Bestemmingsplan

# Buitengebied Twenterand
# PH Lindrot 6a

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in **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

December 2021

Status: concept

# *Bestemmingsplan*
# *“Buitengebied Twenterand PH Lindrot 6a”*

| | |
|---|---|
| Plannaam: | Buitengebied Twenterand PH Lindrot 6a |
| IMRO-code: | NL.IMRO.1700.202031BPBGPH-ont1 |
| Plantype: | Bestemmingsplan |
| Status: | Concept |
| Datum: | December 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 ..... 5**

1.1 AANLEIDING ..... 5
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED ..... 5
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN ..... 6
1.4 HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME ..... 7
1.5 LEESWIJZER ..... 9

**HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED ..... 10**

2.1 LINDROT 6A DEN HAM ..... 10
2.2 OMMERWEG 65 DEN HAM ..... 11

**HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING ..... 12**

3.1 ALGEMEEN ..... 12
3.2 SLOOP ..... 12
3.3 GEWENSTE ONTWIKKELING ..... 13
3.4 VERKEER, PARKEREN EN ONTSLUITING ..... 16

**HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER ..... 17**

4.1 RIJKSBELEID ..... 17
4.2 PROVINCIAAL BELEID ..... 18
4.3 GEMEENTELIJK BELEID ..... 27

**HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN ..... 34**

5.1 GELUID ..... 34
5.2 BODEMKWALITEIT ..... 35
5.3 LUCHTKWALITEIT ..... 37
5.4 EXTERNE VEILIGHEID ..... 38
5.5 MILIEUZONERING ..... 39
5.6 GEUR ..... 42
5.7 ECOLOGIE ..... 43
5.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE ..... 45
5.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE ..... 47

**HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN ..... 50**

6.1 VIGEREND BELEID ..... 50
6.2 WATERPARAGRAAF ..... 51

**HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING ..... 53**

7.1 INLEIDING ..... 53
7.2 OPZET VAN DE REGELS ..... 53
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS ..... 54

**HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID ..... 56**

**HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN ..... 57**

9.1 VOOROVERLEG ..... 57
9.2 INSPRAAK ..... 57
9.3 ZIENSWIJZEN ..... 57

**BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING ..... 58**

BIJLAGE 1 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ..... 59

BIJLAGE 2 BODEMONDERZOEK OMMERWEG 65 ..... 60
BIJLAGE 3 BODEMONDERZOEK LINDROT ..... 61
BIJLAGE 4 ECOLOGISCH ONDERZOEK ..... 62
BIJLAGE 5 WATERTOETS OMMERWEG ..... 63
BIJLAGE 6 WATERTOETS LINDROT ..... 64
BIJLAGE 7 ASBESTINVENTARISATIERAPPORT ..... 65

# HOOFDSTUK 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op twee locaties gelegen in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Het gaat hier om de Lindrot 6a te Den Ham en Ommerweg 65 te Den Ham.

Op de locatie Lindrot 6a is een agrarisch bouwvlak met agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Het bouwvlak is in het bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand" via een relatieteken gekoppeld aan het erf Lindrot 6 waar de bedrijfswoning staat. De agrarische activiteiten aan Lindrot 6-6a zijn beëindigd en aangezien de agrarische functie geen toekomstperspectief heeft is de initiatiefnemer voornemens deze bebouwing te slopen en ter compensatie drie woningen te realiseren. Dit kan mogelijk worden gemaakt op basis van de 'Schuren voor woning' regeling, zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019'. De voormalige bedrijfswoning aan de Lindrot 6 wordt middels voorliggend bestemmingsplan bestemd als reguliere woonbestemming.

Aan de Lindrot 6a wordt 1.609 $m^2$ aan voormalig agrarische bebouwing met asbest gesloopt, erfverharding gesaneerd en een mestopslag van 500 $m^2$ verwijderd (deze mestopslag telt niet mee in de sloopmeters). Om aan voldoende sloopmeters te komen voor het bouwen van drie compensatiewoningen op grond van het Erventransitie beleid van de gemeente Twenterand wordt aan de Ommerweg 65 tevens 2.320 $m^2$ gesloopt. Aan de Ommerweg 65 bevindt zich een agrarisch bedrijf met intensieve veehouderijtak en akkerbouwtak. De intensieve veehouderij ter plaatse is reeds gestaakt, waardoor 2.320 $m^2$ aan landschapsontsierende bebouwing is vrijgekomen. Het perceel aan de Ommerweg 65 omvat na de sloop enkel nog een akkerbouwbedrijf met bedrijfswoning. Hiervoor blijft een loods behouden waar machines voor de akkerbouw worden gestald.

Met de sloop van 1.609 $m^2$ aan voormalig agrarische bebouwing aan de Lindrot en 2.320 $m^2$ aan voormalig agrarische bebouwing aan de Ommerweg wordt de benodigde sloopnorm voor drie compensatiewoningen (4.250 $m^2$) nog niet gehaald, er is nog sprake van een tekort van 332 $m^2$. In overleg met de gemeente Twenterand is hiervoor een oplossing bedacht. De gemeente wil maatwerk toepassen gericht op ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In het bestemmingsplan dient nadrukkelijk naar voren te komen waarom er wordt afgeweken van de eisen van het erventransitiebeleid Twenterand en dat ondanks het niet voldoen aan de gestelde eisen er door het toepassen van maatwerk een riante verbetering van de kwaliteit wordt behaald.

De uitvoering van voorgenomen initiatief is niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand'. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch- planologische kaders. In deze toelichting wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord is.

## 1.2 Ligging van het plangebied

### 1.2.1 Algemeen

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden, te weten de Lindrot 6a en Ommerweg 65 beiden gelegen in het buitengebied van Den Ham in de gemeente Twenterand. Hierna wordt per deelgebied ingegaan op de ligging van de betreffende gebieden.

### 1.2.2 Lindrot 6a

Het deelgebied Lindrot 6a ligt ten zuidoosten van de kern Den Ham. Het deelgebied staat kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie N, nummers 1270 en 1283. In afbeelding 1.1 is de ligging van het deelgebied Lindrot 6a ten opzichte de kern Den Ham (rode ster) en de directe omgeving weergegeven (rode omlijning). Voor de exacte begrenzing van dit deel van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.




*Afbeelding 1.1 Ligging van het deelgebied Lindrot 6a (Bron: PDOK)*

### 1.2.3 Ommerweg 65

Het deelgebied Ommerweg 65 ligt ten westen van de kern Den Ham. Het deelgebied staat kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie M nummer 1148. In afbeelding 1.2 is de ligging van het deelgebied Ommerweg 65 ten opzichte de kern Den Ham (rode ster) en de directe omgeving weergegeven (rode omlijning). Voor de exacte begrenzing van dit deel van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.




*Afbeelding 1.2 Ligging van het deelgebied Ommerweg 65 (Bron: PDOK)*

## 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand PH Lindrot 6a” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.202031BPBGPH-ont1) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen;

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

## 1.4 Huidig planologisch regime

### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied (bestaande uit de twee deelgebieden) ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand" van de gemeente Twenterand. Dit bestemmingsplan is op 13 maart 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierna wordt de planologisch situatie toegelicht. In afbeeldingen 1.3 en 1.4 zijn uitsneden van het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Met de rode omlijning zijn de verschillende deelgebieden indicatief aangegeven.




*Afbeelding 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan deelgebied Lindrot 6a “Buitengebied Twenterand” (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)*




*Afbeelding 1.4* *Uitsnede geldend bestemmingsplan deelgebied Ommerweg 65 “Buitengebied Twenterand” (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)*

### 1.4.2 Beschrijving bestemming en aanduiding

Op basis van het geldende bestemmingsplan hebben de deelgebieden de bestemming ‘Agrarisch’ met bouwvlak.

Daarnaast gelden per deelgebied die volgende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen:

| Deelgebied | Dubbelbestemming | Functieaanduiding |
|---|---|---|
| Lindrot 6a | • Waarde – Archeologie middelhoge verwachting<br>• Waarde – Archeologie hoge verwachting | • Specifieke vorm van wonen - plattelandswoning |
| Ommerweg 65 | • Waarde – Archeologie middelhoge verwachting<br>• Waarde – Archeologie hoge verwachting<br>• Waarde - Landschap | • Openheid<br>• Specifieke vorm van agrarisch met waarden – beplantingselementen<br>• Specifieke vorm van agrarisch met waarden – hoogteverschillen<br>• Specifieke vorm van agrarisch met waarden - waterhuishouding |

Hierna wordt ingegaan op de geldende (dubbel)bestemmingen en gebiedsaanduidingen:

***Bestemming ‘Agrarisch’***
De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, het bestaande aantal bedrijfswoningen, hobbymatig agrarisch bedrijf en extensieve recreatie. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het perceel aan de Lindrot 6

heeft tevens een functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – Plattelandswoning'. Dit houdt in dat een bedrijfswoning mag worden bewoond door derden die geen binding hebben met het agrarische bedrijf.

***Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting'***
De voor 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de bodem.

***Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting'***
De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

***Dubbelbestemming 'Waarde – Landschap'***
De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Ter plaatse van de functieaanduiding 'openheid' geldt dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter waarborging van de openheid van het landschap. Ter plaatse van de functieaanduidingen specifieke vorm van agrarisch – beplantingselementen, - hoogteverschillen en – waterhuishouding zijn regels opgenomen ter bescherming van de beplantingselementen, hoogteverschillen en waterhuishouding.

### 1.4.3 Strijdigheid

De vereiste bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het realiseren van een compensatiewoningen ter plaatse van het deelgebied Lindrot 6a ontbreken in het geldende bestemmingsplan. Verder wordt feitelijke situatie in overeenstemming gebracht met de planologische situatie wat betreft de voormalige bedrijfswoning door deze tot reguliere woning te bestemmen. Daarnaast dient het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan de Ommerweg worden verlegd zodanig dat het akkerbouwbedrijf hierbinnen ligt. Ter plaatse van de Ommerweg zal de intensieve veehouderij worden wegbestemd.

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

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

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

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en vooroverleg.

# HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het plangebied bestaat uit de deelgebieden Lindrot 6a en Ommerweg 65 in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Hierna wordt ingegaan op de huidige situatie van de deelgebieden.

## 2.1 Lindrot 6a Den Ham

Het deelgebied Lindrot 6a ligt ten noordwesten van de kern Den Ham. De functionele structuur van de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit verspreid liggende woonerven en agrarische bedrijven. Tussen de woonerven zijn met name agrarische cultuurgronden aanwezig. Het deelgebied Lindrot 6a bestaat uit twee percelen, namelijk de voormalige bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen. Het noordelijke deel van het deelgebied wordt aan de noordzijde begrenst door een woonperceel en aan de oostzijde door tuinen. De overige zijden bestaan uit agrarische gronden. Het westelijke deel van het deelgebied wordt aan alle zijden begrensd door agrarische gronden.

De huidige situatie van het deelgebied Lindrot 6a is weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.1.



*Afbeelding 2.1 Huidige situatie deelgebied Lindrot 6a (Bron: PDOK)*

De Lindrot 6a betreft een voormalige agrarisch erf het perceel aan de Lindrot 6 bestaat uit de voormalige bedrijfswoning die tevens een aanduiding ‘plattelandswoning’ heeft waardoor deze mag worden bewoond door derden.

Het perceel Lindrot 6 wordt op dit moment in gebruik genomen als regulier woonerf. De bebouwing aan de Lindrot 6a bestaat uit drie voormalige agrarische bedrijven. In totaal is er op het perceel 1.609 $m^2$ aan landschapsontsierende bebouwing aanwezig.

