ZIENSWIJZENRAPPORT

BESTEMMINGSPLAN “Buitengebied Twenterand PH Achteres 3 en Derde Blokweg 10"

Datum vaststelling gemeenteraad: 17 december 2024

Inhoudsopgave

1 INLEIDING EN ACHTERGROND 3
2 LEESWIJZER 3
3 Zienswijze Reclamant 1 5
4 Zienswijze Reclamant 2 9
5 Zienswijze Reclamant 3 11
7 Zienswijze Reclamant 5 18
8 Wijzigingen 21

1 INLEIDING EN ACHTERGROND

Voor u ligt het zienswijzenrapport met een samenvatting van de ingediende zienswijzen en weerlegging daarvan naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Twenterand PH Achteres 3 en 3e Blokweg 10”.

Het ontwerpbestemmingsplan
De planherziening heeft ten doel om voormalige agrarische bebouwing op het perceel Achteres 3 te Den Ham en 3e Blokweg 10 in Vroomshoop te slopen, de planologische bouwmogelijkheden voor de agrarische bedrijfsbebouwing te verwijderen (weg te bestemmen) en in het kader van de beleidsregels Erventransitie Twenterand 2019 twee woningen als compensatie voor de sloop terug te bouwen op het erf Achteres 3/3a te Den Ham. Daarnaast zal er geïnvesteerd worden in de ruimtelijke kwaliteit van het landschap door middel van het aanbrengen van nieuwe landschapselementen. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.1700.BPBGPHAcht33eBlk10-ont1.

Het genoemde ontwerpbestemmingsplan heeft als ontwerp met ingang van 14 december 2023 voor een periode van zes weken, voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpplan met de bijbehorende stukken kon worden geraadpleegd via de gemeentelijke website www.twenterand.nl/digitaalinzien en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. In overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de kennisgeving hieromtrent gepubliceerd in het digitaal gemeenteblad en in het huis-aan-huis blad “InTwenterand” op 13 december 2023.

Afweging van belangen
De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar ook de belangen van de omwonenden zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijk planologische situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de belangen van omwonenden, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is van vijf reclamanten een zienswijze ontvangen. Allen zijn tijdig ingediend. Het voorliggende zienswijzenrapport maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan. In verband met de privacy is een aparte bijlage gemaakt met de (persoons)gegevens van de indieners van de zienswijze.

2 LEESWIJZER

De ontvangen zienswijzen en het gemeentelijk standpunt daarop worden besproken in het volgende hoofdstuk. De zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Vooraf wordt nog opgemerkt dat, voor zover niet op ieder argument ter ondersteuning van een zienswijze

afzonderlijk en uitputtend is ingegaan, dat niet betekent dat een zienswijze niet integraal in de overwegingen is betrokken. De zienswijzen zijn geheel beoordeeld.

3 Zienswijze Reclamant 1

Datum brief: 09 januari 2024
Datum ontvangst: 12 januari 2024

3.1 Samenvatting zienswijze

Reclamant ziet graag een toezegging tegemoet dat het pad naar de achtergelegen agrarische percelen niet gehinderd worden door de bouw van de 2e compensatiewoning. Daarbij geeft reclamant aan dat het perceel van de 2e compensatiewoning niet op de huidig beoogde afstand van dit pad gesitueerd mag worden.

Uit de plankaart kan reclamant niet opmaken of de authentieke bomen, die het pad flankeren, behouden blijven. Reclamant geeft aan dat dat deze bomen behouden moeten blijven.

Tot slot vraagt reclamant zich af hoe het mogelijk is dat er een uitbreiding plaatsvindt van de bebouwing door middel van het erventransitiebeleid aan de Achteres 3. Er vindt verplaatsing plaats van bebouwing van een niet beschermd gebied (Blokweg Vroomshoop), naar één van de strengst beschermde gebieden in provincie Overijssel en de gemeente: de Mageleresch.

3.2 Gemeentelijk standpunt

De authentieke eiken langs het pad biedt al beperkingen aan (agrarische) voertuigen die van het pad gebruik maken om de achterliggende landbouwgrond te bereiken. De toegang van (landbouw)voertuigen over het pad wordt als gevolg van voorliggend bestemmingsplan niet beperkt ten opzichte van de huidige situatie. Immers, bij de opzet van het nieuwe erf wordt rekening gehouden met de bestaande eikenbomen die behouden en onaangetast blijven. De bomenrij ten noordoosten van compensatiewoning 2 mag geen onder of bovengrondse schade oplopen door de geplande ontwikkeling. Hoewel daar bij het ontwerpbestemmingsplan al rekening mee werd gehouden, heeft de initiatiefnemer het plan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangepast en de locatie van de tweede compensatiewoning gewijzigd, waardoor meer afstand wordt gecreëerd tussen de woning en het bijgebouw tot de bomenrij (afstand bedraagt circa 5,7 meter). Daardoor bestaat ook de mogelijkheid om bij de bomenrij extra struweelbeplanting aan te brengen. De nieuwe woning en het nieuwe bijgebouw bevinden zich niet binnen de kruin van de eikenbomen.

Het bestemmingsplan heeft niet tot gevolg dat de aanwezige bomen moeten gekapt. Het bestemmingsplan leidt niet tot een aantasting van de aanwezige bomen. De vraag of de bomen gekapt mogen worden is niet aan de orde in deze bestemmingsplanprocedure. Het kappen van bomen wordt geregeld via een omgevingsvergunning voor de activiteit vellen van een houtopstand.

Aan de 3e Blokweg wordt 722 m^2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarmee voldoet het niet aan de sloopnorm om in aanmerking te komen voor een nieuwe compensatiewoning. Derhalve is gezocht naar een oplossing deel te nemen aan de mogelijkheden uit de beleidsregels ‘Erventransitie Twenterand 2019’. Dit heeft geresulteerd in een gezamenlijk plan voor de percelen Achteres 3 en 3e Blokweg 10. Deze beleidsregels maken het mogelijk om ter compensatie van het benodigde sloopoppervlak een compensatiekavel toe te kennen. In voorliggend plan worden de sloopmeters van de 3e Blokweg ingezet om een extra compensatiewoning op het perceel Achteres 3 te Den Ham mogelijk te maken (waardoor er twee compensatiewoningen gerealiseerd worden). Dit past binnen de uitgangspunten van de beleidsregels. Voor de herbouw van gebouwen wordt een voorkeursvolgorde gehanteerd waarbij het uitgangspunt is dat op de slooplocatie wordt gebouwd. Tevens geldt in alle gevallen dat ruimtelijke kwaliteit het uitgangspunt is.

Aan de Achteres 3 wordt 1.537 m^2 aan schuren gesloopt (waarvan circa 1.075 m^2) met asbest. De Achteres 3 wordt daarom aangemerkt als slooplocatie, wat inhoudt dat het in aanmerking komt voor een compensatiewoning. Doordat er extra sloopmeters worden ingezet (van de 3e Blokweg) wordt voldaan aan de sloopnorm voor twee compensatiewoningen. Daarbij is de versterking van de

ruimtelijke kwaliteit in acht genomen. Enerzijds doordat de bebouwde oppervlakte van bebouwing op beide percelen fors afneemt. Anderzijds omdat de ontwikkeling zorgvuldig wordt ingepast in het landschap. In het landschapsontwikkelingsplan is de Mageleresch aangemerkt als een cultuurhistorisch element en in de welstandsnota is de Mageleresch aangemerkt als beeldbepalend element. De markante ruimtelijke verschijning alsmede de ontstaansgeschiedenis geven de es betekenis. Met het behoud van ruime doorzichten vanaf de omliggende wegen en het creëren van nieuwe doorkijkjes wordt de visuele aanwezigheid van de es gewaarborgd en versterkt. De oriëntatie en hoogte van de aangrenzende bebouwing spelen daarbij een belangrijke rol. Een haakse oriëntatie van de hoofd- en bijgebouwen op de weg is essentieel.

