Buitengebied, herziening 2005 PH Ommerweg 70

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Toelichting

Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening 2005 PH Ommerweg 70

Uw specialist in

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

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Dr. van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

T 0546 454 466
E info@bjz.nu

Maart 2021

Status: Ontwerp

Bestemmingsplan

'Buitengebied, herziening 2005 PH Ommerweg 70'

Plannaam: Buitengebied, herziening 2005 PH Ommerweg 70
IMRO-nummer: NL.IMRO.1700. 202012BPBGPH-ont1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: Maart 2021

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 6

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

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED 9

2.1 HUIDIGE SITUATIE 9

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE 11

3.1 PLANBESCHRIJVING 11
3.2 VERKEER EN PARKEREN 15

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 19

4.1 RIJKSBELEID 19
4.2 PROVINCIAAL BELEID 21
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 28

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 34

5.1 GELUID 34
5.2 BODEMKWALITEIT 36
5.3 LUCHTKWALITEIT 37
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 38
5.5 MILIEUZONERING 39
5.6 GEUR 43
5.7 ECOLOGIE 44
5.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 47

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN 49

6.1 VIGEREND BELEID 49
6.2 WATERPARAGRAAF 50

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 51

7.1 INLEIDING 51
7.2 OPZET VAN DE REGELS 51
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 52

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 54

8.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 54

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK 55

9.1 VOOROVERLEG 55
9.2 INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN 55

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 56

BIJLAGE 1 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN 57
BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI 58
BIJLAGE 3 VERKENNEND EN NADER (ASBEST)BODEMONDERZOEK 59

BIJLAGE 4 QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK 60
BIJLAGE 5 WATERTOETSRESULTAAT 61
BIJLAGE 6 AERIUS-BEREKENING 62

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Ommerweg 70 in Den Ham, gelegen in de gemeente Twenterand. Aan de Ommerweg 70 in het buitengebied van Den Ham bevindt zich een voormalig agrarisch woonerf waar de agrarische bedrijfsactiviteiten al geruime tijd geleden beëindigd zijn. In de huidige situatie bevinden zich op het erf een woning en twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen / schuren, waarvan één reeds aan de buitenkant is gerenoveerd.

Initiatiefnemer is voornemens om in deze twee schuren een viertal boerderijkamers en één recreatiewoning te realiseren. Door de landelijke ligging en de goede bereikbaarheid ten opzichte van de kern Den Ham zijn deze twee schuren zeer geschikt voor vakantiewoningen c.q. boerderijkamers.

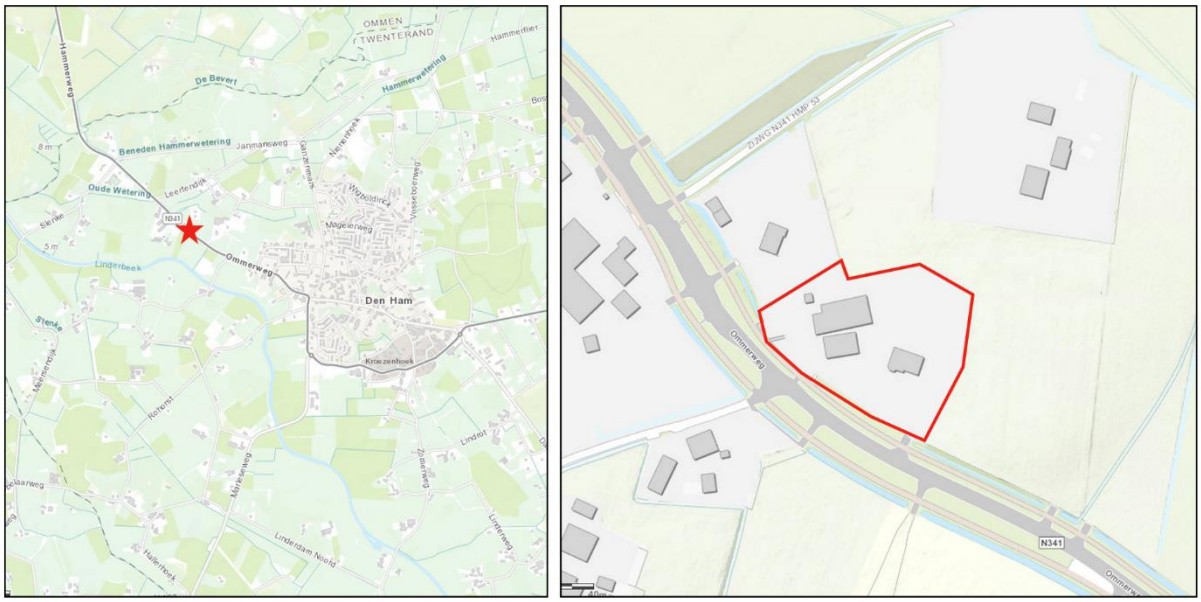
Het voornemen is op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2005" niet mogelijk. De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met de gebruiksregels van dit bestemmingsplan. De gemeente Twenterand is in principe bereid medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling, mits het perceel met de bestaande bebouwing ruimtelijk geüpgraded wordt en ook ruimtelijk gezien een betere uitstraling krijgt. Om het voornemen te kunnen realiseren, is het noodzakelijk om de gebruiksmogelijkheden van het woonperceel te verruimen. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in gewenste juridisch planologische kaders. In deze toelichting wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologische oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Ommerweg 70 in Den Ham, in het buitengebied van de gemeente Twenterand, ten westen van de kern Den Ham. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie M, nummer 226 (deels).

In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Den Ham en de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met respectievelijk een rode ster een rode omlijning.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied t.o.v. de kern Den Ham (links) en de directe omgeving (rechts) (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2005 PH Ommerweg 70" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700. 202012BPBGPH-ont1) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen.

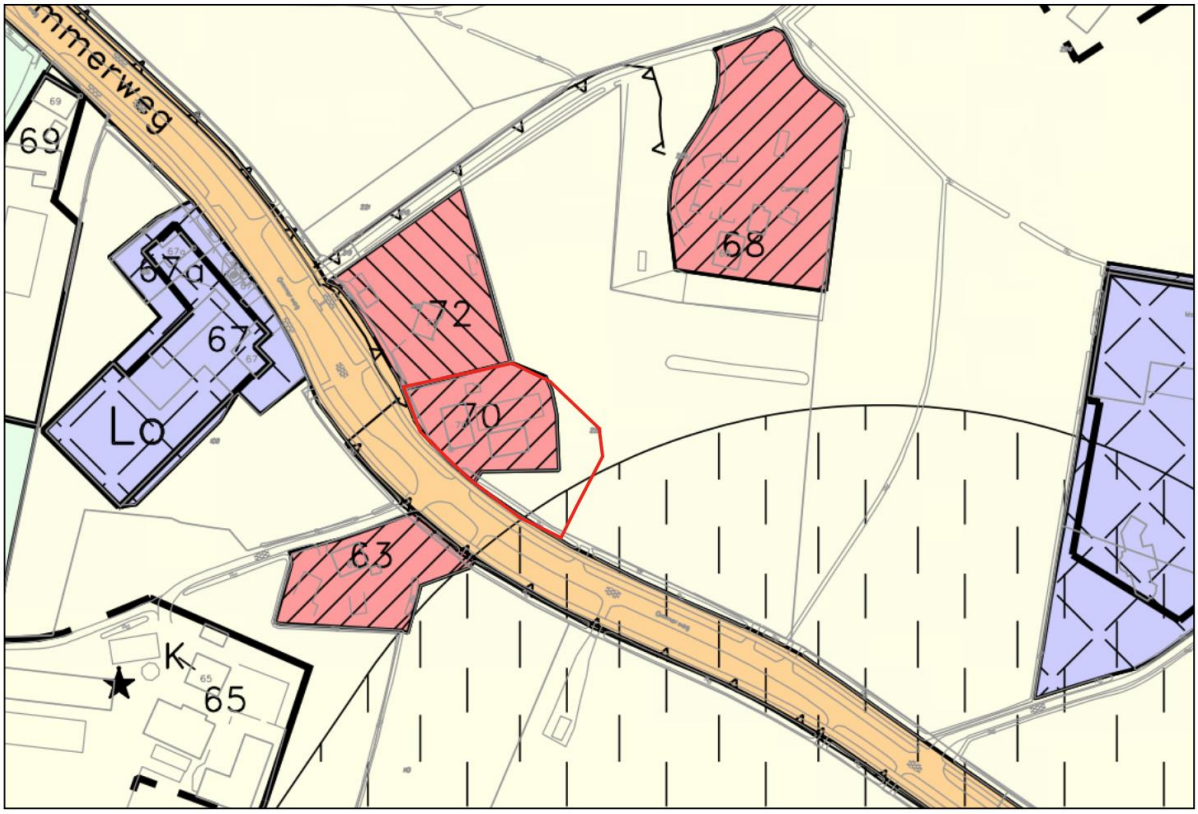
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, maar betreft een essentieel onderdeel van het bestemmingsplan waarin wordt beschreven hoe en waarom de regels en de verbeelding tot stand zijn gekomen.

1.4 Huidig planologische regime

1.4.1 Algemeen

De locatie bevindt zich in het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2005". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Twenterand vastgesteld op 7 november 2006 en door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd op 25 juni 2007.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven. In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Woonbebouwing'.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Gemeente Twenterand)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Woonbebouwing

De gronden die op de plankaart zijn aangeduid met de bestemming 'woonbebouwing' zijn bestemd voor woningen met bijbehorende tuinen en erven, één en ander met bijbehorende bebouwing en voorzieningen.

Agrarisch gebied

De voor 'Agrarisch gebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor hobbymatig agrarisch gebruik, extensieve recreatie, paardenbakken voor eigen hobbymatig gebruik, tuinen en erven behorend bij aangrenzende gronden met de bestemming 'Wonen' en zonnepanelen binnen het bouwvlak ten behoeve van het eigen gebruik. Dit met de daarbij behorende: ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Zone ten gevolge van rioolwaterzuiveringsinstallatie

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

1.4.3 Strijdigheid

Initiatiefnemer wenst in de twee bestaande schuren een viertal boerderijkamers en één recreatiewoning te realiseren. Dit voornemen is op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2005" niet mogelijk aangezien de gewenste en noodzakelijke gebruiksmogelijkheden ontbreken. Ten gevolge hiervan is een bestemmingsplanherziening nodig. Dit bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische kaders waarmee de voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt.

1.5 Leeswijzer

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

In hoofdstuk 3 wordt het plan beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Twenterand beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

In hoofdstuk 9 wordt tot slot ingegaan op de inspraak, het vooroverleg en de zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de verbindingsweg Ommerweg (N341), ten westen van de bebouwde kom van Den Ham. Binnen de omgeving bevinden zich verschillende functies, onder andere agrarische functies, recreatieve functies en woonfuncties.

Ten oosten wordt het plangebied begrensd door grasland. Aan de zuid- en westzijde van het plangebied bevindt zich de infrastructuur van de Ommerweg. Aan de noordzijde bevindt zich een woonperceel met de nodige beplanting. Oorspronkelijk was het plangebied een agrarisch erf. Enkele gebouwen op het terrein refereren daar nog aan. In de huidige situatie betreft het echter een woonperceel.

Het erf bestaat uit een woonboerderij, twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, waarvan er één gedeeltelijk is gerenoveerd, en een bakhuisje. Het erf ligt op een van de hoogtes die oorspronkelijk in het gebied voorkwamen, waarschijnlijk oude rivierduintjes van de Regge en de Linderbeek.