## 2.2 Ommerweg 65 Den Ham

Het deelgebied Ommerweg 65 ligt ten westen van de kern Den Ham. De omgeving van het deelgebied bestaat uit woonpercelen langs de Ommerweg en verspreid liggende agrarische erven. Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door een bedrijfsperceel en meer ten noordoosten door een woonperceel. De overige zijden van het perceel worden begrensd door agrarische gronden. De huidige situatie van het deelgebied Ommerweg 65 is weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.2.



*Afbeelding 2.2 Huidige situatie deelgebied Ommerweg 65 (Bron: PDOK)*

Ter plaatse van het deelgebied Ommerweg 65 is een intensieve veehouderijtak en een akkerbouwtak aanwezig. De eigenaar van het perceel is voornemens de intensieve veehouderijtak te beëindigen waardoor niet langer in deze bedrijfsgebouwen wordt geïnvesteerd. In totaal bestaat het oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing uit 2.320 $m^2$. Deze bebouwing wordt dan ook gesloopt in het kader van voorgenomen initiatief. De meest oostelijk gelegen loods zal worden behouden voor het stallen van werktuigen van de akkerbouwtak.

# HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

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

## 3.1 Algemeen

Zoals is beschreven in voorgaande hoofdstukken bevinden zich aan de Lindrot 6a en Ommerweg 65 landschapsontsierende voormalige agrarische gebouwen. Om verdere verpaupering te voorkomen, is het gewenst om de betreffende schuren te slopen, bovendien zijn de schuren voorzien van asbest. Het voornemen bestaat om de betreffende schuren in te zetten in kader van de ‘Schuren voor woning’ regeling zoals opgenomen in de ‘Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019’. De wens is om aan de Lindrot 6a drie compensatiewoningen met bijhorende bebouwing te realiseren.

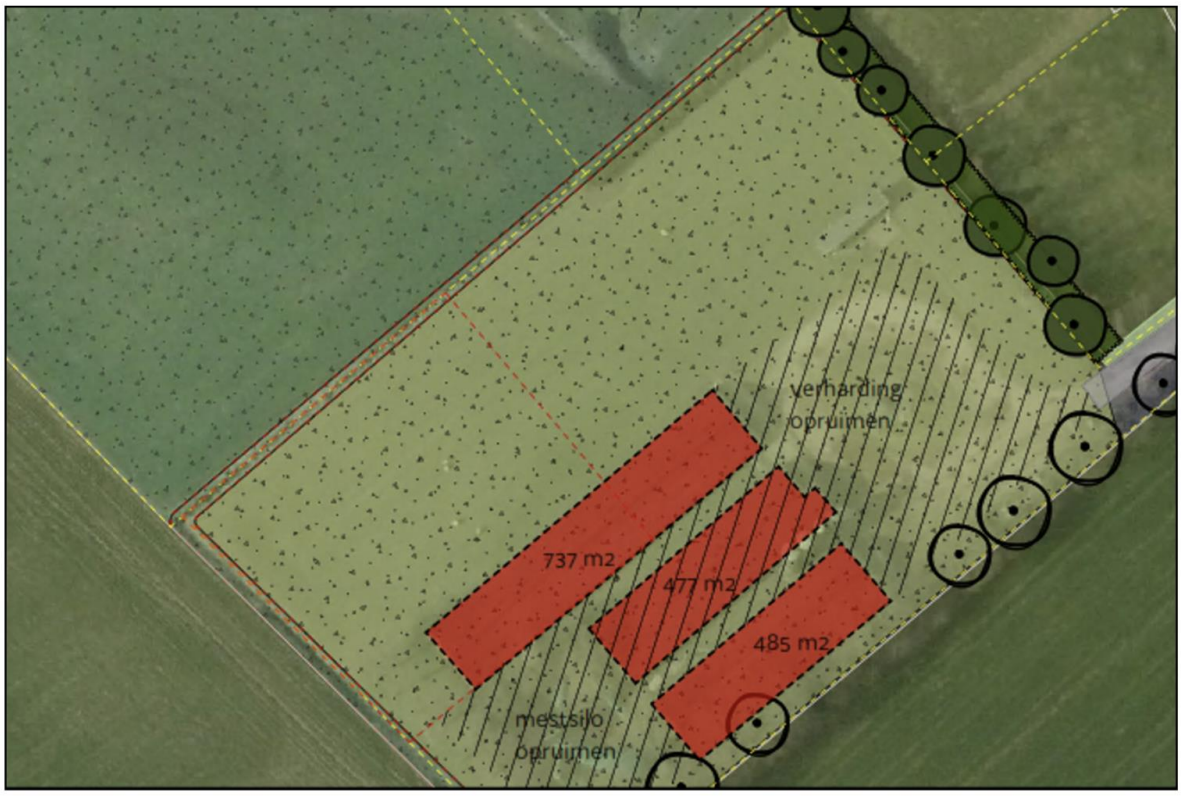
Met de sloop van 1.609 $m^2$ aan voormalig agrarische bebouwing aan de Lindrot en 2.320 $m^2$ aan voormalig agrarische bebouwing aan de Ommerweg wordt de benodigde sloopnorm voor drie compensatiewoningen (4.250 $m^2$) niet gehaald, er is nog sprake van een tekort van 332 $m^2$. In overleg met de gemeente Twenterand is hiervoor een oplossing overeengekomen. De gemeente wil maatwerk toepassen gericht op ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Hierna wordt nader ingegaan op de beoogde ontwikkelingen.

## 3.2 Sloop

### 3.2.1 Lindrot 6a

Eigenaar van het perceel Lindrot 6a vindt het wenselijk de landschapsontsierende voormalige bebouwing op het erf te slopen. De woning op het perceel aan de Lindrot 6 blijft behouden en wordt voorzien van een woonbestemming. In afbeelding 3.1 is weergegeven welke bebouwing wordt gesloopt.




*Afbeelding 3.1 Te slopen bebouwing Lindrot 6a (Bron: De Erfontwikkelaar)*

Zoals aangegeven in paragraaf 1.1 bestaat de voormalige agrarische bebouwing uit een oppervlakte van 1.609 $m^2$. In afbeelding 3.1 is weergegeven om welke voormalige agrarische bebouwing het gaat. Naast het slopen van de voormalige agrarische bebouwing wordt een mestsilo en erfverharding opgeruimd.

### 3.2.2 Ommerweg 65

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven is men voornemens de intensieve veehouderij op het perceel Ommerweg 65 te beëindigen. Aangezien niet meer wordt geïnvesteerd in de bebouwing van de intensieve veehouderij wordt deze gesloopt. Het gaat om 2.320 $m^2$ aan agrarische bebouwing. In afbeelding 3.2 is met rode omlijning weergegeven om welke bebouwing het gaat. De meest zuidoostelijke loods blijft behouden. De eigenaar van het perceel exploiteert een akkerbouwbedrijf, waarvoor hij de loods nodig is. Het bouwvlak zal opnieuw worden gesitueerd naar de toekomstige situatie.



*Afbeelding 3.2 Te slopen bebouwing Ommerweg 65 (Bron: Atlas van Overijssel)*

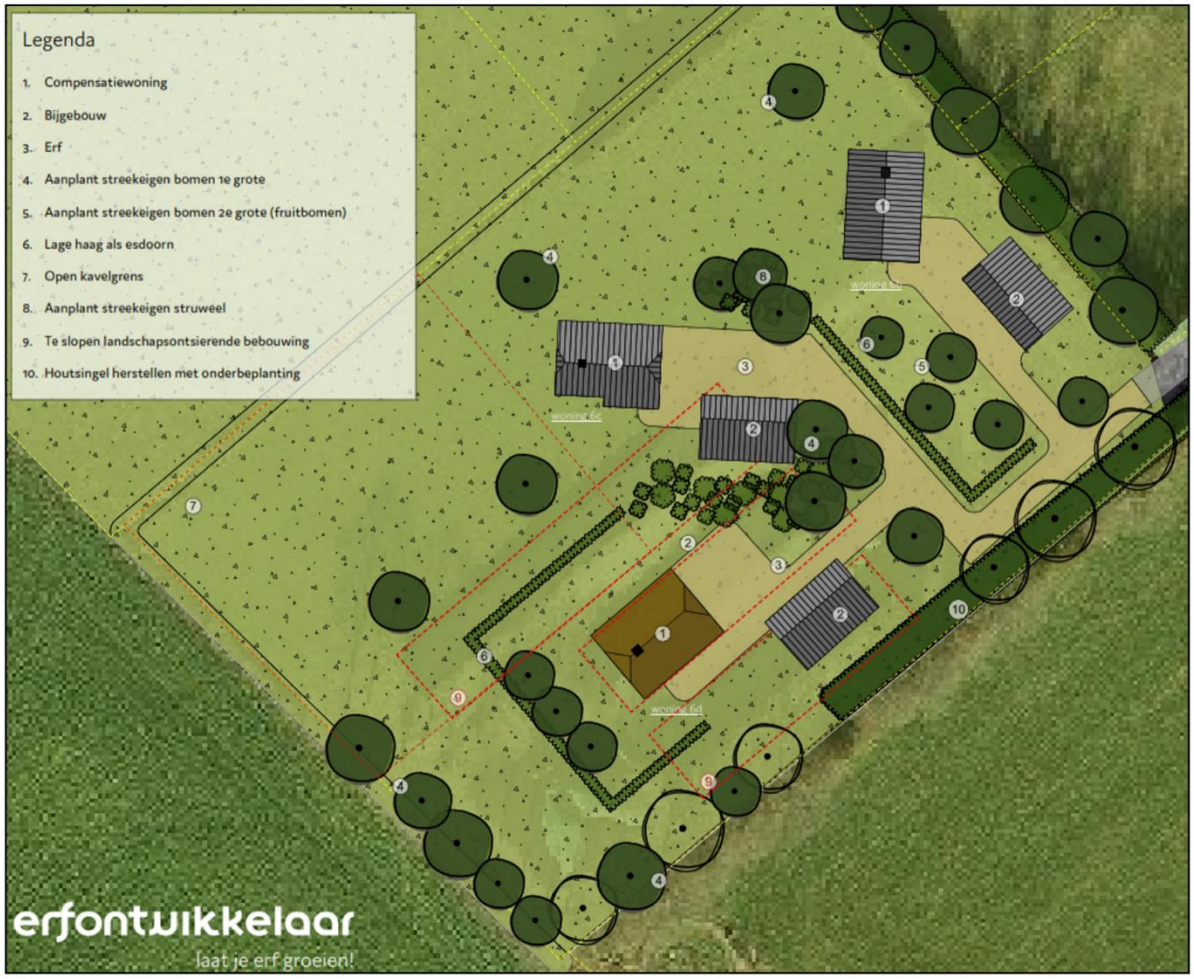
### 3.2.3 Resume

In totaal wordt er 3.929 $m^2$ aan voormalig agrarische bebouwing gesloopt. Met de sloop wordt de benodigde sloopnorm voor drie compensatiewoningen (4.250 $m^2$) niet gehaald, er is nog sprake van een tekort van 332 $m^2$. De gemeente wil maatwerk toepassen gericht op ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

## 3.3 Gewenste ontwikkeling

Het voornemen bestaat om op basis van de ‘Schuren voor woning’ regeling, zoals opgenomen in de ‘Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand’, aan de Lindrot 6a drie compensatiewoningen te realiseren. Zoals eerder is beschreven wordt in voorliggend geval niet voldaan aan de sloopnorm van 4.250 $m^2$. De gemeente Twenterand is in principe bereid mee te werken aan het voorgenomen initiatief mits wordt voldaan aan de eisen uit de Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand met uitzondering van het vereiste sloopoppervlak. In deze paragraaf wordt aangetoond dat het om een unieke situatie gaat en dat ondanks er niet helemaal wordt voldaan aan het vereiste sloopoppervlak er toch een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt.

