eveneens dat beperkingen worden opgelegd aan de nieuwe milieugevoelige functies.

Toets

Wegverkeerslawaai

Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone, die aan weerszijde een breedte heeft van:

a. in stedelijk gebied:
    - voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
    - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;
b. in buitenstedelijk gebied:
    - voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
    - voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
    - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Deze zonering geldt niet:

c. voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
d. voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt;
e. wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveau vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB (A) of minder bedraagt (art. 74, lid 3 Wgh).

Het plangebied is gelegen aan de Leertendijk (tegenover nummer 12) in Den Ham. De Leertendijk betreft een rustige ontsluitingsweg in het buitengebied van gemeente

Twenterand (60 km/u) vooral gebruikt door bestemmingsverkeer. Hiermee is het aannemelijk dat aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. Nader onderzoek in het kader van wegverkeerslawaai is niet noodzakelijk. Mede hierdoor kan geconcludeerd worden dat het aspect 'wegverkeerslawaai' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Daarnaast zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen spoorwegen en/of geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

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 onder meer 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).

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} en $PM_{2,5}$). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² 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.

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.

Toets

De ontwikkeling van één vrijstaande woning zorgt voor een toename van de verkeersgeneratie. Als wordt uitgegaan van een worst-case scenario kan het aantal verkeersbewegingen op maximaal 8,6 per dag gesteld worden (bron: CROW, kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Er zal geen sprake zijn van vrachtverkeer, waardoor het percentage vrachtverkeer op 0% gezet kan worden. In onderstaand figuur is de worst-case berekening weergegeven met het verwachte aantal extra voertuigbewegingen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	8,6
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,01
	PM_{10} in µg/m^3	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.2: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

Uit deze berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt bovendien dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

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. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij 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 (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

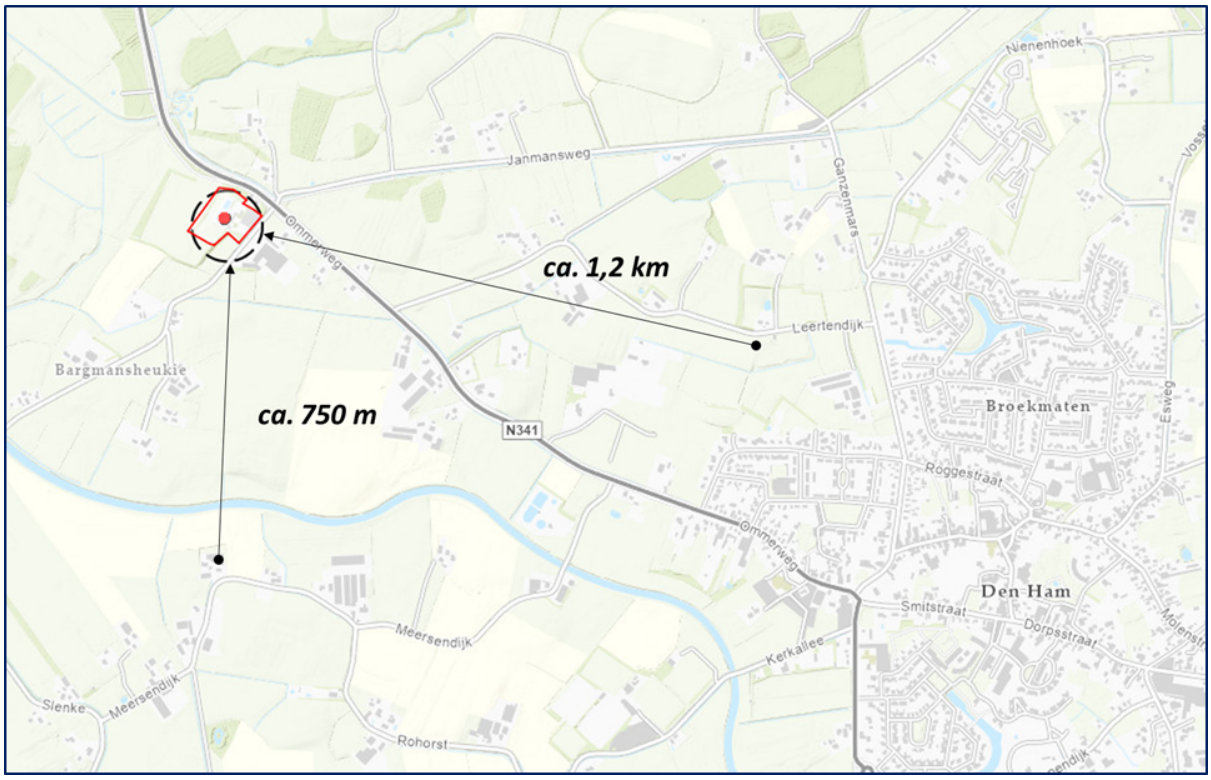
In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als

direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Risicokaart

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.