Door het hoogteverschil met de weg en het landschap ten zuiden daarvan is er goed uitzicht over de omgeving vanaf het erf. De huidige woonboerderij is in de plaats gekomen van de afgebrande (ontginnings)boerderij die voor de voormalige stallen stond. Het erf heeft als gevolg van deze ontwikkelingen veel van het agrarische karakter verloren. Zo is er een oprijlaan begeleid door eiken aan de rechterzijde van de nieuwe woning aangelegd, waardoor het karakter eerder formeel dan informeel aandoet.

De erfsituatie van het plangebied (rood omlijnd) is op de luchtfoto in afbeelding 2.1 weergegeven. In afbeelding 2.2 en 2.3 is met het straatbeeld de huidige situatie van het plangebied in beeld gebracht.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld plangebied (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld plangebied (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Planbeschrijving

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk 3 wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

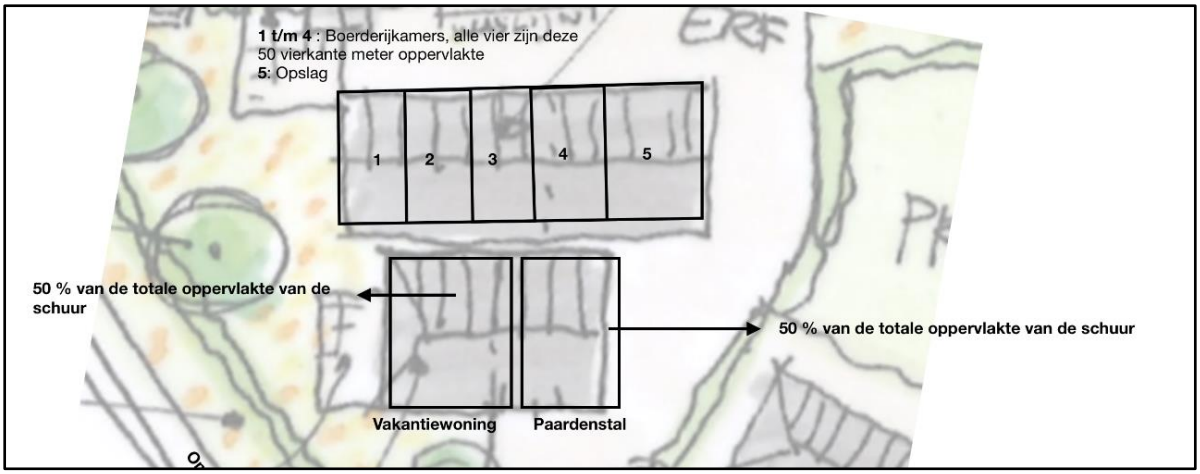
3.1.1 Gewenste situatie

Het voornemen van initiatiefnemer voorziet in het realiseren van een viertal boerderijkamers en een recreatiewoning in de aanwezige schuren. Hiervoor dienen de schuren te worden gerenoveerd. Door de schuren in samenhang te renoveren ontstaat er een eenheid.

Op onderstaande afbeelding zijn de twee schuren weergegeven waarvan, om eenheid te realiseren, de linker voormalige varkensschuur wordt gerenoveerd. In een gedeelte van deze linker schuur zal de realisatie van de boerderijkamers plaatsvinden. De rechter schuur, die vroeger gebruikt werd voor de opslag van landbouwmachines, zal gedeeltelijk gebruikt worden voor de realisatie van een vakantiewoning, en gedeeltelijk dienen als paardenstalling. Deze paardenstalling zal ten dienste staan voor de gasten welke graag een eigen paard mee brengen voor recreatie in de omgeving van Den Ham. Deze schuur is in het verleden al gerenoveerd.



Afbeelding 3.1 Aanzicht plangebied (Bron: initiatiefnemer)



Afbeelding 3.2 Schets van het bovenaanzicht van het plangebied (Bron: Het Oversticht, bewerkt door BJZ.nu)

3.1.2 Landschappelijke inrichting en de 'uniekheid' van het toeristisch aspect

Landschappelijk inrichting

De toevoeging van de nieuwe functie op het perceel gaat gepaard met landschapsmaatregelen. Bij de realisatie van het voornemen vinden renoverende fysieke ingrepen in en aan de schuur plaats. De twee bestaande schuren en het bakhuisje zijn de enige restanten van het oorspronkelijke erf. Behoud en herstel daarvan zijn van toegevoegde waarde voor het landschap.

Deze bestaande relevante bebouwing zal deels worden gerestaureerd met zwarte houten gepotdekselde muren en krijgt hiermee een landelijke uitstraling, waarbij wordt opgemerkt dat dit passend is in het landschap.

Daarnaast zal de herinrichting van het erf op een adequate wijze landschappelijk ingepast worden. Herstel van landschapswaarden is belangrijk, in het 'Landschapsontwikkelingsplan Noordoost Twente en Twenterand' (hierna LOP) wordt dit als volgt beschreven: "*Gestreefd wordt naar herstel en versterking van de fijnmazigheid en verwevenheid van het landschap door aanleg van groenblauwe structuren in een netwerk van o.a. houtwallen, singels bosjes, erfbeplantingen en paden*" in gebieden waar de gaafheid is verminderd.

De essentie van dit erf wordt een centrale bebouwde kern met een groene rand én met zicht op het omringende landschap. In het landschap rondom het erf zijn duidelijke hoogteverschillen waarneembaar. Dit is bijzonder waardevol voor de kwaliteit van de omgeving en het landschap. De ontwikkeling van de recreatievoorzieningen geeft een passende aanleiding om aanpassingen te doen aan de inrichting van het erf.

Belangrijke kenmerken zijn een compact erf met (streekeigen) groen en beleving van natuurlijke elementen, in combinatie met een informeel, 'agrarisch' of landelijk karakter. Voor het compacte en informele karakter is de huidige oprijlaan van het erf aan de oostzijde te lang, te formeel en teveel losgekoppeld van het erf met de gebouwen. De beukenhagen en het gazon geven het geheel een strak uiterlijk. Een minder formele en meer aantrekkelijke rand van het erf aan de oostzijde ontstaat na het verwijderen van de bestrating van de huidige oprit.

Aan de noordzijde van het terrein, op de grens met de buren, zal een stevige rand van streekeigen struiken worden geplant, met mooie bloei en bes. Dit is een erfbeplanting die bij de lossere en wildere achterzijde van het erf hoort.

De 'uniekheid' van het toeristisch aspect

In de Omgevingsverordening Overijssel is vastgelegd dat alleen nog ruimte wordt geboden voor de bouw van nieuwe recreatiewoningen als sprake is van een innovatief concept en als verzekerd is dat de recreatiewoningen voor de verhuur beschikbaar zijn en bedrijfsmatig geëxploiteerd zullen worden. Onder innovatieve concepten worden verstaan verblijfsrecreatieve voorzieningen die voorzien in een nieuw aanbod waarin de markt tot dusver nog niet voorziet en die een meerwaarde bieden voor het toeristisch-recreatieve product van het gebied.

Ook de gemeente Twenterand werkt doorgaans niet mee aan een nieuwe recreatiewoning in het buitengebied. In verband daarmee worden ook in dit geval extra eisen gesteld aan het verlenen van medewerking aan dit initiatief. Eén van de eisen is dat het plan iets toevoegt aan het recreatief product van Twenterand. Uit het plan moet onder meer duidelijk blijken dat het bijdraagt aan de authentieke plattelandsbeleving. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op:

1. het concrete initiatief nader bezien;
2. de actuele marktontwikkelingen in de verblijfsrecreatieve sector;
3. het huidige aanbod van verblijfsrecreatieve voorzieningen in Den Ham.

Het concrete initiatief nader bezien

Het initiatief voorziet in de realisering van een recreatiewoning en de realisatie van een viertal boerderijkamers. Het gaat daarbij om een functiewijziging van bestaande bebouwing. Van verdere verstening van het buitengebied is geen sprake.

De locatie aan de Ommerweg is gelegen ten westen van Den Ham en op zeer korte afstand van de uitgestrekte landgoederen Eerde en Junne. Op deze landgoederen en in het buitengebied van Den Ham zijn tal van wandel- en fietsroutes uitgezet in schitterende landschappen en natuurgebieden. Dit biedt op zich al een garantie voor

een authentieke landelijke en actieve vakantiebeleving. De toeristische kernen Den Ham en Ommen liggen op fietsafstand en zorgen voor de mooie afwisseling tussen natuur en toeristische drukte. De unieke ligging in een authentiek platteland met prachtige landgoederen op steenworp afstand maakt deze locatie uitermate geschikt voor een kleinschalig recreatieproject.

Voor wat betreft de verblijfsrecreatieve voorzieningen is luxe en comfort het uitgangspunt. Het zal de recreant aan niets ontbreken. Het erf wordt aan de hand van het ontwerp van de Ervenconsulent van Het Oversticht opnieuw worden ingericht op basis van de oorspronkelijke gebiedskenmerken waardoor op het erf zelf ook een optimale plattelandsbeleving ontstaat.

De voorzieningen richten zich op een doelgroep 55+ die zich meer thuis voelt in kleinschalige accommodaties dan in de grotere bungalowparken. Tevens zullen de accommodaties geschikt worden gemaakt voor mensen die leven met een beperking. Tijdens het realiseren van het voornemen zullen de deuren worden verbreed, zodat een rolstoel gemakkelijker kan manoeuvreren in de accommodatie. Verder zullen er ook geen drempels of andere obstakels op de grond worden gelegd.

Daarnaast richt de voorziening zich op paardenliefhebbers die hun paard tijdens hun verblijf willen meenemen. Op het erf worden hiervoor adequate voorzieningen voor de stalling van paarden en rijtuigen gerealiseerd. Deze voorzieningen zullen worden gerealiseerd in de voormalige varkensschuur.

De kleinschaligheid, het luxe en comfort en de ligging in een mooi landschap nabij de landgoederen Eerde en Junne maakt deze accommodatie uniek in zijn soort.

Actuele marktontwikkelingen

In het kader van de vraag wat de voorziening toevoegt aan het toeristisch-recreatieve product van het gebied zijn de actuele trends en marktontwikkelingen op het gebied van verblijfsrecreatie van groot belang. In de verblijfsrecreatie markt zijn de volgende trends en ontwikkelingen waarneembaar.

Algemeen

- Toename aantal ouderen
- Steeds meer allochtonen
- Kleine huishoudens
- Digitalisering, mobiliteit, duurzaamheid

Consumententrends

- Blijvende vraag naar luxe en comfort
- Groeiende belangstelling voor beleving
- Toenemend belang van natuur, rust en ruimte als tegenhanger van de dagelijkse hectiek
- Kwaliteit en service
- Persoonlijke aandacht
- Toenemende aandacht voor fysieke en mentale gezondheid
- Belangstelling voor roots en regio

Recreatie & vrije tijd

- Lokale kwaliteiten als onderscheidingsmiddel
- Sfeer en beleving, authenticiteit
- Behoefte aan kleinschaligheid, knusheid en actieve buitenrecreatie
- Toenemende vraag naar unieke overnachtingsaccommodaties
- Toenemende vraag naar doelgroepgerichte voorzieningen met bijzondere logiesaccommodaties
- Binnenland steeds meer bestemming voor tussendoor vakanties

Succesfactoren: heldere profilering en hoge belevingswaarde

Voor een onderscheidend aanbod op goede locaties is het toekomstperspectief gunstig mits er sprake van een marktgerichte oriëntatie. Recreatieondernemers zullen hun doelgroepen steeds scherper in beeld moeten hebben en zich herkenbaar moeten profileren want 'een bedrijf voor iedereen' is al gauw een 'een bedrijf voor

niemand'. De huidige samenleving wordt getypeerd als een 'beleveniscultuur' of 'beleveniseconomie'. Hierin staat niet de dienst of het product centraal maar juist een met het product of dienst geassocieerde beleving. In de recreatie draait het daarbij om het creëren van unieke ervaringen bij mensen waardoor de gast geraakt wordt en met een verhaal kan thuiskomen (*'Den Ham, daar moet je geweest zijn!').*

De locatie c.q. omgevingsfactor is het belangrijkste keuzecriterium voor de recreant. De recreant is steeds meer op zoek naar unieke ervaringen c.q. een hoge belevingswaarde die past bij hun leefstijl. Het gewone is al lang niet meer bijzonder genoeg. Dit vraagt om een scherp profiel c.q. een groot onderscheidingsvermogen.