Als ontwikkelingen plaatsvinden moet rekening worden gehouden met de aandachtspunten en kansen. Daarbij gaat het om het behoud van het essenlandschap (karakteristieke randen, hoogteverschillen en openheid op de es), het behoud van cultuurhistorische relicten en het onderhoud van landschapselementen.

Om het doorzicht op de es te behouden is in de planregels bepaald dat de nieuwe woning binnen een bouwvlak gebouwd moet worden. De situering van het bouwvlak waarbinnen de nieuwe woning bij het perceel Achteres 3 gebouwd moet worden is bepaald op basis van een landschappelijke analyse op grond van de geldende gebiedskenmerken, welke zijn vertaald in een ruimtelijk kwaliteitsplan voor het perceel Achteres 3 te Den Ham. In het ruimtelijk kwaliteitsplan is de erfinrichting vastgelegd. De aanleg en instandhouding van de erfinrichting en landschapsmaatregelen is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd. De situering van de woning is daarbij ook middels een bouwvlak vastgelegd.

De situering van de tweede compensatiewoning is gelet op de landschapskenmerken een bewuste keuze. De tweede compensatiewoning moet zich voegen in de bebouwde krans rondom de es. Daarbij is het belangrijk dat de bebouwing niet te ver de es opgaat en dat er ruimte blijft tussen de erven. Het is niet wenselijk om een reeks aaneengeschakelde bebouwing langs de Achteres te bouwen. Aangezien er aan de oostzijde (ter plaatse van de tweede compensatiewoning) van oorsprong ook een boerderij heeft gestaan en de relicten nog aanwezig zijn, is het logisch om op deze plek een compensatiewoning te realiseren. Daarbij is er juist gekozen om de bestaande beplanting te gebruiken voor de landschappelijke inpassing. Dit vormt een duidelijke groene rugmassa die kenmerkend is op de erven. Tussen de nieuwe woning en het bestaande erf zijn de gronden voorzien van een agrarische gebiedsbestemming waardoor bebouwing niet is toegestaan. De onbebouwde strook heeft een breedte van minimaal 18 meter (aan de achterzijde) en maximaal 26 meter (aan de voorzijde) waardoor het doorzicht op de waardevolle es geborgd is.

Indien de compensatie aansluitend aan de andere compensatiewoning zal worden gebouwd, dan is er geen zicht meer op de es. Het plan draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en houdt rekening met de landschappelijke waarden van het gebied.

Tevens is het plan in overeenstemming met de provinciale principes van ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’ zoals deze zijn opgenomen in artikel 2.1.3 van de provinciale Omgevingsverordening. Op grond van artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), lid 2 van de provinciale Omgevingsverordening geldt het volgende:

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen anders dan de uitleg van steden en dorpenwanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Onder bestaand erven wordt verstaan: *bestaande en/of als zodanig bestemde bouwvlakken ten behoeve van woningen, voorzieningen en bedrijven in de Groene Omgeving, daarbij inbegrepen de bouwvlakken voor dergelijke functies die voorzien zijn in voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;*

Lid 1 is van toepassing wanneer sprake is van extra ruimtebeslag in de groene omgeving voor stedelijke functies. Lid 2 is van toepassing wanneer er sprake is van extra ruimtebeslag door ontwikkelingen in de groene omgeving. Gelet op de terminologie in lid 1 en 2 gaat het in lid 2 om andere ontwikkelingen dan stedelijke ontwikkelingen. Zie ook: ECLI:NL:RVS:2020:3111, r.o. 11.1, en ECLI:NL:RVS:2016:915, r.o 7.1. Er is in voorliggende bestemmingsplan sprake van een stedelijke ontwikkeling, maar er is geen sprake van een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de Groene Omgeving. Dit volgt uit de planologische vergelijking tussen de gebruiks- en bouwmogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan en het voorliggend bestemmingsplan.

Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Twenterand is het perceel Achteres 3-3a voorzien van twee bestemmingsvlakken met de enkelbestemming ‘Wonen’. De gezamenlijke oppervlakte daarvan bedraagt circa 5.265 m2. Daarbij mag per bestemmingsvlak één woning met 100 m2 aan bijgebouwen gebouwd worden. In principe mag het gehele bestemmingsvlak Wonen verhard worden. De (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing valt onder het overgangsrecht.

Als gevolg van het plan wordt aan de Achteres 3-3a 1.517 m2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Er worden twee compensatiewoningen gebouwd die elk een inhoud van 750 m3 en 100 m2 aan bijgebouwen mogen hebben. Het bestemmingsvlak ‘Wonen’ voor de bestaande twee woningen bedraagt circa 2.321 m2. De inhoud van de woningen mag maximaal 750 m3 bedragen en de oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 100 m2 per woning (gezamenlijk 200 m2). De oppervlakte van de bestemming ‘Wonen’ van de compensatiekavels bedraagt respectievelijk 800 m2 en 794 m2. Per bestemmingsvlak is één woning met een inhoud van 750 m3 en 100 m2 aan bijgebouwen toegestaan.

Voor voorliggend plan betekent dit dat er geen sprake is van extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving:

- Er is geen sprake van een toename van het bouwperceel. Er is sprake van een gewijzigde situering van het bouwperceel (bestemmingsvlak ‘Wonen’) en een afname van het bouwperceel. Het bouwperceel neemt af met circa 1.350 m2. Het was totaal 5.265 m2 en wordt maximaal 3.915 m2;
- Er is geen sprake van toename van de bebouwing. Op basis van het huidige bestemmingsplan gold op grond van artikel 33.1 Bestaande afmetingen dat de bestaande oppervlakte als maximale oppervlakte was toegestaan. De bebouwde oppervlakte neemt als gevolg van het plan fors af.

Er is daarmee geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de Groene Omgeving. Hiermee wordt voldaan een het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Ter onderbouwing van deze uitleg wordt ook verwezen naar de uitspraak van de van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915, waarin het volgende is geoordeeld:
Strijd met provinciale verordening
7. [appellant] betoogt voorts dat het plan is vastgesteld in strijd met de artikelen 2.1.3 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 (hierna: omgevingsverordening), nu de raad de drie gebouwen met daarin in totaal vijf woningen, in het reeds bestaande, bebouwde gebied had moeten situeren in plaats van in de groene omgeving. Tevens heeft de raad geen sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor de geplande ontwikkelingen in de groene omgeving aangevoerd en niet voorzien in compensatie van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

7.1. De Afdeling ziet zich gesteld voor de vraag of de artikelen 2.1.3 en 2.1.6 van de omgevingsverordening van toepassing zijn op de ontwikkelingen waarin het plan voorziet. Daartoe stelt zij in de eerste plaats vast dat het plangebied niet kan worden aangemerkt als bestaand bebouwd gebied in de zin van artikel 2.1.1, onder f, van de omgevingsverordening. Ingevolge artikel 2.1.1, onder h en j, van de omgevingsverordening moet dat wat het plan mogelijk maakt, derhalve worden gekwalificeerd als een stedelijke ontwikkeling die plaatsvindt in de groene omgeving.

Voorts dient te worden vastgesteld of de ontwikkeling waarin het voorziet, leidt tot extra ruimtebeslag op de groene omgeving in de zin van artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening. De Afdeling overweegt dat het begrip extra ruimtebeslag in de tekst van de omgevingsverordening niet wordt gedefinieerd. Ook in de toelichting wordt het begrip niet uitgelegd. Uit het bijschrift in de

omgevingsverordening bij het artikel is echter af te leiden dat het is bedoeld als toetsingskader voor de SER-ladder. Nu deze doelstelling eveneens ten grondslag ligt aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, overweegt de Afdeling dat voor de uitleg van het begrip extra ruimtebeslag in de omgevingsverordening bij haar jurisprudentie over artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro dient te worden aangesloten. Dit leidt ertoe dat het ruimtebeslag waarin het plan voorziet, moet worden vergeleken met het ruimtebeslag dat mogelijk werd gemaakt in het voorgaande, onherroepelijke bestemmingsplan, ongeacht of dit wel of niet is gerealiseerd. Nu het ruimtebeslag waarin het voorheen geldende plan voorzag groter was dan het ruimtebeslag waarin het plan thans voorziet, is van extra ruimtebeslag als bedoeld in artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening derhalve geen sprake. De Afdeling is daarom van oordeel dat artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening in dit geval niet van toepassing is.

