Bestemmingsplan

Buitengebied Twenterand PH Meersendijk 3 en 3a

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam:	**Buitengebied Twenterand PH Meersendijk 3 en 3a**
Plantype:	**bestemmingsplan**
IMRO:	**NL.IMRO.1700.BPBGPHMeersendijk3-ont1**
Status:	**concept**

Datum:

Projectnummer: 20AF205

Opdrachtgever:

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

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Buitengebied Twenterand PH Meersendijk 3 en 3a

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 4
1.4 De bij het plan behorende stukken 5
1.5 Leeswijzer 5

Hoofdstuk 2 Het plan **6**
2.1 Huidige situatie 6
2.2 Toekomstige situatie 8

Hoofdstuk 3 Beleid **10**
3.1 Rijksbeleid 10
3.2 Provinciaal beleid Overijssel 11
3.3 Gemeentelijk beleid 18

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **27**
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 27
4.2 Milieuzonering 27
4.3 Bodem 29
4.4 Geluid 31
4.5 Luchtkwaliteit 32
4.6 Externe veiligheid 33
4.7 Water 34
4.8 Klimaatadaptatie 36
4.9 Ecologie 37
4.10 Archeologie en Cultuurhistorie 37
4.11 Verkeer / parkeren 38

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting **39**
5.1 Planopzet en systematiek 39
5.2 Toelichting op de regels 39

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **42**

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **43**
7.1 Vooroverleg 43
7.2 Zienswijzen 43

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de locatie Meersendijk 3 en 3a in Den Ham is een plan ontwikkeld. Het erf bestaat uit een bedrijfswoning (met inwoning) en (inpandige) bijgebouwen en meerdere schuren (agrarische bedrijfsbebouwing). De initiatiefnemer wenst met toepassing van de beleidsregels Erventransitie Twenterand 2019 van de gemeente Twenterand de bestaande (voormalig agrarische) stallen te slopen en te vervangen voor een compensatiewoning en extra bijgebouwen op het erf en een passende erfinrichting te realiseren. Dit is ook wel de zogenoemde 'Rood-voor-Rood-regeling'. De bouw van een nieuwe woning past niet binnen het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het perceel aan de Meersendijk 3-3a is gelegen in het buitengebied van Twenterand, aan de westkant van Den Ham. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie M, perceelnummers 1324, 1325 en 1570. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: PDOK; bewerking Ad Fontem)

Begrenzing

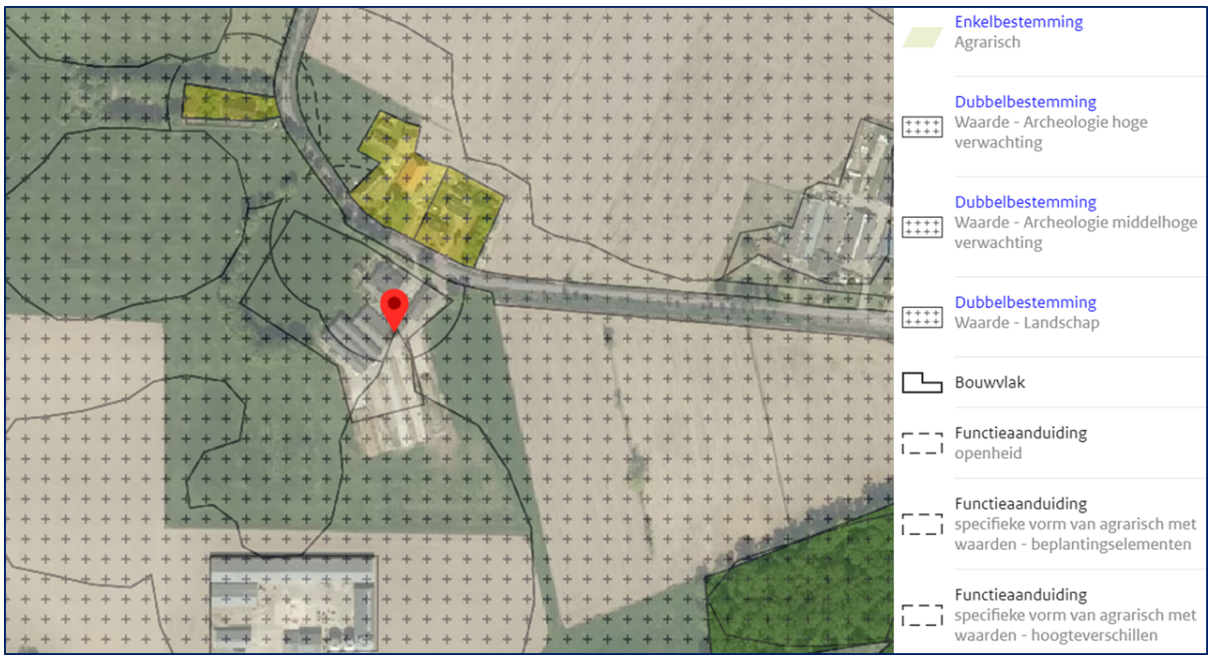
De begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.2 (rood omkaderd). In dit figuur is een kadastrale kaart weergegeven waarop het plangebied te zien is. Zie de verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.



Figuur 1.2: begrenzing plangebied (bron: kadastralekaart.com; bewerking Ad Fontem)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel aan de Meersendijk 3-3a in Den Ham geldt het bestemmingsplan ‘Buitengebied Twenterand’, vastgesteld op 13 maart 2018 door de gemeente Twenterrand. Figuur 1.3 weergeeft een uitsnede van het bestemmingsplan. Daarnaast is ook het 'Facetplan parkeren Twenterand', vastgesteld op 15-05-2018 van toepassing. Het facetbestemmingsplan Parkeren heeft betrekking op alle vigerende bestemmingsplannen in de gemeente Twenterand.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' (bron: ruimtelijke plannen; bewerking Ad Fontem)

Binnen het bestemmingsplan is het projectgebied bestemd met de enkelbestemming ‘Agrarisch’ met bouwvlak en functieaanduidingen ‘openheid’, ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – beplantingselementen’ en ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – hoogteverschillen’. Het projectgebied kent de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie hoge verwachting’, 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' en ‘Waarde – Landschap’.

De realisatie van een nieuwe vrijstaande woning (en extra bijgebouwen) ter compensatie van de sanering van voormalige agrarische stallen past niet bij recht binnen de geldende bestemming. Het bestemmingsplan bevat bovendien geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden waarmee medewerking aan het plan kan worden verleend. Een herziening van het bestemmingsplan is vereist om het plan te kunnen realiseren.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand PH Meersendijk 3 en 3a' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.1700.BPBGPHMeersendijk3-ont1);
- Bijlagen bij de toelichting;
- Regels;
- Bijlagen bij de regels.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Het perceel aan de Meersendijk 3-3a ligt in het buitengebied van Twenterand, aan de westkant van Den Ham. Het erf bestaat uit een bedrijfswoning (met inwoning) en (inpandige) bijgebouwen en meerdere schuren (bedrijfsbebouwing). Het perceel is voornamelijk omgeven door agrarische percelen en burgerwoningen. Het perceel wordt ontsloten via de Meersendijk, een rustige weg in het buitengebied vooral gebruikt door bestemmingsverkeer (60 km/u). In figuur 2.1 is de ligging van het plangebied op een luchtfoto van de Meersendijk 3-3a weergegeven.



Figuur 2.1: huidige situatie Meersendijk 3-3a (bron: Cyclomedia; bewerking Ad Fontem)

Volgens de verleende vergunningen is de volgende bebouwing aanwezig op het erf:

Hoofdgebouw (woning)

De voorzijde van het hoofdgebouw is in gebruik als woning. De achterzijde is in gebruik als stalruimte voor jongvee. Bij de bestemmingsplanherziening wordt de inhoud van de woning (m³) vastgelegd op de bestaande inhoud conform de afgegeven vergunningen.

In het hoofdgebouw is momenteel een deel in gebruik als woning en een deel als stalruimte voor jongvee (op de vergunning aangeduid als 'stalruimte' en 'spoelruimte'). Omdat deze functies zich in het hoofdgebouw bevinden worden ze niet gezien als bijgebouw.