Behoefte aan privacy en comfort beperkt zich niet tot de thuissituatie. Gevolg is dat de belangstelling voor kamperen daalt en de vraag naar meer comfortabele logiesaccommodaties toeneemt. Kwaliteit bieden is een must; dit geldt zowel voor het fysieke product als de dienstverlening/sfeer.

De vergrijzing neemt toe. Het aandeel 55+ stijgt naar 40% in 2020; deze groep is primair gericht op kleinschaligheid en authenticiteit en minder op centrale voorzieningen. Mensen gaan er steeds vaker in groepsverband op uit, zowel in familiesfeer als in informele groepen. Hierdoor stijgt de vraag naar passende accommodaties voor twee of drie generatiegezelschappen.

De essentie is dat het in de recreatiesector primair draait om kwaliteit en belevingswaarde. Als dat lukt op een goede locatie is er volop toekomstperspectief.

Conclusies

Indien het initiatief wordt gelegd langs de genoemde trends en ontwikkelingen wordt geconstateerd dat het initiatief prima past binnen een groot aantal genoemde ontwikkelingen. Zo sluit het initiatief qua accommodatie en doelgroep naadloos aan bij de volgende trends:

- Blijvende vraag naar luxe en comfort
- Groeiende belangstelling voor beleving
- Toenemend belang van natuur, rust en ruimte als tegenhanger van de dagelijkse hectiek
- Kwaliteit en service
- Lokale kwaliteiten als onderscheidingsmiddel
- Sfeer en beleving, authenticiteit
- Behoefte aan kleinschaligheid, knusheid en actieve buitenrecreatie
- Toenemende vraag naar unieke overnachtingsaccommodaties
- Toenemende vraag naar doelgroepgerichte voorzieningen met bijzondere logiesaccommodaties

Het huidige aanbod van verblijfsrecreatieve voorzieningen in Den Ham

De gemeente Twenterand heeft al verschillende soorten verblijfsaccommodaties zoals campings, bungalowparken, groepsaccommodaties en bed&breakfast.

Ten aanzien van solitaire recreatiewoningen en boerderijappartementen is het aanbod beperkt, te weten:

1. Westerhoeven in Vriezenveen;
2. Never Never Farm in Den Ham
3. De Johanneshoeve in Westerhaar-Vriezenveensewijk;
4. De Reggevallei in Den Ham.

Ad 1 Westerhoeven Vriezenveen
Deze voorziening is gelegen in de periferie van Vriezenveen en daarmee in een geheel ander gebied.

Ad 2 Never Never Farm Den Ham
Deze voorziening aan de Geerdijk in Den Ham 17 Den Ham richt zich met name op de recreanten met kinderen, honden en paarden en bedient daarmee een andere doelgroep. De doelgroep van de Never Never Farm Den Ham is niet zo zeer op zoek naar luxe, comfort en rust, maar meer naar een aangenaam verblijf in combinatie met de huisdieren en de paarden.

Ad 3 De Johanneshoeve Westerhaar-Vriezenveensewijk
Deze voorziening is gelegen ten oosten van Westerhaar en daarmee in een geheel ander gebied. Ook verschilt de aard van deze voorziening van die van het voorliggende initiatief. De nadruk van de Johanneshoeve ligt op de groepsaccommodatie en de vergaderfaciliteiten.

Ad 4 De Reggevallei Den Ham
De aard van deze voorziening verschilt fors van die van het voorliggende initiatief. Omdat de accommodatie deel uit maakt van een grotere recreatievoorziening waaronder een camping.

3.1.3 Conclusie

De gemeente Twenterand heeft de ambitie om de toerisme- en recreatiesector aan de ene kant duurzaam te ontwikkelen en aan de andere kant ruimtelijk economisch te versterken.

De gemeente zet in op groei van het aantal verblijfsrecreanten waarbij in het bijzonder wordt ingestoken op de doelgroepen die op zoek zijn naar authenticiteit, rust en ingetogenheid, het vertrouwde is belangrijk evenals aandacht voor streek en natuur. Dit sluit aan op de kwaliteiten van de gemeente en biedt daarmee goede aanknopingspunten. Met name de innovatieve mogelijkheden voor deze doelgroep is interessant als aanvulling op het bestaande. Het voorliggende initiatief sluit hierop naadloos aan. Daarbij komt dat het aanbod aan kleinschalige hoogwaardige accommodaties in de gemeente Twenterand beperkt is. Bovendien is het bestaande aanbod deels gelegen in andere delen van de gemeente en verschilt het deels dusdanig van aard met het voorliggende initiatief dat een andere doelgroep wordt bediend.

In dat kader voorziet het voorliggende initiatief in een nieuw aanbod waarin de markt tot dusver nog niet voorziet en voegt het ook daadwerkelijk wat toe.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Uitgangspunten

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (december 2018)' van het CROW. Het verkeer- en parkeerbeleid van de gemeente Twenterand is vastgelegd in de 'Beleidsnota Parkeernormen Gemeente Twenterand' (vastgesteld 31 mei 2018). Op basis van parkeernormen en de 'mate van stedelijkheid' wordt berekend hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn voor een bepaalde ontwikkeling.

De gemeente Twenterand is een plattelandsgemeente met een groot buitengebied. Het aantal inwoners van de gemeente Twenterand is ongeveer 34.000. De grootste concentraties van zowel verkeer als inwoners zijn te vinden in de kernen van Den Ham, Vroomhoop, Vriezenveen en Westerhaar-Vriezenveensewijk. De gemeente Twenterand is conform het Gemeentelijk Mobiliteitsplan getypeerd als 'Weinig stedelijk'. Per gebied kan de parkeernorm verschillen, daarom wordt in de 'Beleidsnota Parkeernormen Gemeente Twenterand' de gemeente ingedeeld in verschillende gebieden.

Parkeren

Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de beleidsnotitie 'Beleidsnota Parkeernormen Gemeente Twenterand 2018' waarbij voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de publicatie *'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)'* van het CROW.

In dit geval wordt er uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Functie: één vakantiewoning en vier boerderijkamers. Naar aard is een dergelijk gebruik gelijk te stellen met een hotel;
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk;
- Stedelijke zone: buitengebied;
- Parkeerbehoefte (per boerderijkamer/vakantiewoning): minimaal 0,6 en maximaal 0,8;

Huidige situatie

Voor de woning van initiatiefnemer op het erf geldt op basis van de beleidsnotitie 'Beleidsnota Parkeernormen Gemeente Twenterand 2018' (in het buitengebied) een maximale parkeerbehoefte van 2,8 parkeerplaatsen.

Gewenste situatie

Het voornemen voorziet in één vakantiewoning en een viertal boerderijkamers. Naar aard is een dergelijk gebruik gelijk te stellen met een hotel. In de CROW-publicatie worden de verkeerskencijfers voor hotels ingedeeld in vijf sterrencategorieën. Een hotel met één ster biedt slechts basis voorzieningen. Gezien het feit dat het in dit geval gaat om een eenvoudige vakantiewoning en eenvoudige boerderijkamers, waarbij gebruik kan worden gemaakt van basisvoorzieningen, kan hier het beste op worden aangesloten. Dit omdat deze naar aard en omvang vergelijkbaar is met boerderijkamers. Dit in aanmerking nemende levert het voornemen een maximale parkeerbehoefte op van 5 x 0,8 = 4 parkeerplaatsen.

Echter zal in de praktijk blijken dat - *bij een volledige bezetting van de boerderijkamers/vakantiewoning* – er 5 auto's aanwezig zullen zijn (*één auto per recreatievoorziening*). Dat levert een maximale parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen op.

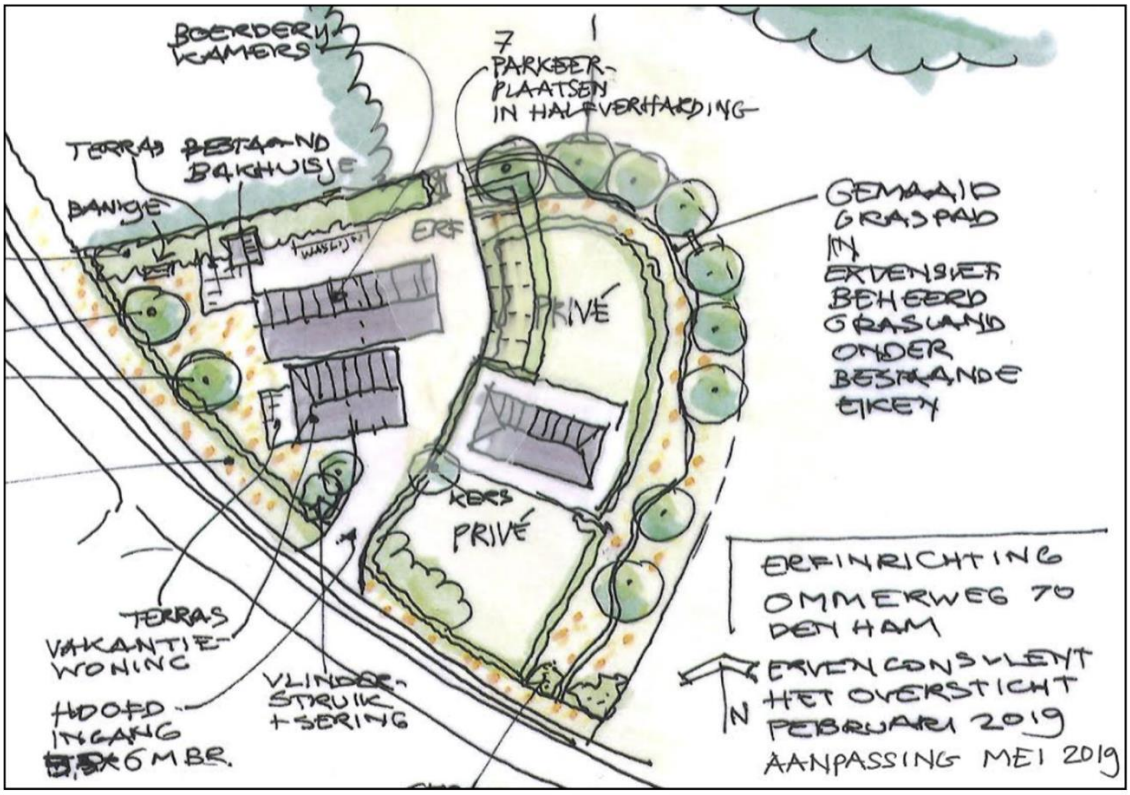
Deze benodigde parkeerplaatsen gecombineerd met de benodigde parkeerplaatsen voor de woning van initiatiefnemer levert een totale (naar boven afgeronde) parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen op.