In het kader van het vorenstaande is door de Erfontwikkelaar een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. In afbeelding 3.3 is het erfinrichtingsplan weergegeven, deze wordt aansluitend toegelicht. In bijlage 1 van deze toelichting is het ruimtelijke kwaliteitsplan opgenomen. Opgemerkt wordt dat een schuur voor woning ontwikkeling eveneens is meegenomen in het ruimtelijk kwaliteitsplan. Deze ontwikkeling wordt geregeld in een separate procedure.




*Afbeelding 3.3 Erfinrichtingsplan Lindrot 6a (Bron: De Erfontwikkelaar)*

Op het perceel aan de Lindrot 6a wordt alle bebouwing en erfverharding gesloopt. Ook worden de gebiedsvreemde groenstructuren gerooid zoals de coniferenhaag. Enkel de zuidelijk gelegen bomenrij blijft behouden. Deze is waardevol en staat al op historische kaarten van de omgeving weergegeven. Waar kan wordt deze bomenrij aangevuld met nieuwe bomen en onderbeplanting. Op het erf komen drie nieuwe compensatiewoningen met elk een eigen bijgebouw. Het erf staat op zichzelf en heeft geen ruimtelijke connectie met de voormalige bedrijfswoning aan de Lindrot 6.

Het erf is compact ingericht en de woningen komen nagenoeg op de plek van de te slopen stallen. Er is gekozen om de bebouwing richting het oosten te schuiven waarmee de es opener wordt en de woningen meer aansluiten op de bestaande erven aan de Lindrot. Het nieuwe erf blijft ontsloten door de bestaande inrit. Op het erf wordt middels streekeigen hagen en bomen privacy gecreëerd. Voor de zuidelijke woning wordt een haag en enkele lindes voorzien. Hiermee wordt het voorerf gemaakt. De twee oostelijke woningen kennen deze tweedeling niet waarmee er hiërarchie op het erf ontstaat. Het is logisch dat deze zuidelijke woning als hoofdgebouw wordt gekozen omdat deze is uitgelijnd met de bestaande houtsingel. Bij de ontwikkeling van het gebied werden de boerderijen altijd aan de weg op een hoger deel gebouwd. De weg liep van oorsprong langs deze houtsingel.

Voorliggend initiatief brengt een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en deels door het landschappelijk goed inpassen van het erf.

Er wordt een grote hoeveelheid aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt waarbij twee intensieve veehouderijen worden wegbestemd. De schaal van de nieuwe ontwikkeling aan de Lindrot is klein, mede door de positionering van de gebouwen middels de één erfgedachte. De impact op de omgeving is hiermee beperkt en kan zelfs als positief ervaren worden door het saneren van al het aanwezige asbest en het opruimen van de landschapsontsierende bebouwing. Daarnaast worden zichtlijnen hersteld en de es weer onbebouwd.

Opgemerkt wordt dat middels voorliggend initiatief aan de Ommerweg de mogelijkheid tot het exploiteren van een intensieve veehouderij op korte afstand van 700 meter van het Natura 2000-gebied 'Vecht en Beneden Reggegebied' wordt wegbestemd. Hiermee is sprake van een aanzienlijke verbetering ter plaatse wat betreft de stikstof uitstoot.

In het huidige gebruik is sprake van de mogelijkheid van het exploiteren van een intensieve veehouderij aan de Lindrot 6a. Deze activiteiten stoppen eveneens op het perceel. Als gevolg van voorliggende ontwikkeling worden twee woningen toegevoegd in het buitengebied van de gemeente Twenterand op een afstand van 3,9 kilometer van hetzelfde natura 2000-gebied. Aangezien de afstand tot dit natura 2000-gebied fors groter is en de woningen gasloos wordt uitgevoerd is er sprake van een enorme verbetering. Verder zal het aantal vervoersbewegingen fors afnemen en wordt de mogelijkheid tot houden van dieren gestaakt op twee locaties.

Ter plaatse van het Natura 2000-gebied 'Vecht en Beneden Reggegebied' is sprake van een overschrijding van de kritische depositie waarde van de aanwezige habitattypen. Dit houdt in dat het Natura 2000-gebied onder druk staat en aanwezige habitattypen mogelijk zullen verdwijnen door de uitstoot van stikstof. Gelet op het vorenstaande wordt een afname van stikstofuitstoot verwacht in de gebruiksfase, hetgeen een positief effect heeft op het nabijgelegen Natura 2000-gebied. In paragraaf 5.7 wordt de stikstofuitstoot in de aanleg- en gebruiksfase behandeld.

Geconcludeerd wordt dat middels voorliggend initiatief de omgeving een enorme kwaliteitsimpuls krijgt.




*Afbeelding 3.5 Beoogde situatie Lindrot met het herstellen van de oorspronkelijke es (Bron: De Erfontwikkelaar)*

## 3.4 Verkeer, parkeren en ontsluiting

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (oktober 2018)' van het CROW.

Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Twenterand (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: buitengebied;
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 2,0 en maximaal 2,8;
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per etmaal.

Het parkeren ten behoeve van de bestaande woning aan de Lindrot 6 vindt plaats op eigen terrein, rondom de woning. Dit blijft ongewijzigd. Wat betreft het berekenen van de parkeerbehoefte voor de compensatiewoningen kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de "Beleidsnota parkeernormen gemeente Twenterand 2018". De locatie bevindt zich in het gebied "buitengebied". Voor de toe te voegen compensatiewoningen wordt van de functie 'koop vrijstaand' uitgegaan. Voor een dergelijke functie geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaats per woning.

Zoals op de erfinrichtingstekening in bijlage 1 en afbeelding 3.3 is te zien is het erf van voldoende omvang om te voorzien in de benodigde aantal parkeerplaatsen. Het parkeren vindt geheel plaats op eigen terrein.

Voor zowel de bestaande (bedrijfs)woning als de compensatiewoningen wordt gebruik gemaakt van de bestaande in- en uitrit die aansluit op de Lindrot. Deze in- en uitrit is op dusdanige manier ingericht, dat er sprake is van een verkeersveilige en overzichtelijke situatie.

Per saldo zal ter plaatse van het plangebied planologisch gezien sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Deze afname is verklaarbaar vanwege het wegbestemmen van het agrarische bedrijf en de daarbij behorende verkeersbewegingen. De Lindrot is in voldoende mate ingericht om de toekomstige verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te wikkelen.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen.

# 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

#### *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 Opgaven van nationaal belang*

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) EHS, 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 stedelijk ontwikkeling planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is 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

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van drie woningen. Toetsing aan de ladder is daarom 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 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### *4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes*

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

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

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

#### *4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven*

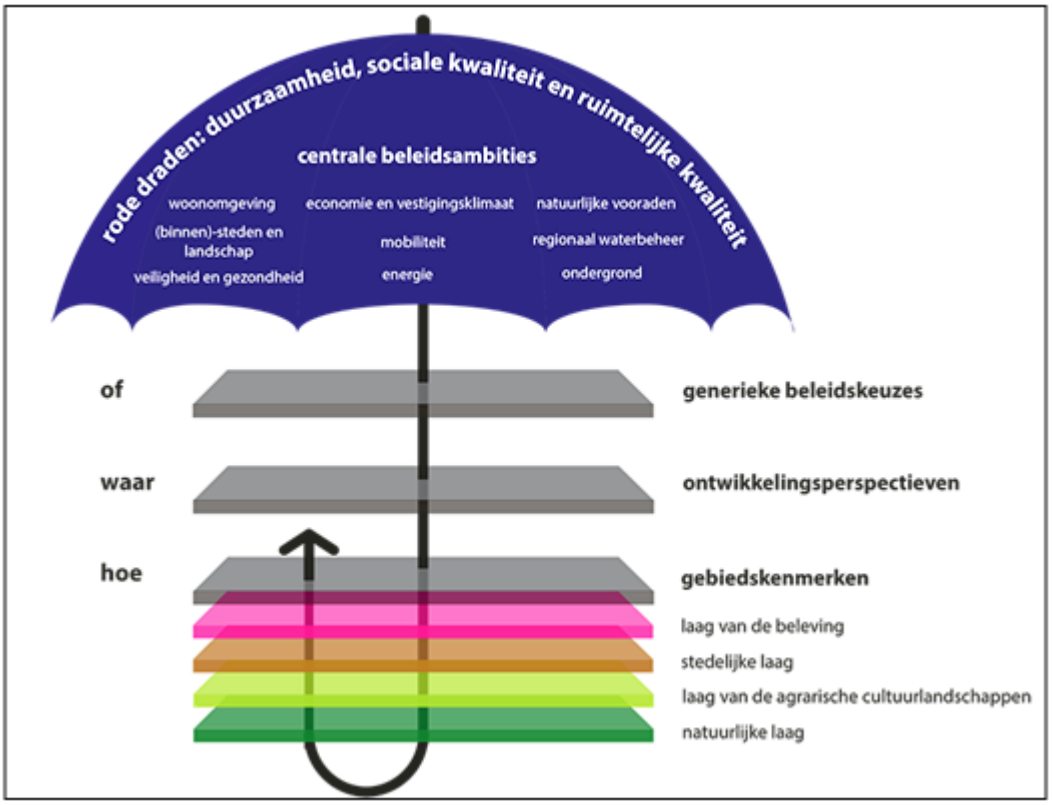
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

#### *4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken.*

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

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




*Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)*

### 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

#### *4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes*

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling in het buitengebied. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3, 2.1.5 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Daarnaast wordt getoetst aan artikelen 2.13.3 en 2.13.5. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

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

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

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten*

*daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

*Toetsing aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening*

Met de gewenste ontwikkeling wordt er geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving gelegd. Er wordt 2.320 $m^2$ aan de Ommerweg 65 en 1.609 $m^2$ aan de Lindrot 6a gesloopt. Dit houdt in dat in totaal 3.929 $m^2$ aan landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied van de gemeente Twenterand wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats worden drie woningen met bijbehorende bijgebouwen gerealiseerd ter plaatse van het deelgebied aan de Lindrot 6a.

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

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

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

*Toetsing aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening*

Door de Erfontwikkelaar is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld voor voorliggend initiatief. Het deelgebied aan de Lindrot 6a wordt landschappelijk ingepast conform de geldende gebiedskenmerken.

In hoofdstuk 3 is beschreven hoe het plangebied landschappelijk ingepast wordt. 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.

**Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (artikel 2.1.6 lid 1):**

*Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.*

*Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel*

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving van de gemeente Twenterand. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- sloop van 4.250 $m^2$ aan landschapsontsierende bebouwing;
- sanering van overtollige erfverharding;
- sanering asbest;
- het zorgvuldig landschappelijk inpassen van het geheel (zie ook bijlage 1 van deze toelichting).