Aanbouw hoofdgebouw (inwoning + garage)

Aan het hoofdgebouw is een aanbouw gebouwd ten behoeve van een inwoningsituatie en garage. Voor de inwoning is een vergunning verleend (d.d. 8 juni 1982). De inwoning wordt derhalve niet gezien als bijgebouw, mede ook aangezien wonen in (vrijstaande) bijgebouwen niet is toegestaan. Het achterste gedeelte van het aangebouwde bouwwerk is momenteel in gebruik als garage (57 m²). Dit wordt wel tot bijgebouwen gerekend. Zie volgende kopje.

Bijgebouwen behorende bij woning met inwoning

Bij de woning met inwoning zijn momenteel twee bijgebouwen aanwezig. Het betreft een garage (57 m²) dat tegen het hoofdgebouw is aangebouwd en een vrijstaand kookhuisje (27

m²). In totaal is er momenteel 84 m² aan bijgebouwen aanwezig bij de woning. Samenvattend zijn momenteel de volgende bijgebouwen aanwezig bij de woning:

Bijgebouwen bij woning	M² (conform vergunning)	Asbesthoudende golfplaten
Kookhuis	27	Nee
Garage	57	Nee
Totaal	**84**	

Figuur 2.2: huidige bijgebouwen bij Meersendijk 3-3a in Den Ham (bron: Ad Fontem)

Schuren

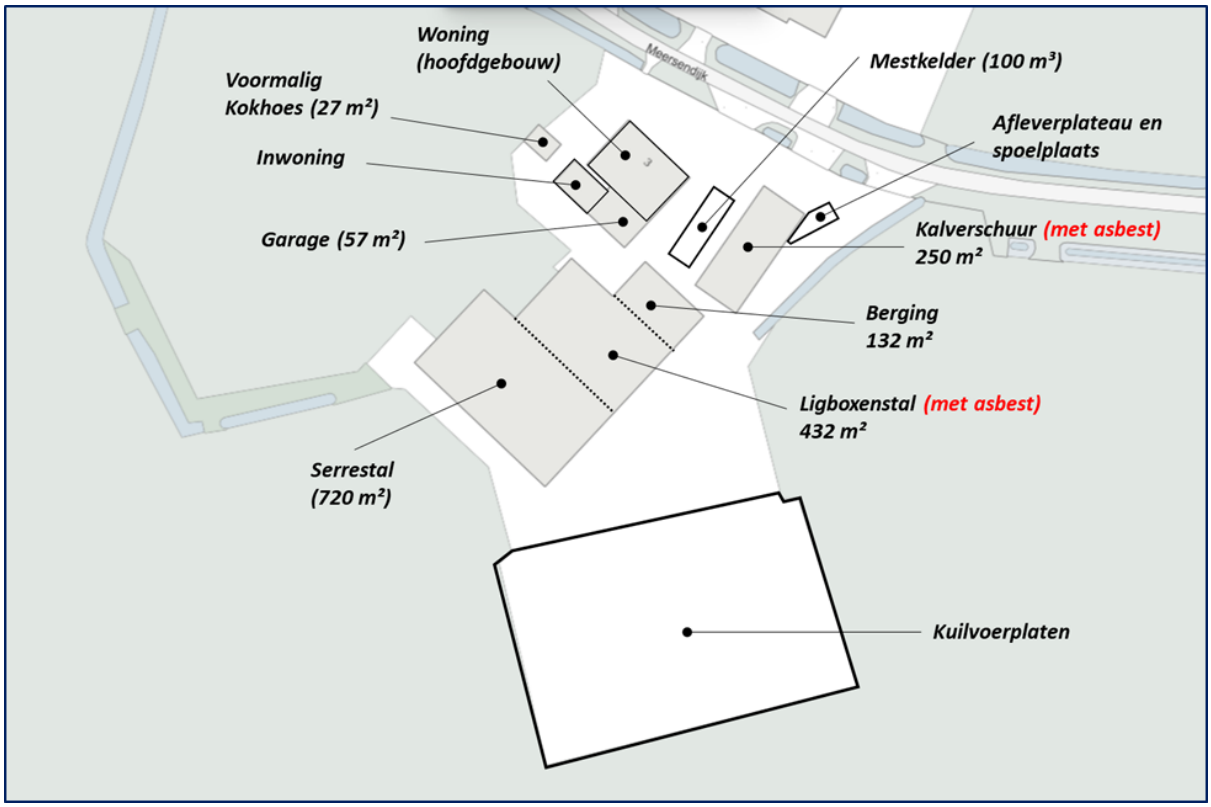
Op het erf staan een viertal schuren die initiatiefnemer wil inbrengen voor Rood voor Rood. Deze zijn opgenomen in figuur 2.3, 2.4 en 2.5. Het gaat om:

Schuur	M² (conform vergunning)	Asbesthoudende golfplaten
Serrestal	720	Nee
Ligboxenstal	432	Ja
Kalverschuur	250	Ja
Berging	132	Nee
Totaal	**1.534**	

Figuur 2.3: in te brengen sloopschuren Meersendijk 3-3a Den Ham (bron: Ad Fontem)



Figuur 2.4: huidige situatie Meersendijk 3-3a Den Ham (bron: Cyclomedia; bewerking Ad Fontem)



Figuur 2.5: huidige situatie Meersendijk 3-3a Den Ham (bron: PDOK; bewerking Ad Fontem)

Daarnaast zijn diverse kuilvoerplaten, silo's en een mestkelder op het perceel aanwezig. De agrarische activiteiten op het erf zijn, op wat jongvee na, ter plaatse allemaal (nagenoeg) gestaakt. De bedrijfsgebouwen worden momenteel dan ook vooral gebruikt voor de opslag van werkvoertuigen die benodigd zijn voor het bewerken van het land (ruim 6 ha). De eigenaren zijn voornemens de agrarische opstallen te slopen en te vervangen voor een compensatiewoning en extra bijgebouwen.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers zijn voornemens om alle voormalig agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van in totaal 1.534 m² te slopen. Naast de opstallen wordt ook een groot deel van de aanwezige erfverharding en bouwwerken zoals de kuilvoerplaten en silo's verwijderd. Na sanering van deze landschapsontsierende elementen ontstaat er de mogelijkheid om een nieuwe compensatiewoning met bijgebouw te realiseren. De bestaande bedrijfswoning zal worden herbestemd tot reguliere burgerwoning. Bij de bestaande woning wordt daarnaast een extra bijgebouw gerealiseerd (conform inzet extra sloopmeters). In de nieuwe situatie ontstaat op deze manier een erf van twee burgerwoningen met bijbehorende bijgebouwen. Ten behoeve van de nieuwe inrichting hebben initiatiefnemers een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, deze is opgenomen in Bijlage 1. De belangrijkste uitgangspunten uit dit ruimtelijk kwaliteitsplan zijn onderstaand beschreven.

Bebouwing

Door de sloop van de stallen zal het voormalige agrarisch erf een behoorlijke verandering ondergaan. Er moet voorkomen worden dat er twee aparte erven ontstaan door het toevoegen van een tweede woonrecht. Dat wordt bewerkstelligd met een compact erfcluster waarin de bebouwing een onderlinge relatie heeft. De bestaande boerderij vormt de basis van waaruit het erf zal worden ingericht. Het oorspronkelijke 'werk' gedeelte van het erf zal behouden blijven en gaan dienen als centrale erfruimte van waaruit de omliggende bijgebouwen bereikt kunnen worden.

De compensatiewoning wordt gesitueerd aan het achtererf, aan de rand van de landschapskamer en zodoende aan de rand van het kamp. Naast de positionering van de bebouwing zorgt de erfbeplanting voor een geleidelijke overgang van het erf naar de openheid van de kampen rondom het plangebied. De erven van het oude hoevenlandschap

kennen deze verspreide ligging van gebouwen en geen harde overgang naar de omgeving. De te bouwen schuren en woning dragen bij aan de landelijke uitstraling van het erf. De bijgebouwen zijn gesitueerd achter de boerderij en zijn via de centrale erfruimte bereikbaar.

Erfbeplanting

De bestaande erfbeplanting is minimaal op het erf aanwezig en beperkt zich tot enkele erfbomen. De bestaande erfbeplanting zal versterkt worden met streekeigen en inheemse beplanting passend op de natuurlijk ondergrond en zal zorgen voor versterking van het erfensemble, de één-erf-gedachte en daarnaast de esthetische en belevingswaarde van het boerenerf. Dit betreffen hagen, solitaire bomen, boomgroepen en zoomvegetatie op de overgang naar het omliggende landschap.