Auto's

Het parkeren ten behoeve van de boerderijkamers en de vakantiewoning vindt plaats op het eigen erf. Zoals weergegeven in afbeelding 3.3 is er voldoende ruimte voor de berekende parkeerbehoefte. In de schets is er parkeergelegenheid voor ten minste 7 auto's, waarbij wordt opgemerkt dat het erf ruim genoeg is voor verdere parkeermogelijkheden. De ingetekende parkeerplaatsen zijn echter circa 3,5 meter breed, in de praktijk kunnen er *(gezien de CROW- afmetingen van parkeervakken)* meer auto's binnen de ingetekende vakken parkeren. Er worden dan ook geen parkeerproblemen verwacht.

Paardentrailers

Het parkeren ten behoeve van de paardenstalling vindt eveneens plaats op het eigen erf. Opgemerkt wordt dat dit ondergeschikt is aan het voornemen, het is mogelijk dat gasten een eigen paard meebrengen, dit is echter niet de corebusiness van initiatiefnemer. Tevens is er beperkte ruimte in de paardenstal voor het stallen van paarden, gasten zullen altijd moeten aangeven bij het boeken van de boerderijkamers of de vakantiewoning dat zij een paard meebrengen. Op het erf (binnen de parkeervakken of op de verharding op het perceel annex oprit) is voldoende ruimte voor het stallen van paardentrailers.



Afbeelding 3.3 Schets van aantal parkeerplekken (Bron: Het Oversticht, bewerkt door BJZ.nu)

Verkeer

De te realiseren vakantiewoning en een viertal boerderijkamers brengen een bepaald aantal verkeersbewegingen met zich mee. Het toenemend aantal verkeersbewegingen moet in ogenschouw worden genomen. Om het aantal verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)'.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk / gemeente Twenterand (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: buitengebied.

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval is van het gemiddelde uitgegaan.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in een toename van één vakantiewoning en vier boerderijkamers. Naar aard is een dergelijk gebruik gelijk te stellen met een hotel. In de CROW-publicatie worden de verkeerskencijfers voor hotels ingedeeld in vijf sterrencategorieën. Een hotel met één ster biedt slechts basis voorzieningen. Gezien het feit dat het in dit geval gaat om een eenvoudige vakantiewoning en boerderijkamers, waarbij gebruik kan worden gemaakt van basisvoorzieningen, kan hier het beste op worden aangesloten.

Op basis van de genoemde uitgangspunten geldt voor de boerderijkamers een verkeersgeneratie van 12,4 verkeersbewegingen per weekdagetmaal per 10 kamers. In dit geval maakt het 6,2 verkeersbewegingen per weekdagetmaal (uitgaande van 5 kamers).

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van het project het volgende beeld:

Functie	**Verkeersbewegingen per woning per weekdag (gemiddeld)**	**Aantal vakantiewoning/ boerderijkamers**	**Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)**
Boerderijkamer/vakantiewoning	1,24	5	6,2
Totaal (afgerond)			**7**

De totale verkeersgeneratie voor het te realiseren initiatief komt neer op **7 verkeersbewegingen per weekdag**. De beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen kan worden afgewikkeld via de Ommerweg. Deze weg beschikt over voldoende capaciteit hiervoor.

Daarnaast wordt het plangebied, evenals in de bestaande situatie, ontsloten via één in- en uitrit op de Ommerweg. Door deze nieuwe in- en uitrit dusdanig breed te maken dat deze geschikt is voor het elkaar passeren, zoals ook zichtbaar in afbeelding 2.4, wordt voorkomen wordt dat een auto dat het erf wil oprijden op de provinciale weg moet wachten vanwege een erf afrijdende auto. Opgemerkt wordt dat de provinciale wegbeheerder bij realisatie van het voornemen vergunning moet verlenen voor het verleggen van de inrit.

Conclusie

Gelet op hetgeen hiervoor beschreven wordt geconcludeerd dat voor het aspect parkeren en vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijntakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) NNN, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro).

Op basis van jurisprudentie kan worden gesteld dat:

- Planologische gebruikswijzigingen zonder een toename van bouwmogelijkheden in de hoofdregel niet te kwalificeren zijn als Ladderplichtige stedelijke ontwikkelingen.
- Indien sprake is van "zodanige functiewijzigingen" kunnen planologische gebruikswijzigingen wel worden gekwalificeerd als een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.
- Wanneer kan sprake zijn van een "zodanige functiewijziging"? Bepalend daarvoor is of een functiewijziging van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarvan de functie (recreatie) bij uitstek geschikt is in het buitengebied. Bovendien worden de beoogde vakantiewoning en de boerderijappartementen gerealiseerd binnen bestaande bebouwing. Van toename van het ruimtebeslag is dan ook geen sprake. Daarnaast is er, zoals ook blijkt uit hoofdstuk 5, geen sprake van ontwikkeling waarbij sprake is van onevenredige aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat, in dit geval geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Het nader toetsen van de ontwikkelingen aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

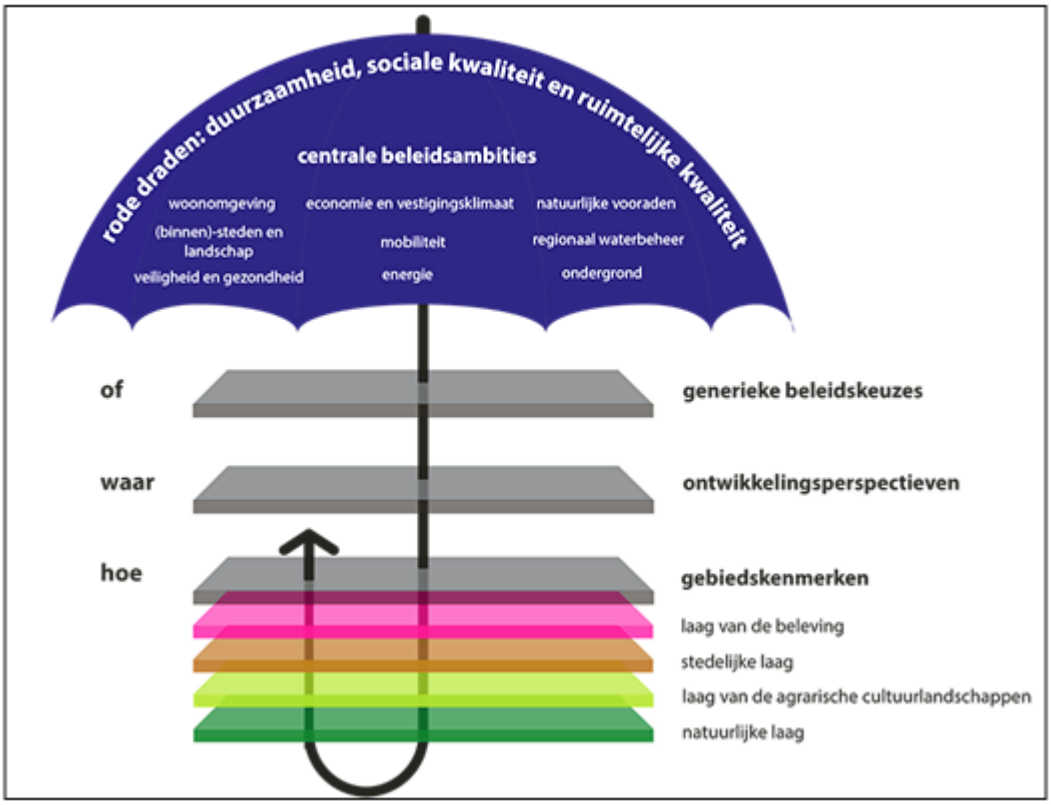
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidkeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheid de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.12 (Verblijfsrecreatie) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met de gewenste ontwikkeling wordt er geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving gelegd, aangezien bij de voorgenomen ontwikkeling uitsluitend gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing. Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Er wordt dan ook geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.3 uit de omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5; lid 1,2,3 en 5: principe van ruimtelijke kwaliteit

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

Toetsing aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening

Het plangebied Ommerweg 70 wordt landschappelijk ingepast conform de geldende gebiedskenmerken. In hoofdstuk 3 en paragraaf 4.3 is beschreven dat het plangebied landschappelijk ingepast wordt in samenspraak met de Ervenconsulent van het Oversticht. In het vervolg van paragraaf 4.2 wordt aangetoond dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de het geldende ontwikkelingsperspectief en de geldende gebiedskenmerken.

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

Artikel 2.12: Recreatiewoningen

Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien uitsluitend in de bouw van nieuwe recreatiewoningen indien en voor zover het betreft:

a) de nieuwbouw van een complex van recreatiewoningen waarvan het recreatieve gebruik door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd en tevens sprake is van een innovatief concept dan wel een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen waarvan de bouw van nieuwe recreatiewoningen onderdeel uitmaakt;
b) de locaties voor verblijfsrecreatie die als zodanig zijn aangegeven op kaart Recreatie waarbij geldt dat op locaties aangeduid met 'alleen kleinschalige complexen' zijn toegestaan, mits door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie verzekerd is dat er sprake zal zijn van recreatief gebruik.

Het bovenstaande is niet van toepassing op recreatiewoningen die worden gerealiseerd in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, voor zover deze recreatiewoningen voldoen aan de eis van op de verhuurgerichte, bedrijfsmatige exploitatie.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.12 van de omgevingsverordening Overijssel

Het voornemen zorgt voor een verhoging van het aantal toeristische overnachtingen door de reconstructie van de twee schuren. Zoals uit hoofdstuk 3 blijkt voegt het initiatief daadwerkelijk wat toe aan het bestaande aanbod van verblijfsrecreatieve voorzieningen. De planologische wijziging leidt niet tot het kappen van waardevolle groenelementen of het slopen van karakteristieke bebouwing die het landschap typeren. Samenvattend wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met de omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Het ontwikkelingsperspectief is gericht op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant agrarisch gebruik en aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Ontwikkelingsmogelijkheden zijn hier verbonden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer is gericht op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, waarbij rekening wordt gehouden met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem. Verbreding van economische activiteiten op het erf, zoals met recreatie krijgt de ruimte. Op plekken waar de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid die de ruimtelijke structuur versterken.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Binnen het ontwikkelingsperspectief mogen zich veel verschillende functies bevinden, deze zijn dan ook aanwezig. Dit is terug te zien in het plangebied en de directe omgeving hiervan, waar zich onder andere agrarische functies, recreatieve functies en woonfuncties bevinden. Voorliggend initiatief zal geen negatieve impact hebben op de bestaande cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen, in verhouding tot de huidige situatie. In voorliggend geval gaat het slechts om de recreatiewoning en boerderijkamers toe te staan.