Conclusie

De zienswijze leidt op zichzelf niet tot een wijziging van het bestemmingsplan. Wel heeft de initiatiefnemer de situering van de tweede compensatiewoning gewijzigd, waardoor het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd in die zin dat de tweede compensatiewoning wordt verplaatst om nog meer afstand tot de naastgelegen eikenbomen te garanderen. Vanuit landschappelijk oogpunt sluit deze wijziging goed aan bij de omgeving en het beeld langs de Achteres waarbij soms schuren aan de weg staan en soms de boerderijen (woningen). De belangen van reclamanten worden niet op een onaanvaardbare wijze aangetast.

4 Zienswijze Reclamant 2

Datum brief: 11 januari 2024
Datum ontvangst: 12 januari 2024

4.1 Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan op dat één van de nieuw te bouwen woningen te dicht op hun erfgrens gesitueerd is. Een afstand van 10 meter vinden zij onacceptabel. Ook zijn zij van mening dat de woning te dicht bij een rij monumentale eiken gebouwd gaat worden. Door de bouw zullen de wortels beschadigd raken, waardoor de kans bestaat, dat bij een storm een boom op hun woning valt.

Reclamant stelt dat zij een gedeelte van hun vrijheid kwijtraken en in hun privacy aangetast omdat de woning dicht op hun perceel gesitueerd gaat worden. Daardoor is reclamant van mening dat de waarde van hun woning daalt. Voor de waardedaling zal reclamant initiatiefnemer aansprakelijk stellen.

Als oplossing stelt reclamant voor om de woningen verder op te schuiven richting Achteres 3-3a. Dit zal het zicht op de Mageleresch voor hen en de toekomstige de woningen aanzienlijk verbeteren.

Reclamant stelt dat volgens het Beleid erventransitie alle gebouwen afgebroken dienen te worden. Dit gebeurd bij dit plan niet.

4.2 Gemeentelijk standpunt

De afstand tussen het bouwvlak waarbinnen de nieuw te bouwen woning gebouwd moet worden en de dichtstbijzijnde gevel van de woning van reclamant bedraagt circa 26 meter. De afstand van het bestemmingsvlak Wonen (waarbinnen bijgebouwen mogelijk zijn) tot aan de dichtstbijzijnde gevel van de woning van reclamant bedraagt 19 meter. De situering van de nieuwe woning is zorgvuldig tot stand gekomen op basis van een ruimtelijk kwaliteitsplan waarbij is uitgegaan van de geldende gebiedskenmerken.

Het plan houdt rekening met de bestaande bomenrij. De bomenrij ten noordoosten van compensatiewoning 2 mag geen onder of bovengrondse schade oplopen door de geplande ontwikkeling. Hoewel daar bij het ontwerpbestemmingsplan al rekening mee werd gehouden, heeft de initiatiefnemer het plan aangepast en de locatie van de tweede compensatiewoning gewijzigd, waardoor meer afstand wordt gecreëerd met de bomenrij en de woning van reclamant. Daardoor bestaat eveneens de mogelijkheid om bij de bomenrij extra struweelbeplanting aan te brengen.

Voor wat betreft het uitzicht en privacy van reclamant geldt dat het vaste jurisprudentie is dat er geen recht op een blijvend vrij (ongewijzigd) uitzicht bestaat. De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van een bestemmingsplan de beleidsruimte om de betrokken belangen af te wegen. In het bestemmingsplan heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden. De nieuwe woning is op basis van een landschappelijke analyse op grond van de geldende gebiedskenmerken tot stand gekomen en is gesitueerd op een afstand van 26 meter van de naastgelegen woning van reclamant. De bomen blijven behouden en er wordt bij de bomenrij struweelbeplanting aangeplant, waardoor er geen sprake is van onevenredige aantasting van privacy. De struweelbeplanting zal het zicht van de tweede compensatiewoning op de woning van reclamant namelijk verminderen. Het woon- en leefklimaat zal niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord door de voorgenomen ontwikkeling.

Voor wat betreft het vrije uitzicht van reclamant op de es wordt opgemerkt dat op het perceel van reclamant reeds bebouwing is gerealiseerd die het zicht op de es ontnemen. Achter de woning van reclamant zijn immers gebouwen aanwezig die het zicht op de es belemmeren. Ook heeft reclamant in de huidige situatie geen vrij zicht op de es vanaf de woning. De (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Achteres 3 vormt reeds een belemmering van het vrije uitzicht. Door de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing wordt de beperking van het zicht op de es juist minder aangezien er sprake is van een forse afname aan bebouwing, ondanks dat er een nieuwe woning

wordt gerealiseerd. Door de onderlinge afstand, de reeds aanwezige bebouwing op het eigen perceel van reclamant en bomen tussen de percelen is er geen sprake is van onevenredige aantasting van privacy en verstoring van het vrije uitzicht. Reclamant heeft vanaf de woning nog steeds zicht op de es, aangezien de struweelbeplanting niet volledig langs het nieuwe bouwperceel wordt aangeplant. Daarmee wordt een zichtlijn vanaf de woning van reclamant gecreëerd tussen het achterliggende gebouw van reclamant en de struweelbeplanting. Het woon- en leefklimaat wordt niet op onaanvaardbare wijze verstoord door de realisatie van de 2e compensatiewoning.

Voor wat betreft de vermeende waardedaling van de woning staat het reclamant vrij om een verzoek om planschade in te dienen.

Tot slot geldt dat het plan voldoet aan de beleidsregels ‘Erventransitie Twenterand 2019’. Daarbij geldt dat in alle gevallen de ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt geldt, waarbij het de bedoeling is dat op de erven die deelnemen aan de regeling wordt gekozen voor een oplossing voor alle vrijkomende agrarische bebouwing en dat alle asbestdaken gesaneerd worden. Daar is in voorliggend plan sprake van. Het te behouden voormalige agrarische bedrijfsgebouw blijft behouden en zal fungeren als bijgebouw van twee woningen in de woonboerderij. Het asbest wordt volledig gesaneerd en de schuur wordt opgeknapt.

Conclusie

De zienswijze leidt op zichzelf niet tot een wijziging van het bestemmingsplan. Wel heeft de initiatiefnemer de situering van de tweede compensatie gewijzigd, waardoor het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd in die zin dat de tweede compensatiewoning wordt verplaatst om nog meer afstand tot de naastgelegen eikenbomen te garanderen. Vanuit landschappelijk oogpunt sluit deze wijziging goed aan bij de omgeving en het beeld langs de Achteres waarbij soms schuren aan de weg staan en soms de boerderijen (woningen). Eveneens wordt met de verplaatsing deels tegemoet gekomen aan het voorstel van reclamant. De belangen van reclamant worden niet op een onaanvaardbare wijze aangetast.

5 Zienswijze Reclamant 3

Datum brief: 17 januari 2024
Datum ontvangst: 19 januari 2024

5.1 Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt enkel bezwaar tegen de 2e compensatiewoning die aan de oostkant van het perceel gesitueerd gaat worden. Deze valt volgens hen buiten het bestaande voormalige agrarische bedrijfsperceel die later aangekocht is door initiatiefnemer. Daardoor ontstaat naar eigen zeggen een nieuw solitair erf. Compensatiekavel(s) dienen een passend ensemble (ervencluster) te vormen met al aanwezige, overblijvende gebouwen en omgeving, volgens het beleid erventransitie.

Volgens reclamant verdwijnt door de bouw van de woning ‘het zicht op de es’. Daarvoor in de plaats wordt enkel een kunstmatig alternatief geboden doormiddel van een ‘doorkijkje vanaf de weg op de es’.