Toets



Figuur 4.3 uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl).

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een straal van 750 meter (Meersendijk) en 1,2 kilometer (Leertendijk) van het plangebied geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen, derhalve geldt 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.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

4.8 Water

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte 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).

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de SVIR en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.
Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Watervisie 2050

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

De drie belangrijkste opgaves zijn:

- de toenemende droogte en wateroverlast als gevolg van klimaatverandering;
- de waterkwaliteit die onder druk staat:
- de transitie naar een duurzame ontwikkeling.

De Watervisie zal worden doorvertaald naar een Waterbeheerprogramma waarin wordt bepaald hoe het Waterschap in de periode 2022-2028 gaat werken aan haar opgaves. In het beheerprogramma zal het beleid en de maatregelen worden opgenomen.

Totdat het beheerprogramma is uitgewerkt, gelden nog de beleidskaders van rijk en provincie die nader zijn uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021.

Waterbeheerplan 2016-2021

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het

schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Gemeentelijk Rioleringsplan Twenterand (GRP) 2019-2023

In het Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP) heeft de gemeente Twenterand haar beleid vast voor een periode van 5 jaar. Centraal staan de drie zorgplichten van de gemeente:

1. Afvalwaterzorgplicht: de gemeente de plicht om het afvalwater in te zamelen en te transporteren. Dit doet de gemeente door het openbaar rioolsysteem aan te leggen, te onderhouden en te beheren. De waterschappen hebben de zorgplicht om het ingezamelde afvalwater te zuiveren.
2. Regenwaterzorgplicht: de gemeente heeft de zorgplicht voor doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater.
3. Grondwaterzorgplicht: de gemeente heeft zorgplicht voor het openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen om structureel nadelinge gevolgen van de grondwaterstand zoveel mogelijk e voorkomen of te beperken.

De voorwaarden met betrekking tot riolering zijn als volgt:

- Bij drukriolering mag in geen enkel geval hemelwater worden aangeboden. Perceeleigenaren dienen eventueel op hun riolering aangesloten hemelwater af te koppelen. Hemelwater verstoort de goede werking van het drukrioleringssysteem;
- Nieuwbouw dient te voldoen aan het Bouwbesluit en levert hemelwater en afvalwater gescheiden aan op de erfgrens, mits het hemelwater niet redelijkerwijs op eigen perceel in de bodem kan infiltreren of naar oppervlaktewater kan worden afgevoerd;
- Bij nieuwe woningen of bedrijven waarvan het perceel grenst aan oppervlaktewater, dient schoon verhard oppervlak (van bijvoorbeeld bestrating en daken) zoveel mogelijk rechtstreeks af te voeren naar dit oppervlaktewater. De perceeleigenaar dient de gemeente en het waterschap op de hoogte te stellen van de voorgenomen lozingssituatie;
- Bovenstaande betekent dat bij incidentele nieuwbouw de onderzoekplicht bij de particulier ligt. De particulier dient gemotiveerd aan te geven bij het indienen van de bouwvergunning, wat er met het hemelwater gebeurt. De gemeente gaat er vanuit dat hiervoor geen aparte hemelwaterverordening noodzakelijk is.

Watertoetsproces

Op 09-08-2021 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht, zie Bijlage 6 voor de 'Watertoets'. In voorliggende ontwikkeling neemt het verharde oppervlak af. Het hemelwater (HWA) en huishoudelijk afvalwater (DWA) wordt niet verzameld in dezelfde rioolbuis. Hemelwater wordt, net als in de huidige situatie, afgevoerd naar oppervlaktewater (sloot). Het huishoudelijk afvalwater (DWA) wordt afgevoerd via het rioleringsstelsel dat aansluit op de Leertendijk. Op basis van de watertoets volgt de korte procedure. Dit houdt in dat direct doorgegaan kan worden met de planvorming. Het waterschap heeft op voorhand geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

4.9 Klimaatadaptatie

Nederland is van plan om minder energie te gebruiken en over te gaan van het gebruik van fossiele brandstoffen naar steeds meer duurzame energiebronnen, zoals zonne- en windenergie en dergelijke. Dit wordt ook wel de energietransitie genoemd.