Voorliggend initiatief past dan ook binnen het ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

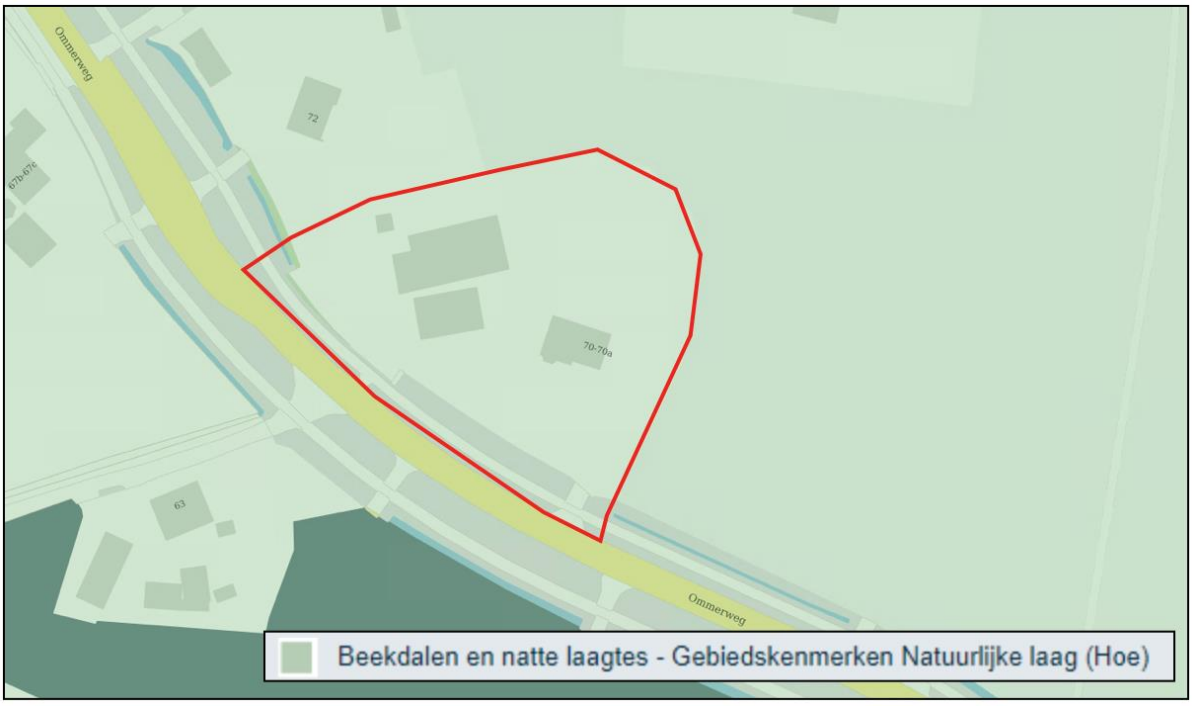
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Stedelijke laag' en 'Laag van beleving' worden in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat in of aangrenzend aan het plangebied geen specifieke eigenschappen voor deze lagen gelden.

1. De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstypen "Beekdalen en natte laagtes". In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.

"Beekdalen en natte laagtes"

Het zandlandschap is van oorsprong kletsnat binnen de provincie. In de laagtes kwam water te staan, waar zich moerassen en broekbossen ontwikkelden en het water geleidelijk weg sijpelde naar beken en rivieren. Zomers ontstond een kleine stroom met droge geulen en 's winters een bredere stroomdraad met meestromende geulen. Dit leidde tot dynamisch landschap met een open karakter en hogere randen. Instandhouding van het watersysteem is van belang.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

In de omgeving van het plangebied zijn bepaalde kenmerken van het oorspronkelijke landschap nog waarneembaar, zoals de hoogteverschillen. Het erf ligt op een van de hoogtes die in het gebied voorkwamen, de oude rivierduintjes van de Regge en de Linderbeek. Door het hoogteverschil met de weg en het landschap ten zuiden daarvan is er mooi zicht vanaf het erf.

De ontwikkeling van de recreatievoorzieningen geeft aanleiding om aanpassingen te doen om bepaalde kenmerken te behouden dan wel te versterken. Allereerst zal de huidige oprijlaan aan de oostzijde worden verlegd naar het midden van het terrein, ongeveer op de plaats waar vroeger de entree ook was. Daarna ontstaat een minder formele en meer aantrekkelijke rand van het erf aan de oostzijde na het verwijderen van de bestrating van de huidige oprit. Het terugbrengen van het talud aan de straatzijde – aansluitend op de taluds aan weerszijden - heeft meerdere positieve gevolgen: er is beter uitzicht op de weg vanuit de inrit en het hoogteverschil wordt weer op een natuurlijke manier opgevangen. Tenslotte wordt aan de noordzijde van het terrein, op de grens met de buren, een stevige rand van streekeigen struiken geplant, met mooie bloei en bes. De nog aanwezige kenmerken ter plaatse, en in de omgeving worden als gevolg van voorliggend initiatief waar mogelijk versterkt, en zijn hiermee van toegevoegde waarde.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

In de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' gaat het altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld.

Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd.

De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart in het 'Oude hoevenlandschap' gelegen. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap Bron: Provincie Overijssel)

"Oude hoevenlandschap"

Het Oude Hoevenlandschap kent verspreide erven en werd ontwikkeld nadat door boeren naar nieuwe ontwikkelingsruimte werd gezocht. Kleine dekzandkopjes werden individueel ontgonnen, wat leidde tot een landschap met dezelfde opbouw als het essenlandschap, in een kleinere maat en schaal. Dit landschap is contrastrijk, met veel variatie op korte afstand. Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

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

Het oude hoevenlandschap uit de Omgevingsvisie wordt in het Landschapsontwikkelingsplan (hierna LOP) 'kampen- en essenlandschap' genoemd. Het erf ligt in het gebied 'Hallerhoek-Linderflier. Herstel van landschapswaarden is belangrijk, op pag. 19 van het LOP staat hierover: "*Gestreefd wordt naar herstel en versterking van de fijnmazigheid en verwevenheid van het landschap door aanleg van groenblauwe structuren in een netwerk van o.a. houtwallen, singels bosjes, erfbeplantingen en paden*" in gebieden waar de gaafheid is verminderd.

In het landschap rondom het erf zijn duidelijke hoogteverschillen waarneembaar. Dit is waardevol. Het ervaren van hoogteverschillen en de relatieve kleinschaligheid is een belangrijk gegeven voor (toekomstige) recreanten. Zichtlijnen in combinatie met coulissewerking zijn belangrijk, en zorgen ook voor een betere relatie tussen erf en landschap. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de dragende structuren van het oude hoevenlandschap en de landschapselementen. De nog aanwezige kenmerken ter plaatse, en in de omgeving van het plangebied worden als gevolg van voorliggend initiatief daar waar mogelijk versterkt, en zijn hiermee van toegevoegde waarde. Geconcludeerd wordt dat de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

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

4.3.1.2 Visie op Twenterand

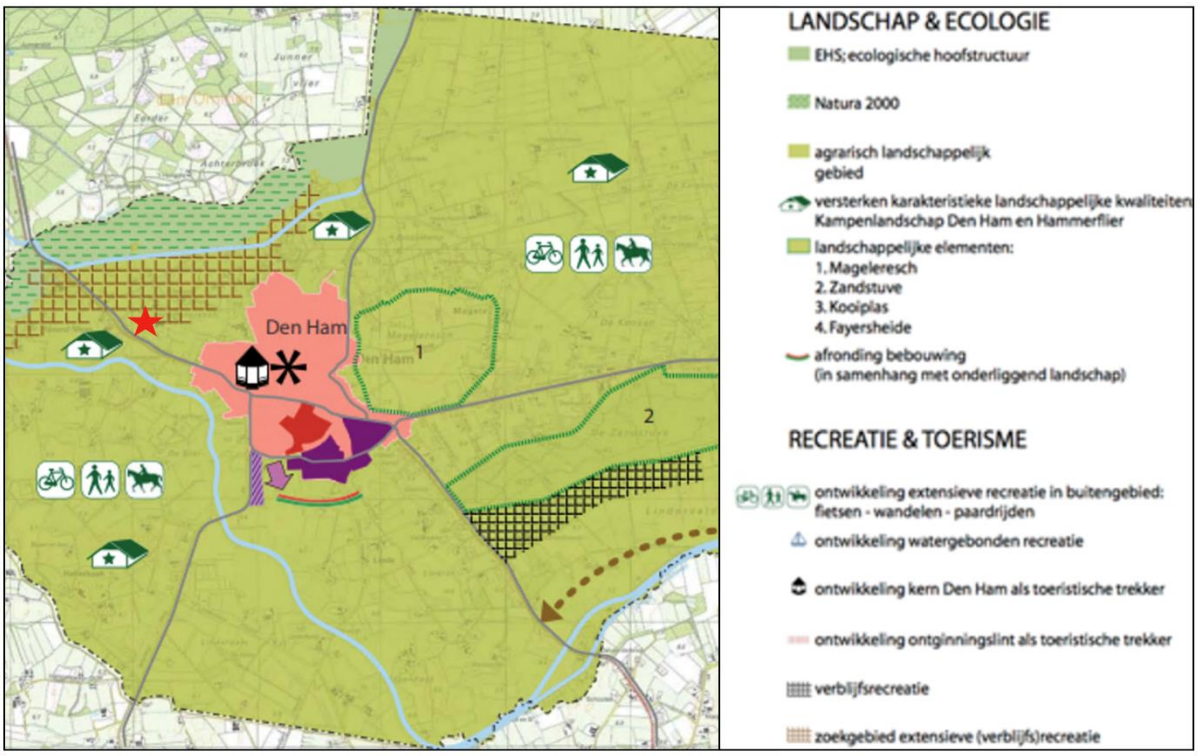
De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreid, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande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

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

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

In voorliggend geval is vooral het thema "Recreatie en toerisme" van belang. Tevens is het plangebied gelegen in een gebied wat is aangemerkt als "versterken landschappelijke kwaliteiten kampenlandschap Den Ham en Hammerflier" en "boerderij(ensembles) in kampenlandschap Den Ham". Verder is het gelegen nabij een gebied met de aanduiding "zoekgebied extensieve (verblijfs)recreatie".

De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Afbeelding 4.5 omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart. Het plangebied bevindt zich ter plaatse van de rode ster.



Afbeelding 4.5 Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.1.3 Aspecten uit de Structuurvisie

Met het uitbreiden van toerisme ontstaat nieuwe werkgelegenheid, vooral wanneer verblijfstoerisme wordt gecombineerd met bezienswaardigheden. Het plangebied is in een zone gelegen die potentie heeft voor recreatie. De gemeente wil meer ruimte bieden aan recreatie en toerisme, zoals een bed & breakfast in boerderijen of historische panden.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan 'Structuurvisie Twenterand'

Voorliggende ontwikkeling past binnen de "Structuurvisie Twenterand". Het erf bevindt zich in het oude hoevenlandschap. De typische kenmerken van een erf in dit landschap *(informeel, losjes in het landschap liggend)* zijn door de *(in het verleden uitgevoerde)* nieuwbouw en de strakke tuinaanleg verwaterd. Het bakhuisje, de verbouwde schuur en de nog niet verbouwde schuur verwijzen nog naar het voormalig agrarisch erf.

Het plan van de initiatiefnemers voor een recreatieve invulling van het erf past binnen de gemeentelijke structuurvisie. Aan kleinschalige ontwikkelingen wordt ruimte geboden waarbij aandacht gegeven wordt aan actief herstel van onder andere erfbeplantingen. Het erf ligt in het gebied 'Hallerhoek-Linderflier'. Herstel van landschapswaarden is belangrijk binnen dit gebied, dit wordt benadrukt in het Landschapsontwikkelingsplan: "*Gestreefd wordt naar herstel en versterking van de fijnmazigheid en verwevenheid van het landschap door aanleg van groenblauwe structuren in een netwerk van o.a. houtwallen, singels bosjes, erfbeplantingen en paden*" in gebieden waar de gaafheid is verminderd.

De toekomstige situatie draagt bij aan het toerisme en de recreatie in de gemeente Twenterand. Door binnen in de schuren van initiatiefnemer een sfeervolle en landelijke accommodatie te realiseren, krijgt de toerist een plattelandsbeleving met uitkijk over de weilanden. Dit alles op een goed bereikbare locatie.