Het voorerf en het zijerf zijn open met tuinaanplant en zullen worden begrensd door een boerenhaag die doorloopt naar de boomgaard. De siertuin bevindt zich op het voor- en zijerf. De entree naar de besloten centrale erfruimte wordt eveneens begeleid door de haag, de boomgaard en enkele solitaire bomen. Het achtererf wordt tevens begrensd door de bebouwing en de boomgroep aan de westzijde van de centrale erfruimte. De erfbeplanting en de landschapselementen gaan versnippering van de bebouwing tegen waardoor de opzet van het erf naadloos in het agrarisch landschap past. Uitgangspunt is een compensatiewoning aan het landschap, zonder formele siertuin aangrenzend aan het landschap. De concrete maatregelen met benodigde werkzaamheden worden in Bijlage 1 verder uiteengezet.



Figuur 2.6: Toekomstige situatie (bron: Ad Fontem)

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

Conclusie

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

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

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

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Onderhavig plan

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van één nieuwe woning op het perceel Meersendijk 3-3a te Den Ham mogelijk. Op grond van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) wordt de realisatie van 11 woningen niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Derhalve is artikel 3.1.6, tweede lid, Bro ook niet van toepassing.

In dit geval is er sprake van een relatief kleinschalige ontwikkeling waarbij de compensatiewoning wordt gerealiseerd in het buitengebied. Er is daarom geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Mede gelet op het toevoegen van het geringe aantal woningen én de vermindering van de bebouwde oppervlakte, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

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

3.2 Provinciaal beleid Overijssel

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

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

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

Ontwikkelingsperspectieven

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

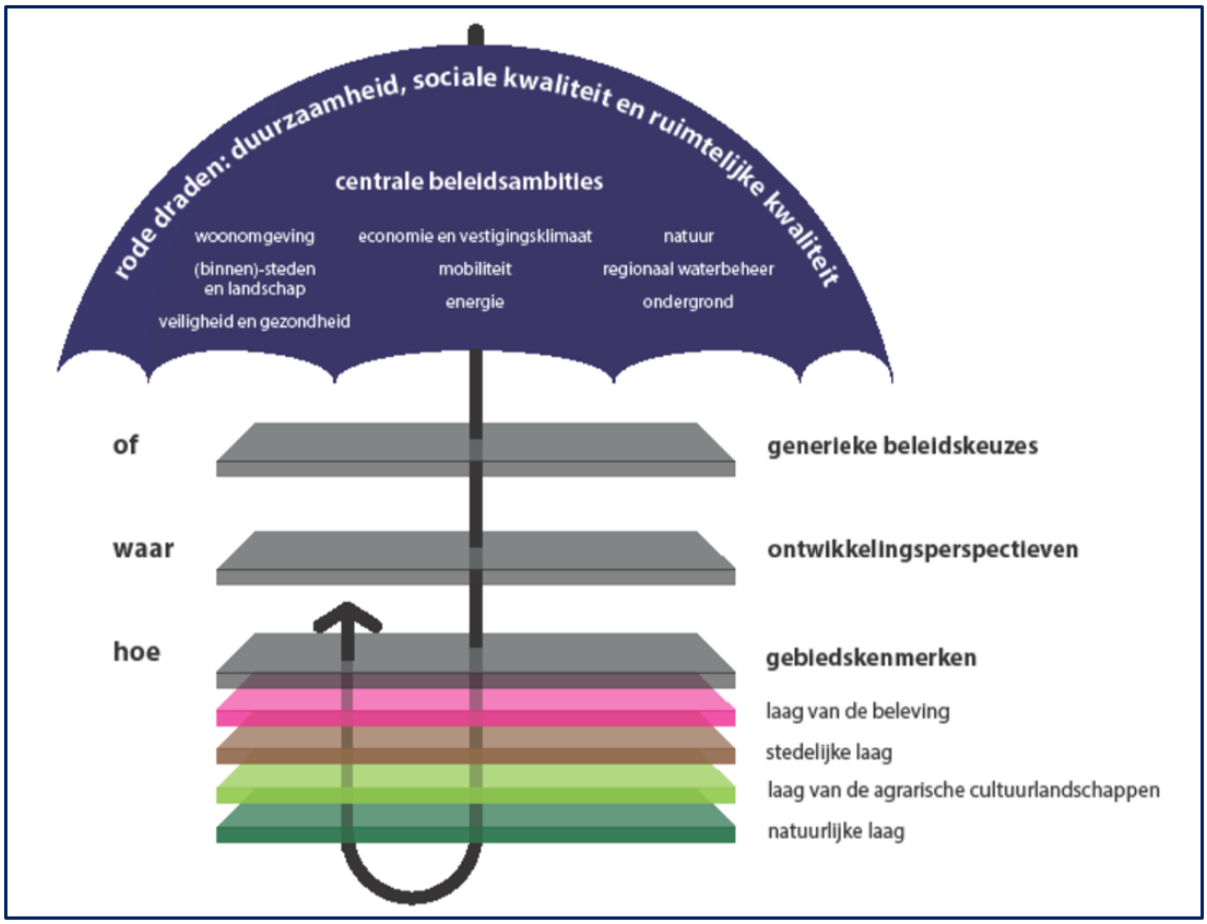
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en de laag van 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.



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

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

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

Generieke beleidskeuzes

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

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (lid 1)

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

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

Doorwerking voor voorliggend plan:

Middels dit bestemmingsplan wordt de sloop van agrarische bebouwing en de realisatie van een nieuwe woning op een bestaand erf aan de Meersendijk 3-3a mogelijk gemaakt. De woning met bijgebouw is voorzien langs de straat en op korte afstand van bestaande bebouwing. Dit om het karakter van één compact erf te benadrukken. Ter compensatie wordt, eveneens aan de Meersendijk 3-3a, (voormalige) agrarische bebouwing gesloopt. Het plan levert geen extra ruimtebeslag in de groene ruimte op Hiermee levert het plan een positieve

bijdrage aan de algemene beginselen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het plan is in overeenstemming met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit (lid 1)

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Met voorliggende ontwikkeling wordt een woonrecht mogelijk gemaakt op korte afstand van bestaande bebouwing aan de Meersendijk 3-3a. Ter compensatie wordt op dezelfde locatie aan de Meersendijk 3-3a landschapontsierende bebouwing gesloopt. De sloop van de landschapsontsierende bebouwing levert een bijdrage aan de ontstening van het buitengebied. Hiermee wordt voorkomen dat er verpaupering en verval optreedt van de bestaande bebouwing. Daarnaast wordt de sloop- en bouwlocatie landschappelijk ingepast waardoor geconcludeerd kan worden dat het plan een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

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

Lid 1

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

Lid 4

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

Doorwerking voor voorliggend plan:

Onderhavig plan voorziet in een nieuwbouw van één woning aan de Meersendijk 3-3a in Den Ham. Ter compensatie wordt 1.534 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt. De ontwikkeling voldoet aan de beleidsregels uit het Erventransitiebeleid van de gemeente Twenterand en de Visie op Wonen 2015-2025, zie ook paragraaf 3.3.2 en paragraaf 3.3.3. Er wordt geconcludeerd dat het voornemen voldoet aan de principes van artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven

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



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

Het plangebied valt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.' Hier wordt ruimte geboden aan een mix/verweving van verschillende functies. Binnen dit perspectief is ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid. Met als doel het behouden en versterken van de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied. Het onderhavig plan geeft invulling aan dit perspectief; er wordt één woning toegevoegd. Ter compensatie wordt er op dezelfde locatie landschapontsierende bebouwing gesloopt. Dit vergroot de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Den Ham. De plannen doen dan ook geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied en leveren geen extra belemmeringen op voor andere functies (zoals landbouw of andere bedrijvigheid) in de omgeving.

