Bestemmingsplan
Groenedijk 38-40 Kloosterhaar

Uw specialist in

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

MEI 2023

STATUS: ONTWERP

Bestemmingsplan
“Groenedijk 38-40 Kloosterhaar”

Plannaam:	Groenedijk 38-40 Kloosterhaar
IMRO-code:	NL.IMRO.1700.BPBGPHGroenedijk38-ont1
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Ontwerp
Datum:	Mei 2023

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5

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

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED 8

2.1 HUIDIGE SITUATIE 8

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 10

3.1 GEWENSTE SITUATIE 10
3.2 VERKEER EN PARKEREN 12

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 14

4.1 RIJKSBELEID 14
4.2 PROVINCIAAL BELEID 16
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 26

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 30

5.1 GELUID 30
5.2 BODEMKWALITEIT 31
5.3 LUCHTKWALITEIT 32
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 33
5.5 MILIEUZONERING 34
5.6 GEUR 37
5.7 ECOLOGIE 37
5.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 40
5.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 41

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN 44

6.1 VIGEREND BELEID 44
6.2 WATERPARAGRAAF 45

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 47

7.1 INLEIDING 47
7.2 OPZET VAN DE REGELS 47
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 48

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 50

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN 51

9.1 VOOROVERLEG 51
9.2 INSPRAAK 51
9.3 ZIENSWIJZEN 51

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 52

BIJLAGE 1 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN 53
BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI 54
BIJLAGE 3 VERKENNEND (ASBEST) BODEMONDERZOEK 55
BIJLAGE 4 STIKSTOFBEREKENING 56

BIJLAGE 5 QUICKSCAN NATUURWAARDEN 57
BIJLAGE 6 WATERTOETS 58

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen ter plaatse van de Groenedijk 38-40 te Kloosterhaar (gemeente Twenterand), gelegen in het buitengebied, ten zuiden van de kern Kloosterhaar. Ter plaatse van de Groenedijk 38-40 is op nr. 40 een autobedrijf (Van Braam Auto’s) gesitueerd en op nr. 38 de bijbehorende bedrijfswoning.

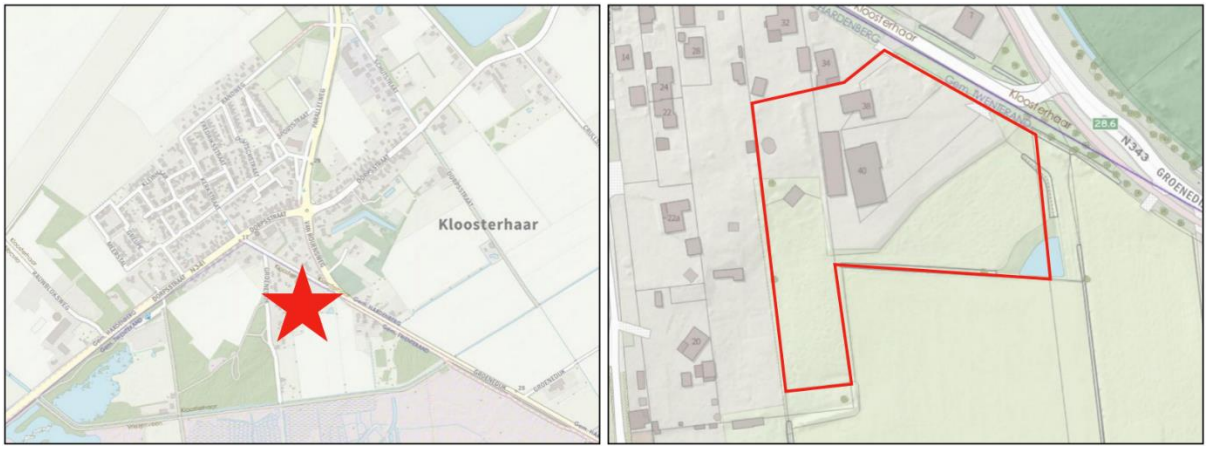
Initiatiefnemer is voornemens wegens de bedrijfsbeëindiging om ter plaatse van het voormalige autobedrijf met bijbehorend buitenterrein twee vrijstaande woningen met bijgebouwen te realiseren. De ontwikkeling is passend gezien het feit dat het perceel wordt beschouwd als inbreidingslocatie voor de kern Kloosterhaar. Gelet op de bedrijfsbeëindiging dient de aanwezige bedrijfswoning op nr. 38 te worden omgezet naar reguliere woning.

Het college van B&W van de gemeente Twenterand heeft op 23 september 2021 een positieve grondhouding ten aanzien van het voornemen afgegeven.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader voor het realiseren van twee woningen ter plaatse van het voormalige autobedrijf met buitenterrein en het planologisch omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar reguliere woning. In deze toelichting wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologische oogpunt aanvaardbaar is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Kloosterhaar, gelegen aan de Groenedijk. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Twenterand, sectie C met perceelnummers 3126, 3127, 3128 en 3232. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Kloosterhaar en de directe omgeving weergegeven. Met de rode ster en rode omlijning is het plangebied indicatief aangeduid. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Kloosterhaar en de directe omgeving (Bron: PDOK, bewerkt)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Groenedijk 38-40 Kloosterhaar” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.BPBGPHGroenedijk38-ont1) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen;

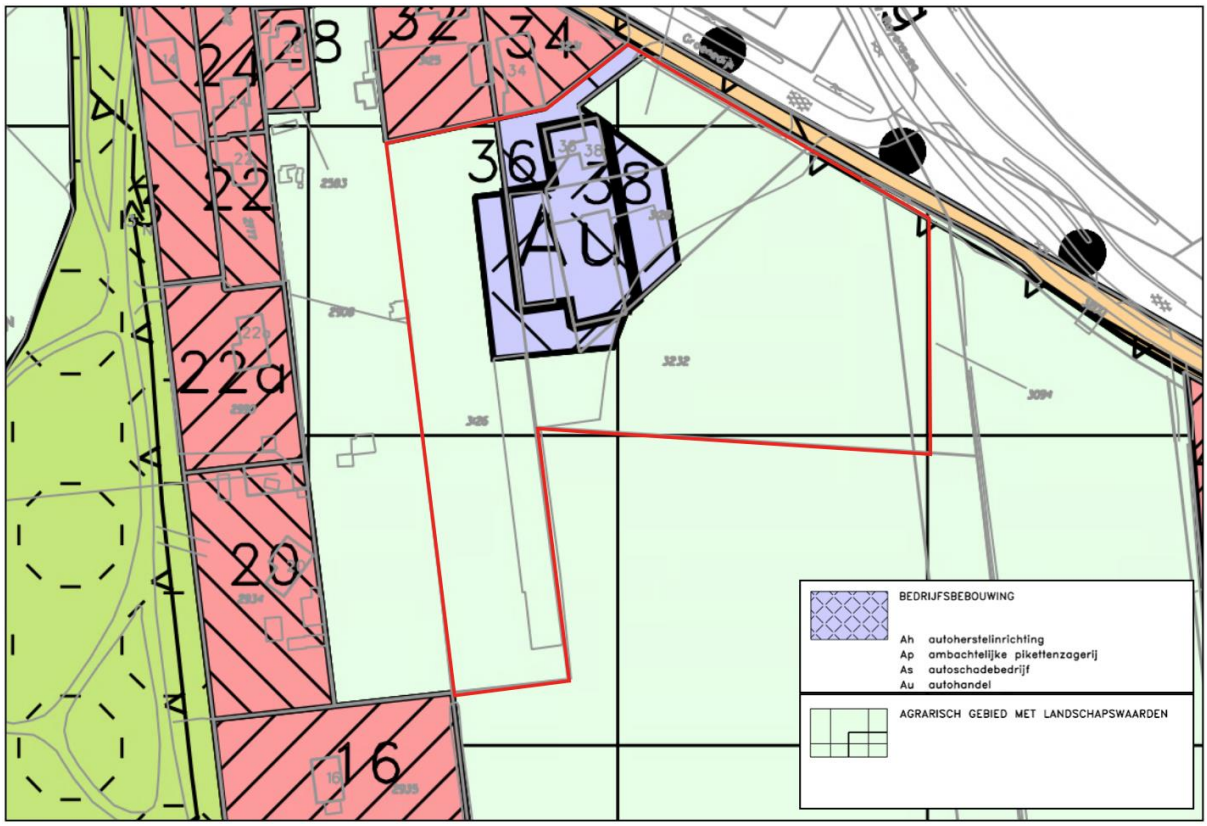
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2005". Dit bestemmingsplan is op 7 november 2006 door de gemeenteraad van Twenterand vastgesteld. Daarnaast is het ''Facetplan Parkeren Twenterand'' van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 15 mei 2018 vastgesteld. Hierna wordt de planologische situatie toegelicht. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Met een rode omlijning is het plangebied indicatief aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan ''Buitengebied, herziening 2005" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)

1.4.2 Beschrijving bestemming en aanduiding

Op basis van het geldende bestemmingsplan ''Buitengebied, herziening 2005'' zijn ter plaatse van het plangebied de enkelbestemmingen 'Bedrijfsbebouwing' met aanduiding autohandel (Au) en 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' van toepassing. De enkelbestemming 'Bedrijfsbebouwing' geldt voor zowel de bedrijfswoning, de bedrijfsbebouwing als voor een deel van het buitenterrein. De enkelbestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' geldt voor de overige gronden binnen het plangebied.