Zoals blijkt uit hoofdstuk 4 van dit plan staan de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in verhouding met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

**Nieuwe woningbouwlocaties (artikel 2.2.2):**

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

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

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

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

*Toetsing aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening*

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

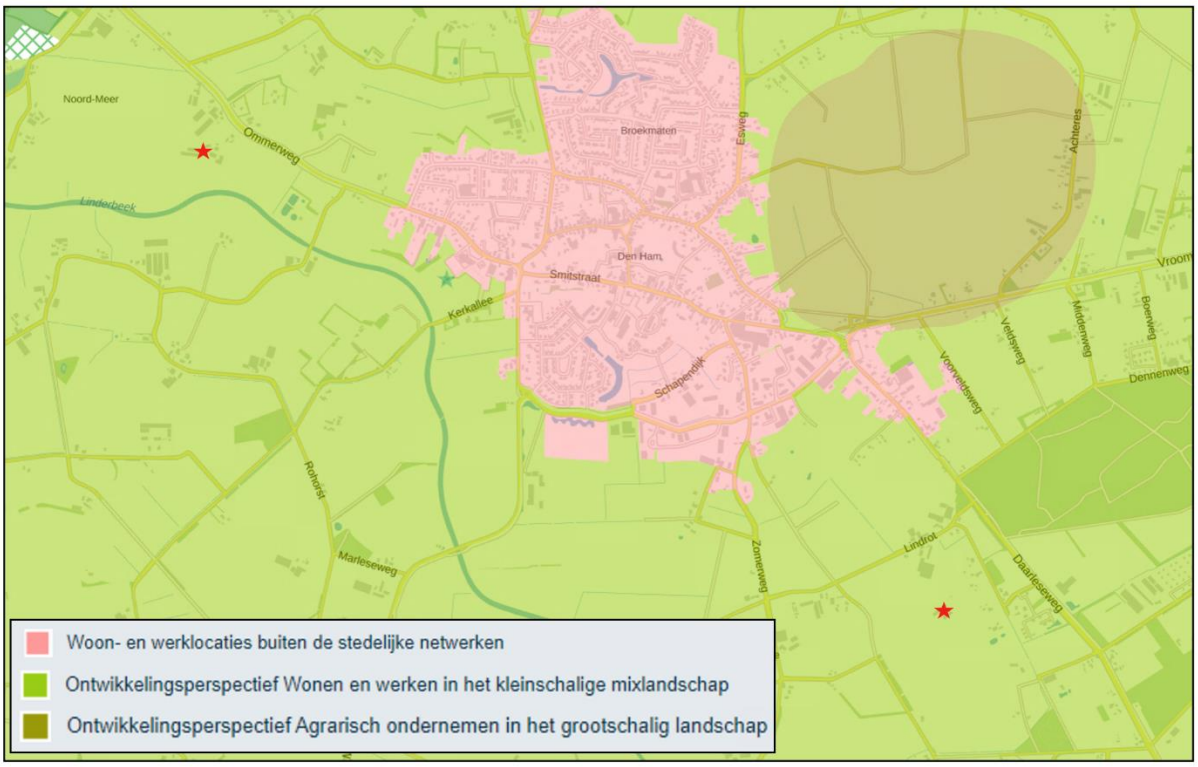
Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om drie compensatiewoningen te realiseren op basis de 'Schuren voor woning' regeling zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019'. De gewenste woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Deze ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijk woonvisie en binnen de prestatieafspraken zoals overeengekomen met de provincie Overijssel. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

#### *4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven*

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

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

De deelgebieden kennen op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, waarbij de deelgebieden met rode sterren zijn aangegeven.




*Afbeelding 4.2 Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)*

**'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'**

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

*Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”*

In voorliggend geval wordt voormalige agrarische bebouwing in het buitengebied van de gemeente Twenterand gesloopt en wordt het recht op compensatiekavels in het kader van de Schuur voor Woning regeling verkregen. De voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Lindrot 6 wordt gewijzigd naar een reguliere woonbestemming. Het agrarische akkerbouwbedrijf aan de Ommerweg 65 blijft behouden. De woonfuncties en agrarische functie wordt als passend gezien in het mixlandschap. Met de ontwikkeling wordt door middel van landschappelijk inpassing van de locatie voorzien in een verbetering van het cultuurlandschap. Daarnaast is geen sprake van belemmeringen ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven (zie paragraaf 5.5 5.6).

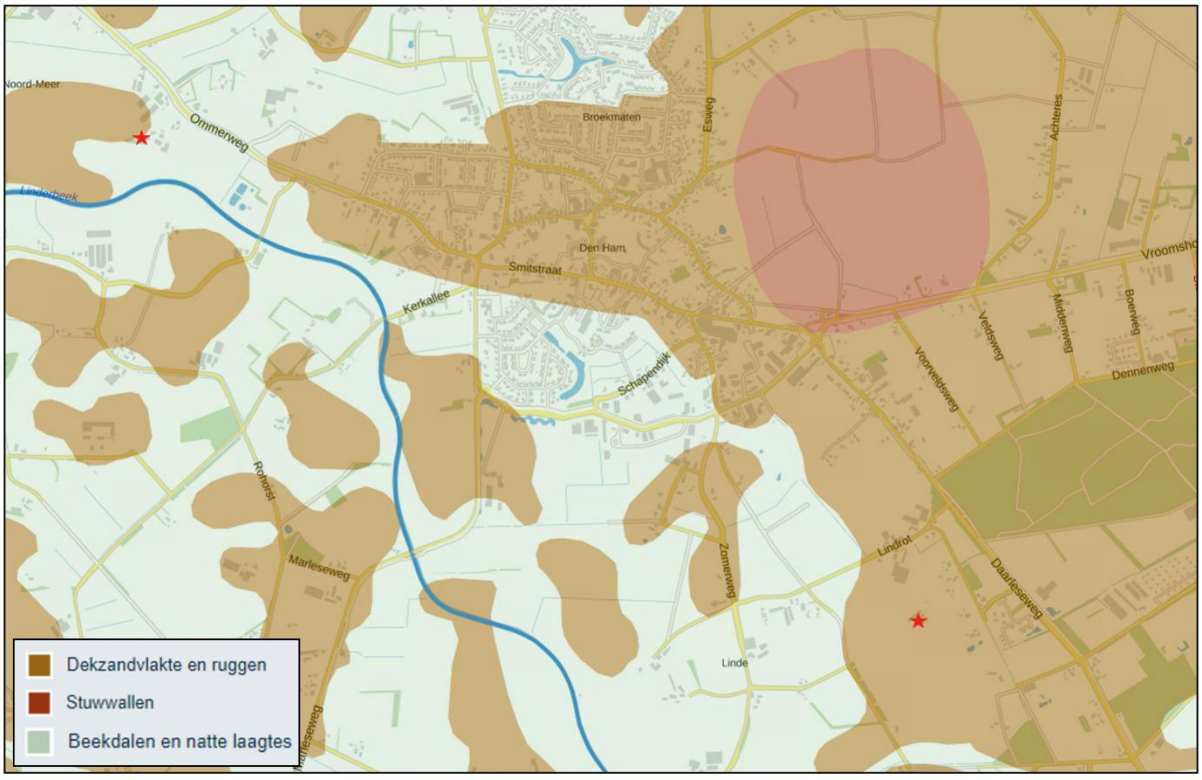
De gewenste ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief.

*4.2.4.3 Gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat het plangebied in het landelijk gebied ligt. Dit betekent dat de ‘Stedelijke laag' buiten beschouwing kan blijven. Vanwege het ontbreken van bijzondere eigenschapen binnen de ‘laag van de beleving’, wordt ook deze laag buiten beschouwing gelaten.

**1. De “Natuurlijke laag“**

De deelgebieden zijn op gebiedskenmerkenkaart van de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met respectievelijk de gebiedstypen ‘Dekzandvlakte en ruggen’ en ‘Beekdalen en natte laagtes’. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag”. De deelgebieden zijn indicatief weergegeven met de rode sterren.




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

**‘Dekzandvlakte en ruggen’**

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief

grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijdert. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

**'Beekdalen en natte laagtes'**

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

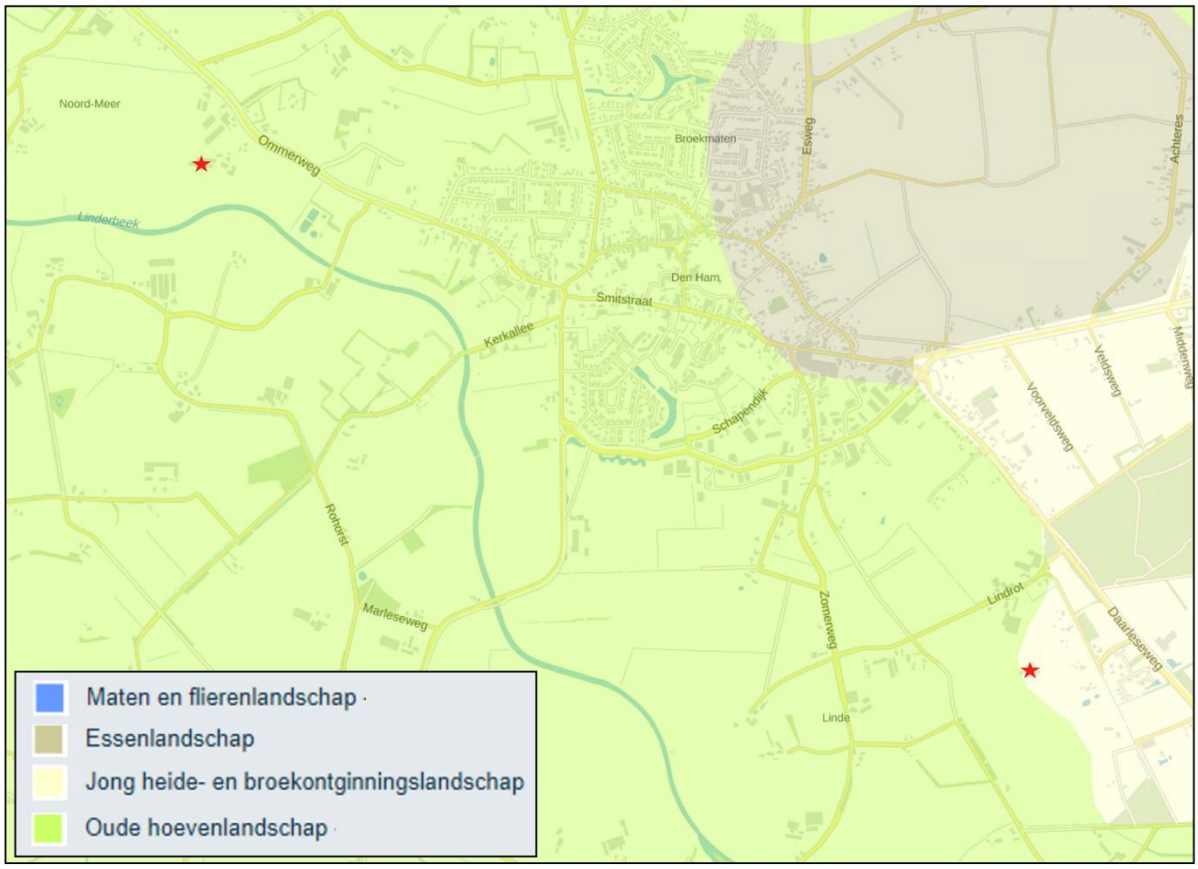
*Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'*

De gronden in het plangebied zijn in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw en de ter plaatse aanwezige agrarisch erven. De van oorsprong voorkomende 'natuurlijke laag' is daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Het nog aanwezige natuurlijke reliëf wordt gezien de aard en omvang van dit plan niet (verder) aangetast. Met de landschapsmaatregelen wordt ingezet op beplanting die past bij de natuurlijke ondergrond. De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'.

**2. De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"**

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

In afbeelding 4.4 is een uitsnede weergegeven van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'. De deelgebieden zijn indicatief weergegeven met de rode sterren.