Gebiedskenmerken

Natuurlijke laag

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

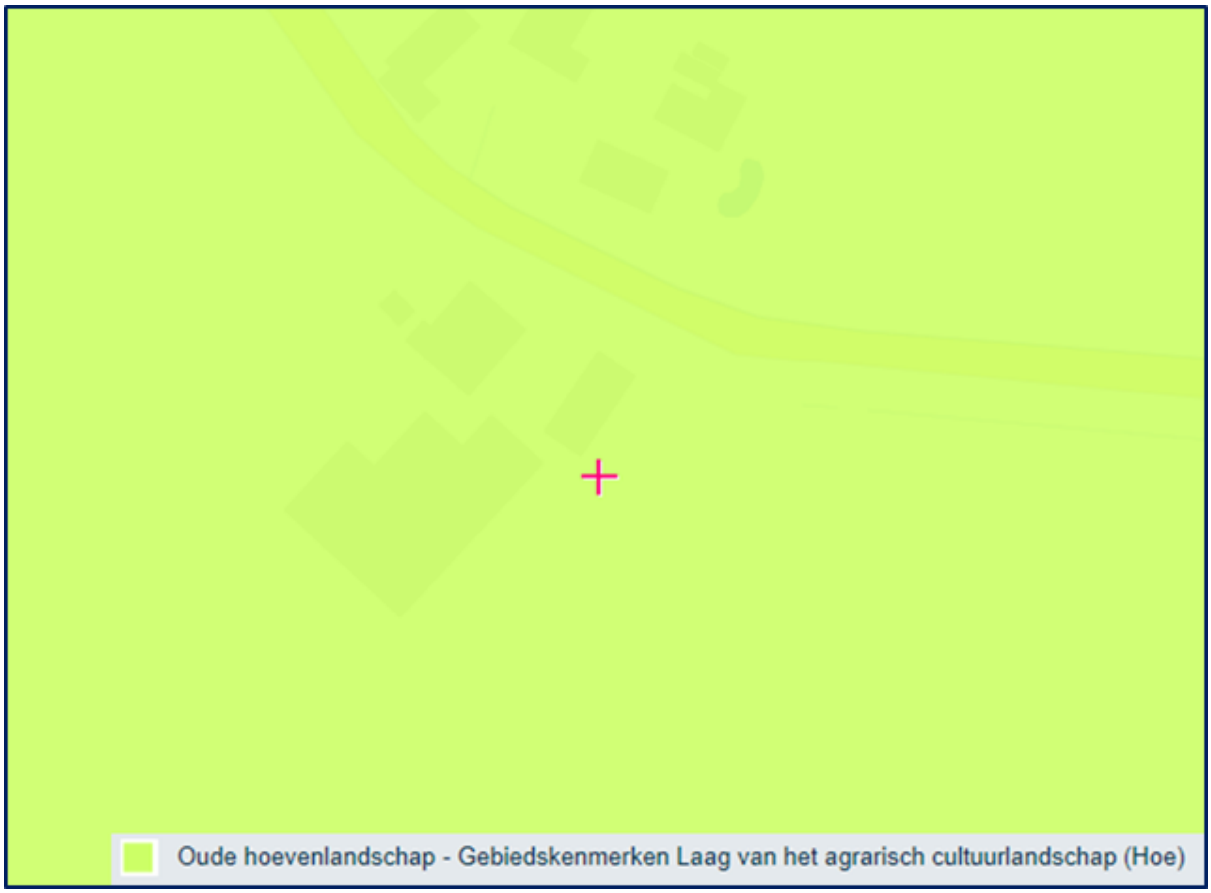


Figuur 3.3: Natuurlijke laag, Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

In de gebieden 'Beekdalen en natte laagtes' is de ambitie om de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beeksysteem als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier. Gelet op de kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat het plan geen afbreuk doet aan de gebiedskenmerken ter plaatse.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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



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

Het oude hoevenlandschap wordt gekenmerkend door de verspreide erven in het landschap. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant.

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

Het belangrijkste uitgangspunt is dat als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, deze dan bijdragen 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: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid. Met deze uitgangspunten is waar van toepassing rekening gehouden in het voorliggende plan. Zo wordt de structuur van het erf, in samenhang met het omliggende landschap verbeterd.

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

Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Twenterand

Op 19 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Twenterand de Structuurvisie Twenterand vastgesteld. De structuurvisie spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente en geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor iedereen duidelijk is of nieuwe initiatieven daarbinnen passen. Doel is om verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen uitbreiding en inbreiding of tussen verkeer en landschap, zorgvuldig af te wegen en een gezamenlijk beeld over de gewenste ontwikkeling te krijgen. De Structuurvisie biedt een geïntegreerde benadering van het sectorale beleid en een herijking van het bestaande (soms aan herziening toe zijnde) plannen.

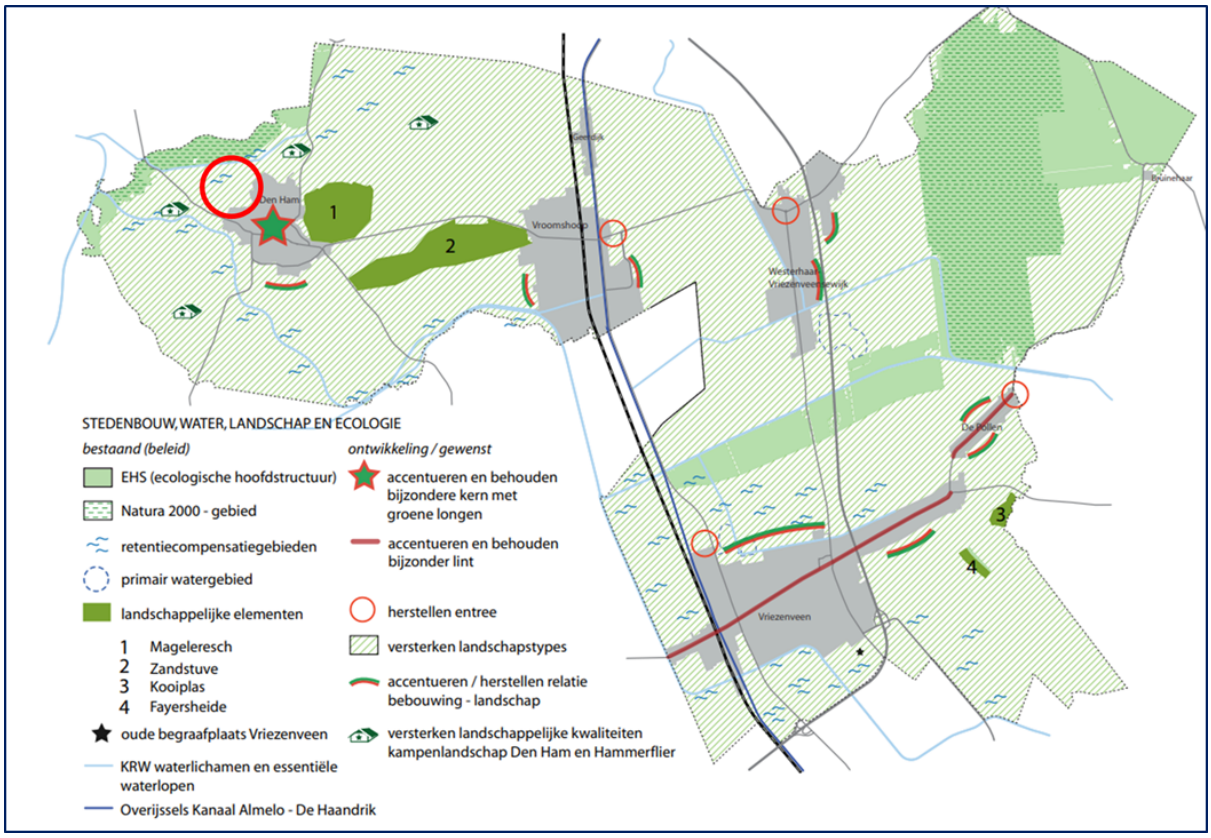
Visie op Twenterand

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

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

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

In voorliggend bestemmingsplan zijn met name de thema's 'Wonen' en 'Landschap & Ecologie' van belang. De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. In figuur 3.5 is een fragment van de kaart van de structuurvisie, onderdeel stedenbouw, water, landschap en ecologie. De locatie Meersendijk 3-3a Den Ham is globaal rood omcirkeld.



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

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

Wonen

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

Landschap en Ecologie

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

<u>Toets</u>

Op het perceel aan de Meersendijk 3-3a wordt één woning gerealiseerd. Ter compensatie

wordt op dezelfde locatie landschapontsierende bebouwing gesloopt. In Bijlage 1 is een landschapsplan opgenomen voor het plangebied. Geconstateerd wordt dat de ontwikkeling die het voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, goed past binnen de 'hoofdlijnen van beleid' zoals verwoord in het 'Structuurvisie Twenterand'.

3.3.2 Woonvisie Twenterand 2022 - 2026

In de Woonvisie Twenterand 2022 - 2026 beschijft 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 we de komende jaren gaan 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 loakel woningbehoefte tot 2021;
- 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;

Buitengebied

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.