Hierna wordt nader op de enkelbestemmingen binnen het plangebied ingegaan.

Bestemming 'Bedrijfsbebouwing'

De gronden op de verbeelding aangeduid met de bestemming 'bedrijfsbebouwing' zijn bestemd voor niet agrarische bedrijvigheid in onder meer autohandel (detailhandel) naast de bijbehorende bebouwing en voorzieningen ten behoeve van het aldaar gevestigde bedrijf.

Bouwregels

Ter plaatse van de enkelbestemming 'Bedrijfsbebouwing' is uitsluitend toegestaan bedrijfsgebouwen binnen het bebouwingsvlak met een maximale hoogte van 10 m, met dien verstande dat het bebouwde oppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet meer mag bedragen dan reeds aanwezig.

Er is één dienst c.q. bedrijfswoning per bouwperceel toegestaan, uitsluitend binnen het bebouwingsvlak, met een maximale inhoud van 750 m^3, dan wel indien een grotere woning aanwezig is, de inhoud zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan.

Onderschikte gebouwen zijn toegestaan, op geen grotere afstand dan 25 m van de bedrijfswoning met een gezamenlijk oppervlakte van 75 m^2, een maximale hoogte van 6 m en een maximale goothoogte van 3 m, dan wel in geval van een grotere afstand, inhoud, hoogte en/of goothoogte, uitsluitend de ondergeschikte gebouwen zoals deze bestaan op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan.

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 10 m, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen, met dien verstande dat de hoogte van antennemasten bij bedrijfswoningen maximaal 15 m mag bedragen.

Bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden'

De voor 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf, watergangen ten behoeve van de waterhuishouding, de bescherming en versterking van landschapswaarden, agrarisch esrandgebied en bijbehorende bebouwing en voorzieningen.

Bouwregels

Bouwwerken, geen gebouw zijnde met een hoogte van maximaal 2 m zijn ter plaatse toegestaan.

1.4.3 Strijdigheid

De vereiste bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het realiseren van twee reguliere woningen ontbreken ter plaatse van het perceel aan de Groenedijk nr. 40. Tevens dient door de bedrijfsbeëindiging aan de Groenedijk nr. 40 de bedrijfswoning aan de Groenedijk nr. 38 van bedrijfswoning naar reguliere woning te worden omgezet.

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

1.5 Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan de Groenedijk, in het buitengebied van de gemeente Twenterand en ten zuiden van de kern Kloosterhaar. In de omgeving van het plangebied zijn met name woonpercelen en agrarische gronden gesitueerd. Hierna wordt nader op het plangebied ingegaan.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft de percelen ter plaatse van het autobedrijf van Braam Auto's aan de Groenedijk nr. 40, de bijbehorende bedrijfswoning aan de Groenedijk nr. 38 en de omliggende agrarische gronden.

Ten noorden van het plangebied ligt de Groenedijk waar aan beide zijden vrijstaande woningen zijn gesitueerd. Ten oosten van het plangebied ligt de N343 wat als hoofdverbinding tussen Kloosterhaar en Langeveen geldt. Ten zuiden van het plangebied zijn agrarische gronden gesitueerd met in het verlengde de Engbertsdijkvenen. Tot slot zijn ten zuidwesten, westen en noordwesten meerdere woonpercelen gesitueerd.

Het plangebied zelf bestaat uit de bedrijfswoning (Groenedijk nr. 38) aan de noordzijde en de bedrijfsbebouwing ten zuiden daarvan. De bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van circa 600 m^2. Hierbij bevindt aan de westzijde een buitenterrein waarop occasions zijn gestald. Ten oosten, zuiden en westen zijn rondom de bedrijfsbebouwing en het buitenterrein agrarische gronden gesitueerd.

Het plangebied is middels twee ontsluitingen; aan de noordzijde wat betreft de bedrijfswoning en aan de oostzijde wat betreft het autobedrijf op de Groenedijk ontsloten.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven. Hierbij is de bedrijfsbebouwing met een blauwe omlijning aangeduid en de bedrijfswoning met een groene omlijning. In afbeelding 2.2 en 2.3 zijn twee uitsneden van het straatbeeld opgenomen.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie plangebied nr. 38/40 (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Huidige situatie plangebied buitenterrein en bedrijfsbebouwing nr. 40 (Bron: Google maps, augustus 2021)



Afbeelding 2.3 Huidige situatie plangebied bedrijfswoning nr. 38 (Bron: Google maps, augustus 2021)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

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

3.1 Gewenste situatie

Zoals in de aanleiding reeds is vermeld, is initiatiefnemer voornemens om ter plaatse van de Groenedijk nr. 40 twee vrijstaande woningen te realiseren. Dit op gronden van het voormalige autobedrijf en buitenterrein naast deels de bijbehorende agrarische gronden. In verband met de bedrijfsbeëindiging van het voormalige autobedrijf zal de aldaar aanwezig bedrijfsbebouwing (circa 600 m^2) met bijbehorend verhard buitenterrein gesloopt worden waarbij vervolgens ter plaatse twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Dit op de footprint van het voormalige autobedrijf/buitenterrein. Tevens zal door de bedrijfsbeëindiging de bedrijfswoning naar reguliere woning worden bestemd. Ter plaatse van de huidige bedrijfswoning zullen geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden.

Te bouwen woningen

De woningen zullen in noord-zuidelijke richting worden gerealiseerd waarbij beide woningen een doorkijk hebben naar het ten zuiden gelegen Engbertsdijkvenen. Beide woningen zullen één bijgebouw hebben. Hierbij staat de meest oostelijke woning in lijn met de huidige bebouwing aan de Groenedijk, waardoor deze goed aansluit bij de bestaande bebouwing. Daarnaast wordt hierdoor het open karakter en daarmee de overgang van de bebouwde kern naar het buitengebied gewaarborgd. De achterste woning staat evenwijdig aan de voorste woning waarbij de footprint van het voormalige autobedrijf wordt aangehouden. In bijlage 1 behorende bij deze toelichting is het ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen. Er vindt geen toename van verharding en bebouwing plaats, doordat het huidige pand en verharde buitenruimte een grotere oppervlakte heeft.

Maatvoering woning

- Elke woning heeft een inhoud van maximaal 750 $m^{3;}$
- Goothoogte maximaal 4,5 meter;
- Bouwhoogte maximaal 9 meter;

Maatvoering bijgebouwen

- Maximaal oppervlakte 100 $m^{2;}$
- Goothoogte 3 meter;
- Bouwhoogte 5 meter;
- Maximale afstand 25 meter ten opzichte van de woning;

Ontsluiting

Beide woningen zullen gebruik maken van dezelfde ontsluiting. Deze ontsluiting loopt over het voormalige buitenterrein van het autobedrijf.

Parkeren

Beide woningen zullen beschikken over twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast zijn er ruim voldoende mogelijkheden op de oprit om een extra voertuig te kunnen stallen.

In afbeelding 3.1 is de beoogde situering van de woningen in relatie met de huidige situatie weergegeven. In afbeeldingen 3.2 en 3.3 zijn twee impressies van beide woningen weergegeven.