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

**'Jonge heide- en broekontginningslandschap'**

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings 'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

**'Oude Hoevenlandschap**

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

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

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

In voorliggend geval is een erfinrichtingsplan opgesteld om het nieuwe erf aan de Lindrot conform de geldende gebiedskenmerken landschappelijk in te passen, opgemerkt wordt dat op het perceel aan de Ommerweg

slechts wordt gesloopt. In het erfinrichtingsplan is aandacht besteed aan de manier waarop de landschappelijke inpassing in overeenstemming is met de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap'. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 en bijlage 1. Op deze plek wordt gesteld dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

#### 4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

## 4.3 Gemeentelijk beleid

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

#### 4.3.1 Structuurvisie Twenterand

##### *4.3.1.1 Algemeen*

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

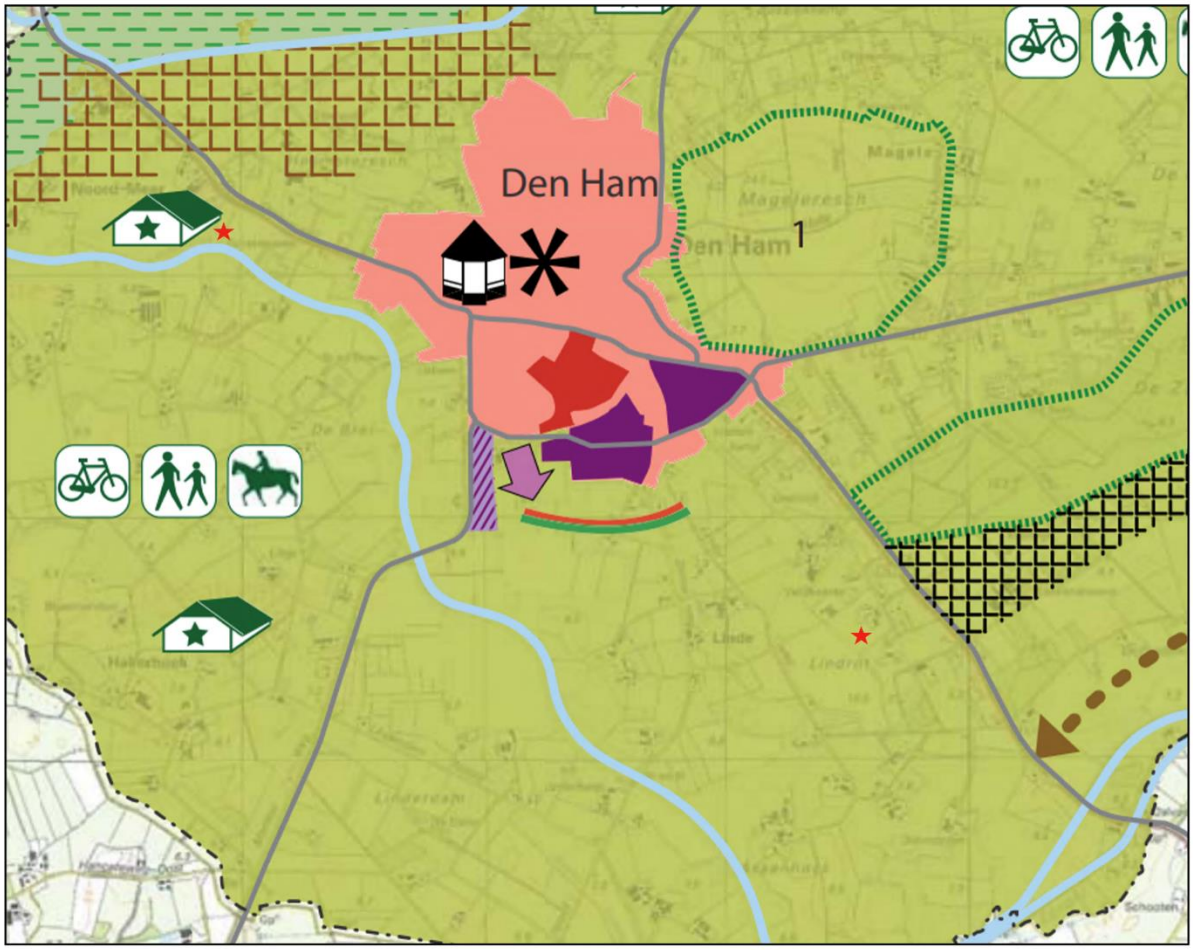
##### *4.3.1.2 Visie op Twenterand*

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

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

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

De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Afbeelding 4.5 omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart. De verschillende deelgebieden zijn aangegeven met de rode ster. In voorliggend geval wordt uitsluitend ingegaan op het deelgebied Lindrot. Aan de Ommerweg 65 wordt uitsluitend bebouwing gesloopt. Het wordt daarom niet noodzakelijk geacht deze locatie mee te nemen in de toetsing aan de 'Structuurvisie Twenterand'.




*Afbeelding 4.5 Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: gemeente Twenterand)*

#### *4.3.1.3 Wonen*

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

#### *4.3.1.4 Landschap & ecologie*

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

#### *4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de "Structuurvisie Twenterand"*

Geconstateerd wordt dat de ontwikkeling die het voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, past binnen de 'hoofdlijnen van beleid' zoals verwoord in het "Structuurvisie Twenterand". Door het slopen van landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op twee locaties wordt de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied versterkt. Daarnaast staat de structuurvisie toe dat er woningen worden gerealiseerd in het buitengebied in het kader van Rood voor Rood (tegenwoordig 'Schuren voor woning' zoals opgenomen in de 'Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019'). De compensatiewoningen worden gesitueerd aan de Lindrot en zullen passen binnen de omgeving. In dit geval wordt de gewenste win-win situatie behaald en wordt er voldaan aan de uitgangspunten genoemd in de structuurvisie van de gemeente Twenterand.

### 4.3.2 Woonbeleid 'Visie op Wonen 2015-2025'

#### *4.3.2.1 Inleiding*

Op 2 februari 2016 is de geactualiseerde woonvisie 'Visie op Wonen 2015-2025' vastgesteld. In deze 'Visie op Wonen 2015-2025' wordt het perspectief geschetst hoe Twenterand aantrekkelijk kan worden gehouden om in te wonen. Daarmee wordt de basis gelegd voor onze strategische afwegingen op de korte en middellange termijn. Het bevat ambities, opgaven, acties en maatregelen om daar naar toe te werken.

#### *4.3.2.2 Buitengebied en kleine kernen*

Precies sturen op aantallen kan leiden tot een (te) starre situatie die het onmogelijk maakt om lokaal maatwerk te leveren. Denk aan het reserveren van een gering aantal kavels voor kleine kernen en transformeren van leegstaande boerderijen naar enkele wooneenheden, beide via het beleidskader 'Rood voor rood'. Om die reden delen we het aantal woningen niet geheel toe, maar reserveren we in het woningbouwprogramma een aantal woningen voor het buitengebied.

De Rood voor Rood regeling houdt 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied in, door sloop van landschap ontsierende vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen.' Ter compensatie van de sloop van tenminste 850 $m^2$ landschap ontsierende bedrijfsgebouwen kan onder voorwaarden één (of meer) bouwkavels voor een woning worden toegekend. Dit is herzien in het nieuwe 'Erventransitie' beleid van de gemeente Twenterand. Voorliggend initiatief is getoetst aan het meest recente beleid.

Toch loopt het aantal nieuwe woningen gerealiseerd onder de werkingssfeer van Rood voor rood niet storm. In dit kader zijn 6 woningen feitelijk gebouwd, voor 7 woningen is het bestemmingsplan 'rond' maar de woning nog niet gerealiseerd en van 3 woningen is een bestemmingsplan in voorbereiding.

Dit betekent dat het om 16 woningen gaat in 10 jaar looptijd van dit beleid. De komende tien jaar is het een gegeven dat door stoppende agrarische bedrijven agrarische locaties vrijkomen. Daarom passen we dit ervaringscijfer toe in de woningbouwprogrammering voor Twenterand. Zodoende programmeert de gemeente 20 woningen in de komende 10 jaar.

#### *4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het Woonbeleid 'Visie op wonen 2015-2025'*

In de woonvisie wordt uitgesproken dat het mogelijk is woningen in het buitengebied te realiseren via de rood-voor-rood regeling. Het nieuwe erventransitiebeleid met de 'Schuren voor woning' regeling is een vervolg op de rood-voor-rood regeling. Kwantitatief is er ruimte voor 20 woningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van drie compensatiewoningen in het kader van de 'Schuren voor woning' regeling. Daarbij draagt de gewenste ontwikkeling bij aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied door de sloop van een veelvoud van landschapsontsierende bebouwing. Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie is.

### 4.3.3 Beleidsregels Erventransitie Gemeente Twenterand 2019

#### *4.3.3.1 Algemeen*

Het platteland verandert in hoog tempo. In de landbouw is er sprake van schaalvergroting. Het aantal agrarische bedrijven wordt snel minder en de bedrijven die blijven worden steeds groter. Door deze ontwikkelingen komt een groot deel van de schuren in het buitengebied leeg te staan. Het is wenselijk een oplossing te vinden voor deze schuren, zodat verrommeling voorkomen kan worden.

#### *4.3.3.2 Doel*

De beleidsregels erventransitie bieden een vereenvoudiging van de eerdere Rood voor Rood regeling en een uitbreiding van de mogelijkheden voor Rood voor Rood en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De regeling is bedoeld om de sloop van landschapsontsierende bebouwing in met name het buitengebied te bevorderen.

Doel van de regeling is het terugbrengen van de oppervlakte aan landschapsontsierende vrijkomende agrarische gebouwen te stimuleren. Door toepassing van de regeling kunnen middelen worden gegenereerd om een deel van de kosten van de sloop van vrijkomende agrarische bebouwing te dekken. Ook wordt de leefbaarheid van het platteland met deze regeling bevorderd, door het mogelijk maken van nieuwe functies in vrijkomende bebouwing, uitbreiding van woonmogelijkheden en het stimuleren van investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Omdat de impact en ruimtelijke uitstraling, gebiedseigen en maatschappelijke meerwaarde van verschillende ontwikkelingen verschillend zijn, gelden hiervoor verschillende sloopfactoren. Om de verwijdering van asbest hierbij te bevorderen, wordt daarvoor een lichtere factor gehanteerd dan bij sloop van bebouwing zonder asbest.

#### *4.3.3.3 Algemene uitgangspunten*

De onderstaande algemene uitgangspunten zijn relevant voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling (toetsing aan uitgangspunten is *cursief gedrukt)*:

**a) Toepassing van de regeling moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;**
*Zie hoofdstuk 3. Naast dat er een veelvoud aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt wordt het erf landschappelijk ingepast. De te nemen landschapsmaatregelen worden middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.*

**b) Deze regeling is bedoeld ter bevordering van de sloop van (voormalige) (agrarische) bedrijfsgebouwen die nog niet in het kader van een andere regeling zijn of moeten worden gesaneerd;**
*De te slopen bebouwing wordt niet gebruikt in het kader van een andere regeling.*

**c) De regeling is ook van toepassing voor vrijkomende agrarische bebouwing op percelen die inmiddels een andere bestemming hebben;**
*Niet van toepassing.*

**d) Sloop vindt plaats binnen de gemeente Twenterand;**
*De te slopen schuren zijn gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Twenterand, namelijk aan de Lindrot 6a en aan de Ommerweg 65.*

**e) Nieuwbouw op het erf waar gesloopt wordt gaat boven nieuwbouw op een andere locatie, tenzij nieuwbouw op een andere locatie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;**
*De compensatiewoningen wordt gerealiseerd op de slooplocatie (Lindrot 6a).*

**f) Op erven die deelnemen wordt het hele erf in de ontwikkeling betrokken;**
*In voorliggend geval zijn de erven betrokken, namelijk de Lindrot 6a en de Ommerweg 65. De Lindrot wordt betrokken aangezien hier de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een woonbestemming en het agrarische bedrijf wordt wegbestemd en de compensatiewoningen mogelijk worden gemaakt. Het perceel aan de Ommerweg wordt ook in het bestemmingsplan meegenomen aangezien hier de mogelijkheid tot het exploiteren van een intensieve veehouderij wordt wegbestemd en het bouwvlak opnieuw wordt gesitueerd. Zie hiervoor de planverbeelding.*