De bouw van de 2e compensatiewoning is volgens reclamant een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit alsook de belangen van derden.

5.2 Gemeentelijk standpunt

De Mageleresch is een beeldbepalend element van Den Ham. De markante ruimtelijke verschijning alsmede de ontstaansgeschiedenis geven de es betekenis. Met het behoud van ruime doorzichten vanaf de omliggende wegen en het creëren van nieuwe doorkijkjes word de visuele aanwezigheid van de es gewaarborgd en versterkt. De oriëntatie en hoogte van de aangrenzende bebouwing spelen daarbij een belangrijke rol. Een haakse oriëntatie van de hoofd- en bijgebouwen op de weg is essentieel.

Het perceel aan de Achteres 3 maakt deel uit van de buurtschap Magele en ligt rondom de grote Mageleresch. Veelal staan de boerderijen met de gebouwen geclusterd langs de weg waarbij de boerderij het hoofdgebouw op het erf is met daarachter de verschillende bijgebouwen. De es is van oorsprong onbebouwd en open. Er is een duidelijke scheiding tussen het ‘voor’ erf met fruitbomen en enige sierbeplanting en het achtererf is functioneler ingericht met bomen en verharding. Tezamen met enkele bomenrijen en houtwallen vormen ze de typische groene krans rondom de es. Vaak lopen bomenrijen of houtwallen langs of over het erf. De bestaande erven rond de Mageleresch vormen een groene krans rond de open es. De situering van de nieuwe woning naast de bestaande bomenrij, waar ook extra struweelbeplanting wordt aangebracht, is daarom vanuit landschappelijk oogpunt logisch en draagt bij aan het herstellen c.q. de versterking van de landschapskenmerken.

Om het doorzicht op de es te behouden is in de planregels bepaald dat de nieuwe woning binnen een bouwvlak gebouwd moet worden. De situering van het bouwvlak waarbinnen de nieuwe woning bij het perceel Achteres 3 gebouwd moet worden is bepaald op basis van een landschappelijke analyse op grond van de geldende gebiedskenmerken, welke is vertaald in een ruimtelijk kwaliteitsplan voor het perceel Achteres 3 te Den Ham. In het ruimtelijk kwaliteitsplan is de erfinrichting vastgelegd. De aanleg en instandhouding van de erfinrichting en landschapsmaatregelen is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd. De situering van de woning is daarbij ook middels een bouwvlak vastgelegd. De situering van de tweede compensatiewoning is een bewuste keuze. De tweede compensatiewoning moet zich, gelet op de landschapskenmerken, voegen in de bebouwde krans rondom de es. Daarbij is het belangrijk dat de bebouwing niet te ver de es opgaat en dat er ruimte blijft tussen de erven. Het is niet wenselijk om een reeks aaneengeschakelde bebouwing langs de Achteres te bouwen. Aangezien er aan de oostzijde (ter plaatse van de tweede compensatiewoning) van oorsprong ook een boerderij heeft gestaan en de relicten nog aanwezig zijn, is het logisch om op deze plek een compensatiewoning te realiseren. Daarbij is er juist gekozen om de bestaande beplanting te gebruiken voor de landschappelijke inpassing. Dit vormt een duidelijke groene rugmassa die kenmerkend is op de erven. Tussen de nieuwe woning en het bestaande erf zijn de gronden voorzien van een agrarische gebiedsbestemming waardoor bebouwing niet is toegestaan.

De onbebouwde strook heeft een breedte van circa 35 meter waardoor het doorzicht op de waardevolle es geborgd is. Indien de compensatie aansluitend op de andere compensatiewoning zal worden gebouwd, dan is er geen zicht meer op de es. Het plan draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en houdt rekening met de landschappelijke waarden van het gebied.

Tevens is het plan in overeenstemming met de provinciale principes van 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' zoals deze zijn opgenomen in artikel 2.1.3 van de provinciale Omgevingsverordening. Op grond van artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), lid 2 van de provinciale Omgevingsverordening geldt het volgende:

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Onder bestaand erven wordt verstaan: *bestaande en/of als zodanig bestemde bouwvlakken ten behoeve van woningen, voorzieningen en bedrijven in de Groene Omgeving, daarbij inbegrepen de bouwvlakken voor dergelijke functies die voorzien zijn in voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;*

Lid 1 is van toepassing wanneer sprake is van extra ruimtebeslag in de groene omgeving voor stedelijke functies. Lid 2 is van toepassing wanneer er sprake is van extra ruimtebeslag door ontwikkelingen in de groene omgeving. Gelet op de terminologie in lid 1 en 2 gaat het in lid 2 om andere ontwikkelingen dan stedelijke ontwikkelingen. Zie ook: ECLI:NL:RVS:2020:3111, r.o. 11.1, en ECLI:NL:RVS:2016:915, r.o 7.1. Er is in voorliggende bestemmingsplan sprake van een stedelijke ontwikkeling, maar er is geen sprake van een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de Groene Omgeving. Dit volgt uit de planologische vergelijking tussen de gebruiks- en bouwmogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan en het voorliggend bestemmingsplan.

Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Twenterand is het perceel Achteres 3-3a voorzien van twee bestemmingsvlakken voor 'Wonen'. De gezamenlijke oppervlakte daarvan bedraagt circa 5.265 m2. Daarbij mag per bestemmingsvlak één woning met 100 m2 aan bijgebouwen gebouwd worden. In principe mag het gehele bestemmingsvlak Wonen verhard worden. De (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing valt onder het overgangsrecht.

Als gevolg van het plan wordt aan de Achteres 3-3a 1.517 m2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Er worden twee compensatiewoningen gebouwd die elk een inhoud van 750 m3 en 100 m2 aan bijgebouwen mogen hebben. Het bestemmingsvlak 'Wonen' voor de bestaande twee woningen bedraagt circa 2.321 m2. De inhoud van de woningen mag maximaal 750 m3 bedragen en de oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 100 m2 per woning (gezamenlijk 200 m2). De oppervlakte van de bestemming 'Wonen' van de compensatiekavels bedraagt respectievelijk 800 m2 en 794 m2. Per bestemmingsvlak is één woning met een inhoud van 750 m3 en 100 m2 aan bijgebouwen toegestaan.

Voor voorliggend plan betekent dit dat er geen sprake is van extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving:

- Er is geen sprake van een toename van het bouwperceel. Er is sprake van een gewijzigde situering van het bouwperceel (bestemmingsvlak 'Wonen') en een afname van het bouwperceel. Het bouwperceel neemt af met circa 1.350 m2. Het was totaal 5.265 m2 en wordt maximaal 3.915 m2;
- Er is geen sprake van toename van de bebouwing. Op basis van het huidige bestemmingsplan gold op grond van artikel 33.1 Bestaande afmetingen dat de bestaande oppervlakte als maximale oppervlakte was toegestaan. De bebouwde oppervlakte neemt als gevolg van het plan fors af.

Er is daarmee geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de Groene Omgeving. Hiermee wordt voldaan een het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Ter onderbouwing van deze uitleg wordt ook verwezen naar de uitspraak van de van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915, waarin het volgende is geoordeeld:
Strijd met provinciale verordening
7. [appellant] betoogt voorts dat het plan is vastgesteld in strijd met de artikelen 2.1.3 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 (hierna: omgevingsverordening), nu de raad de drie gebouwen met daarin in totaal vijf woningen, in het reeds bestaande, bebouwde gebied had moeten situeren in plaats van in de groene omgeving. Tevens heeft de raad geen sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor de geplande ontwikkelingen in de groene omgeving aangevoerd en niet voorzien in compensatie van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

7.1. De Afdeling ziet zich gesteld voor de vraag of de artikelen 2.1.3 en 2.1.6 van de omgevingsverordening van toepassing zijn op de ontwikkelingen waarin het plan voorziet. Daartoe stelt zij in de eerste plaats vast dat het plangebied niet kan worden aangemerkt als bestaand bebouwd gebied in de zin van artikel 2.1.1, onder f, van de omgevingsverordening. Ingevolge artikel 2.1.1, onder h en j, van de omgevingsverordening moet dat wat het plan mogelijk maakt, derhalve worden gekwalificeerd als een stedelijke ontwikkeling die plaatsvindt in de groene omgeving.