Afbeelding 3.1 Situatietekening beoogde situatie woningen (Bron: Building Design)



Afbeelding 3.2 Impressie woning 1 (Bron: Building Design)



Afbeelding 3.3 Impressie woning 2 (Bron: Building Design)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. De kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

3.2.2 Uitgangspunten

Voor voorliggend ontwikkeling wordt uitgegaan van onderstaande uitgangspunten. Hierbij dient te worden opgemerkt dat in voorliggende situatie sprake is van een verschilberekening. Hierbij wordt de huidige situatie tegenover de beoogde situatie weggezet.

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (gemeente Twenterand) (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: buitengebied

Huidig

- Functie: bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief
- Gemiddeld 2.3 per 100 m^2 bvo

Toekomstig

- Functie: koop, huis, vrijstaand
- Gemiddeld: 2.4 per woning

Gelet op het feit dat ter plaatse van nr. 38 enkel sprake is van het planologisch omzetten van bedrijfswoning naar reguliere woning waarbij geen bouwwerkzaamheden en/of wijzigingen plaatsvinden, wordt enkel op het bestaande autobedrijf en beoogde woningen ingegaan.

3.2.3 Parkeren

Uitgaande van de uitgangspunten benoemd in paragraaf 3.2.2 is er sprake van de volgende parkeerbehoefte;

Huidige situatie Parkeerbehoefte Groenedijk nr. 40			
Functie	**Parkeerbehoefte per 100 m² bvo**	**Bvo in m²**	**parkeerbehoefte**
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief	2.3	600	2.3*6= 13.8
Totaal			**14**
Gewenste situatie parkeerbehoefte Groenedijk nr. 40			
Functie	**Parkeerbehoefte Per woning**	**Aantal**	**parkeerbehoefte**
Koop, huis, vrijstaand	2.4	2	2.4*2= 4.8
Totaal			**5**

Op basis van bovenstaande tabel is er sprake van een afname van een parkeerbehoefte van afgerond negen parkeerplaatsen. Dit aangezien de bestaande bedrijfsbebouwing met bijbehorend buitenterrein wordt vervangen voor twee vrijstaande woningen. Hierbij is sprake van een parkeerbehoefte van afgerond vijf parkeerplaatsen. Het plangebied voorziet zich ruimschoots in mogelijkheden om in deze parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Dit is reeds visueel weergegeven in afbeelding 3.2.

Vanuit parkeren zijn geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.4 Verkeer

Uitgaande van de volgende uitgangspunten ten aanzien van verkeer (CROW):

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk/gemeente Twenterand (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: buitengebied
- Functie: bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief;
- Gemiddeld 10.0 per 100 m² bvo
- Functie: koop, huis, vrijstaand
- Gemiddeld: 8.2 per woning

Huidige verkeersgeneratie Groenedijk			
Functie	**Verkeersgeneratie Per 100 bvo**	**Aantal**	**Verkeersgeneratie**
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief	10.0	600 m²	6*10= 60.0
Totaal			**60**
Huidige verkeersgeneratie Groenedijk			
Functie	**Verkeersgeneratie Per woning**	**Aantal**	**Verkeersgeneratie**
Koop, huis, vrijstaand	8.2	2	8.2*2= 16.4
Totaal			**17**

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een geruime afname wat betreft het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Dit aangezien twee vrijstaande woningen een lagere verkeersaantrekkende werking heeft dan een autobedrijf.

Gelet op het feit dat er sprake is van een afname en omdat de Groenedijk een zeer rustige weg is welke voornamelijk in gebruik is voor bestemmingsverkeer kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling in geen verkeersproblematiek voorziet. Tevens resulteert de voorgenomen ontwikkeling in een verbetering wat betreft de huidige situatie.

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

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

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
   Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life.* Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
   Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
   Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

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

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

Bij voorliggende situatie is er sprake van een herontwikkeling waarbij per saldo twee woningen worden toegevoegd ter vervanging van een bedrijf. Zoals hierboven is uitgewerkt wordt het toevoegen van twee woningen niet als stedelijk ontwikkeling gezien. Daarnaast is er per saldo sprake van een afname van bebouwing. Een nadere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het Rijksbeleid

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

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

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

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

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

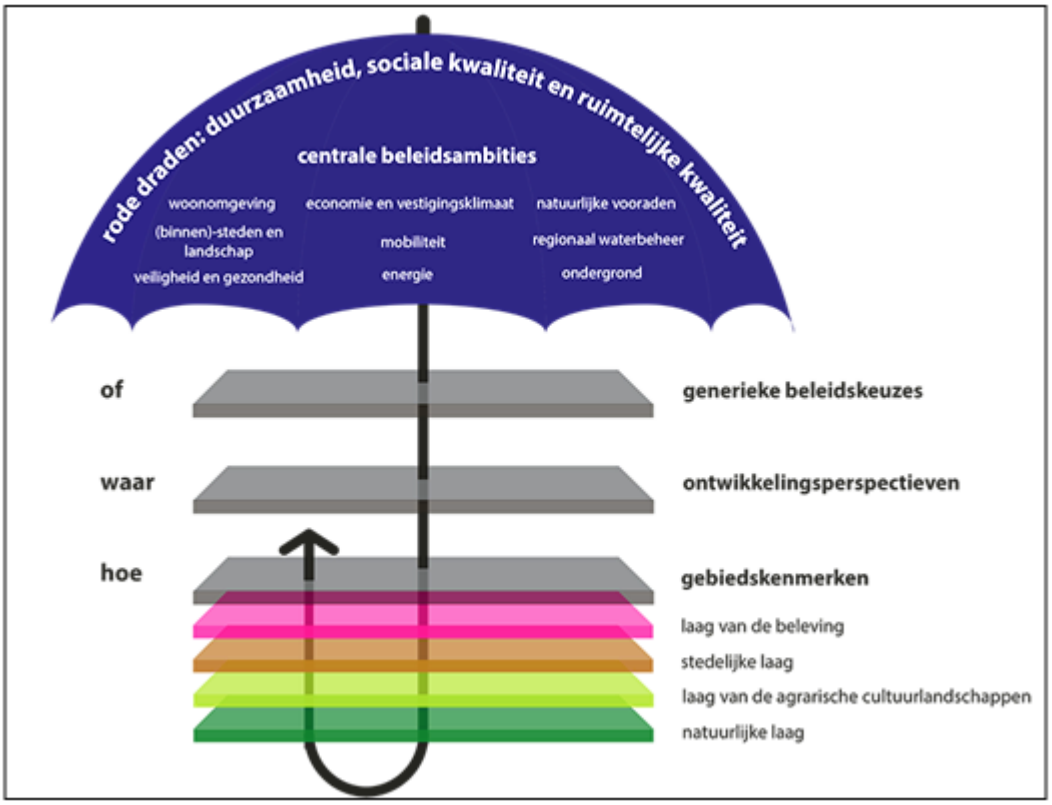
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken.

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

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

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

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

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

Toetsing aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving gelegd. Dit aangezien circa 600 m^2 aan bedrijfsbebouwing wordt verwijderd waarvoor vervolgens twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Tevens zullen de woningen gerealiseerd worden ter plaatse van de bestaande bedrijfsbebouwing en het buitenterrein. Tot slot zullen beide woningen landschappelijk worden ingepast.

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

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

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

Toetsing aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast conform de geldende gebiedskenmerken. Tevens wordt de ruime bedrijfsbestemming verwijderd waarbij een passende woonbestemming wordt verkregen. In hoofdstuk 4.2.4.3 zal nader op de gebiedskenmerken ter plaatse van het plangebied worden ingegaan. Daarnaast wordt in het vervolg van dit hoofdstuk nader ingegaan op de vier lagenbenadering waarbij de gebiedskenmerken worden verduidelijkt en resulteert in een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

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

Nieuwe woningbouwlocaties (artikel 2.2.2):

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

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

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

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

Toetsing aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening

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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om twee woningen te realiseren nabij de kern van Kloosterhaar. Het voormalige autobedrijf maakt onderdeel uit van een bestaand bebouwingslint wat conform de gemeentegrenzen bij de gemeente Twenterand behoort. Echter wordt deze locatie als een passende inbreidingslocatie gezien voor de kern Kloosterhaar (gemeente Hardenberg). De gewenste woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en worden gebouwd voor de lokale behoefte. Deze ontwikkelingen zijn passend binnen de gemeentelijk woonvisie en binnen de prestatieafspraken zoals overeengekomen met de provincie Overijssel. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming te achten is met artikel 2.2.2. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het hoofdzakelijk om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, waarbij het plangebied met een rode omlijning indicatief is aangeduid.