**g) Op erven die deelnemen worden in elk geval alle asbestdaken gesaneerd;**

*Alle asbestdaken worden gesaneerd.*

**h) Alleen legaal opgerichte bebouwing komt bij toepassing van de regeling voor compensatie in aanmerking;**
*De te slopen bebouwing is geheel legaal en met vergunning opgericht.*

**i) Voor bedrijfsmatige kassen en andere bouwwerken met een vergelijkbare lichte constructie, zoals sheds, worden alle genoemde benodigde m2 met factor 5 worden vermenigvuldigd;**
*Niet van toepassing.*

**j) De planologische (bouw)mogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie;**
*De compensatiewoningen zullen de benodigde bouwmogelijk krijgen zoals deze zijn vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. De bestaande bedrijfswoning aan de Lindrot 6 krijgt een reguliere woonbestemming. De intensieve veehouderij aan de Ommerweg 65 wordt planologisch wegbestemd en het bouwvlak wordt verkleind rondom de te behouden bedrijfsgebouwen. Het akkerbouwbedrijf op het perceel blijft behouden.*

**k) Alle plannen gaan vergezeld met een erfinrichtingsplan waarin is aangegeven hoe de ontwikkeling in het erf wordt ingepast;**
*Zie hoofdstuk 3. Hieraan wordt voldaan.*

**l) Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;**
*Zie hoofdstuk 5, hier wordt aan voldaan.*

**m) Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van derden;**
*Zie hoofdstuk 5, hier wordt aan voldaan.*

**n) Als een ontwikkeling plaatsvindt in de door de provincie aangegeven Zone ondernemen met water en natuur blijft er altijd een extra bijdrage aan de waarden en de kenmerken van deze zone gelden.**
*Niet van toepassing.*

**o) Bij herbouw moet rekening worden gehouden met bestaande erfstructuren;**
*Zie hoofdstuk 3, hier wordt aan voldaan.*

**p) Wanneer toepassing van deze regeling leidt tot uitbreidingsmogelijkheden van de bebouwing, houdt dit ook in dat het bouwvlak en/of bestemmingsvlak bij de benodigde bestemmingsplanherziening hieraan wordt aangepast.**
*Niet van toepassing*

**q) De verkeersveiligheid dient te zijn geborgd;**
*Zie paragraaf 3.4, hier wordt aan voldaan.*

**r) Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;**
*Zie hoofdstuk 5, hier wordt aan voldaan.*

**s) Er wordt met de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten indien een tegemoetkoming in planschade niet is uit te sluiten;**
*Zie hoofdstuk 8, hier wordt aan voldaan.*

**t) Er dient een zorgvuldige dialoog plaats te vinden met de omgeving.**
*Er hebben overleggen plaatsgevonden met omwonenden van de Lindrot en er heeft afstemming plaatsvonden omtrent het inrichtingsplan. Dit heeft geresulteerd in de huidige erfinrichting van de compensatiekavels.*

*4.3.3.4 Schuren voor woning*

Hierna wordt ingegaan op de uitgangspunten behorend bij de 'Schuren voor woning' regeling:

***Algemene uitgangspunten***

Voor het slopen van schuren om een woning te bouwen gelden enkele algemene uitgangspunten:

a) Te slopen vierkante meters uit het buitengebied mogen worden ingezet voor het bouwen van een woning binnen de bebouwde kom, mits de locatie vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is;
b) Te slopen vierkante meters uit de bebouwde kom mogen niet worden ingezet voor de bouw van een woning in het buitengebied, om verdere verstening van het buitengebied te voorkomen;
c) De situatie waarbij binnen de bebouwde kom wordt gesloopt en teruggebouwd komt zo weinig voor dat dit maatwerk is.

Toetsing algemene uitgangspunten

In voorliggend geval wordt op aan de Lindrot 6a en de Ommerweg 65 in het buitengebied van de gemeente Twenterand landschapsontsierende bebouwing gesloopt en wordt het recht verkregen op drie compensatiewoningen welke op de slooplocaties teruggebouwd worden. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de algemene uitgangspunten.

***Uitgangspunten voor het buitengebied***

Voor het buitengebied zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

a) De beleidsregel is van toepassing op sloop voor het uitbreiden van het aantal woningen door nieuwbouw in het buitengebied;
b) Als compensatie voor de sloop kan een extra nieuwbouwkavel met een woning van maximaal 750 $m^3$ worden gerealiseerd met de toepassing van onderstaande tabel;

| | Te slopen oppervlak | |
|---|---|---|
| Aantal woningen | Met asbest | Zonder asbest |
| 1 | 850 $m^2$ | 1000 $m^2$ |
| 2 | 2125 $m^2$ | 2500 $m^2$ |
| 3 | 4250 $m^2$ | 5000 $m^2$ |

c) De compensatiekavel(s) dienen een passend ensemble te vormen met de (eventueel) al aanwezige, overblijvende gebouwen en de omgeving.
d) De maten en afmetingen uit het op 13 maart 2018 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Twenterand worden aangehouden;
e) De compensatiekavel heeft een omvang van minimaal 600 en maximaal 1000 $m^2$. Dit is het perceel met de woonbestemming. Eventueel grotere oppervlakte aan omliggende gronden krijgt de bestemming agrarisch zonder bebouwing.

Toetsing uitgangspunten buitengebied

Met de sloop van 1.609 $m^2$ aan voormalig agrarische bebouwing aan de Lindrot en 2.320 $m^2$ aan voormalig agrarische bebouwing aan de Ommerweg wordt de benodigde sloopnorm voor drie compensatiewoningen (4.250 $m^2$) nog niet gehaald, er is nog sprake van een tekort van 332 $m^2$. In overleg met de gemeente Twenterand is hiervoor een oplossing bedacht. De gemeente wil maatwerk toepassen gericht op ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De gemeente Twenterand is in principe bereid mee te werken aan het voorgenomen initiatief mits wordt voldaan aan de eisen uit de Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand met uitzondering van het vereiste sloopoppervlak. In het bestemmingsplan dient nadrukkelijk naar voren te komen waarom er wordt afgeweken van de eisen van het erventransitiebeleid Twenterand en dat ondanks het niet voldoen aan de gestelde eisen er door het toepassen van maatwerk een riante verbetering van de kwaliteit wordt behaald. Verwezen wordt naar paragraaf 3.3 waar beschreven wordt dat er sprake is van een riante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en sprake is van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Voor het overige worden maten en afmetingen uit het bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand" gehanteerd. Zoals uit hoofdstuk 3 blijkt, wordt er een passend ensemble met bestaande bebouwing gevormd. De compensatiekavel krijgt een omvang van maximaal 1.000 $m^2$. Hiervoor wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

#### *4.3.3.5 Toetsing van het initiatief aan de Beleidsregels Erventransitie Gemeente Twenterand 2019*

Gelet op het bovenstaande wordt aan de voorwaarden voldaan zoals gesteld in het erventransitiebeleid van de gemeente Twenterand.

### 4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

# HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

## 5.1 Geluid

### 5.1.1 Algemeen

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

In geval van voorliggende ontwikkeling is uitsluitend het deelgebied Lindrot 6a van belang, immers wordt hier geluidgevoelige functies (wonen) toegevoegd. Ten aanzien van het deelgebied Ommerweg 65 wordt opgemerkt dat er geen sprake is van het toevoegen van geluidgevoelige of geluidbelastende functies in het kader van de Wgh.

### 5.1.2 Situatie plangebied

#### *5.1.2.1 Wegverkeerslawaai*

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

| Aantal rijstroken | Stedelijk gebied | Buiten stedelijk 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 voorliggend geval bevinden de compensatiewoningen zich binnen de wettelijke geluidszone van de Lindrot. De Lindrot betreft een weg met lage verkeersintensiteiten en een 60 km per uur regime. De nieuwe woningen worden op enige afstand van de weg en deels achter bestaande bebouwing gerealiseerd. Gelet hierop wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht ten aanzien van geluid.

Op circa 250 meter ten noordoosten van de locatie van de nieuwe woningen bevindt zich de Daarleseweg (N751) met een 80 km regime en een wettelijke geluidszone van 250 meter. De nieuwe woningen liggen op de

grens van deze geluidszone van deze weg. Gelet op de grote afstand en tussenliggende bebouwing wordt ook ten aanzien van deze weg een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht ten aanzien van geluid.

Gelet op het vorenstaande zal de geluidbelasting als gevolg van de Lindrot en Daarleseweg de voorkeurswaarde van 48 dB niet overschrijden en vormt het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

#### *5.1.2.2 Railverkeerslawaai*

In de nabijheid van het plangebied ligt geen spoorlijn. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai kan achterwege blijven.

#### *5.1.2.3 Industrielawaai*

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt.

### 5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor dit plan.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

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

### 5.2.2 Situatie plangebied

Terra Agribusiness heeft in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Lindrot 6a en Ommerweg 65. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek is in de volgende subparagraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de betreffende onderzoeken die zijn opgenomen in bijlage 2 en 3 van deze toelichting.

#### *5.2.2.1 Ommerweg 65*

Ter plaatse van de Ommerweg 65 wordt uitsluitend een bebouwing gesloopt en het bijhorende bouwvlak verwijderd. Er is geen sprake van het toevoegen van een functie waarbij sprake is van langdurig menselijk verblijf. Gelet op het vorenstaande wordt het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. In voorliggend geval zijn enkel verdachte locaties onderzocht conform de NEN5707.

De onderzoek locatie bestaat uit 5 druppelzones van 3 schuren. De opdrachtgever is voornemens de schuren te slopen.

Formeel geeft de concentratie asbest in druppelzone 1 aanleiding tot nader onderzoek, omdat het de norm van 50 mg/kg ds overschrijdt.

De druppelzones 2 t/m 5 hebben een concentratie asbest hoger dan 100 mg/kg ds. Tevens zijn er in de fractie <0,5 mm asbestverdachte vezels aangetroffen. Dit geeft aanleiding tot een SEManalyse. Echter is dit achterwege gelaten, omdat de concentratie al ruim boven de interventiewaarde uitkomt. Formeel geven deze druppelzones aanleiding tot nader onderzoek.

Echter is er naar mening van het onderzoeksbureau een reden om af te zien van een nader onderzoek. Het "Bijzonder inventariserend onderzoek, erosie van asbestdaken" van Geofox-Lexmond (20131980/JOOS, d.d. 29-9-2014) heeft onderzocht dat de verontreiniging in de bodem van de afwateringszone van dakgootloze asbestdaken zich lijkt te beperken tot een diepte van 10 cm bij een horizontale spreiding van circa 1 meter.

Hiermee zou de verontreiniging van de huidige onderzoekslocatie uitkomen op een geschatte hoeveelheid van circa 30 $m^3$. Het bevoegd gezag zal beoordelen of er een nader onderzoek uitgevoerd moet worden, of dat de verontreiniging zonder nader onderzoek gesaneerd kan worden.

#### *5.2.2.2 Lindrot 6a*

**Verkennend bodemonderzoek NEN5740**

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

*Gehele locatie*

In alle bovengrondmengmonsters (BM1, BM2 en BM3) zijn geen verhogingen aangetroffen. In de ondergrondmengmonsters (OM1 en OM2) zijn eveneens geen verhogingen aangetroffen.