Voorts dient te worden vastgesteld of de ontwikkeling waarin het voorziet, leidt tot extra ruimtebeslag op de groene omgeving in de zin van artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening. De Afdeling overweegt dat het begrip extra ruimtebeslag in de tekst van de omgevingsverordening niet wordt gedefinieerd. Ook in de toelichting wordt het begrip niet uitgelegd. Uit het bijschrift in de omgevingsverordening bij het artikel is echter af te leiden dat het is bedoeld als toetsingskader voor de SER-ladder. Nu deze doelstelling eveneens ten grondslag ligt aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, overweegt de Afdeling dat voor de uitleg van het begrip extra ruimtebeslag in de omgevingsverordening bij haar jurisprudentie over artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro dient te worden aangesloten. Dit leidt ertoe dat het ruimtebeslag waarin het plan voorziet, moet worden vergeleken met het ruimtebeslag dat mogelijk werd gemaakt in het voorgaande, onherroepelijke bestemmingsplan, ongeacht of dit wel of niet is gerealiseerd. Nu het ruimtebeslag waarin het voorheen geldende plan voorzag groter was dan het ruimtebeslag waarin het plan thans voorziet, is van extra ruimtebeslag als bedoeld in artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening derhalve geen sprake. De Afdeling is daarom van oordeel dat artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening in dit geval niet van toepassing is.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan. De belangen van derden worden niet onevenredig aangetast.

6 Zienswijze Reclamant 4

Datum brief: 18 januari 2024
Datum ontvangst: 19 januari 2024

6.1 Samenvatting zienswijze

Reclamant trekt in twijfel of de te slopen stal (incl. asbestvrij, met zonnepanelen en o.a. in gebruik als paardenstal) geen gebruikswaarde meer heeft. Ook het landschap ontsierend aspect ziet reclamant niet als vanzelfsprekend. Volgens reclamant is deze stal ook in de jaren na beëindiging van het agrarisch bedrijf en tot op heden als zodanig in gebruik.

Reclamant is van mening dat wanneer het bijgebouw van de 1e compensatiewoning achter de huidige wagenloods gesitueerd wordt, er eenzelfde min of meer ontsierende situatie ontstaat.

Reclamant stelt dat de 1e compensatiewoning in het huidige plan min of meer gesitueerd op het bestaande erf, conform Beleidsregels Erventransitie. Bij reclamant roept voorgaande ook de vraag op naar de erf- indeling met bijgebouw(en) van de bestaande woningen 3 en 3a. Dit is in zijn optiek niet helder. Reclamant stelt dat als meerdere woningen worden gebouwd, deze gebouwd moeten worden binnen een passend ensemble. Dit is nu niet het geval omdat de 2e compensatiewoning ver buiten het bestaande erf gesitueerd gaat worden. De robuust aanwezige wagenloods draagt daarnaast bepaald niet bij aan het verkrijgen van een goede kwaliteitsimpuls van het erf volgens reclamant.

Reclamant stelt dat de bestaande woning, die deel heeft uitgemaakt van het agrarisch bedrijf, na beëindiging en verkoop van het bedrijf gesplitst is naar twee woningen. Dit kan volgens hem beschouwd worden als een 2e compensatiewoning.

De erven vormen een groene krans rond de open Mageler Es en zijn verweven met het landschap. Reclamant stelt dat het voorliggende plan niet binnen de openheid van het gebied past.

Er is volgens reclamant geen dialoog gevoerd met de omgeving.

6.2 Gemeentelijke standpunt

Het begrip ‘landschap ontsierend’ is niet gedefinieerd in de beleidsregels ‘Erventransitie gemeente Twenterand 2019’. De beleidsregels zijn bedoeld om de sloop van landschapsontsierende bebouwing in met name het buitengebied te bevorderen, waarbij het doel is om de oppervlakte aan landschapsontsierende vrijkomende agrarische gebouwen te verminderen. In de beleidsregels is een definitie opgenomen voor ‘vrijkomend agrarisch bebouwing (VAB)’. Het gaat om gebouwen met een aantoonbare agrarische bedrijfshistorie die niet langer gebruikt worden voor de functie waarvoor ze oorspronkelijk zijn opgericht. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om vervallen bebouwing, leegstaande, vrijgekomen agrarische schuren maar ook schuren die mogelijk leeg komen te staan (omdat een agrarisch bedrijf gaat stoppen).

Dat een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw gebruikt kan worden voor het hobbymatig houden van dieren (bijvoorbeeld paarden) doet hier niets aan af. Het feit dat de agrarische bedrijfsactiviteiten gestaakt worden en de bedrijfsgebouwen een aantoonbare agrarische bedrijfshistorie c.q. bedrijfsfunctie hebben gehad, maakt dat de gebouwen aangemerkt kunnen worden als vrijkomende agrarische bebouwing en ingezet kunnen worden in het kader van de beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019. Daarbij voorziet het plan in een forse afname aan bebouwing in het buitengebied. Immers, de bebouwing op beide percelen (Achteres 3 en 3e Blokweg 10) bedraagt in de huidige situatie circa 5.460 m^2. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt de bebouwde oppervlakte aanzienlijk verminderd, de bebouwde oppervlakte bedraagt dan 2.240 m^2. Dit is een aanzienlijke vermindering van bebouwing in het buitengebied, waardoor het een forse bijdrage levert aan de doelstelling van de beleidsregels.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing en het erfensemble geldt het volgende. In de welstandsnota is de Mageleresch aangemerkt als een beeldbepalend element. De markante ruimtelijke verschijning alsmede de ontstaansgeschiedenis geven de es betekenis. Met het behoud van ruime doorzichten vanaf de omliggende wegen en het creëren van nieuwe doorkijkjes wordt de visuele aanwezigheid van de es gewaarborgd en versterkt. De oriëntatie en hoogte van de aangrenzende bebouwing spelen daarbij een belangrijke rol. Een haakse oriëntatie van de hoofd- en bijgebouwen op de weg is essentieel.

Om het doorzicht op de es te behouden is in de planregels bepaald dat de nieuwe woning binnen een bouwvlak gebouwd moet worden. De situering van het bouwvlak waarbinnen de nieuwe woning bij het perceel Achteres 3 gebouwd moet worden is bepaald op basis van een landschappelijke analyse op grond van de geldende gebiedskenmerken, welke is vertaald in een ruimtelijk kwaliteitsplan voor het perceel Achteres 3 te Den Ham. In het ruimtelijk kwaliteitsplan is de erfinrichting vastgelegd. De aanleg en instandhouding van de erfinrichting en landschapsmaatregelen is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd. De situering van de woning is daarbij ook middels een bouwvlak vastgelegd. De situering van de tweede compensatiewoning is een bewuste keuze op basis van de landschapskenmerken. De tweede compensatiewoning moet zich, gelet op de landschapskenmerken, voegen in de bebouwde krans rondom de es. Daarbij is het belangrijk dat de bebouwing niet te ver de es opgaat en dat er ruimte blijft tussen de erven. Het is niet wenselijk om een reeks aaneengeschakelde bebouwing langs de Achteres te bouwen. Aangezien er aan de oostzijde (ter plaatse van de tweede compensatiewoning) van oorsprong ook een boerderij heeft gestaan en de relicten nog aanwezig zijn, is het logisch om op deze plek een compensatiewoning te realiseren. Daarbij is er juist gekozen om de bestaande beplanting te gebruiken voor de landschappelijke inpassing. Dit vormt een duidelijke groene rugmassa die kenmerkend is op de erven. Tussen de nieuwe woning en het bestaande erf zijn de gronden voorzien van een agrarische gebiedsbestemming waardoor bebouwing niet is toegestaan. De onbebouwde strook heeft een breedte van circa 35 meter waardoor het doorzicht op de waardevolle es geborgd is. Indien de compensatie aansluitend aan de andere compensatiewoning zal worden gebouwd, dan is er geen zicht meer op de es. Het plan draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en houdt rekening met de landschappelijke waarden van het gebied.