Hierna wordt nader op het ontwikkelingsperspectief ingegaan.



Afbeelding 4.2 Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

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

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

Toetsing van het initiatief aan de "Ontwikkelingsperspectief"

In voorliggende situatie worden de woningen gerealiseerd binnen het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Hierbij betreft het een herontwikkeling van bebouwde gronden waarbij de nadruk op landbouw al enkele decennia niet meer van toepassing is. Hierbij wordt dan ook geconcludeerd dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw niet (verder) wordt beïnvloed. Wat betreft de bouw van de woningen zal worden aangesloten bij omliggende bebouwing. Tevens zal er een verbetering plaatsvinden wat betreft de waterhuishouding aangezien het totaal bebouwd oppervlak afneemt.

Tot slot worden omliggende agrarisch bedrijven als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet (verder) beperkt in de ontwikkelmogelijkheden (zie hiervoor paragraaf 5.5 en paragraaf 5.6). Hierbij worden eveneens de percelen landschappelijk ingepast. De gewenste ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de geldende ontwikkelingsperspectieven.

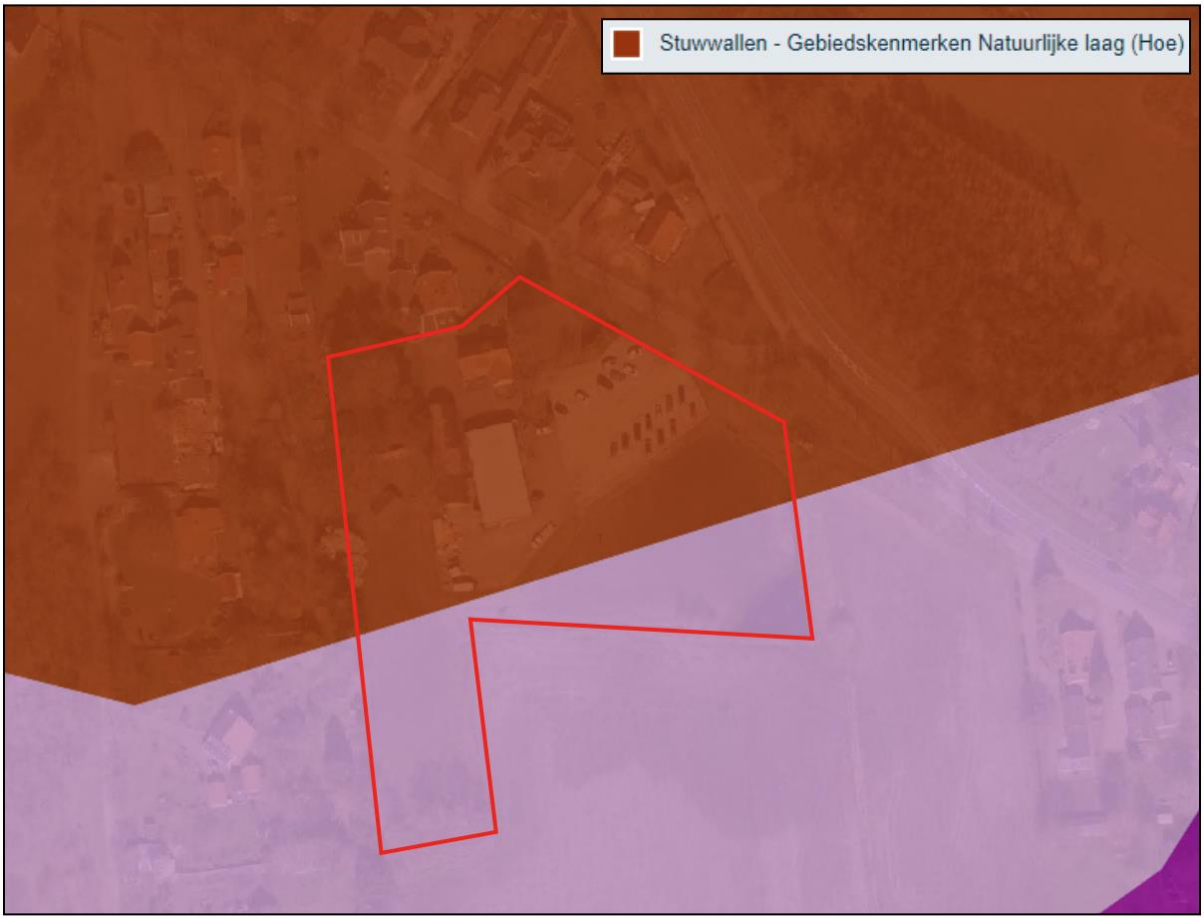
4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (Natuurlijke laag, Laag van het agrarisch-cultuurlandschap, Stedelijke laag en de Laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij voorliggende toetsing dient opgemerkt te worden dat de 'stedelijke laag' niet van toepassing is op het plangebied. Vanwege het ontbreken van bijzondere eigenschappen binnen de 'stedelijke Laag' wordt deze laag buiten beschouwing gelaten.

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

1. De “Natuurlijke laag“

De deelgebieden zijn op gebiedskenmerkenkaart van de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Stuwwallen’. Tevens is aan de zuidzijde van het plangebied het gebiedstype ‘Hoogveengebied’ van toepasing. Aangezien er geen sloop- en bouwontwikkelingen plaatsvindt ter plaatse van het gebiedstype ‘Hoogveengebied’ wordt niet nader op dit gebiedstype ingegaan. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag”. Het plangebied is indicatief weergegeven met een rode lijn.



Afbeelding 4.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart “Natuurlijke laag” (Bron: Provincie Overijssel)

“Stuwwallen”

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwalen hebben als regionale inzijggebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de ‘ingangen’ van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. Zo bestaan de Twentse stuwallen voor een groot deel uit tertiaire (zee)klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving. Ook dienen ontwikkelingen bij te dragen aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de ‘natte voet’ van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De gronden waarop de woningen worden gebouwd zijn reeds geroerd door de bedrijfsbebouwing en verharding ter plaatse. De hoogteverschillen zijn reeds gewijzigd. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig. Met de landschapsmaatregelen wordt ingezet op beplanting die past bij de natuurlijke ondergrond. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Natuurlijke laag'.

2. De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

De tweede laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingsvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etcetera. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

In afbeelding 4.4 is een uitsnede weergegeven van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'. Het betreft het gebiedskenmerk 'Oude hoevenlandschap'. Het plangebied is indicatief weergegeven met een rode lijn. Hierna wordt nader op het gebiedskenmerk 'Oude hoevenlandschap' ingegaan.