Toets

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van één woonkavel op een herstructureringslocatie in het buitengebied van Den Ham. Hiervoor wordt 1.534 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt op dezelfde locatie in het buitengebied van de gemeente Twenterand.

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

woonvisie 'Visie op wonen 2022-2026' van de gemeente Twenterand.

3.3.3 Erventransitie Gemeente Twenterand 2019

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

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

2.2 Algemene uitgangspunten

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

3.3.1 Uitbreiding bijgebouwen bij woningen

a. Deze beleidsregel is van toepassing op uitbreiding van bijgebouwen bij woningen in het buitengebied.
b. De toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m2 bij woningen mag worden vergroot tot maximaal 250 m2 met toepassing van tabel 1.
c. Het maximum van 250 m2 geldt ook als sprake is van een omliggend grondareaal rondom de woning van 1 hectare of groter.

Oppervlakte extra te bouwen	Met asbest	Zonder asbest
Tot 100m2	1:1	1:2
101 – 150	1:2	1:4
Tabel 1		

5.2 Schuur voor woning Buitengebied

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

- Deze beleidsregel is van toepassing op sloop voor uitbreiding aantal woningen met nieuw te bouwen woning(en) in het buitengebied.
- Als compensatie voor sloop kan een extra woningbouw kavel met een woning van maximaal 750 m3 worden gerealiseerd met toepassing van onderstaande tabel:

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

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

5.2.2 Sloop voor vergroten woningen (tot maximaal 900 m³)

a. Deze beleidsregel is van toepassing op sloop voor vergroting woningen (tot maximaal 900 m3 in het buitengebied.
b. In het buitengebied mag een woning worden vergroot tot 900 m3 onder de voorwaarde van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het indienen van een inrichtingsplan.
c. Wanneer er niet of nauwelijks iets te verbeteren valt aan de ruimtelijke kwaliteit ter plekke, kan ook gekozen worden voor het slopen van landschapontsierende bebouwing elders met toepassing van onderstaande tabel.

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

Toets

Algemene uitgangspunten (2.2)

De algemene uitgangspunten worden puntgewijs getoetst:

a. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit: Voor het erf is een erfplan opgesteld, waarin is aangegeven hoe de ontwikkeling op het erf wordt ingepast. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in Bijlage 1. Hierbij is tevens rekening gehouden met de bestaande erfstructuur van de Meersendijk.
b. Sloop van (voormalige) (agrarische) bedrijfsgebouwen: In totaal wordt 1.534 m² legaal opgerichte landschapontsierende gesloopt, waarvan 682 m² met asbest. De sloopmeters zijn nog niet ingebracht in het kader van andere regelingen.
c. Regeling is ook van toepassing op vrijkomende agrarische bebouwing die inmiddels andere bestemming hebben: niet van toepassing.
d. Sloop vindt plaats binnen de gemeente Twenterand: bij voorliggende ontwikkeling wordt gesloopt in Den Ham;
e. Bouwen of erf waar ook gesloopt wordt: bij voorliggende ontwikkeling wordt de compensatiewoning op het erf waar ook gesloopt wordt;
f. Hele erf wordt betrokken: In voorliggende ontwikkeling wordt het gehele erf aan de Meersendijk 3-3a betrokken;
g. Saneren asbest: De asbestinventarisatie is opgenomen in Bijlage 2. Op het erf worden alle asbestdaken gesaneerd. Dit is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan;
h. Legaal opgerichte bebouwing: alle ingebrachte bebouwing is legaal aanwezig;
i. Bedrijfsmatige kassen: niet van toepassing. Er is wel een serrestal aanwezig, hiervoor geldt een extra landschappelijke inspanning. Dit is nader toegelicht in het Ruimtelijk kwaliteitsplan, opgenomen in Bijlage 1;
j. Planologische (bouw)mogelijkheden worden aangepast: het gehele erf aan de Meersendijk 3-3a krijgt een woonbestemming conform de nieuwe situatie.
k. Erfinrichtingsplan: voor de gehele ontwikkeling is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgestelt. Deze is opgenomen in Bijlage 1;
l. Aantasting omgeving en functies: met voorgenomen ontwikkeling is rekening gehouden met richtafstand van omliggende (agrarische) bedrijven. De toets is tevens opgenomen in 4.2. Op deze manier vindt geen onevenredige aantasting plaats van functies en belangen van derden. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
m. Aantasting belangen van derden: hiervoor wordt eveneens verwezen naar de toets in paragraaf 4.2.
n. Zone ondernemen met water en natuur: niet van toepassing;
o. Rekening houden met bestaande erfstrcuturen: Voor het erf is een erfplan opgesteld, waarin is aangegeven hoe de ontwikkeling op het erf wordt ingepast. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in Bijlage 1. Hierbij is tevens rekening gehouden met de bestaande erfstructuur van de Meersendijk.
p. Aanpassing bouwvlak / bestemmingsvlak: met voorliggende ontwikkeling wordt de bebouwing uitgebreid, o.a. extra inhoud van de compensatiewoning en groter bijgebouw. Het bouwvlak/bestemmingsvlak is hierop aangepast;
q. Verkeersveiligheid: De verkeersveiligheid is voldoende geborgd. De verkeersveiligheid aan de Meersendijk zal alleen maar toenemen. Een agrarisch bedrijf wordt herbestemd tot woonbestemming. Het aantal verkeersbewegingen met (zwaar) vrachtverkeer zal hierdoor afnemen.
r. Aanvaardbaar woon- en leefklimaat: er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Sterker nog, voor de omgeving zal deze alleen maar verbeteren door het herbestemmen naar een woonbestemming. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.2;
s. Planschadeverhaalsovereenkomst: dit is met de initiatiefnemer afgesloten;

t. Dialoog met omgeving: de initiatiefnemer heeft de directe buren bijgepraat over de ontwikkeling. Hij is langsgegaan bij de buren of het kwam danwel spontaan ter sprake. De reacties uit de buurt zijn positief. Buren zijn o.a. blij dat ze meer uitzicht krijgen door de sloop van de opstallen en dat de verkeersintensiteiten afnemen door minder verkeer door vrachtwagens en loonwerkzaamheden.

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

Aan de Meersendijk 3-3a in Den Ham is 1.534 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Hiervan heeft 682 m² asbesthoudende golfplaten. De overige 852 m² heeft geen asbesthoudende golfplaten.

	Asbest (m²)	Zonder asbest (m²)	Totaal (m²)
Sloopmeters	682	852	1.534

De initiatiefnemers zijn voornemens om een compensatiewoning (met bijgebouw) op het erf te ontwikkelen. Hiervoor wordt de serrestal en de berging (zonder asbesthoudende golfplaten) ingebracht. De serrestal meet 720 m² en de berging 132 m². Dit is in totaal 852 m². Voor de compensatiewoning moet ten minste 1.000 m² worden gesloopt (zonder asbest). Dit betekent dat er nog 148 m² benodigd is. Voor de ontbrekende meters wordt een deel van de schuren met asbesthoudende golfplaten ingebracht. Hiervoor mag een verhouding van 0,85 worden aangehouden. Dit betekent dat 126 m² van de schuren met asbesthoudende golfplaten ingebracht moet worden (berekening: 148 m² * 0,85).

In onderstaande tabel is het samengevat:

	Asbest (m²)	Zonder asbest (m²)	Totaal (m²)
Sloopmeters	682	852	1.534
Inzetten voor compensatie woning	126	852	978
Saldo (rest meters)	556	0	556

Na de realisatie van de compensatiewoning is er 556 m² aan sloopmeters over (met asbesthoudende golfplaten). Initiatiefnemers zijn voornemens om deze in te zetten voor het vergroten van de woningen tot maximaal 900 m³ en uitbreiding van bijgebouwen bij de woningen. Onderstaand wordt hieraan getoetst.

Sloop voor vergroten woningen tot maximaal 900 m³ (5.2.2) en Uitbreiding bijgebouwen bij woningen (3.3.1)

Na de realisatie van de compensatiewoning (met bijgebouw) is nog 556 m² schuren met asbesthoudende golfplaten over. Initiatiefnemers zijn voornemens om deze sloopmeters als volgt in te zetten.