Tevens is het plan in overeenstemming met de provinciale principes van ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’ zoals deze zijn opgenomen in artikel 2.1.3 van de provinciale Omgevingsverordening. Op grond van artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), lid 2 van de provinciale Omgevingsverordening geldt het volgende:

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Onder bestaand erven wordt verstaan: *bestaande en/of als zodanig bestemde bouwvlakken ten behoeve van woningen, voorzieningen en bedrijven in de Groene Omgeving, daarbij inbegrepen de bouwvlakken voor dergelijke functies die voorzien zijn in voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;*

Lid 1 is van toepassing wanneer sprake is van extra ruimtebeslag in de groene omgeving voor stedelijke functies. Lid 2 is van toepassing wanneer er sprake is van extra ruimtebeslag door ontwikkelingen in de groene omgeving. Gelet op de terminologie in lid 1 en 2 gaat het in lid 2 om andere ontwikkelingen dan stedelijke ontwikkelingen. Zie ook: ECLI:NL:RVS:2020:3111, r.o. 11.1, en ECLI:NL:RVS:2016:915, r.o 7.1. Er is in voorliggende bestemmingsplan sprake van een stedelijke ontwikkeling, maar er is geen sprake van een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de Groene Omgeving. Dit volgt uit de planologische vergelijking tussen de gebruiks- en bouwmogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan en het voorliggend bestemmingsplan.

Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Twenterand is het perceel Achteres 3-3a voorzien van twee bestemmingsvlakken voor ‘Wonen’. De gezamenlijke oppervlakte daarvan bedraagt circa 5.265 m2. Daarbij mag per bestemmingsvlak één woning met 100 m2 aan bijgebouwen gebouwd worden. In principe mag het gehele bestemmingsvlak Wonen verhard worden. De (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing valt onder het overgangsrecht.

Als gevolg van het plan wordt aan de Achteres 3-3a 1.517 m2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Er worden twee compensatiewoningen gebouwd die elk een inhoud van 750 m3 en 100 m2 aan bijgebouwen mogen hebben. Het bestemmingsvlak ‘Wonen’ voor de bestaande twee woningen bedraagt circa 2.321 m2. De inhoud van de woningen mag maximaal 750 m3 bedragen en de oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 100 m2 per woning (gezamenlijk 200 m2). De oppervlakte van de bestemming ‘Wonen’ van de compensatiekavels bedraagt respectievelijk 800 m2 en 794 m2. Per bestemmingsvlak is één woning met een inhoud van 750 m3 en 100 m2 aan bijgebouwen toegestaan.

Voor voorliggend plan betekent dit dat er geen sprake is van extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving:

- Er is geen sprake van een toename van het bouwperceel. Er is sprake van een gewijzigde situering van het bouwperceel (bestemmingsvlak ‘Wonen’) en een afname van het bouwperceel. Het bouwperceel neemt af met circa 1.350 m2. Het was totaal 5.265 m2 en wordt maximaal 3.915 m2;
- Er is geen sprake van toename van de bebouwing. Op basis van het huidige bestemmingsplan gold op grond van artikel 33.1 Bestaande afmetingen dat de bestaande oppervlakte als maximale oppervlakte was toegestaan. De bebouwde oppervlakte neemt als gevolg van het plan fors af.

Er is daarmee geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de Groene Omgeving. Hiermee wordt voldaan een het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Ter onderbouwing van deze uitleg wordt ook verwezen naar de uitspraak van de van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915, waarin het volgende is geoordeeld:
Strijd met provinciale verordening
7. [appellant] betoogt voorts dat het plan is vastgesteld in strijd met de artikelen 2.1.3 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 (hierna: omgevingsverordening), nu de raad de drie gebouwen met daarin in totaal vijf woningen, in het reeds bestaande, bebouwde gebied had moeten situeren in plaats van in de groene omgeving. Tevens heeft de raad geen sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor de geplande ontwikkelingen in de groene omgeving aangevoerd en niet voorzien in compensatie van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

7.1. De Afdeling ziet zich gesteld voor de vraag of de artikelen 2.1.3 en 2.1.6 van de omgevingsverordening van toepassing zijn op de ontwikkelingen waarin het plan voorziet. Daartoe stelt zij in de eerste plaats vast dat het plangebied niet kan worden aangemerkt als bestaand bebouwd gebied in de zin van artikel 2.1.1, onder f, van de omgevingsverordening. Ingevolge artikel 2.1.1, onder h en j, van de omgevingsverordening moet dat wat het plan mogelijk maakt, derhalve worden gekwalificeerd als een stedelijke ontwikkeling die plaatsvindt in de groene omgeving.

Voorts dient te worden vastgesteld of de ontwikkeling waarin het voorziet, leidt tot extra ruimtebeslag op de groene omgeving in de zin van artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening. De Afdeling overweegt dat het begrip extra ruimtebeslag in de tekst van de omgevingsverordening niet wordt gedefinieerd. Ook in de toelichting wordt het begrip niet uitgelegd. Uit het bijschrift in de omgevingsverordening bij het artikel is echter af te leiden dat het is bedoeld als toetsingskader voor de SER-ladder. Nu deze doelstelling eveneens ten grondslag ligt aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, overweegt de Afdeling dat voor de uitleg van het begrip extra ruimtebeslag in de omgevingsverordening bij haar jurisprudentie over artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro dient te worden aangesloten. Dit leidt ertoe dat het ruimtebeslag waarin het plan voorziet, moet worden vergeleken met het ruimtebeslag dat mogelijk werd gemaakt in het voorgaande, onherroepelijke bestemmingsplan, ongeacht of dit wel of niet is gerealiseerd. Nu het ruimtebeslag waarin het voorheen geldende plan voorzag groter was dan het ruimtebeslag waarin het plan thans voorziet, is van extra ruimtebeslag als bedoeld in artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening derhalve geen sprake. De

Afdeling is daarom van oordeel dat artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening in dit geval niet van toepassing is.

Voor wat betreft de bestaande woning op het perceel en de splitsing daarvan het volgende. In het bestemmingsplan Buitengebied Twenterand 2005, dat door de gemeenteraad van Twenterand op 7 november 2006 is vastgesteld, werd het perceel Achteres 3 en 3a ook weergegeven als twee separate woonpercelen. Per (bouw)perceel is er één woning toegestaan, wat ook het geval is. Dit is in het bestemmingsplan Buitengebied Twenterand, vastgesteld op 13 maart 2018, nogmaals als zodanig bekrachtigd. Daarmee is er sprake van geldende planologische rechten voor de twee bestaande woningen.

De gesplitste woning kan dus niet worden aangemerkt als tweede compensatiewoning in de zin van de beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019. De compensatiewoning op basis van de beleidsregels wordt verkregen door te voldoen aan de in tabel 5 van de beleidsregels opgenomen sloopnorm. In voorliggend plan is daar sprake van.

Ten aanzien van de dialoog met de omgeving betreuren wij dat reclamant van mening is dat er onvoldoende dialoog gevoerd is met de omgeving. Hoewel het voor de vaststelling van een bestemmingsplan geen wettelijke vereiste is dat er participatie met de buren plaatsvindt, vinden wij het wel wenselijk dat omwonenden geïnformeerd worden over ruimtelijke plannen. Het betrekken en informeren van omwonenden bij een ruimtelijk is echter een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Ondanks dat er – volgens reclamant – onvoldoende participatie heeft plaatsgevonden, zijn alle belangen zorgvuldig in dit bestemmingsplan afgewogen en is er sprake van een wenselijk planologische regime.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan. De belangen van derden worden niet onevenredig aangetast.