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

'Oude hoevenlandschap'

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

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

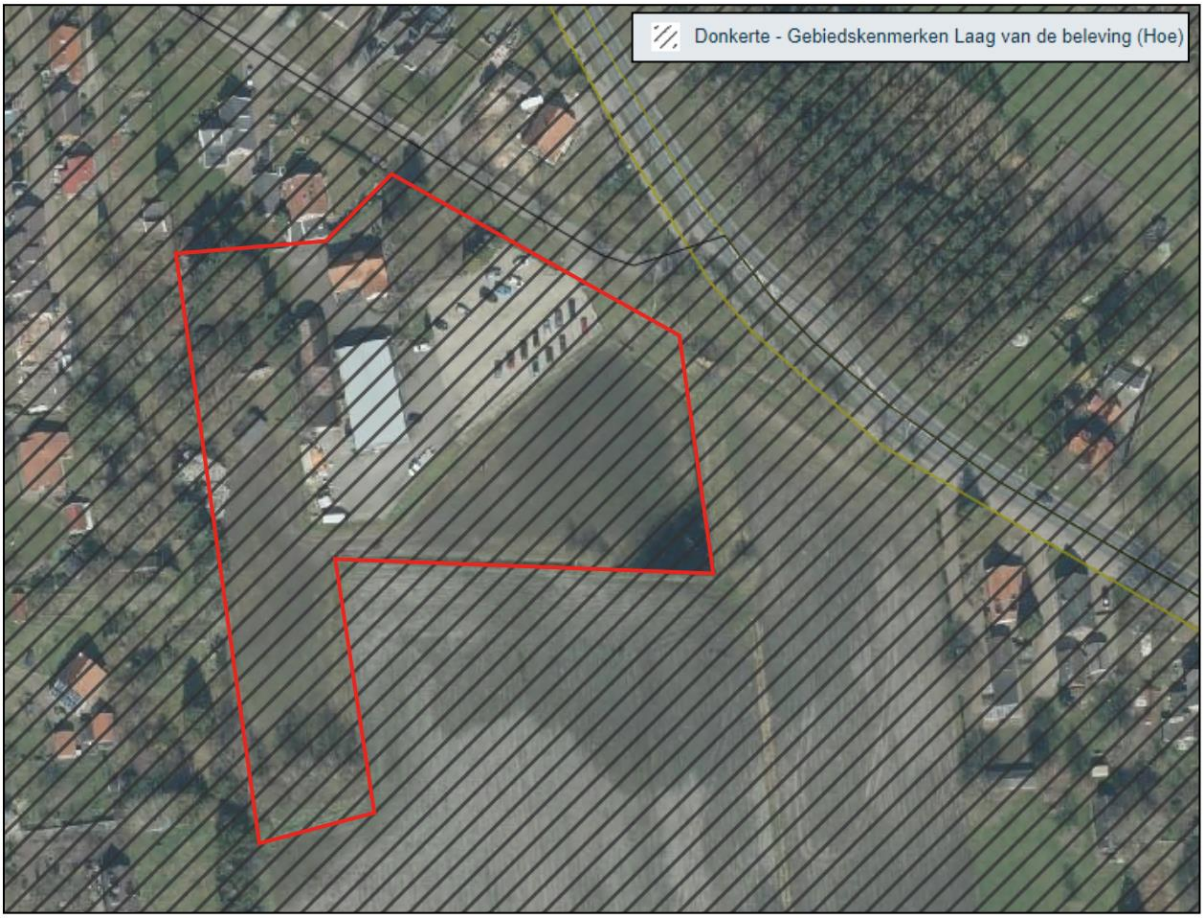
Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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

3 De 'Laag van beleving'

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied. Aan het 'belevingslandschap' ontleent Overijssel zijn tijdsdiepte, maar ook zijn aantrekkingskracht. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe 'erfgoed' van de provincie. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'. In afbeelding 3.5 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 4.5 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Donkerte

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Richting

In de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van beleving"

Voorliggend initiatief gaat uit van het realiseren twee vrijstaande woningen ter plaatse van een voormalig autobedrijf. Hierbij vindt de nieuwbouw van woningen plaats op gronden die in het verleden in gebruik waren voor het autobedrijf. Door het verwijderen van de bedrijfsbebouwing en het realiseren van twee woningen zal de hoeveelheid kunstlicht niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Laag van de beleving'.

Tevens dient te worden opgemerkt dat de gehele kern van Kloosterhaar wordt aangemerkt als onderdeel van de 'Laag van beleving'.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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

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

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

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

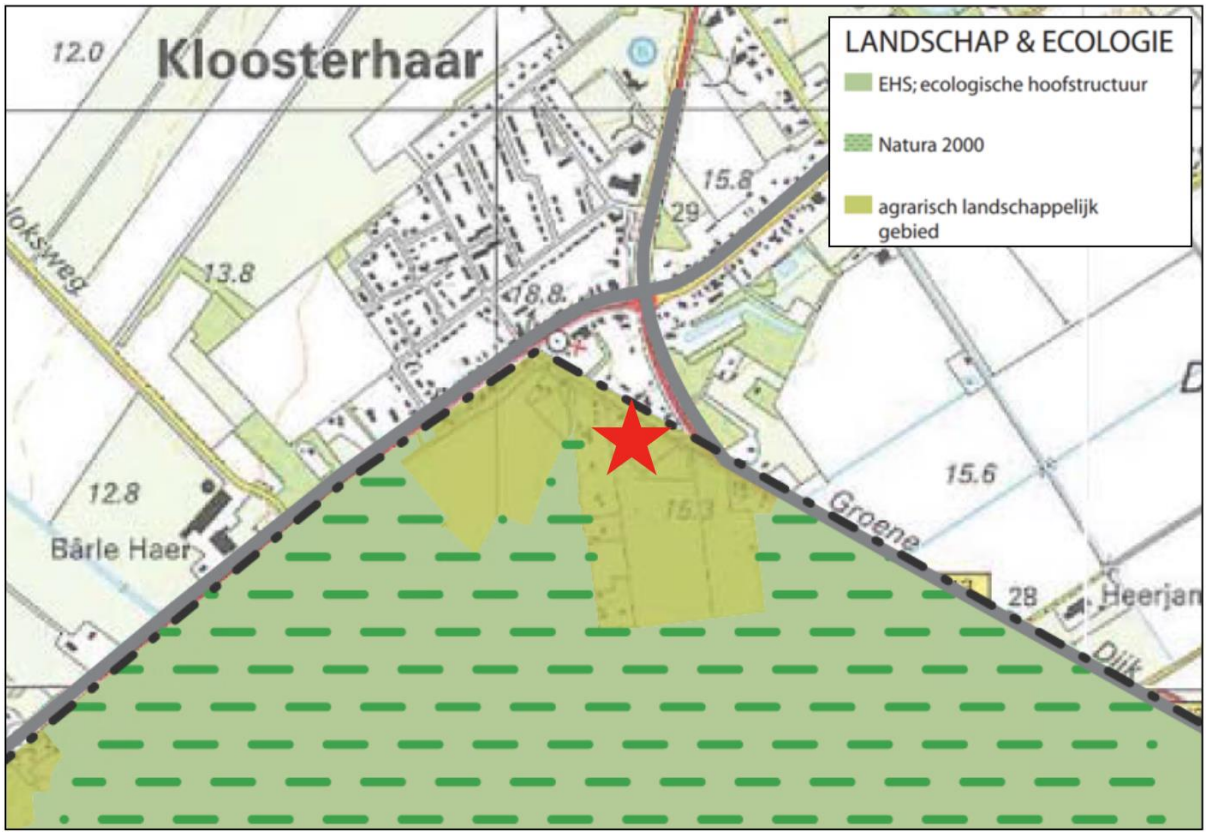
4.3.1.2 Visie op Twenterand

De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreid, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande kwaliteiten van zowel landschap als bebouwing. Ontwikkelingsruimte wordt in eerste instantie binnen de bestaande kernen of in de randen gezocht. Daarbij gaat het dan om ontwikkelingen in kleine eenheden, passend bij de schaal van het onderliggende gebied die bovendien als overzichtelijke en afgeronde gehelen kunnen worden gerealiseerd. Hoog gewaardeerde groene plekken worden niet opgeofferd voor de gevraagde behoefte. De groene plekken in de kernen die voor bebouwing in aanmerking komen zijn opgenomen in de beleidsnotitie "Bouwen op open groene plekken". Vermeden moet ook worden dat ongebreideld wordt voortgeborduurd op de in gang gezette woonbuurten. Afronding met respect voor het aangrenzend landschap zal prioriteit zijn. Wel dient nagegaan te worden of bepaalde functies en gebouwen die mogelijk zijn afgeschreven, verouderd of niet meer functioneel zijn, ruimte bieden voor noodzakelijke woningbouw.

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

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

De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Afbeelding 4.6 omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart. Het plangebied is aangegeven met de rode ster. In dit geval zijn met name de thema's 'wonen' en 'landschap & ecologie' van belang. Hier wordt nader op ingegaan.