Agenda Twenterand samen duurzaam doen

De gemeenteraad van Twenterand heeft de Agenda Duurzaamheid vastgesteld. Die agenda beschrijft de maatregelen en acties die de gemeente Twenterand de komende jaren gaat uitvoeren om de duurzaamheidsambities te realiseren. Vooral de hoofdstukken 'Energieneutraal' en 'Klimaatadapatie' zijn relevant.

Energieneutraal Twenterand

Energieneutraliteit is ten eerste te bereiken door het besparen van energie. Immers: wat je niet gebruikt hoeft ook niet opgewekt te worden. De gemeente Twenterand gaat uit van een

besparingsopgave van ongeveer een derde van het huidige energiegebruik. Door het isoleren van gebouwen, zorgvuldig energiebeheer, zuinigere apparaten en efficiënter vervoer.

Energieneutraliteit is verder te bereiken door het aandeel duurzame energie (hernieuwbare energie) te vergroten. De ambitie is dat in 2020, 20 procent van het totale energieverbruik in Twenterand afkomstig is van hernieuwbare energie. De ambitie voor 2050 is 100 procent, dan is Twenterand energieneutraal. Deze ambitie is aangenomen door het huidige college.

Om te beginnen is de ambitie dat nieuwbouw energieneutraal en zoveel mogelijk gasloos is. Voor de lange termijn betekent een energie neutrale en aardgasvrije gebouwde omgeving dat de 13.609 bestaande woningen in Twenterand in 2050 geen fossiele brandstoffen meer gebruiken voor de warmtevoorziening.

Klimaatbestendig Twenterand

Het klimaat verandert door de mondiale opwarming van de aarde. De voorspelling is dat we in Nederland en dus ook in Twenterand steeds vaker te maken krijgen met zachte winters en warme zomers. Onze winters worden gemiddeld natter. Bovendien krijgen we met name in de zomer vaker te maken met extreme regenval (neerslagpieken). In de zomers krijgt de warmte steeds meer uitschieters met soms extreme hitte en droogte als gevolg.

Vooral in de zomer neemt de frequentie en de hevigheid van regenbuien toe, met gevolgen. De dorpen in Twenterand hebben meer bebouwing, met meer steen in de openbare ruimte en in de tuinen. Dit kan wateroverlast veroorzaken omdat regenwater niet goed weg kan stromen of in de bodem kan zakken. Of omdat het riool overbelast raakt door de afvoer van veel regenwater. Daarom zouden we de dorpen meer als ‘spons’ moeten inrichten, bijvoorbeeld door tuinen minder te verharden met steen. Landelijk staat de klimaatbestendigheid in stedelijke gebieden steeds prominenter op de agenda. Dat betekent dat we ons bewust zijn van mogelijke gevolgen van klimaatverandering, deze (leren) accepteren en er bij de inrichting van onze dorpen en wijken rekening mee houden.

De gemeente Twenterand wil klimaatbestendig zijn in 2050. Ofwel: op dat moment moeten de vervelende gevolgen van klimaatverandering geminimaliseerd zijn. Hiervoor worden de openbare ruimte en openbare gebouwen klimaatbestendig ingericht, gebouwd en beheerd. Het klimaatbestendig inrichten wordt daarmee gekoppeld aan het aantrekkelijk maken van de omgeving.

Toets en conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een compensatiewoning mogelijk aan de Leertendijk tegenover nummer 12. Ter compensatie wordt landschapontsierende bebouwing gesloopt aan de Meersendijk 12. Het totale verharde oppervlakte in het buitengebied neemt hierdoor af. Hittestress, voorzover hier al sprake van is in het buitengebied, neemt hierdoor verder af. Ook kan water eenvoudiger worden afgevoerd en geinfiltreerd door de afname van verharding.

Daarnaast vinden op beide locaties diverse landschapingrepen plaats, zoals de aanplant van bomen en houtsingels. Het groen zorgt voor een verkoelende werking (door schaduw en verdamping) bij warm weer. Klimaatbestendigheid wordt daarmee gekoppeld aan het aantrekkelijk maken van de omgeving. Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'klimaatadaptatie' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 Ecologie

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De wettelijke kaders hiervoor worden gevormd door Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), nationale regelgeving (Wet natuurbescherming) en provinciale regelgeving (NNN in provinciale verordening).