7 Zienswijze Reclamant 5

Datum brief: 19 januari 2024
Datum ontvangst: 22 januari 2024

7.1 Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt enkel bezwaar tegen de komst van de 2e compensatiewoning die aan de oostkant van het perceel gesitueerd gaat worden. Deze valt buiten het bestaande voormalige agrarische bedrijfsperceel dat later aangekocht is door indiener. Daardoor ontstaat er volgens reclamant een nieuw solitair erf. Compensatiekavel(s) dienen een passend ensemble (ervencluster) te vormen met al aanwezige, overblijvende gebouwen en omgeving, volgens het beleid erventransitie.

Reclamant stelt dat het zicht op de Mageler Es verdwijnt. Daarvoor in de plaats wordt er enkel een kunstmatig alternatief gecreëerd doormiddel van een, naar eigen zeggen, doorkijkje vanaf de weg op de es.

De 2e compensatiewoning komt binnen 100 meter van het bedrijf van reclamant. Dit kan volgens hem beperkingen betekenen voor hun bedrijfsactiviteiten en ontwikkelingsmogelijkheden.

7.2 Beoordeling zienswijze

In het landschapsontwikkelingsplan is de Mageleresch aangemerkt als een cultuurhistorisch element en in de welstandsnota is de Mageleresch aangemerkt als beeldbepalend element. De markante ruimtelijke verschijning alsmede de ontstaansgeschiedenis geven de es betekenis. Met het behoud van ruime doorzichten vanaf de omliggende wegen en het creëren van nieuwe doorkijkjes wordt de visuele aanwezigheid van de es gewaarborgd en versterkt. De oriëntatie en hoogte van de aangrenzende bebouwing spelen daarbij een belangrijke rol. Een haakse oriëntatie van de hoofd- en bijgebouwen op de weg is essentieel.

Om het doorzicht op de es te behouden is in de planregels bepaald dat de nieuwe woning binnen een bouwvlak gebouwd moet worden. De situering van het bouwvlak waarbinnen de nieuwe woning bij het perceel Achteres 3 gebouwd moet worden is bepaald op basis van een landschappelijke analyse op grond van de geldende gebiedskenmerken, welke is vertaald in een ruimtelijk kwaliteitsplan voor het perceel Achteres 3 te Den Ham. In het ruimtelijk kwaliteitsplan is de erfinrichting vastgelegd. De aanleg en instandhouding van de erfinrichting en landschapsmaatregelen is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd. De situering van de woning is daarbij ook middels een bouwvlak vastgelegd. De situering van de tweede compensatiewoning is een bewuste keuze. De tweede compensatiewoning moet zich, gelet op de landschapskenmerken, voegen in de bebouwde krans rondom de es. Daarbij is het belangrijk dat de bebouwing niet te ver de es opgaat en dat er ruimte blijft tussen de erven. Het is niet wenselijk om een reeks aaneengeschakelde bebouwing langs de Achteres te bouwen. Aangezien er aan de oostzijde (ter plaatse van de tweede compensatiewoning) van oorsprong ook een boerderij heeft gestaan en de relicten nog aanwezig zijn, is het logisch om op deze plek een compensatiewoning te realiseren. Daarbij is er juist gekozen om de bestaande beplanting te gebruiken voor de landschappelijke inpassing. Dit vormt een duidelijke groene rugmassa die kenmerkend is op de erven. Tussen de nieuwe woning en het bestaande erf zijn de gronden voorzien van een agrarische gebiedsbestemming waardoor bebouwing niet is toegestaan. De onbebouwde strook heeft een breedte van circa 35 meter waardoor het doorzicht op de waardevolle es geborgd is. Indien de compensatie aansluitend op de andere compensatiewoning zal worden gebouwd, dan is er geen zicht meer op de es. Het plan draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en houdt rekening met de landschappelijke waarden van het gebied.

Tevens is het plan in overeenstemming met de provinciale principes van ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’ zoals deze zijn opgenomen in artikel 2.1.3 van de provinciale Omgevingsverordening.

Op grond van artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), lid 2 van de provinciale Omgevingsverordening geldt het volgende:

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Onder bestaand erven wordt verstaan: *bestaande en/of als zodanig bestemde bouwvlakken ten behoeve van woningen, voorzieningen en bedrijven in de Groene Omgeving, daarbij inbegrepen de bouwvlakken voor dergelijke functies die voorzien zijn in voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;*

Lid 1 is van toepassing wanneer sprake is van extra ruimtebeslag in de groene omgeving voor stedelijke functies. Lid 2 is van toepassing wanneer er sprake is van extra ruimtebeslag door ontwikkelingen in de groene omgeving. Gelet op de terminologie in lid 1 en 2 gaat het in lid 2 om andere ontwikkelingen dan stedelijke ontwikkelingen. Zie ook: ECLI:NL:RVS:2020:3111, r.o. 11.1, en ECLI:NL:RVS:2016:915, r.o 7.1. Er is in voorliggende bestemmingsplan sprake van een stedelijke ontwikkeling, maar er is geen sprake van een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de Groene Omgeving. Dit volgt uit de planologische vergelijking tussen de gebruiks- en bouwmogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan en het voorliggend bestemmingsplan.

Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Twenterand is het perceel Achteres 3-3a voorzien van twee bestemmingsvlakken voor ‘Wonen’. De gezamenlijke oppervlakte daarvan bedraagt circa 5.265 m2. Daarbij mag per bestemmingsvlak één woning met 100 m2 aan bijgebouwen gebouwd worden. In principe mag het gehele bestemmingsvlak Wonen verhard worden. De (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing valt onder het overgangsrecht.

Als gevolg van het plan wordt aan de Achteres 3-3a 1.517 m2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Er worden twee compensatiewoningen gebouwd die elk een inhoud van 750 m3 en 100 m2 aan bijgebouwen mogen hebben. Het bestemmingsvlak ‘Wonen’ voor de bestaande twee woningen bedraagt circa 2.321 m2. De inhoud van de woningen mag maximaal 750 m3 bedragen en de oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 100 m2 per woning (gezamenlijk 200 m2). De oppervlakte van de bestemming ‘Wonen’ van de compensatiekavels bedraagt respectievelijk 800 m2 en 794 m2. Per bestemmingsvlak is één woning met een inhoud van 750 m3 en 100 m2 aan bijgebouwen toegestaan.

Voor voorliggend plan betekent dit dat er geen sprake is van extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving:

- Er is geen sprake van een toename van het bouwperceel. Er is sprake van een gewijzigde situering van het bouwperceel (bestemmingsvlak ‘Wonen’) en een afname van het bouwperceel. Het bouwperceel neemt af met circa 1.350 m2. Het was totaal 5.265 m2 en wordt maximaal 3.915 m2;
- Er is geen sprake van toename van de bebouwing. Op basis van het huidige bestemmingsplan gold op grond van artikel 33.1 Bestaande afmetingen dat de bestaande oppervlakte als maximale oppervlakte was toegestaan. De bebouwde oppervlakte neemt als gevolg van het plan fors af.

Er is daarmee geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de Groene Omgeving. Hiermee wordt voldaan een het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Ter onderbouwing van deze uitleg wordt ook verwezen naar de uitspraak van de van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915, waarin het volgende is geoordeeld:

Strijd met provinciale verordening
7. [appellant] betoogt voorts dat het plan is vastgesteld in strijd met de artikelen 2.1.3 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 (hierna: omgevingsverordening), nu de raad de drie gebouwen met daarin in totaal vijf woningen, in het reeds bestaande, bebouwde gebied had moeten situeren in plaats van in de groene omgeving. Tevens heeft de raad geen sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor de geplande ontwikkelingen in de groene omgeving aangevoerd en niet voorzien in compensatie van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

7.1. De Afdeling ziet zich gesteld voor de vraag of de artikelen 2.1.3 en 2.1.6 van de omgevingsverordening van toepassing zijn op de ontwikkelingen waarin het plan voorziet. Daartoe stelt zij in de eerste plaats vast dat het plangebied niet kan worden aangemerkt als bestaand bebouwd gebied in de zin van artikel 2.1.1, onder f, van de omgevingsverordening. Ingevolge artikel 2.1.1, onder h en j, van de omgevingsverordening moet dat wat het plan mogelijk maakt, derhalve worden gekwalificeerd als een stedelijke ontwikkeling die plaatsvindt in de groene omgeving.