Afbeelding 4.6 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.1.3 Wonen

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

4.3.1.4 Landschap & ecologie

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

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de "Structuurvisie Twenterand"

Geconstateerd wordt dat de ontwikkeling die het voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, goed past binnen de 'hoofdlijnen van beleid' zoals verwoord in het "Structuurvisie Twenterand". Door het slopen van circa 600 m^2 aan voormalige bedrijfsbebouwing ten behoeve van het realiseren van twee vrijstaande woningen wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Tevens worden woningen passender geacht ter plaatse van voorliggende locatie aangezien er reeds sprake is van een bebouwingslint bestaande uit meerdere woonpercelen. De woonpercelen zullen landschappelijk worden ingepast waarbij eveneens de nadruk wordt gelegd op de openheid richting de Engbertsdijkvenen. Tot slot zullen de woningen zelf, gelet op de positionering aan de rand van de kern Kloosterhaar een positieve uitstraling als visitekaartje voor de kern Kloosterhaar.

4.3.2 Woonvisie Twenterand 2022-2026

4.3.2.1 Inleiding

In de Woonvisie Twenterand 2022 - 2026 beschrijft de gemeente de opgaven en ambities voor de komende 5 jaar. Hiermee valt de gemeente ruim binnen de Primos prognose tot en met 2031. Ook zorgt de gemeente voor een visie waar initiatiefnemers op kunnen bouwen. Tevens sluit de gemeente aan bij de Woningwet 2022 waarin is opgenomen dat een woonvisie maximaal voor een periode van 5 jaar mag worden vastgesteld.

In de Woonvisie Twenterand 2022-2026 komt naar voren waar de gemeente het woonbeleid op richt, wat de ambities zijn van de gemeente en aan welke opgaven de gemeente de komende jaren gaat werken.

De belangrijkste ambities voor Twenterand zijn:

- Het versnellen van de woningbouw: Twenterand heeft de ambitie om de woningbouw te versnellen en woningen toe te voegen voor het toenemende aantal huishoudens en starters. Twenterand wil 550 woningen toevoegen voor de lokale woningbehoefte tot 2031;
- Inclusieve woningmarkt: Twenterand wil een gemeente zijn waar het voor al haar inwoners prettig en passend wonen is en waar mensen van buiten Twenterand graag komen wonen. Twenterand staat voor groen en dorps wonen in vitale kernen en ruim 'landelijk wonen' in het buitengebied. De gemeente Twenterand wil aandacht voor doelgroepen op de woningmarkt die moeite hebben een passende en betaalbare woning te vinden;
- Vernieuwing en ruimte voor nieuwe woon(-zorg)concepten: Met de woningbouw in Twenterand wil de gemeente vernieuwen en nieuwe concepten toevoegen. Initiatieven zijn complementair aan de bestaande voorraad zodat er meer diversiteit komt in het totale woningaanbod in Twenterand;
- Duurzame, groene en dorpse woonmilieus: De gemeente Twenterand vindt het belangrijk dat onze kernen niet verstedelijken en hun dorpse karakter behouden. Daarom realiseert de gemeente de woningbouwversnelling niet enkel met inbreiding.

4.3.2.2 Buitengebied en kleine kernen

De opgave in het buitengebied ligt in de vrijkomende agrarische bebouwing wanneer de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. Het is de verwachting dat veel agrarische bedrijven de komende jaren zullen stoppen. Met de vrijkomende agrarische bebouwing kan nieuw woonaanbod worden gecreëerd, passend bij de leefomgeving. Hiermee worden enerzijds bedrijven ondersteund bij beëindiging van activiteiten op de locatie en anderzijds de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied behouden. Dit geeft mogelijkheden om ruim te wonen in het buitengebied.

In de regionale woonagenda staat het buiten wonen in landelijk gebied expliciet als woonmilieu benoemd. De kwaliteiten van het buiten wonen in landelijk gebied moeten worden behouden. Transformatie naar wonen kan hier aan bijdragen en de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied verbeteren.

In de kleine kernen en het buitengebied kijkt de gemeente Twenterand naar de lokale behoefte en biedt het ruimte voor specifieke en unieke woningen en woonmilieus. Woonmilieus die passen bij de identiteit van het gebied en de kwaliteiten van het landschap. Denk aan natuurrijke woonmilieus en de transformatie van boerenerven (VAB's) in het buitengebied.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie Twenterand 2022-2026'

In de woonvisie wordt gesproken dat het mogelijk is om woningen in het buitengebied te realiseren via het transformeren van boerenerven (de Rood-voor-Rood regeling) waarbij voormalige bedrijfsbebouwing wordt verwijderd ten behoeve van het realiseren van een compensatiewoning. Wat betreft voorliggende situatie is sprake van een afwijking hiervan aangezien ter plaatse circa 600 m^2 aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd. Hierbij wordt niet aan de vereiste op basis van de Rood voor Rood regeling voldaan.

Echter, de locatie aan de Groenedijk wordt als een zeer passende inbreidingslocatie gezien voor de kern Kloosterhaar. Gelet op de ligging aan een bestaand bebouwingslint, de zuidentree van Kloosterhaar en vanwege het saneren van een autobedrijf is de gemeente bereid om medewerking te verlenen aan het realiseren van twee vrijstaande woningen ter plaatse van de Groenedijk. Hierbij wordt nadrukkelijk ingezet op het verbeteren van de huidige situatie naast het inspelen op de woningvraag in het buitengebied van Twenterand. Tevens vindt geen toename aan bebouwingsdichtheid plaats.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling inspeelt op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied en daarmee in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

De beoogde woningen ter plaatse van het perceel aan de Groenedijk bevinden zich op circa 35 meter van de Groenedijk en circa 65 meter van de N343. De Groenedijk betreft een 30/uur weg en de N343 een 50 km/uur weg. Hierbij gaat het bij de N343 om 1 en 2 rijstroken, stedelijk gebied waarbij een geluidzone van 200 meter van toepassing is. Aangezien het plangebied binnen de geluidszone van de N343 ligt, is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek. Voor de gehele rapportage van het akoestisch onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2. Hierna wordt kort op de conclusie ingegaan.

<u>Conclusie akoestisch onderzoek</u>

De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai van de N343 bedraagt hoogstens 49 dB ter plaatse van de oostgevel van woning 2. Er wordt daarmee uitsluitend voor deze woning niet aan de voorkeursen ambitiewaarde voldaan. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet voldoende om aan de voorkeurs- en ambitiewaarde te voldoen en kunnen rekenen op zwaarwegende bezwaren. Er dient daarom gelijktijdig met het bestemmingsplan een hogere waarde van maximaal 49 dB te worden vastgesteld. Met het nemen van

gevelmaatregelen van minimaal 21 dB kan een binnenniveau van 33 dB worden gerealiseerd. Opgemerkt wordt dat de locatiespecifieke kenmerken en de criteria voor het toekennen van een hogere waarde van de gemeente Twenterand eveneens bij de overweging en afweging zijn betrokken.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de te realiseren woning relatief eenvoudig een aanvaardbaar woon- en leefklimaat realiseerbaar is voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

In de directe nabijheid van het plangebied ligt geen spoorlijn. De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich op circa 5.7 kilometer ten noordwesten van het plangebied. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai kan op basis van bovenstaande afstanden dan ook achterwege worden gelaten.

5.1.2.3 Industrielawaai

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

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Ter plaatse van het plangebied is door Kruse B.V. een verkennend bodemonderzoek en een verkennend asbest onderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de conclusies van het onderzoek ingegaan. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar bijlage 3 behorende bij deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

<u>Verkennend bodemonderzoek</u>

Resultaten veldwerk

In totaal zijn er 15 inspectiegaten gegraven en 20 boringen verricht, waarvan 2 boringen zijn doorgezet tot 3.5 en 5.2 meter diepte en afgewerkt met peilbuizen. Gebleken is dat de bodem bestaat globaal uit matig fijn tot matig grof zand. In de ondergrond zijn oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn plaatselijk bodemvreemde materialen waargenomen (sporen puin). Door de veldwerkers zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de bodem waargenomen. Er is zintuiglijk geen minerale olie waargenomen in de grond of in het grond- water (geen oliegeur, geen olie/water-reactie). Het freatische grondwater in de peilbuizen is aangetroffen op 1.48 m-mv en 3.70 m-mv.

Resultaten chemische en asbestanalyses

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

Te herontwikkelen bedrijfsterrein
- de bovengrond (BG I - bedrijf) is licht verontreinigd met minerale olie en PAK;
- de bovengrond (BG II - bedrijf) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG - bedrijf) is zeer licht verontreinigd met minerale olie en PAK;
- in MM FF - 01 is geen asbest aangetoond;

- in MM FF - 02 is geen asbest aangetoond;
- in MM FF - 03 is geen asbest aangetoond.