1. Vergroten inhoud compensatiewoning: allereerst wordt de inhoud van de compensatiewoning vergroot van 750 m³ naar 900 m³. Conform het Erventransitiebeleid moet hiervoor 200 m² (met asbest) gesloopt worden. Na het vergroten van de inhoud van de compensatiewoning zijn er nog 356 m² sloopmeters over.
2. Vergroten bijgebouwen bestaande woning: dit is uiteengezet in twee stappen. Conform bestemmingsplan is bij een woonbestemming bij recht 100 m² toegestaan. Dit kan vergroot worden middels het Erventransitie beleid. Hiervoor is de volgende verdeling aangehouden:
   a. Conform het Erventransitiebeleid geldt voor de extra oppervlakte tot 100 m² een verhouding van 1:1. Bij een woonbestemming is 100 m² aan bijgebouwen mogelijk. Dit betekent dat voor de vergroting tot 100 m² een verhouding geldt van 1:1. Er is dan 200 m² aan bijgebouwen mogelijk.
   b. Voor de overige 50 m² geldt een verhouding 1:2. Dit betekent dat 100 m² met asbest wordt ingezet om de extra 50 m² mogelijk te maken. Hiermee is in totaal 250 m² aan bijgebouwen mogelijk (100 m² conform bestemmingsplan en 150 m² middels Erventransitiebeleid). Dit is conform het Erventransitiebeleid tevens het maximum dat mogelijk is per woning.
   c. Na het vergroten van de bijgebouwen bij de bestaande woning is er nog 156 m² aan sloopmeters over.
3. Vergroten bijgebouwen compensatie woning: dit is wederom uitgezet in twee stappen. Conform bestemmingsplan is 100 m² toegestaan. Deze bouwmogelijkheden kunnen

worden verruimd middels het Erventransitiebeleid. Dit gebeurt als volgt:

a. Conform het Erventransitiebeleid geldt voor de extra oppervlakte tot 100 m² een verhouding van 1:1. Bij een woonbestemming is 100 m² aan bijgebouwen mogelijk. Dit betekent dat voor de vergroting tot 100 m² een verhouding geldt van 1:1. Er is dan 200 m² aan bijgebouwen mogelijk.
b. Voor de overige 50 m² geldt een verhouding 1:2. Dit betekent dat 56 m² met asbest wordt ingezet om de 28 m² mogelijk te maken. Hiermee is in totaal 228 m² aan bijgebouwen mogelijk.

	Inbreng sloopmeters (m²)	Saldo sloopmeters (m²)
Rest sloopmeters		**556**
1: Vergroten compensatiewoning 750 m³ naar 900 m³	*200*	
2: Vergroten bijgebouw bestaande woning		
• *met 100 m² (verhouding 1:1)*	*100*	
• *overige 50 m² (verhouding 1:2)*	*100*	
3: Vergroten bijgebouw compensatie woning		
• *met 100 m² (verhouding 1:1)*	*100*	
• *met 50 m² (verhouding 1:2)*	*56*	
Rest meters		**0**

Samenvattend

Met voorliggend initiatief wordt een nieuw erf getransformeerd met twee woningen:

- Woning 1 (bestaand woonrecht): bestaande woning met inwoning (bestaande inhoud conform vergunningen) heeft conform bestemmingsplan recht op 100 m² bijgebouwen. Met voorgenomen ontwikkeling blijft 84 m² behouden (garage en kookhuisje). Er is dan nog 16 m² resterend. Er mag daarmee nog 166 m² aan bijgebouwen gebouwd worden bij de bestaande woning. De mogelijkheden voor bijgebouwen worden begrensd tot het maximum van 250 m².
- Woning 2 (RvR woning): woning met inhoud van 900 m³ en bijgebouwen van 228 m² (100 m² conform bestemmingsplan en 128 m² extra conform Erventransitie).

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

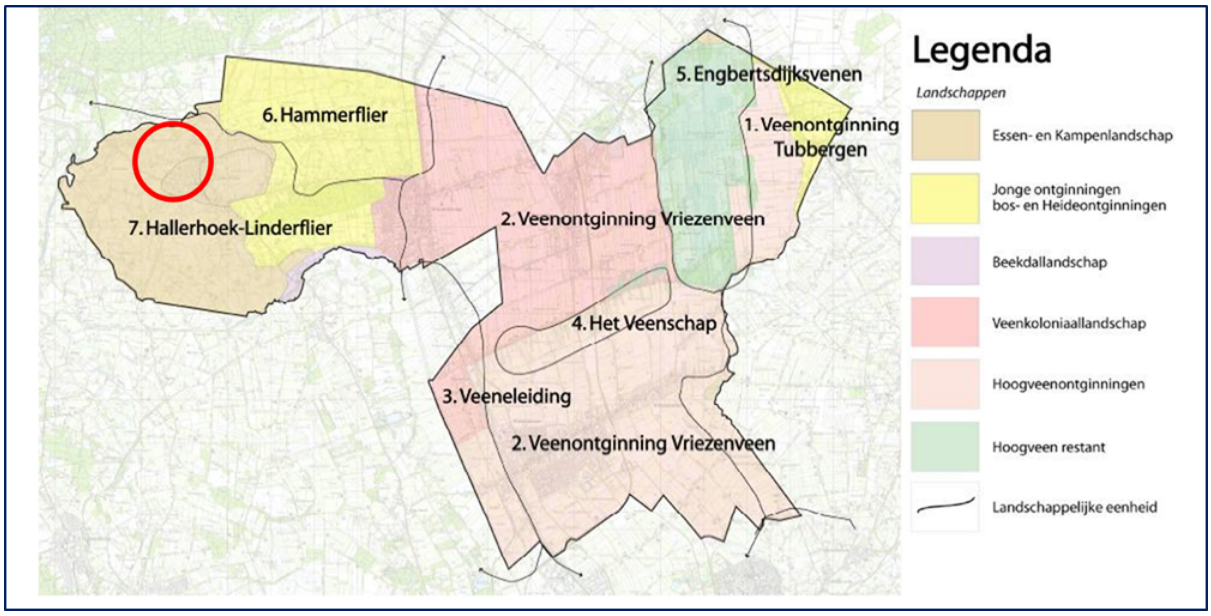
3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

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

De ontwikkelingsrichting in het LOP wordt bepaald door:

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

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



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

Deelgebied 'Hallerhoek'

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

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

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

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

Toets

In het voorliggende bestemmingsplan betreft het de bouw van één woning in het buitengebied van Den Ham. Ter compensatie wordt op dezelfde locatie landschapontsierende bebouwing gesloopt. Hierdoor is niet alleen sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het versterken van de kleinschalige landschappelijke structuur, maar ook van een verbetering van het woongenot. Dit is nader toegelicht in het ruimtelijk kwaliteitsplan, opgenomen in Bijlage 1. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidsuitgangspunten van het 'Landschapsontwikkelingsplan'.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

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

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

Toets

Voorliggend plan voorziet in de sloop van landschapontsierende bebouwing van in totaal 1.534 m². Ter compensatie wordt een woonkavel gerealiseerd. Met voorliggende ontwikkeling wordt één woning toegevoegd. De beoogde activiteit wordt in de D-lijst van het besluit milieueffectrapportage aangemerkt als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (D 11.2). Het onderhavige project wordt niet gezien als een m.e.r.-plichtig activiteit omdat deze pas geldt bij een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen. Het gaat hierbij slechts om de toevoeging van één woning. De drempelwaarde is niet van toepassing. Verder worden de in het geding zijnde milieubelangen zorgvuldig afgewogen in dit bestemmingsplan, hiervoor zie dit hoofdstuk.

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

4.2 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

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

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

Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

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

Externe werking

Bij de externe werking gaat het om de vraag of de realisatie van onderhavig plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de omgeving. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in onevenredige mate wordt aangetast. De bestemming zal worden gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Binnen het plangebied aan de Meersendijk 3-3a vindt er een verbetering plaats. Op de locatie worden agrarische schuren gesloopt. De milieubelastende functie wordt op deze manier teruggedrongen voor de omgeving. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is derhalve geen sprake van een aantasting van het leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

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

In onderhavig plan is er sprake van het slopen van voormalig agrarisch bedrijfsgebouwen aan de Meersendijk 3-3a in Den Ham. De bestemming wordt daarbij gewijzigd in een woonbestemming. De dichtstbijzijnde milieubelastende functie betreft een agrarisch perceel aan de Rohorst 11B. Dit is een bedrijf dat actief is in de branch 'teelt van groenten en wortel- en knolgewassen'. Voor de categorie 'Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen) geldt miliuecategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. De afstand tot de Meersendijk

3-3a bedraagt circa 170 meter. Aan de richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Een ander agarisch bedrijf, aan de Rohorst 13 en 14 in Den Ham ligt op circa 180 meter afstand. Hier is een rundveebedrijf gevestigd (kalfsvlees). Voor de categorie 'fokken en houden van rundvee' geldt milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 100 meter in verband met het aspect geur. Voor rundveebedrijven geldt de Wet geurhinder en veehouderij, de richtafstand voor het buitengebied is hierdoor verlaagd naar 50 meter. Aan deze richtafstand wordt ook ruimschoots voldaan.