Voorts dient te worden vastgesteld of de ontwikkeling waarin het voorziet, leidt tot extra ruimtebeslag op de groene omgeving in de zin van artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening. De Afdeling overweegt dat het begrip extra ruimtebeslag in de tekst van de omgevingsverordening niet wordt gedefinieerd. Ook in de toelichting wordt het begrip niet uitgelegd. Uit het bijschrift in de omgevingsverordening bij het artikel is echter af te leiden dat het is bedoeld als toetsingskader voor de SER-ladder. Nu deze doelstelling eveneens ten grondslag ligt aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, overweegt de Afdeling dat voor de uitleg van het begrip extra ruimtebeslag in de omgevingsverordening bij haar jurisprudentie over artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro dient te worden aangesloten. Dit leidt ertoe dat het ruimtebeslag waarin het plan voorziet, moet worden vergeleken met het ruimtebeslag dat mogelijk werd gemaakt in het voorgaande, onherroepelijke bestemmingsplan, ongeacht of dit wel of niet is gerealiseerd. Nu het ruimtebeslag waarin het voorheen geldende plan voorzag groter was dan het ruimtebeslag waarin het plan thans voorziet, is van extra ruimtebeslag als bedoeld in artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening derhalve geen sprake. De Afdeling is daarom van oordeel dat artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening in dit geval niet van toepassing is.

Voor wat betreft de vrees van reclamant voor het beperken van de bedrijfsactiviteiten geldt het volgende. 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. 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 bedrijfsactiviteiten van reclamant behoren tot milieucategorie 3.2 waarvoor in een gemengd gebied (gebieden waar een sterke functiemenging aanwezig is) een richtafstand geldt van 50 meter. De nieuwe woning moet gebouwd worden binnen het bouwvlak. De afstand van het bouwvlak tot aan de grens van de milieubelastende bestemming van reclamant bedraagt in het ontwerpbestemmingsplan 55 meter. Omdat de initiatiefnemer de locatie van de tweede compensatiewoning verder naar achteren heeft verschoven, bedraagt de afstand van de dichtstbijzijnde gevel van de tweede compensatiewoning tot aan de grens van de milieubelastende bestemming van reclamant 65 meter. De afstand tot aan de bestemming ‘Wonen’ bedraagt 50 meter. Voorts wordt opgemerkt dat op kortere afstand van het bedrijfsperceel van reclamant reeds woningen van derden aanwezig zijn. Deze woningen zijn maatgevend voor de ontwikkel- en bedrijfsmogelijkheden van reclamant. In de nieuwe woningen kan, gelet op de richtafstanden die gelden, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan. De belangen van reclamant worden niet onevenredig aangetast.

8 Wijzigingen

In dit hoofdstuk worden de door te voeren ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan beschreven. Dit betreffen ondergeschikte wijzigingen ter verbetering van het plan, die geen directe invloed hebben op de aard van het plan.

- **Aanpassingen verbeelding**
  - Het bouwvlak van de tweede compensatie wordt verplaatst, waarbij deze circa 13 meter naar achteren (richting het noorden) wordt verschoven;
  - Het bestemmingsvlak 'Wonen' van de tweede compensatiewoning is circa 4 meter naar het westen opgeschoven teneinde voldoende afstand tot de bomenrij te borgen;
  - Ter plaatse van het bestemmingsvlak 'Wonen' van de tweede compensatiewoning is een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen
  - De bestemmingsvlakken van de twee nieuwe compensatiewoningen zijn aangepast waardoor de oppervlakte respectievelijk 800 m2 en 794 m2 bedraagt.

- **Aanpassingen regels**
  - De bouwregels in artikel 4.2.1 'Hoofdgebouwen' zijn gewijzigd in die zin dat een extra sublid is toegevoegd ten aanzien van het maximum aantal te bouwen woningen binnen een bestemmingsvlak. Artikel 4.2.1 'hoofdgebouwen' luidt na de wijziging als volgt:
    Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
    a. *Woningen worden uitsluitend op de bestaande locatie gebouwd of binnen het bouwvlak;*
    b. *per bestemmingsvlak is één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het aangegeven aantal woningen is toegestaan;*
    c. *de inhoud van de woning mag maximaal 750 m3 bedragen;*
    d. *de goothoogte van de woning mag maximaal 4,5 m bedragen;*
    e. *de bouwhoogte van de woning mag maximaal 9 m bedragen.*
  - Artikel 4.4.3 Voorwaardelijke verplichting – landschappelijk inpassingsplan: de inhoud van lid a is gewijzigd in die zin dat het landschappelijk inpassingsplan in de bijlage waarnaar verwezen wordt (bijlage 2), is aangepast;
  - Artikel 4.4.3 lid c wordt aangepast en luidt als volgt: *In afwijking van het bepaalde onder a en b mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig deze bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals dat is opgenomen in het in bijlage 2 en bijlage 3 opgenomen erfinrichtingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.*
  - Artikel 4.5.1 Afwijken van de voorwaardelijke verplichting – landschappelijke inpassing: de inhoud is gewijzigd in die zin dat het landschappelijk inpassingsplan in de bijlage waarnaar verwezen wordt (bijlage 2), is aangepast;
  - Het in bijlage 2 bij de regels opgenomen landschappelijk inpassingsplan wordt gewijzigd in die zin dat:
    - De bebouwing op het erf van de tweede compensatiekavel (woning en bijgebouw) verplaatst wordt;
    - Bestaande en nieuwe landschapselementen nader worden beschreven en enkele landschapselementen zijn toegevoegd zoals struweelbeplanting, een gemengde geschoren haag en de aanplant van een Linde (boom).
  - Artikel 9 "Algemene bouwregels" is geschrapt aangezien de bestaande afmetingen, afstanden en percentages niet gelden. Als gevolg van het schrappen van dit artikel

worden artikel 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 en 17 van het ontwerpbestemmingsplan vernummerd.

- **Aanpassingen toelichting**
    - Enkele verschrijvingen zijn gecorrigeerd;
    - In hoofdstuk 3 is de gewenste situatie voor het perceel Achteres 3-3a te Den Ham aangepast conform het gewijzigde landschappelijk inpassingsplan;
    - Paragraaf 4.2.4.1 is aangepast in die zin dat de toets aan artikel 2.1.3 ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’ van de Omgevingsverordening Overijssel nader gemotiveerd is;
    - Paragraaf 4.3.1 is gewijzigd. De Structuurvisie Twenterand is vervangen door de geldende ‘Omgevingsvisie Twenterand 1.0’.
    - Paragraaf 5.5 ‘milieuzonering’ is aangepast in die zin dat de afstanden zijn gecorrigeerd als gevolg van de verplaatsing van het bouwvlak en bestemmingsvlak ‘Wonen’ van de tweede compensatiewoning;
    - Hoofdstuk 6 ‘Wateraspecten’ is geactualiseerd in die zin dat de sinds 11 januari 2024 geldende ‘Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan 2024-2028’ is verwerkt.
    - Paragraaf 7.3 ‘Verantwoording van de regels’ is aangepast conform de gewijzigde planregels.
    - Bijlage 3 bij de toelichting is gewijzigd. Het gewijzigde ruimtelijk kwaliteitsplan is toegevoegd.
    - Het stikstofdepositieonderzoek in Bijlage 5 bij de toelichting is geactualiseerd conform de meest recente versie van de AERIUS-calculator.