Te herontwikkelen weiland
- de bovengrond (BG I - weiland) is niet verontreinigd;
- de bovengrond (BG II - weiland) is niet verontreinigd;
- de bovengrond (BG - pad) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG I - weiland) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG II - weiland) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 21) is zeer licht verontreinigd met barium;
- in MM FF - puin is geen asbest aangetoond.

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

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

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

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

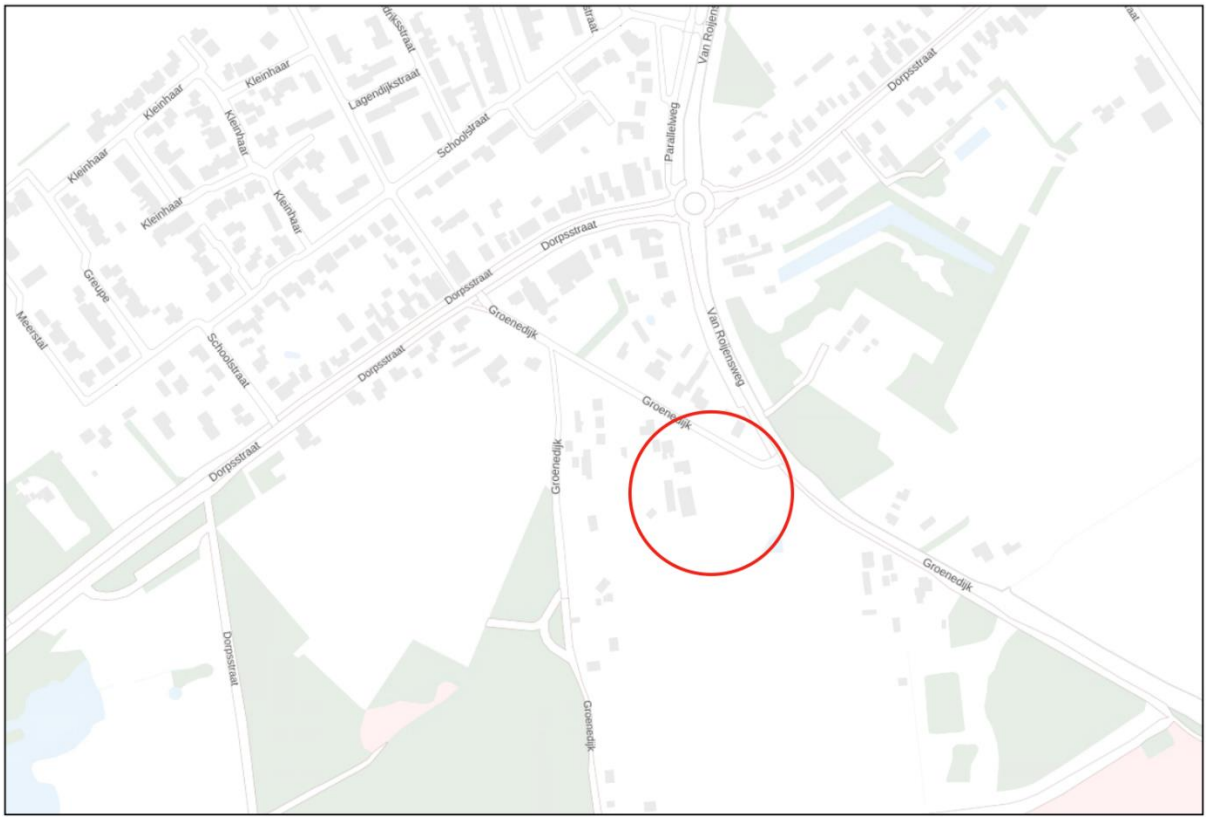
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).
  Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de risicokaart van de Atlas Leefomgeving staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoringen van de openbare orde. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de risicokaart met betrekking tot het plangebied weergegeven. Het plangebied is met een rood cirkel indicatief aangeduid.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart Groenedijk 38-40 (Bron: Atlas Leefomgeving, bewerkt)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plandeel:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

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

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Twenterand nabij de kern van Kloosterhaar. In de nabije omgeving van het plangebied zijn enkel woningen gesitueerd waarbij geen sprake is van enige mate van functiemenging. Er wordt dan in voorliggende situatie dan ook uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Hierna zijn de richtafstanden zichtbaar.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden ter plaatse van het plangebied.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de directe nabijheid van de woningen zijn voornamelijk woningen en agrarische gronden gesitueerd waarbij geen milieubelastende werking van toepassing is. Nadere toetsing wat betreft de woningen is dan ook niet van toepassing.

5.5.3 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

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

5.6.2 Situatie plangebied

In de nabijheid van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gesitueerd. Nadere toetsing aan de Wet geurhinder en veehouderij wordt dan ook niet nodig geacht.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

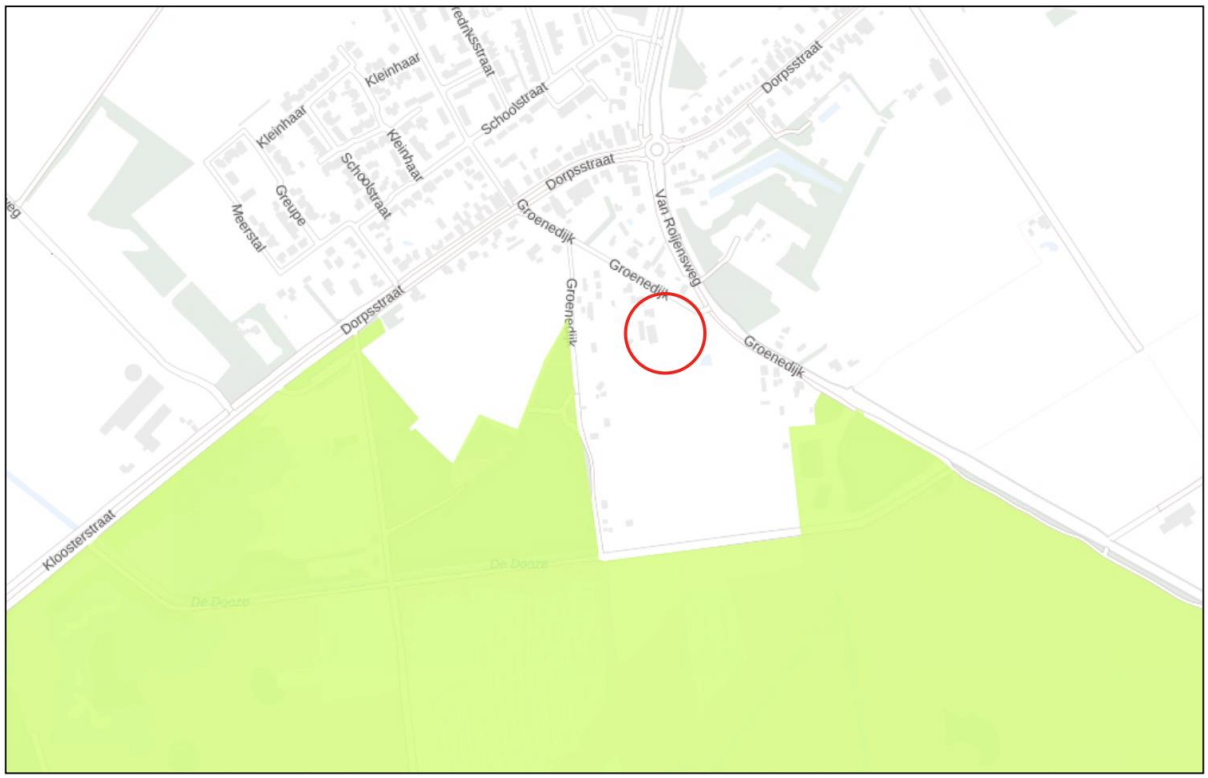
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden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

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied aan de Groenedijk bevindt zich op circa 110 meter ten oosten van het Natura 2000-gebied 'Engbertsdijkvenen'. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging ten opzichte van het Natura 2000-gebied " (Bron: Atlas Leefomgeving)

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in combinatie met de korte afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, is door BJZ.nu een stikstofberekening uitgevoerd. De gehele rapportage is in bijlage 3 bijgevoegd. Hieronder wordt kort op de conclusie ingegaan.