Aan alle richtafstanden wordt voldaan waardoor geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Bodem

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

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

Toets

Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een verkennend bodemonderzoek [kenmerk: 21070316] om ter plaatse de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen [zie Bijlage 3 Verkennend en nader (asbest)bodemonderzoek].

Op een terreindeel ter grootte van 8725 m² aan de Meersendijk 3-3a in Den Ham is in een verkennend en nader (asbest)bodemonderzoek de bodem onderzocht. De onderzoekslocatie is deels bebouwd en deels verhard. Een deel is begroeid met gras (weiland). De aanleiding van dit onderzoek is de geplande nieuwbouw van een woning met bijgebouw.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN5725 "Aanleiding A: Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek". Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat er 2 bovengrondse dieseltanks en een kleine olieopslag aanwezig zijn (geweest). Deze tank-locaties worden beschouwd als verdachte deellocaties (deellocatie B). De bovengrond ter plekke van het erf (deellocatie A) wordt beschouwd als verdacht voor zware metalen, minerale olie, PAK en asbest. De ondergrond en het grondwater van het erf worden beschouwd als onverdacht voor chemische componenten. Het weiland (deellocatie C) wordt beschouwd als onverdacht.

Resultaten veldwerk

In totaal zijn er 28 inspectiegaten gegraven en zijn er 12 boringen verricht, waarvan 3 diepe boringen zijn afgewerkt met een peilbuis. Gebleken is dat de bodem globaal bestaat tot maximaal 4.0 meter min maaiveld (m-mv) uit overwegend matig fijn zand. Plaatselijk komen leemlagen voor, die niet aaneengesloten zijn. In de boven- en ondergrond zijn roest- en oer-houdende lagen aangetroffen. Er zijn plaatselijk bodemvreemde materialen waargenomen (puin). Door de veldwerkers zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld, in het puingranulaat of in de bodem. Ter plekke van de (voormalige) bovengrondse dieseltanks zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen (geen oliegeur, geen olie/waterreactie). Het freatische grondwater in de peilbuizen is gemiddeld aangetroffen op 0.98 m-mv.

Resultaten analyses

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

Deellocatie A: Erf

- de bovengrond (A - BG I) is zeer licht verontreinigd met PAK;

- de bovengrond (A - BG II) is niet verontreinigd;
- de bovengrond (A - BG III) is licht verontreinigd met minerale olie en sterk verontreinigd met PAK. Na uitsplitsing blijkt dat deelmonster A11 sterk verontreinigd is met PAK. Het nader onderzoek is beschreven in hoofdstuk 5;
- de ondergrond (A - OG I en A - OG II) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB A1) is licht verontreinigd met barium;
- het grondwater (PB A2) is matig verontreinigd met barium;
- het mengmonster MM FF - 01, MM FF – 02, MM FF - 03 en MM FF - 04 is niet verontreinigd met asbest.

Deellocatie B: Bovengrondse (voormalige) dieseltanks en olieopslag

- de bovengrond (B - BG) is niet verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater (PB B1) is niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige aromaten (BTEX) of naftaleen.

De (voormalige) bovengrondse dieseltanks hebben geen aantoonbare negatieve invloed (gehad) op de bodemkwaliteit.

Deellocatie C: Weiland

- de bovengrond (C - BG) is niet verontreinigd.

Nader bodemonderzoek

- boring A11.4 (0.6 – 0.85 m-mv) is niet verontreinigd met PAK;
- boring 101.1 (0.08 - 0.55 m-mv) is niet verontreinigd met PAK;
- boring 102.2 (0.30 - 0.60 m-mv) is niet verontreinigd met PAK
- boring 103.2 (0.30 - 0.70 m-mv) is licht verontreinigd met PAK
- mengmonster MM - PFAS is niet verontreinigd met PFAS.

Hypothese

De hypothese "verdachte locatie" ter plekke van het erf dient te worden verworpen, aangezien er overschrijdingen van de streef- en interventeiwaarden zijn aangetoond.

De hypothese "onverdachte locatie" ter plekke van het grondwater voor de gehele onderzoekslocatie dient te worden verworpen, aangezien er overschrijdingen van de streef- en tussenwaarden zijn aangetoond.

De hypothese "onverdachte locatie" ter plekke van het weiland en de ondergrond voor de gehele onderzoekslocatie kan worden aangenomen, aangezien er geen overschrijdingen van de streef- en tussenwaarden zijn aangetoond.

De hypothese "asbestverdachte locatie" ter plekke van het erf kan worden verworpen, aangezien er geen asbest is aangetoond.

De hypothese "verdachte locatie" ter plekke van de (voormalige) bovengrondse dieseltanks kan worden verworpen, aangezien er geen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen

In de bovengrond (A - BG I, A - BG III) en in het grondwater (PB A1) zijn lichte tot sterke verontreinigingen gemeten. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4. In de bovengrond (A - BG II, A - BG IV, B - BG en C - BG) en in de ondergrond (A - OG I en A - OG II) en in het grondwater (PB B1) zijn geen verontreinigingen gemeten. Gesteld wordt dat het matig verhoogde bariumgehalte in het grondwater van peilbuis A2 is toe te schrijven aan een plaatselijk (natuurlijk) verhoogde achtergrondwaarde. Er wordt dan ook niet overgegaan tot een nader onderzoek. Naar aanleiding van het sterk verhoogde PAK-gehalte in het bovengrondmengmonster (A – BG III) zijn de deelmonsters separaat geanalyseerd. Gebleken is dat deelmonster A11 van 0.23-0.33 m-mv sterk verontreinigd is met PAK.

In de fijne fractie van de mengmonsters MM FF - 01, MM FF – 02, MM FF - 03 en MM FF - 04 is geen asbest aangetoond.

De (voormalige) bovengrondse dieseltanks hebben geen aantoonbare negatieve invloed (gehad) op de bodemkwaliteit.

Nader bodemonderzoek

Het sterk verhoogde PAK-gehalte in boring A11 (0.23-0.33 m-mv) gaf aanleiding voor een nader bodemonderzoek (zie hoofdstukken 5 en 6 van het bodemrapport). De monsters ten

behoeve van de verticale afperking en de horizontale afperking zijn niet of licht (lager dan maximale functieklasse wonen) verontreinigd met PAK. Het mengmonster MM - PFAS is niet verontreinigd met PFAS.

Op basis van de beschikbare gegevens wordt de omvang van de PAK-verontreiniging geschat op circa 10-15 m3, waarvan circa 5 m3 sterk verontreinigd. Om de verontreiniging te ontgraven tot onder de terugsaneerwaarde zal meer grond ontgraven moeten worden. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, aangezien het omvangscriterium van 25 m3 sterk verontreinigde grond niet wordt overschreden. Sanering van de sterk verontreinigde grond is noodzakelijk met het oogpunt op de toekomstige herontwikkeling. De sterk verontreinigde grond mag niet worden verminderd of worden verplaatst zonder toestemming van het bevoegd gezag.

Voor de grondsanering is een plan van aanpak opgesteld. Het plan van aanpak staat in hoofdstuk 6 van het bodemonderzoek beschreven. Het verrichten van bodemsaneringen mag alleen door erkende bedrijven worden uitgevoerd.

Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er, na sanering van de PAK-verontreiniging ter plekke van boring A11, geen bezwaar tegen de bestemmingsplanherziening en nieuwbouwplannen, aangezien de overig vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.4 Geluid

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

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

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

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

Toets

Wegverkeerslawaai

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

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

Deze zonering geldt niet:

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

Het plangebied is gelegen aan de Meersendijk in Den Ham. De Meersendijk betreft een rustige ontsluitingsweg in het buitengebied van gemeente Twenterand (60 km/u) vooral gebruikt door bestemmingsverkeer. Hiermee is het aannemelijk dat aan de voorkeursgrenswaarde kan

worden voldaan. Nader onderzoek in het kader van wegverkeerslawaai is niet noodzakelijk. Mede hierdoor kan geconcludeerd worden dat het aspect 'wegverkeerslawaai' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Railverkeerslawaai en industrielawaai

Vanwege het ontbreken van een spoorweg en een geluidgezoneerd bedrijventerrein geldt dat de aspecten 'railverkeerslawaai' en 'industrielawaai' geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

Toets

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

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

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

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

Uit deze berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt bovendien dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Daarbij zal door het verdwijnen van de agrarisch bestemming het aantal verkeersbewegingen en de luchtkwaliteit met betrekking tot fijnstof door vee aanzienlijk verbeteren. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

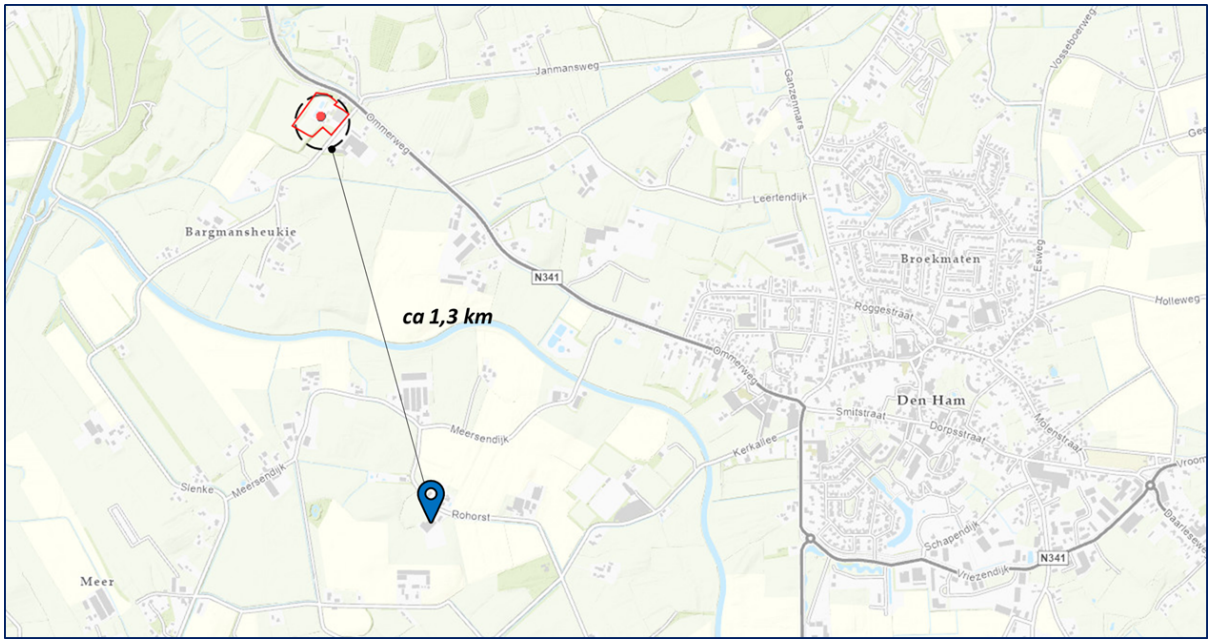
- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken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

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Risicokaart

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

Toets



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

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een straal van 1,3 kilometer van het plangebied geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen, derhalve geldt dat het plangebied:

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

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

4.7 Water

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Waterbeleid

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

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

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

Watervisie 2050

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

De drie belangrijkste opgaves zijn:

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

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

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

Waterbeheerplan 2016-2021

Watersysteem

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

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Watertoetsproces

Op 17 januari 2022 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht, zie Bijlage 4 Watertoets. Hieruit volgt de 'Korte procedure'. Dit houdt in dat direct doorgegaan kan worden met de planvorming. Het waterschap heeft op voorhand geen bezwaren tegen de

voorgenomen ontwikkeling. Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

4.8 Klimaatadaptatie

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

Agenda Twenterand samen duurzaam doen

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

Energieneutraal Twenterand

Energieneutraliteit is ten eerste te bereiken door het besparen van energie. Immers: wat je niet gebruikt hoeft ook niet opgewekt te worden. De gemeente Twenterand gaat uit van een besparingsopgave van ongeveer een derde van het huidige energiegebruik. Door het isoleren van gebouwen, zorgvuldig energiebeheer, zuinigere apparaten en efficiënter vervoer.

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

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

Klimaatbestendig Twenterand

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

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

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

Toets en conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een compensatiewoning mogelijk aan de Meersendijk 3-3a. Ter compensatie wordt landschapontsierende bebouwing gesloopt eveneens aan de Meersendijk 3-3a. Het totale verharde oppervlakte in het buitengebied neemt hierdoor fors af. Hittestress, voorzover hier al sprake van is in het buitengebied, neemt hierdoor verder af. Ook kan water eenvoudiger worden afgevoerd en geinfiltreerd door de afname van verharding.

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

'klimaatadaptatie' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan en past binnen de uitgangspunten van de agenda Duurzaamheid.

4.9 Ecologie

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

Toetsing

Bij dit bestemmingsplan wordt hiervoor gebruik gemaakt van een quickscan natuurwaarden [3949 versie 1.0], zie ook Bijlage 5 Quickscan natuurwaardenonderzoek. De resultaten zijn in de volgende alinea's opgenomen.

Het plangebied is op 8 december 2021 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming:

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan beleidsregels voor de bescherming van het NNN, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Door het slopen van de agrarische bebouwing en de locatie te transformeren naar een nieuw woonerf, neemt de emissie van stikstof gedurende de gebruiksfase sterk af. Er is geen stikstofberekening vereist.

Wettelijke consequenties m.b.t. soortbescherming:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Vogels, grondgebonden zoogdieren en amfibieën benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied. Vleermuizen bezetten ook geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied en gebruiken het ook niet als foerageergebied. Het plangebied bestaat uit bebouwing, erfverharding, kuilvoerplaten en een mestkelder. Met uitzondering van de serrestal is de overige aanwezige bebouwing goed afgesloten en daardoor niet geschikt voor beschermde diersoorten om een vaste rust- en voortplantingsplaats in te bezetten. De serrestal wordt niet als geschikte rust- en voortplantingsplaats beschouwd voor beschermde diersoorten.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de foeragerende diersoorten niet af. Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Archeologie en Cultuurhistorie

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

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

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen

behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Archeologie

Op het plangebied ligt deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' en deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'. Beide dubbelbestemmingen zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de bodem.

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bodemroerende werkzaamheden en/of het oprichten van een bouwwerk dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld. Hiervoor gelden de volgende uitzonderingen:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders, of;
c. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2.500 m2;
d. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot bodemingrepen over een oppervlakte van 2.500 m2 en dieper dan 40 cm. Daarnaast betreft het overgrote deel van het plangebied reeds geroerde grond. Derhalve geldt dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Toets

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

4.11 Verkeer / parkeren

Verkeer

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

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

Parkeren

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

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Planopzet en systematiek

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

5.2 Toelichting op de regels

5.2.1 Opbouw

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

Inleidende regels

- *Begrippen*

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

- *Wijze van meten*

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

Bestemmingsregels

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *bestemmingsomschrijving*:

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

- *bouwregels:*

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

- *afwijken van de bouwregels:*

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

- *specifieke gebruiksregels:*

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

bestemmingsomschrijving genoemde functies;

- *afwijken van de gebruiksregels:*

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

- *wijzigingsregels:*

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

Algemene regels

- *Anti-dubbeltelregel:*

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

- *Algemene bouwregels:*

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

- *Algemene gebruiksregels:*

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

- *Algemene aanduidingsregels:*

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven;

- *Algemene afwijkingsregels:*

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

- *Algemene wijzigingsregels:*

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

- *Overige regels:*

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

Overgangs- en slotregels

- *Overgangsrecht:*

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

- *Slotregel:*

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

5.2.2 Bestemmingen

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

Enkelbestemmingen

- Agrarisch

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

- Wonen

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

Dubbelbestemmingen

- Waarde - Archeologie hoge verwachting

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Vrijstelling van archeologisch onderzoek geldt voor nieuw te bebouwen oppervlak dat kleiner is dan 2.500 m².

- Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de bodem. Vrijstelling van archeologisch onderzoek geldt voor nieuw te bebouwen oppervlak dat kleiner is dan 2.500 m².

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

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

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

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

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

Provincie Overijssel

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

Waterschap Vechtstromen
Op 17-01-22 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap een positief advies geeft. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

7.2 Zienswijzen

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