Toetsing

Omdat overtreding van de Wet natuurbescherming, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, op voorhand niet uitgesloten kunnen worden, is Natuurbank Overijssel gevraagd om de wettelijke consequenties in het kader van de soort- en gebiedsbescherming in beeld te brengen. Bij dit bestemmingsplan wordt hiervoor gebruik gemaakt van een Quickscan Natuurwaardenonderzoek (projectnummer 3571 versie 1.0), zie ook Bijlage 7 Quickscan natuurwaardenonderzoek. De resultaten zijn in de volgende alinea's opgenomen.

Het plangebied is op 13 juli 2021 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming:

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Gelet op de aard, omvang en duur van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen Natura 2000-gebied en het plangebied, is het niet aannemelijk dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten zal leiden tot een negatief effect op Natura 2000-gebied. Nader onderzoek, zoals het opstellen van een stikstofberekening, wordt niet noodzakelijk geacht.

Wettelijke consequenties m.b.t. soortbescherming:

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

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

Voor de beschermde grondbonden zoogdieren en amfibieën die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘vangen’ en het ‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties. Grondgebonden zoogdieren en amfibieën mogen niet gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. Wel geldt een vrijstelling voor het beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige beschermde dieren af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties. Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'ecologie' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.11 Archeologie en Cultuurhistorie

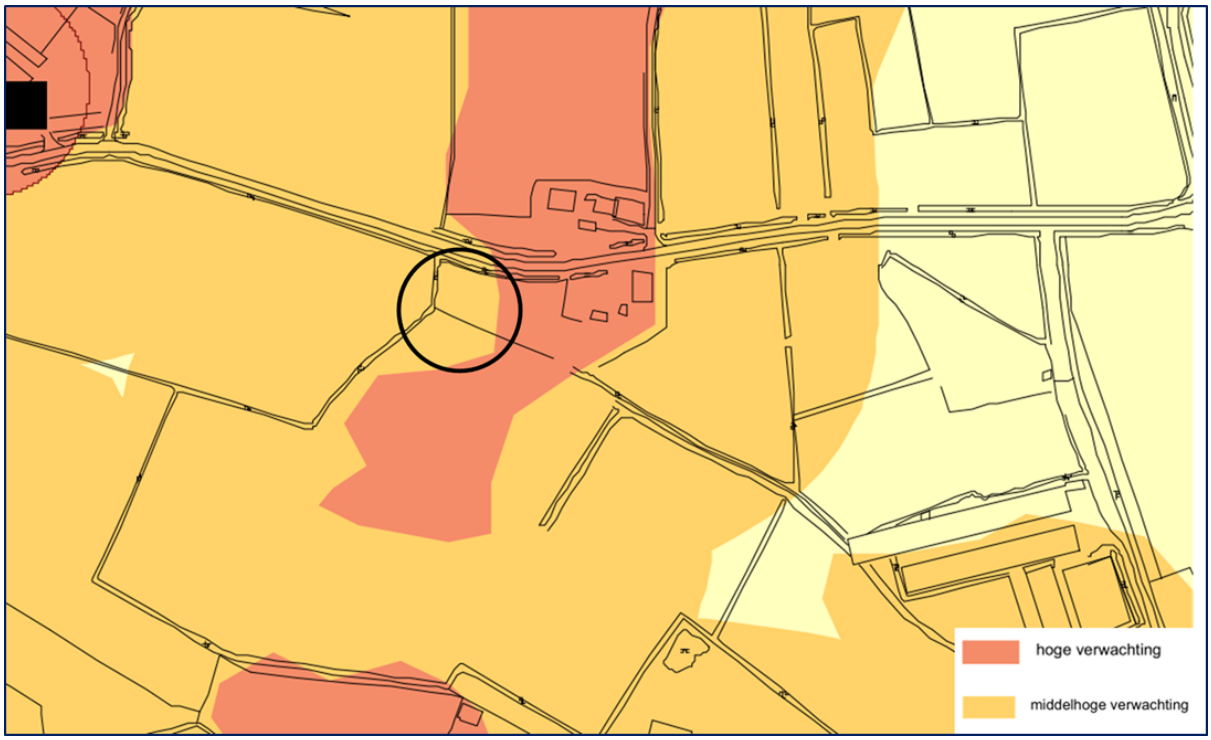
Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. 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.

Archeologie

De gemeente Twenterand beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Figuur 4.4 geeft een uitsnede weer van het plangebied in deze kaart, waarin het plangebied blauw omkaderd is.



Figuur 4.4: uitsnede archeologische verwachtingenkaart (bron: gemeente Twenterand)

Toets

Voor het plangebied geldt deels een hoge archeologische verwachting en deels een middelhoge verwachting. Voor zowel de categorie 'hoge verwachting' als 'middelhoge verwachting' geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij Bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 2500 m².