Doordat de vergrijzing toeneemt en de economie in de lift zit, zijn er steeds meer mensen die een aantal dagen of een weekend actief willen zijn in een natuurlijke omgeving. Zij zijn steeds meer op zoek naar een bijzondere en kleinschalige overnachtingsaccommodatie waar zij voor enige tijd kunnen verblijven. Hier wil initiatiefnemer graag op inspelen door de locatie in het buitengebied van het Hammer Brinkdorp op de kaart te zetten.

In dat kader is het van belang nieuwe initiatieven voor kleinschalige accommodaties te stimuleren en te ondersteunen; ook in het ruimtelijk beleid. Hierbij dient bijvoorbeeld gedacht te worden aan de realisatie van plattelandskamers, bed & breakfast of verblijfsmogelijkheden in bijzondere en karakteristieke panden.

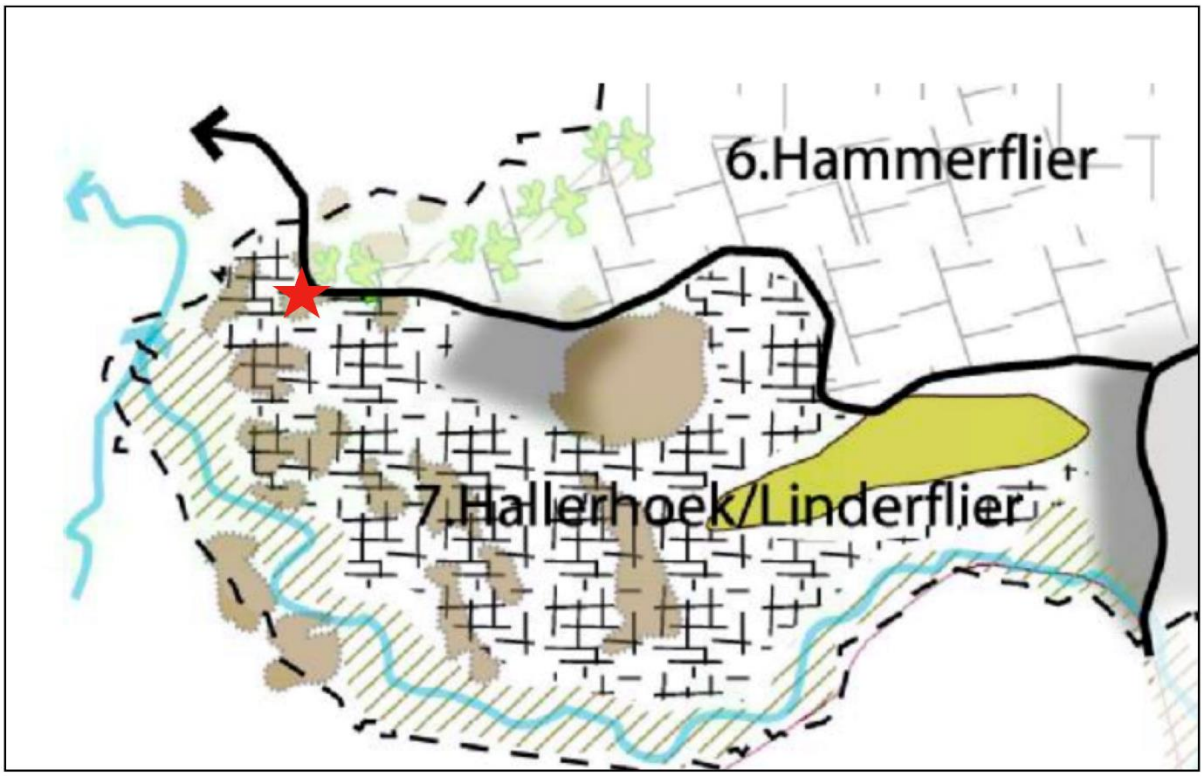
Het uitbreiden van kleinschalige verblijfsaccommodaties biedt kansen in het kader van de reconstructie en het vergroten van de leefbaarheid van het platteland. Het kan zorgen voor een breder en meer divers aanbod aan overnachtingsaccommodaties. Kleinschalige verblijfsaccommodaties kunnen bovendien in de meeste gevallen in bestaande gebouwen (bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bebouwing) worden ondergebracht en verstoren daardoor niet het landschapsbeeld.

Geconcludeerd wordt dan ook dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de Structuurvisie Twenterand.

4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

4.3.2.1 Algemeen

De gemeente Twenterand heeft een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. De raad van de gemeente Twenterand heeft op 6 november 2007 het Landschapsontwikkelingsplan (uitwerking Twenterand) vastgesteld. Hoofddoel van het LOP is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. Op basis van het LOP (afbeelding 4.6) ligt het plangebied in deelgebied "Hallerhoek/Linderflier". Het plangebied is aangegeven met de rode ster.



Afbeelding 4.6 Uitsnede Landschapsontwikkelingsplan (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.2.2 Hallerhoek/Linderflier

Het oude cultuurlandschap heeft historisch landschappelijke kwaliteiten. Het kopjeslandschap met de vele verspreide essen en kampen (Hallerhoek, Lindrot) is minder gaaf en jonger dan het landschap rond Den Ham. Het accent ligt dan ook op herstel van de karakteristieken van het oude cultuurlandschap, zoals het kleinschalige reliëf (geïsoleerde koppen), de verspreid liggende éénmansessen (kampen) met hun oude bebouwingen (essen en hoevezwermen) en de vele landschapselementen. Kleinschalige afwisseling in het (agrarisch) grondgebruik tussen de hogere koppen en de lagere delen dient in dit oud cultuurlandschap te

worden gestimuleerd, om de kleinschalige variatie tot uitdrukking te brengen. Daarnaast gaat de aandacht uit naar ontwikkeling van de Linderbeek, ten behoeve van het beeksysteem van de Regge. Retentie van hoge piekafvoeren speelt hierin de hoofdrol. Dit sluit aan op de visie van de Europese Kaderrichtlijn Water.

Ontwikkelingsrichting: Herstel en versterking landschapswaarden.

Aandachtspunten en kansen:

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

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan 'Landschapsontwikkelingsplan' (LOP)

De toevoeging van de nieuwe functie op het perceel gaat gepaard met landschapsmaatregelen, zoals reeds beschreven in hoofdstuk 3. Verwezen wordt dan ook naar hoofdstuk 3 voor een nadere toetsing en uiteenzetting van het voornemen. Gezien het voorgenoemde kan worden gesteld dat het initiatief voldoet aan de kaders en uitgangspunten zoals verwoord in het Landschapsontwikkelingsplan *(LOP)*. Deze kaders en uitgangspunten zijn als uitgangspunt genomen bij het opstellen van de landschappelijke inpassing. Op deze manier ontstaat een ruimtelijke ontwikkeling die op een landschappelijk verantwoorde manier wordt ingepast in het landschap en aansluit bij de gebiedskenmerken behorend bij het landschap. Hiervoor wordt kortheidshalve verwezen naar het inrichtingsplan in bijlage 1 van deze toelichting.

Het initiatief is in overeenstemming met het landschapsontwikkelingsplan.

4.3.3 Nota platteland

4.3.3.1 Algemeen

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

In voorliggend geval zijn de beleidsuitgangspunten ten aanzien van 'vrijkomende agrarische bebouwing´ van belang. In de volgende subparagraaf wordt hier nader op ingegaan.

4.3.3.2 Vrijkomende agrarische bebouwing

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

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

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

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de "Nota Platteland"

Ter plaatse van de Ommerweg 70 is het agrarisch bedrijf reeds beëindigd. In voorliggend geval gaat het om een realisatie van één vakantiewoning en een viertal boerderijkamers in reeds bestaande bebouwing. Gelet hierop is de impact en schaal van de ontwikkeling als klein te kwalificeren.

Het initiatief draagt bij aan de leefbaarheid van het platteland en zorgt voor een passende uitbreiding van het recreatieve product van Twenterand. Samen met de gemeente *(en met een ervenconsulent)* is bekeken hoe de landschappelijke inpassing plaats zal vinden. Naast de gemeentelijke visies en beleidsnota's hebben de ter plaatse aanwezige gebiedskenmerken en de daarbij omschreven ambities in de Omgevingsvisie gediend als inspiratiebron.

Gesteld wordt dat ontwikkeling zoals besloten in dit bestemmingsplan bijdraagt aan de economische en sociale vitaliteit van gemeente Twenterand. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidsuitgangspunten van de 'Nota Platteland'.

4.3.4 Nota vrijetijdseconomie 2013-2020

4.3.4.1 Algemeen

De 'Nota vrijetijdseconomie' is vastgesteld op 5 februari 2013 heeft de nota Verblijfsrecreatie vervangen. Inmiddels is de wereld om ons heen veranderd. De crisis heeft zich gemanifesteerd en de overheid heeft te maken met forse bezuinigingen. De inhoudelijke uitgangspunten van de nota uit 2004 zijn nog wel actueel en blijven grotendeels overeind, maar het speelveld is dusdanig veranderd dat de nota geactualiseerd moest worden. De gemeente Twenterand heeft ervoor gekozen de geactualiseerde nota de naam 'Nota vrijetijdseconomie' mee te geven. Deze term geeft het belang van de toeristische en recreatieve sector weer, zowel voor de toerist maar net zo goed voor inwoners, de recreant en de ondernemer. Vrijetijdseconomie is een bredere benadering van de sector toerisme en recreatie waarbij ook de cross-over met andere sectoren aan de orde komt. Het geeft aan wat toerisme en recreatie voor de (regionale) economie én voor de samenleving betekenen. In de huidige samenleving biedt vrije tijd mogelijkheden voor sociale netwerken en dus ook voor leefbaarheid, welzijn en ontspanning. Daarmee wordt tevens een link gelegd met cultuur en sport.

4.3.4.2 Ontwikkelingsvisie: Buitengebied en Engbertsdijksvenen

Het buitengebied van Twenterand biedt een mooie omgeving waarin de potentie voor toerisme en recreatie ontwikkeld kan worden door de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Dit zal gaan door te investeren in het woon- en leefklimaat, natuur, landschap, cultuur. Het landschap in Twenterand is afwisselend, schoon en wordt goed ontsloten door secundaire wegen- en wandelpaden. De ontwikkelde routes ontsluiten alle mooie gebieden binnen de gemeente en sluiten goed aan op routes in de omgeving. Voor de liefhebbers worden in Twenterand verschillende ruiterroutes ontwikkeld.

Langs deze routes worden voorzieningen gerealiseerd, zoals paardenstoelen, drinkbakken, etc. In Engbertsdijksvenen kunnen liefhebbers van de natuur heerlijk wandelen. Natuur en recreatie gaan hier hand in hand. De optimale afstemming tussen natuur en recreatie komt tot uiting in een verbeterde kwaliteit van de recreatieve voorzieningen. De kwaliteit van het buitengebied kan nog een extra impuls gebruiken, zeker gezien de verwachte transitie op het platteland, waarbij steeds meer agrariërs hun bedrijf zullen stoppen en er nieuwe economische dragers nodig zijn. Onderwerpen die mogelijkheden bieden zijn: cultuurhistorie, boerderijeducatie en landschapswandelingen/fietstochten. Ook het oude ruilverkavelingsgebied van Vriezenveen biedt kansen.