In het grondwatermonster (PB1 WM1) zijn lichte verhogingen barium en minerale olie aangetroffen. In het grondwatermonster (PB6 WM1) zijn lichte verhogingen nikkel, zink, cadmium en barium aangetroffen.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt voor dit onderdeel een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

**Verkennend bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"**

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van deze deellocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

*Overige locatie*

Rondom de schuren en het mestbassin zijn meerdere inspectiegaten gegraven en zijn er twee mengmonsters samengesteld en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de beide mengmonsters is analytisch geen asbest aangetroffen.

*Druppelzones*

Ter plaatse van elke druppelzone zijn 2 inspectiesleuven gegraven en is er een mengmonster samengesteld. Op het maaiveld en in de sleuven is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Wel is rondom de schuren asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Het mengmonster van druppelzone 1 is licht asbesthoudend; het gewogen asbestgehalte is ruim lager dat de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

De gewogen asbestgehalten in de mengmonsters van de druppelzones 2 en 6 zijn hoger dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek, echter zijn de gehalten lager dan de interventiewaarde. Tevens zijn er in de fractie <0,5mm asbestverdachte vezels aangetroffen. Formeel geven deze druppelzones aanleiding tot nader onderzoek.

De gewogen asbestgehalten in de mengmonsters van druppelzones 3, 4 en 5 zijn hoger dan de interventiewaarde (100 mg/kg ds.). Tevens zijn er in de fractie <0,5mm asbestverdachte vezels aangetroffen. Dit geeft aanleiding tot een SEM-analyse. Formeel geven deze druppelzones aanleiding tot nader onderzoek.

Er dient opgemerkt te worden dat de monsters van DZ3, DZ4, DZ5 en DZ6 niet voldoen aan de minimale hoeveelheid monstermateriaal. Echter wordt niet verwacht dat dit invloed heeft gehad op de monstername en de analyses.

Voorafgaande aan een sanering dient een BUS-melding te worden opgesteld, dat door het bevoegd gezag dient te zijn goedgekeurd. Het verrichten van bodemsaneringen mag alleen door erkende bedrijven worden uitgevoerd.

### 5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering, mits druppelzones worden nader onderzocht danwel gesaneerd, voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

#### *5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de 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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 $m^2$ bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

#### *5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

### 5.3.2 Situatie plangebied

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

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

### 5.3.3 Conclusie

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

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

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

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

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

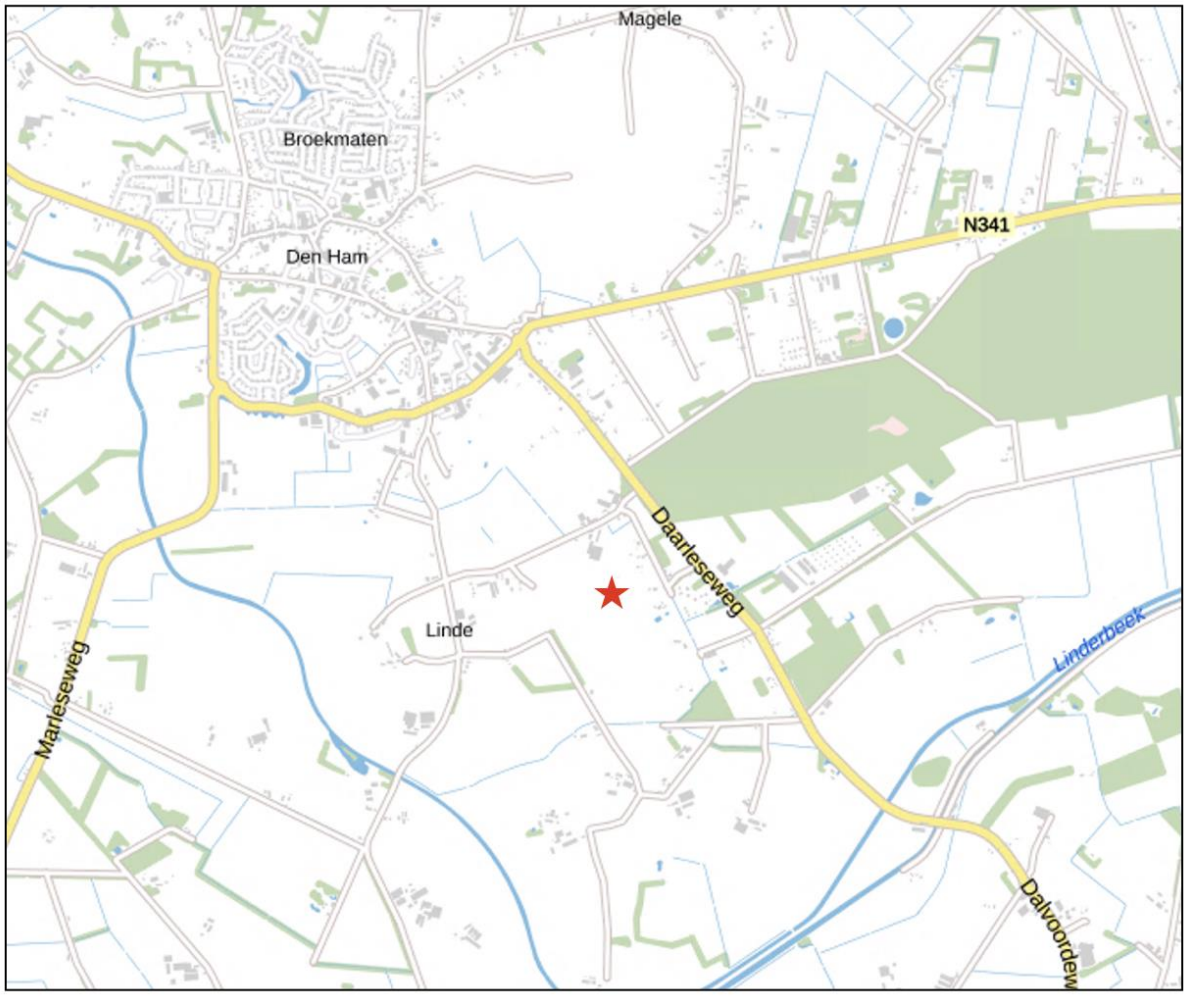
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

### 5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Hier wordt uitsluitend ingegaan op het deelgebied Lindrot 6a, immers is dit de enige locatie waar een risicogevoelige functie (de compensatiewoningen) worden toegevoegd. 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 afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe omlijning) 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 dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet 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 ter zake van externe veiligheid.

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

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

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

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

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

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

### 5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied waar geen sprake van enige mate van functiemenging. Er wordt dan ook uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### *5.5.3.1 Algemeen*

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

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

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

#### *5.5.3.2 Externe werking*

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

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

#### *5.5.3.3 Interne werking*

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

In de omgeving van het deelgebied Lindrot 6a zijn een aantal milieubelastende functies aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden. In de onderstaande tabel zijn de bestemmingen benoemd welke eventueel van invloed kunnen zijn op het plangebied. Tevens is aangegeven onder welke categorie de functies in de bestemming valt, welke richtafstand geadviseerd wordt en wat de afstand van deze bestemmingen tot de woningen in het plangebied is.

Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand 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.

| Functie | Categorie | Richtafstand (uitgezonderd geur) | Daadwerkelijke afstand (bouwvlak-bestemmingsvlak wonen) |
|---|---|---|---|
| Grondgebonden agrarisch bedrijf (Lindrot 3) | 3.2 | 30 meter | Circa 240 meter |
| Intensieve veehouderij (Lindrot 2a) | 4.1 | 50 meter | Circa 96 meter |
| Grondgebonden agrarisch bedrijf (Zomerweg 27) | 3.2 | 30 meter | Circa 460 meter |

De dichtstbijzijnde milieubelastende functies ligt buiten de richtafstanden. Dit betekent dat de beoogde woningen in het plangebied geen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Daarom wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De dichtstbijzijnde milieubelastende functie ten aanzien van de bestaande bedrijfswoning aan de Lindrot 6 ligt op een afstand van 122 meter en betreft de intensieve veehouderij aan de Lindrot 2a. De Lindrot 6 betreft een bestaande bedrijfswoning, waardoor het beschermingsniveau met de functiewijziging naar reguliere woning niet wijzigt. Voor het overige geldt dat alle omliggende milieubelastende functies op grotere afstand zijn gelegen dan de compensatiewoningen aan de Lindrot 6a.

Omgekeerd resulteert de voorgenomen ontwikkeling niet in een beperking voor de bedrijvigheid van omliggende bedrijven.

### 5.5.3 Conclusie milieuzonering

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

## 5.6 Geur

### 5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

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

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2 en 3) voor ondermeer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;
- in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;
- in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

### 5.6.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is er sprake van de realisatie van drie woningen in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van een voormalig agrarisch bedrijf. Gezien vorenstaande geldt een minimale (vaste) afstandsnorm van 50 meter.

Gemeten vanaf de emissiepunten van de omliggende agrarische bedrijven en de gevel van de woningen (dichtstbijzijnde woning ten opzichte van agrarisch bedrijf) wordt in vorenstaande geval voldaan aan deze te houden (vaste) afstand van 50 meter. De agrarische bedrijven aan de Lindrot 3 en 2a liggen op respectievelijk 240 en 96 meter afstand van de dichtstbijzijnde toe te voegen woning.

De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij. Tevens worden agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt en zal er ter plaatse van het plangebied sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### 5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.7 Ecologie

### 5.7.1 Algemeen

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

### 5.7.2 Gebiedsbescherming

#### *5.7.2.1 Natura 2000-gebieden*

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

Het deelgebied Lindrot 6a ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 'Vecht en beneden Reggegebied' ligt op circa 2,9 kilometer afstand.

Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden en het verminderen van milieubelastende activiteiten ter plaatse van het plangebied, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Als gevolg van de wijziging van een agrarische bestemming naar woonbestemmingen en de sloop van oude vervallen stallen wordt er geen significante toename in verkeer of stikstofuitstoot in de toekomstige situatie verwacht. In het huidige gebruik is sprake van de mogelijkheid van het exploiteren van een agrarische bedrijf in het buitengebied van Twenterand. Deze activiteiten stoppen op het perceel. Als gevolg van voorliggende ontwikkeling worden drie woningen toegevoegd die gasloos wordt uitgevoerd. Verder zal het aantal vervoersbewegingen fors afnemen en wordt de mogelijkheid tot houden van dieren gestaakt op de locatie.

Het deelgebied Ommerweg 65 ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 'Vecht en beneden Reggegebied' ligt op circa 700 meter afstand. Opgemerkt wordt dat ter plaatse van het deelgebied Ommerweg 65 door he stoppen van de intensieve veehouderij activiteiten een is van afname van stikstofuitstoot op nabij gelegen Natura 2000-gebied wordt verwacht, hetgeen een positief effect heeft op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Als gevolg van het wegbestemmen van de intensieve veehouderij en de sloop van oude vervallen stallen wordt er een forse afname in verkeer of stikstofuitstoot in de toekomstige situatie verwacht. In het huidige gebruik is sprake van de mogelijkheid van het exploiteren van een intensieve veehouderij op korte afstand van een Natura 2000 gebied. Deze activiteiten stoppen op het perceel. Als gevolg van voorliggende ontwikkeling wordt enkel een akkerbouwbedrijf voortgezet. Er zullen geen dieren meer worden gehouden op korte afstand van het Natura 2000 gebied wat bijdraagt aan de afname van stikstof en ammoniak ter plaatse. Verder zal het aantal vervoersbewegingen fors afnemen. Daarnaast kent voorliggende ontwikkeling geen bijkomende negatieve effecten, zoals geluid en lichthinder, op omliggende natura 2000-gebieden.