Het plangebied van de compensatiekavel is kleiner dan 2.500 m². Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

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. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Toets

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel kan worden afgeleid dat er in de directe omgeving van het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke momumenten of andere cultuurhistorische elementen gelegen zijn. Van aantasting van de cultuurhistorische waarden is dan ook geenzins sprake. Geconcludeerd kan worden dat cultuurhistorie geen belemmeringen oplevert voor het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Verkeer / parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Leertendijk, een 60 km/u weg in het buitengebied van Den Ham. De gewenste ontwikkeling ziet toe op de sloop van meerdere landschapontsierende bebouwing op twee locaties. Hiervoor wordt één vrijstaande woning aan de Leertendijk

teruggebouwd.

De verkeersgeratie van een vrijstaande woning is maximaal 8,6 verkeersbewegingen per woning. Deze beperkte toename in verkeersgeneratie kan eenvoudig worden afgewikkeld via de huidige weg. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Parkeren

De gemeente Twenterand heeft haar parkeerbeleid opgenomen in de Nota Parkeernormen. In de nota zijn parkeernormen opgenomen per type woning voor verschillende gebieden. Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'Rest bebouwde kom'. Uitgaande van één vrijstaande woning geldt een parkeernorm van minimaal 1,9 voor dit gebied. Afgerond komt dit neer op 2 parkeerplaatsen per woning. In voorliggend plan wordt er toegezien op de realisatie van minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Het aspect 'parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor dit plan.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Planopzet en systematiek

De in Hoofdstuk 2 beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

5.2 Toelichting op de regels

5.2.1 Opbouw

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht is sinds 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. Navolgend wordt de opbouw, indeling en systematiek van de regels kort toegelicht.

Inleidende regels

- *Begrippen*

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

- *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *bestemmingsomschrijving*:

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;

- *bouwregels:*

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart);

- *afwijken van de bouwregels:*

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels ten aanzien van het oppervlak en de vorm van bijbehorende bouwwerken;

- *specifieke gebruiksregels:*

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de

bestemmingsomschrijving genoemde functies;

- *afwijken van de gebruiksregels:*

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het in de bestemmingsomschrijving beschreven gebruik van hoofdgebouwen;

- wijzigingsregels

In dit onderdeel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden gekoppeld aan de desbetreffende bestemming. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene regels

- *Anti-dubbeltelregel:*

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;

- *Algemene bouwregels:*

In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen;

- *Algemene gebruiksregels:*

Deze bepaling bevat een opsomming van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in algemene zin;

- *Algemene aanduidingsregels:*

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven;

- *Algemene afwijkingsregels:*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

- *Algemene wijzigingsregels:*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

- *Overige regels:*

Hier staan regels geformuleerd ten aanzien van bijvoorbeeld welstand en wegverkeerslawaai en er wordt de mogelijkheid geboden om nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Overgangs- en slotregels

- *Overgangsrecht:*

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het overgangsrecht is opgenomen zoals opgenomen in artikel 3.2.1 Bro. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;

- *Slotregel:*

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.2.2 Bestemmingen

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten), algemene regels (zoals bouwregels, gebruiksregels en proceduregels) en de overgangs- en slotregels, zijn de volgende bestemmingen in dit plan opgenomen:

Bestemmingen

- Wonen

De gronden in dit bestemmingsplan met de bestemming wonen zijn bestemd voor vrijstaande woningen, waaronder aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. In de bouwregels zijn de voor alle bouwwerken van toepassing zijnde bouwregels opgenomen. In de regels is onderscheid gemaakt in de bouwregels voor hoofdgebouwen en ondergeschikte gebouwen.

- Agrarisch

Deze gronden zijn bestemd voor hobbymatig agrarisch gebruik en de daarbij behorende ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ook zijn deze gronden bestemd voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water voor bestaande watergangen. Een en ander met bijbehorende bebouwing en voorzieningen. Er zijn geen gebouwen toegestaan. Wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte vanmaximaal 2 m, met dien verstande dat geen sleufsilo's en mestopslagplaatsen mogen worden opgericht

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. 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.

De gemeentelijke kosten, waaronder leges en planschadekosten, komen voor rekening van de aanvrager. Hiermee is het kostenverhaal anderzins verzekerd en kan de raad op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

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.

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft in juli 2016 een uitzonderingslijst opgesteld van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Het plan valt onder categorie B onder 1, waardoor vooroverleg niet nodig is.

Waterschap Vechtstromen
Op 09-08-21 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap een positief advies geeft. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 2 juni voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen binnengekomen.