Zowel voor dagrecreatieve als voor verblijfsrecreatieve voorzieningen zal de gemeente kwaliteitsverbeteringen van bestaande voorzieningen en accommodaties stimuleren en ondersteunen. De toerist vraagt naar steeds meer luxe en comfort. Om aan die wensen te kunnen voldoen is vaak extra ruimte nodig. De gemeente zal waar mogelijk medewerking verlenen in haar ruimtelijke plannen om kwaliteitsverbeteringen te stimuleren. Ter ondersteuning van zowel de landbouw als de toeristische sector staat de gemeente positief tegenover plattelandstoerisme. De agrarische sector krijgt waar mogelijk de ruimte als het gaat om nevenactiviteiten op functionerende agrarische bedrijven.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Nota Vrijetijdseconomie'

In hoofdstuk 3 van deze toelichting is aandacht geschonken aan deze nota vrijetijdseconomie 2013-2020. Geconcludeerd is daar dat het voorliggende initiatief hierop naadloos aansluit. Daarbij komt dat het aanbod aan kleinschalige hoogwaardige accommodaties in de gemeente Twenterand beperkt is. Bovendien is het bestaande aanbod deels gelegen in andere delen van de gemeente en verschilt het deels dusdanig van aard met het voorliggende initiatief dat een andere doelgroep wordt bediend. In dat kader voorziet het voorliggende initiatief in een nieuw aanbod waarin de markt tot dusver nog niet voorziet en voegt het ook daadwerkelijk wat toe.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hierna beschreven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het noodzakelijk om de geluidbelasting ter plaatse van de gewenste boerderijkamers en recreatiewoning te toetsen aan het stelsel van voorkeurswaarde en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. Hoewel boerderijappartementen en vakantiewoningen niet aan te merken zijn als geluidgevoelige functies in het kader van de Wet geluidhinder, verdienen dergelijke functies een zekere mate van bescherming tegen geluid. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is dan ook uitgevoerd In het kader van 'een goede ruimtelijk ordening'.

Ter plaatse van de te realiseren boerderijkamers en vakantiewoning bedraagt de geluidsbelasting inclusief aftrek maximaal 53 dB als gevolg van wegverkeerslawaai en is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Op basis van de resultaten wordt geconcludeerd dat niet aan de voorkeurs- en ambitiewaarde van 48 dB, zoals in de Wgh en het gemeentelijk geluidsbeleid is opgenomen, voldaan kan worden. Wel kan aan de bovengrenswaarde van 53 dB worden voldaan. Een hogere waarde vaststellen is desalniettemin niet mogelijk,

aangezien de gewenste boerderijkamers en vakantiewoning in de Wgh niet als geluidsgevoelige functies worden aangemerkt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel getoetst of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bronmaatregelen

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

Overdrachtsmaatregelen

Door een grotere afstand tussen de gevel en de weg ontstaat een lagere geluidsbelasting. Voor een significante afname van 2 dB moet de afstand 60% worden vergroot. Het gaat dan om een afstand van minimaal 15 meter. Verschuivingen tot 2 meter hebben geen significant effect (rendement na afronding < 1 dB). Deze maatregel kan in voorliggend geval niet worden toegepast, aangezien de gewenste boerderijkamers en vakantiewoning in bestaande bebouwing gerealiseerd worden. Sloop en herbouw van bestaande bebouwing is vanuit financieel oogpunt niet haalbaar.

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

Maatregelen aan de gevels

Wanneer een hogere geluidsbelasting wordt toegestaan moet het binnenniveau van 33 dB gewaarborgd worden. Bij het berekenen van de binnenwaarde moet worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidsbelasting exclusief aftrek. Artikel 110 lid g van de Wgh bepaalt namelijk dat de aftrek bij het vaststellen van de noodzakelijk geluidwering 0 dB bedraagt. Er moet dan ook met een geluidbelasting van 57 dB voor de vakantiewoning en 56 dB voor de boerderijkamers worden gerekend. De vereiste geluidwering $G_{A;K}$ bedraagt maximaal 57 – 33 = 24 dB. Standaard dubbele HR^{++} beglazing leidt tot geluidwering van circa 28 dB.

De maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Met het treffen van gevelmaatregelen met een gevelwering van maximaal 24 dB kan een binnenniveau van 33 dB gerealiseerd worden, waarmee ter plaatse van de boerderijkamers en vakantiewoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het treffen van deze gevelmaatregelen is binnen de regels van dit bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting geborgd.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

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

5.1.2.3 Industrielawaai

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

5.1.3 Conclusie

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Ommerweg bedraagt hoogstens 53 dB (inclusief aftrek) ter plaatse van de gewenste boerderijkamers en vakantiewoning. Hiermee wordt niet aan de

ambitie- en voorkeurswaarde voldaan. Het aanvragen van een hogere waarde is niet mogelijk, aangezien er geen sprake is van een geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. Bron en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op zwaarwegende bezwaren. Met het nemen van gevelmaatregelen met een geluidwering van maximaal 24 dB kan een binnenniveau van 33 dB worden gerealiseerd. Er is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Door Sigma Milieu is een verkennend en nader (asbest)bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd. De resultaten van het bodemonderzoek worden hierna beschreven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn de opgeboorde grond plaatselijk baksteenresten en puinresten waargenomen. Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch verdacht aangemerkt.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging. De grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk enkele stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde resp. de streefwaarde. De licht verhoogd gemeten chemische verontreinigingen in het grondwater overschrijden de tussenwaarde/ bodemindex waarde (>0.5) niet en geven daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese "verdacht" wordt aanvaard. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden. Op basis van de visuele locatie-inspectie is op het geïnspecteerde maaiveld geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Uit het onderzoek is gebleken dat bovengrond en de toplaag de inspectiegaten G1 t/m G10 niet aantoonbaar verontreinigd is met asbest.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de vooraf gestelde onderzoekshypothese "verdacht" verworpen. Gezien de korte afstand tussen de deellocaties alsmede dat het aantal grondmonsters conform de strategie is onderzocht en dat t.a.v. het grondwateronderzoek op een volledig NEN-grondwaterpakket is geanalyseerd wordt verwacht dat het onderzoek voor de deellocaties een representatief beeld geeft.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de ontwikkelingen aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er, vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

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

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

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron:Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van

de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Den Ham. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

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

5.5.3 Beoordeling

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt het voornemen aangemerkt als '*Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra*', die worden geschaard onder milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Voor de aspecten geur, geluid en gevaar gelden richtafstanden van 10 meter. Voor het aspect stof geldt geen richtafstand.

Als gevolg van de gewenste recreatiewoning en boerderijkamers, wordt de bestemming niet uitgebreid en komt hierdoor niet dichter op gevoelige objecten te liggen, te weten de:

- de woning op nummer 72 op circa 40 meter afstand;
- de woning op nummer 68 circa 100 meter afstand;
- de woningen op nummer 67b/c op circa 75 meter afstand;
- de woning op nummer 63 op circa 70 meter afstand.

De conclusie is dat de afstand van omliggende woningen ten opzichte van het plangebied groter is dan de bovengenoemde 10 meter richtafstand. Er is dus geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast.

Het voornemen betreft kleinschalige overnachtingsaccommodaties, vergelijkbaar met een aan-huis-verbonden bedrijf. Op basis van diverse wetgeving en jurisprudentie zijn overnachtingsaccommodaties niet of slechts in beperkte mate aan te merken als gevoelige functies. In het kader van een '*goede ruimtelijke ordening*' wordt hierna ingegaan op de effecten van de omliggende milieubelastende functies op het plangebied.

Functie	**Categorie**	**Richtafstand**	**Werkelijke afstand**
Agrarisch bedrijf (grondgebonden) 'Fokken en houden van rundvee' Ommerweg 65	Categorie 3.2	30 m (geluid)*	Circa 107 meter
Paardenhouderij/ -fokkerij Ommerweg 66	Categorie 3.1	50 m (geur)	Circa 185 m
Loonbedrijf Wetering 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw, b.o. > 500 m2 ' Ommerweg 67	Categorie 3.1	50 m (geluid)	Circa 70 m
Agrarisch bedrijf (grondgebonden) 'Fokken en houden van rundvee' Ommerweg 69	Categorie 3.2	30 m (geluid)*	Circa 170 m
Agrarisch bedrijf (gemengd / intensief) 'Fokken en houden van rundvee' & tevens planologisch mogelijkheden voor niet-grondgebonden veehouderij Leertendijk 6	Categorie 4.1	50 m (geluid)*	Circa 250 m

Rioolwaterzuiveringsinstallatie 'RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks: - < 100.000 i.e.' Meersendijk 2	Categorie 4.1	200 meter	Circa 250 meter

**Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur derhalve buiten beschouwing blijven, maar worden wel de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.*

In de directe omgeving van het plangebied zijn, met uitzondering van een rioolwaterzuiveringsinstallatie, enkel agrarische bedrijven aanwezig. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Indien de aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt veelal een maximale richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. In voorliggend geval zijn er binnen een straal van 50 meter geen agrarische bedrijven van derden aanwezig.

Meersendijk 2, Rioolzuiveringsinstallatie

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

In voorliggend geval is de locatie aan de Ommerweg 70 voor een klein gedeelte gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone – rioolwaterzuiveringsinstallatie'. De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn ondermeer bestemd voor de bescherming van het verblijfsklimaat in verband met een rioolwaterzuiveringsinstallatie. In beginsel mogen op deze gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden toegestaan. Binnen deze zone worden met dit bestemmingsplan echter geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. De vakantiewoning en boerderijappartementen worden gesitueerd in een bestaande schuur welke is gelegen buiten deze zone, zodat ter plaatse een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gerealiseerd.

In voorliggend geval bedraagt de daadwerkelijke afstand tussen de bedrijfsbestemming (Meersendijk 2) en de Ommerweg circa 250 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Gelet op het vorenstaande is dan ook ter plaatse van het voornemen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Andersom is er tevens geen sprake van een belemmering van de bedrijfsvoering van de RWZI.

Deze gebiedsaanduiding 'milieuzone – rioolwaterzuiveringsinstallatie' is in voorliggende bestemmingsplan overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2005', waarbij deze buiten de woonbestemming is gesitueerd. Hiermee is geen sprake van een belemmering van de bedrijfsvoering van de RWZI en wordt eveneens voorkomen dat er in de toekomst uitbreidingen plaatsvinden in de richting van deze RWZI. Dit is nu niet mogelijk aangezien er sprake is van een maatwerk 'woonbestemming' en de overige gronden zijn voorzien van een 'agrarische' bestemming voor ondermeer tuin- en erfdoeleinden.

Conclusie

Gezien het feit dat wordt voldaan aan alle richtafstanden is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat te verwachten. Anderzijds worden de bovengenoemde functies niet belemmerd in de bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe gevoelige functie.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

De afstanden worden gemeten tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Volgens de definitie in artikel 1 van de Wgv is een dierenverblijf een 'al dan niet overdekte ruimte waarbinnen dieren worden gehouden'. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt binnen concentratiegebieden zoals genoemd in de Meststoffenwet, de gemeente Twenterand is gelegen in een dergelijk concentratiegebied, voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom 14 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom bedraagt deze 3 odour units per kubieke meter lucht.

5.6.2 Situatie plangebied

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een viertal boerderijkamers en één recreatiewoning in een bestaand vrijstaande bijgebouw op het woonperceel aan de Ommerweg 70 te Den Ham. In de afgelopen jaren heeft de Raad van State een wisselende koers gevaren en was het niet altijd even duidelijk wat wel en wat niet een geurgevoelig object was. Uit een uitspraak van 18 februari 2015[1] blijkt dat recreatiewoningen nog steeds worden gezien als geurgevoelige objecten.