Conclusie stikstofberekening

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j ten aanzien van stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden.

Er is hiermee geen sprake van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 110 meter ten oosten van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

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

In voorliggend geval is er sprake van sloopwerkzaamheden ter plaatse van de Groenedijk nr. 40. Wegens de sloopwerkzaamheden heeft Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies worden verderop besproken. Voor het complete onderzoeksrapport wordt naar bijlage 4 bij deze toelichting verwezen.

5.7.3.2 Situatie plangebied

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats, bezet een amfibie er een (winter)rustplaats en 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 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 dient te worden tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van het verwijderen rommel, opgeslagen goederen, strooisel en bladeren en uitvoeren van grondverzet, wordt mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie beschadigd en vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, en die mogelijk gedood worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode. Deze verboden zijn niet van toepassing op de bosmuis, de huisspitsmuis en de veldmuis voor zover deze dieren zich in of op gebouwen of daarbij behorende erven of roerende zaken bevinden.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels niet af.

5.7.4 Conclusie

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

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

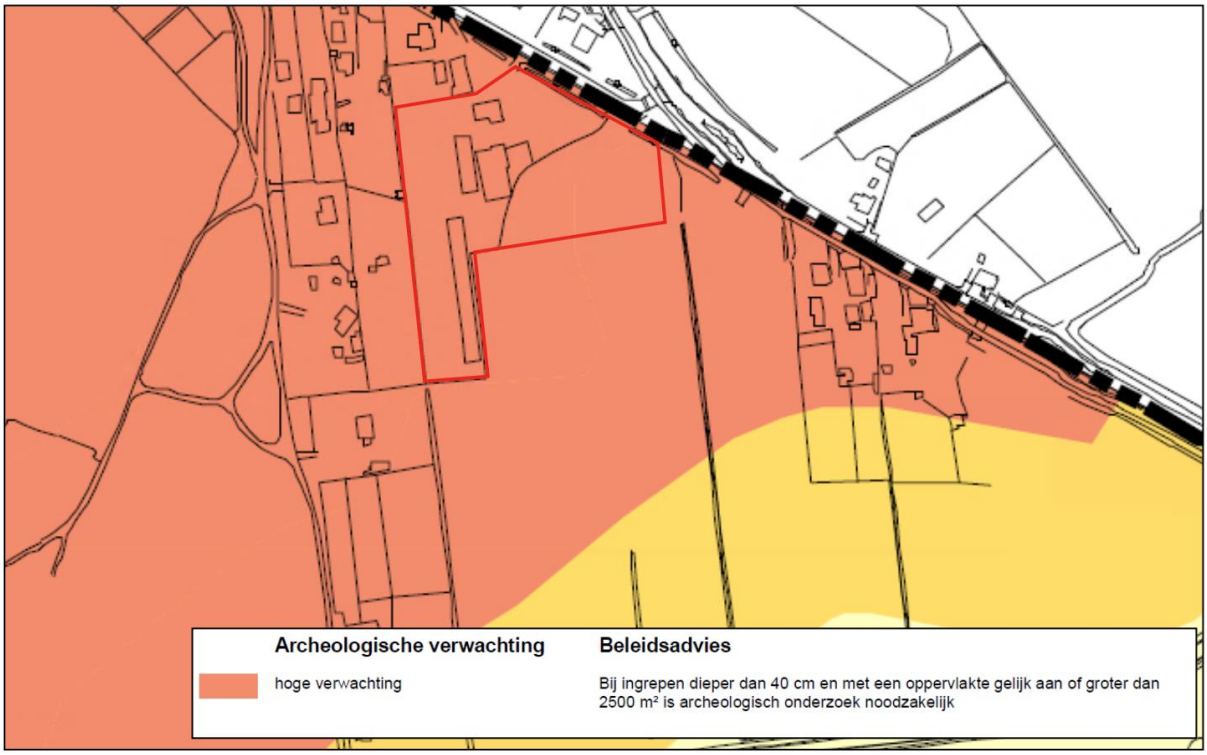
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Het voornemen is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 5.3. Het plangebied is hierop aangeduid met een rode omlijning.



Afbeelding 5.2 Uitsnede archeologische beleid- en verwachtingskaart (Bron: gemeente Twenterand)

Het plangebied is geheel gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als ‘hoge verwachting’. Binnen dit gebied is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ontwikkelingen waarbij ingrepen dieper zijn dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk of groter dan 2.500 m^2.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het realiseren van twee vrijstaande woningen met bijbehorende bebouwing. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er geen bodemingrepen plaats zullen vinden over een oppervlakte van 2.500 m^2 of meer. Tevens zijn de gronden al reeds door verschillende bodemingrepen geroerd.

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

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

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

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

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

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

'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

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

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Zoals is aangegeven in paragraaf 5.7.2.1 ligt het plangebied op circa 110 meter van het Natura 2000-gebied de 'Engbertsdijkvenen'. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de afstand tot Natura 2000-gebied is een stikstofberekening uitgevoerd. Uit de berekening wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

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

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

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

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

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van slechts twee grondgebonden woningen in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Daarnaast wordt circa 600 m^2 bedrijfsbebouwing verwijderd. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk

en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

6.1.5 Gemeente Twenterand

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

In het gemeentelijk rioleringsplan zijn de volgende speerpunten benoemd:

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

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

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

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets.

De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'korte procedure'. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

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

Hierna wordt kort op de waterhuishouding ingegaan.

Hemelwater

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

Afvalwater

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

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

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

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 8)
  In dit artikel is opgenomen dat bestaande afmetingen en afstanden als maximum zijn toegestaan indien deze in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wabo zijn.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 9)
  In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan. In dit artikel zijn ook regels met betrekking tot parkeren en laden/lossen als het houden van evenementen opgenomen.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Overige regels (Artikel 12)
  In dit artikel zijn regels met betrekking verwijzingen naar andere wettelijke regelingen opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemmingen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand'. Op enkele onderdelen is maatwerk geleverd in de juridische regeling. Deze systematiek is opgesteld met oog op een goede ruimtelijke kwaliteit, levensloopbestendig

wonen, praktijkgerichtheid, rechtszekere en juridisch houdbare regels en handhaafbare regels. Deze uitgangspunten zijn in het bestemmingsplan vertaald.

'Agrarisch' (Artikel 3)

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van hobbymatig agrarisch gebruik, extensieve recreatie, paardenbakken voor hobbymatig gebruik, bestaande nevenactiviteiten en semi-agrarische doeleinden. Dit in overeenstemming met omliggende gronden.

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

'Tuin' (Artikel 4)

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven, parkeer-, groen- en ontsluitingsvoorzieningen en zonnepanelen ten behoeve van het eigen gebruik.

Verder zijn de gronden bestemd voor de daarbij behorende water- en waterhuishoudkundige voorzieningen en overige voorzieningen en met dien verstande dat deze gronden niet als erf dienen te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

'Wonen' (Artikel 5)

De woningen ter plaatse van het plangebied zijn voorzien van een woonbestemming. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen. Tevens is ter plaatse een-aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast, bestaande nevenactiviteiten en landschappelijke inpassing toegestaan. In de bouwregels is bepaald wat de maximaal toegestane inhoud en maatvoering mag zijn.

Per woning is 100 m^2 aan bijgebouwen toegestaan. Tevens is in de regels de maatvoering van bijgebouwen, specifiek voor beide woningen vastgelegd.

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

'Waarde – Archeologie hoge verwachting' (Artikel 6)

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

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

In het kader van het wettelijke vooroverleg wordt voorliggend plan voorgelegd aan de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

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

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt er geen voorontwerp ter inzage gelegd. Met de direct omwonenden is overleg gevoerd over voorgenomen ontwikkeling. Er zijn geen bezwaren bekend gemaakt tegen het voornemen.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 3 Verkennend (asbest) bodemonderzoek

Bijlage 4 Stikstofberekening

Bijlage 5 Quickscan natuurwaarden

Bijlage 6 Watertoets