Ten aanzien van recreatiewoningen overweegt de afdeling als volgt: "*Een recreatiewoning moet evenals een reguliere woning worden aangemerkt als een geurgevoelig object wanneer deze, juridisch-planologisch gezien, mag worden gebruikt voor langdurig menselijk wonen of verblijf. Het vigerende bestemmingsplan bestemd recreatiewoningen als uitsluitend bestemd voor recreatief verblijf. Strijdig met deze bestemming wordt geacht het permanent bewonen van recreatiewoningen. Het geldende bestemmingsplan sluit echter langdurig verblijf niet uit waardoor in dit geval moet worden uitgegaan van een geurgevoelig object".*

Geconstateerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van een geurgevoelig object. Weliswaar wordt enkel kortdurend verblijf toegestaan, maar bij de bepaling of in dit geval sprake is van het toevoegen van een geurgevoelig object is niet van belang of er sprake is van langdurig verblijf van één en dezelfde persoon of personen. Het bestemmingsplan sluit niet uit dat er het hele jaar door verschillende personen gedurende korte periodes in de viertal boerderijkamers en recreatiewoning kunnen verblijven. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' wordt daarom getoetst aan de Wgv.

Externe werking

In dit geval is het van belang om te bezien of de ontwikkeling niet leidt tot een beperking van de (uitbreidings)mogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven. Op basis van het geldende bestemmingsplan is binnen het plangebied reguliere bewoning toegestaan en is langdurig verblijf van personen dus al toegestaan. In de bestaande situatie is dan ook al sprake van een geurgevoelig object binnen het plangebied. Bij een mogelijke uitbreiding van een agrarisch bedrijf moet in beide gevallen ('viertal boerderijkamers en recreatiewoning' of 'reguliere woning') aan dezelfde normen getoetst worden. Een en

[1] https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RVS:2015:422

ander houdt in dat de ontwikkeling niet leidt tot een beperking van de (uitbreidings)mogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven.

Interne werking

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling moet hier worden bezien of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij grondgebonden veehouderijen gaat het om vaste richtafstanden. Op basis van artikel 4 Wgv geldt dat de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object ten minste 50 meter bedraagt indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Twenterand en als gevolg hiervan bedraagt de vaste richtafstand 50 meter.

In de directe omgeving van het plangebied zijn, met uitzondering van een rioolwaterzuiveringsinstallatie, enkel agrarische bedrijven aanwezig. Bij deze veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Indien de aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt veelal een maximale richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. In voorliggend geval zijn er binnen een straal van 50 meter geen agrarische bedrijven van derden aanwezig.

In voorliggend geval dient nader te worden getoetst aan de Leertendijk 6, bestemd voor het 'Fokken en houden van rundvee' & tevens planologisch mogelijkheden voor niet-grondgebonden veehouderij. In voorliggend geval is aan de Leertendijk 6 sprake van een rundveehouderij met mogelijkheden voor een niet-grondgebonden veehouderij. Dit betreft een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld waardoor moet worden getoetst aan de hierboven genoemde afstand van 50 meter. Op basis van de bijbehorende memorie van toelichting moet hierbij ten aanzien van veehouderijen worden uitgegaan van het emissiepunt behorende bij de daadwerkelijke dierenverblijven. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen het voornemen en de emissiepunten van de nabijgelegen stallen (Leertendijk 6) met circa 430 meter ruim meer dan 50 meter. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de Ommerweg 70 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gezien het feit dat ook ten aanzien van de andere nabijgelegen agrarische bedrijven wordt voldaan aan alle richtafstanden wordt voldaan wordt gelet op het vorenstaande geconcludeerd dat ter plaatse van het voornemen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is er geen sprake van enige aantasting van de bedrijfsvoering van de aanwezige veehouderijen. Van een belemmering van omliggende agrarische bedrijven is ook geen sprake.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.7 Ecologie

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

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Algemeen

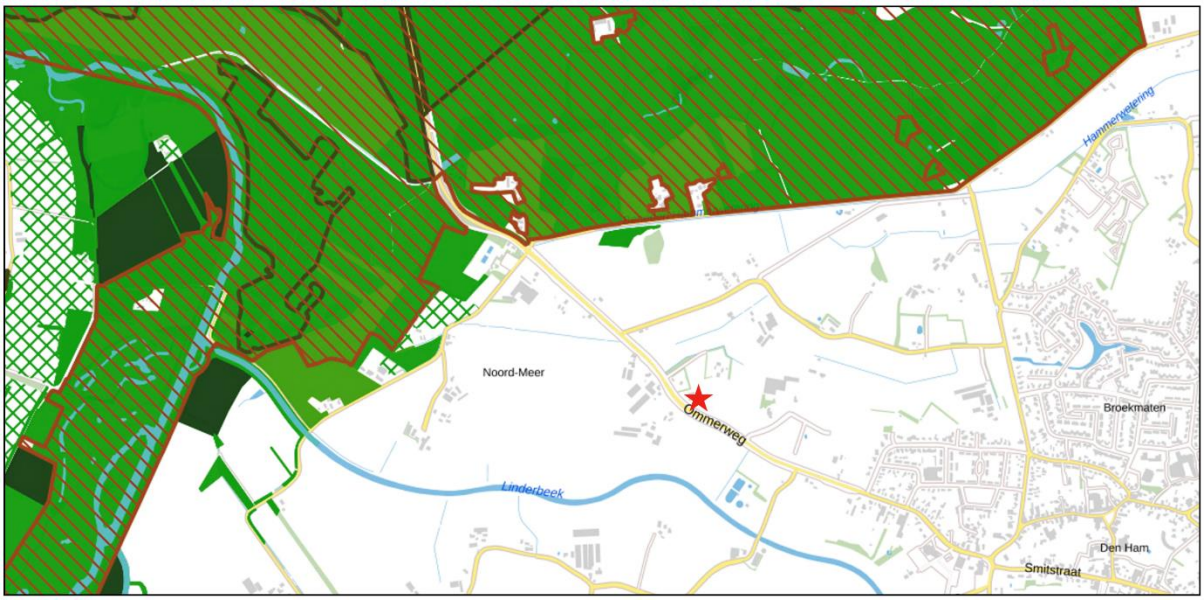
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

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

5.7.1.2 Natura 2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft de 'Vecht- en Beneden- Reggegebied' en ligt op circa 600 meter afstand van het plangebied. Voor het project zijn twee AERIUS-berekeningen (opgenomen in bijlage 6) uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie als gevolg van het project. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase en een berekening voor de gebruiksfase.

In afbeelding 4.2 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.



Afbeelding 5.2: Ligging van het plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

Opgemerkt wordt dat gezien de zeer beperkte omvang van het project de uitvoeringsfase slechts van korte duur zal zijn evenals de inzet van zwaar materieel.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j, maar lager dan 0,05 mol/ha/j[2]. Doordat er sprake is van een tijdelijke stikstofdepositie van minder dan 0,05 mol/ha/j voor een periode van korter dan twee jaar, geldt landelijk de lijn dat deze geringe en tijdelijke depositie op voorhand niet leidt tot significante negatieve effecten voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Het vorenstaande betekent in dit geval dat de geringe stikstofdepositie niet leidt tot een vergunningsplicht voor het aspect stikstof.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Wat betreft de gebruiksfase wordt opgemerkt dat de verkeersgeneratie ten gevolge van het voornemen zeer beperkt is.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van een stikstofdepositie met een significant negatief effect op de instandhoudingsdoeleinden van Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig

[2] https://www.bij12.nl/onderwerpen/stikstof-en-natura2000/veelgestelde-vragen/ Vergunningen vraag 10

5.7.1.3 Natuurnetwerk Nederland

De begrenzing van de dichtstbijzijnde NNN komt grotendeels overeen met de begrenzing van het Natura 2000-gebied. In afbeelding 4.3 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van de NNN weergegeven.



Afbeelding 5.3: Ligging van het plangebied t.o.v. de NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Gelet op de afstand tussen het onderzoeksgebied en de NNN en feit dat de invloedsfeer van de voorgenomen activiteit als lokaal wordt beschouwd, heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. Door Otte Groen Advies is een Quickscan Flora en fauna uitgevoerd, deze is opgenomen in de bijlage 4 bij dit bestemmingsplan.

5.7.3.2 Situatie plangebied

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

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

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

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

5.7.3.3 Wettelijke consequenties

De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving op het gebied van soortbescherming.

5.7.4 Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden.

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

Het plangebied is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart.

5.8.1.2 Situatie plangebied

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval worden geen bodemingrepen verricht. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het plangebied komen eveneens geen monumenten of cultuurhistorische waarden voor.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

6.1.5 Gemeente Twenterand

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

In het gemeentelijk rioleringsplan zijn de volgende speerpunten benoemd:

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

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

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

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de procedure '*geen waterschapsbelang'* is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. De uitkomst van de watertoets is bijgevoegd in bijlage 5.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

  Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

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

In paragraaf 7.3 wordt de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
  In dit artikel is opgenomen dat bestaande afmetingen en afstanden, die met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen maar in strijd zijn met hoofdstuk 2 van de regels in het voorliggend bestemmingsplan, als respectievelijk maximum of minimum mogen gelden.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
  In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Hierin zijn de regels omtrent parkeren en laden/lossen opgenomen. Tevens zijn de gevallen opgenomen die in ieder geval worden gezien als strijdig gebruik.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)*
  In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Hierin zijn de regels omtrent parkeren en laden/lossen opgenomen. Tevens zijn de gevallen opgenomen die in ieder geval worden gezien als strijdig gebruik.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*
  In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen;
- *Algemene procedureregels (Artikel 11)*
  In dit artikel worden de vereisten beschreven die van toepassing zijn op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis.
- *Overige regels (Artikel 12)*
  In dit artikel worden de overige regels beschreven en bepalen dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op moment van ter inzage legging van het ontwerp.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing

mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

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

Wonen (Artikel 3)

De gronden die worden gebruik voor de woonfunctie van de bestaande woning zijn bestemd als 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor één woning met bijbehorende tuinen en erven, een aan huis verbonden beroep en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Voor de bestaande woning geldt dat de bestaande afmetingen in inhoudsmaten mogen worden gehandhaafd. Ter plaatse van de bestaande woning is een bouwvlak opgenomen met daarbinnen een aanduiding die bepaald dat maximaal één woning is toegestaan.

Voor bijgebouwen geldt dat het gezamenlijke oppervlak bijgebouwen (per woning) maximaal de bestaande oppervlakte mag bedragen. Ter plaatse van de bestaande twee schuren is een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen waarbinnen een viertal boerderijkamers en één recreatiewoning zijn toegestaan.

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

'Tuin' (Artikel 4)

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

Dit met de daarbij behorende water- en waterhuishoudkundige voorzieningen en overige voorzieningen en met dien verstande dat deze gronden niet als erf dienen te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht. Door deze gronden aan te merken als 'Tuin' worden de bouwmogelijkheden op deze locatie niet vergroot, door het van kracht worden van het bestemmingsplan.

Bovenstaande bestemming is opgenomen ter plaatse van het plangebied in verband met het voorkomen van een verdere verstening van het buitengebied, dit buiten en bovenop de bestaande situatie ter plaatse.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

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

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

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

9.2 Inspraak en zienswijzen

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

Deze paragraaf wordt nader ingevuld nadat het bestemmingsplan voor eenieder ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 3 Verkennend en nader (asbest)bodemonderzoek

Bijlage 4 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5 Watertoetsresultaat

Bijlage 6 AERIUS-berekening