#### *5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

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

De deelgebieden maken geen onderdeel uit van het NNN. In onderstaande tabel zijn de afstanden van de betreffende deelgebieden tot het NNN weergegeven.

| **Deelgebied** | **Afstand tot NNN** |
|---|---|
| Lindrot 6a | Circa 2,9 kilometer |
| Ommerweg 65 | Circa 660 meter |

Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

### 5.7.3 Soortenbescherming

#### *5.7.3.1 Algemeen*

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

In voorliggend geval wordt bebouwing in het plangebied gesloopt. Natuurbank Overijssel heeft daarom een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de deelgebieden. De belangrijkste conclusies worden verderop besproken. Voor het complete onderzoeksrapport wordt naar bijlage 4 bij deze toelichting verwezen.

*5.7.3.2 Situatie plangebied*

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Mogelijk benutten sommige vleermuis-, amfibieën-, vogel- en grondgebonden zoogdiersoorten het plangebied als foerageergebied, bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een vaste rust en/of voortplantingsplaats, nestelen er vogels en bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied en amfibieën bezetten geen voortplantingsplaats in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. De voorgenomen activiteiten dienen afgestemd te worden op de voortplantingsperiode van vogels, of er dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Voor de amfibieën, die vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen en vernielen van vaste rust- en/of voortplantingsplaats'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Deze vrijstelling geldt ook voor de meeste grondgebonden zoogdiersoorten die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, maar is niet toepasbaar voor de egel. Deze soort is eind 2019 van de vrijstellingslijst gehaald van soorten waarvoor een vrijstelling geldt in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. Om activiteiten uit te mogen voeren, met een negatief effect op de egel, dient een ontheffing aangevraagd te worden, of dient gewerkt te worden, conform een toepasbare gedragscode. Indien gekozen wordt te werken volgens een gedragscode, dient voldaan te worden aan alle in de gedragscode genoemde eisen en voorwaarden.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels, amfibieën, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren niet aangetast.

### 5.7.4 Conclusie

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

## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

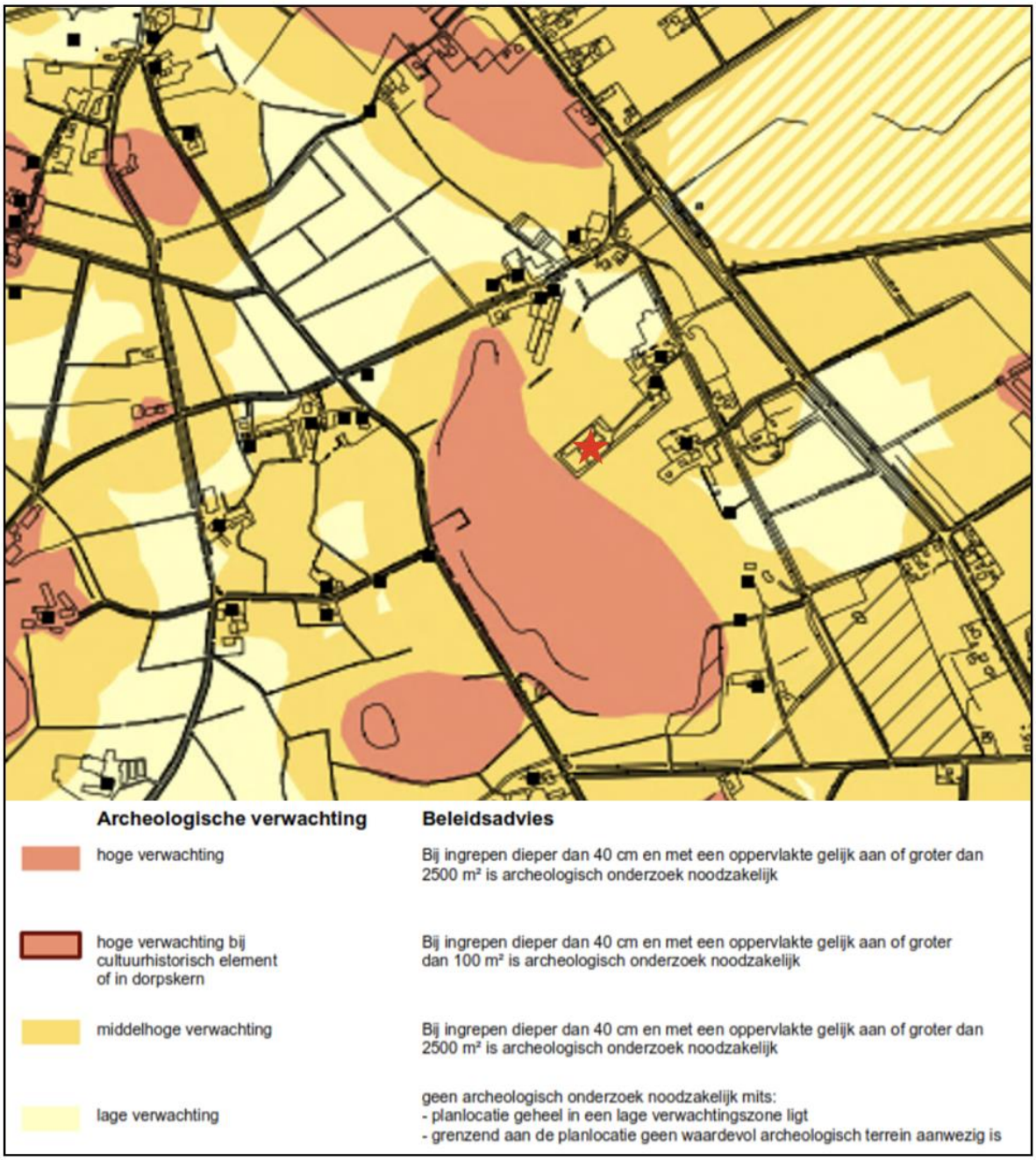
### 5.8.1 Archeologie

*5.8.1.1 Algemeen*

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

*5.8.1.2 Situatie plangebied*

Het voornemen is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Hierbij is uitsluitend het deelgebied Lindrot 6a getoetst. Ter plaatse van het deelgebied Ommerweg 65 vinden in beginsel immers geen nieuwe bodemingrepen plaats. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 5.2. Het deelgebied is middels rode ster aangeduid.




*Afbeelding 5.2 Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: Gemeente Twenterand)*

Het deelgebied Lindrot 6a heeft op basis van de archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Twenterand een middelhoge archeologische verwachting. Hiervoor geldt dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 2.500 $m^2$.

In voorliggend geval is er sprake van een ontwikkeling waarbij de oppervlakte van 2.500 $m^2$ niet wordt benaderd. Ter plaatse van het plangebied worden drie nieuwe woningen met bijbehorende bebouwing gerealiseerd. Redelijkerwijs kan er van worden uitgegaan dat de onderzoek grens van 2.500 $m^2$ niet wordt benaderd en/of overschreden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt dat ook niet noodzakelijk geacht.

Mocht onverhoopt tijdens de graafwerkzaamheden toch vondsten worden aangetroffen dan moeten deze bij het bevoegd gezag worden gemeld.

Ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden worden de geldende archeologische dubbelbestemmingen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand", overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

### 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*

De deelgebieden zelf kennen geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van de deelgebieden bevinden zich tevens geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

### 5.8.3 Conclusie

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

## 5.9 Besluit milieueffectrapportage

### 5.9.1 Algemeen

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

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

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

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

### 5.9.2 Situatie plangebied

#### *5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming*

Zoals is aangegeven in paragraaf 5.7.2.1 ligt het deelgebied Lindrot op (zeer) ruime afstand van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (ten minste 2,7 kilometer) en het deelgebied Ommerweg waar enkel gesloopt wordt op 700 meter afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

#### *5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.*

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

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

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

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

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

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

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van slechts drie grondgebonden woningen in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Daarnaast wordt op een tweetal locaties in het buitengebied van de gemeente Twenterand bebouwing gesloopt. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject

als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

### 5.9.3 Conclusie

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

# HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

## 6.1 Vigerend beleid

### 6.1.1 Europees beleid

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

### 6.1.2 Rijksbeleid

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

### 6.1.3 Provinciaal beleid

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

### 6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

### 6.1.5 Gemeente Twenterand

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

In het gemeentelijk rioleringsplan zijn de volgende speerpunten benoemd:

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

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

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

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

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

## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 Algemeen

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

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

### 6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. In geval van het voorliggende bestemmingsplan is de watertoets uitgevoerd voor de deelgebieden Lindrot 6a en Ommerweg 65.

De beantwoording van de vragen heeft voor het plangebied aan de Lindrot 6a geleid tot de 'korte procedure', voor de Ommerweg 65 is er 'geen waterschapsbelang'. De watertoetsresultaten zijn opgenomen in bijlage 5 en 6 van deze toelichting.

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

# HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

## 7.1 Inleiding

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

## 7.2 Opzet van de regels

### 7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

### 7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

### 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 8)
  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 9)
  In dit artikel is opgenomen dat bestaande afmetingen en afstanden als maximum zijn toegestaan indien deze in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wabo zijn.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 10)
  In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan. In dit artikel zijn ook regels met betrekking tot parkeren en laden/lossen opgenomen.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)
  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 procedureregels (Artikel 13)
  In dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis.
- Overige regels (Artikel 14)
  In dit artikel zijn regels met betrekking verwijzingen naar andere wettelijke regelingen opgenomen.

### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

## 7.3 Verantwoording van de regels

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

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

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

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

**'Agrarisch' (Artikel 3)**

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:

1. een intensieve veehouderij niet is toegestaan;
2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - semi-agrarische doeleinden' semi-agrarische doeleinden zijn toegestaan;

Verder zijn de gronden onder andere bestemd voor het bestaande aantal bedrijfswoningen, hobbymatig agrarisch gebruik, tuinen behorende bij aangrenzende woonbestemmingen, extensieve recreatie en paardenbakken voor eigen hobbymatig gebruik.

In de bouwregels is een onderscheid gemaakt in bouwregels voor bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning, bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen een bouwvlak en bouwwerken geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak.

**'Wonen' (Artikel 4)**

De bestaande woning aan de Lindrot 6 evenals de te realiseren woningen aan de Lindrot 6a zijn voorzien van een woonbestemming. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen. In de bouwregels is bepaald dat woningen uitsluitend op de bestaande locatie mogen worden gebouwd, danwel binnen het bouwvlak.

Daarnaast is bepaald dat de inhoud van de woning maximaal 750 $m^3$ mag bedragen. Verder is voor bijgebouwen en overkappingen onder andere een bepaling opgenomen omtrent de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkapping waarbij een maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen van 100 $m^2$ geldt.

De landschappelijke inpassing en sloop van de agrarische bebouwing is met een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Hierin is geregeld dat nieuwe gebouwen mogen worden gebruikt indien uitvoering is gegeven aan de landschapsmaatregelen en de sloop van de voormalige agrarische bebouwing.

**'Waarde – Archeologie hoge verwachting' (Artikel 5)**

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de bodem.

**'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' (Artikel 6)**

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

**'Waarde – Landschap' (Artikel 7)**

De voor Waarde - landschap aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Ter plaatse van de aanduiding 'openheid' zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van gebouwen.

# HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

# HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

## 9.1 Vooroverleg

### 9.1.1 Het Rijk

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

### 9.1.2 Provincie Overijssel

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg naar de provincie toegezonden.

### 9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een 'korte procedure' voor de Lindrot 6a en 'geen waterschapsbelang' voor de Ommerweg 65. Derhalve is vooroverleg met het waterschap niet noodzakelijk.

## 9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt er geen voorontwerp ter inzage gelegd.

## 9.3 Zienswijzen

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

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

## Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

## Bijlage 2 Bodemonderzoek Ommerweg 65

## Bijlage 3 Bodemonderzoek Lindrot

## Bijlage 4 Ecologisch onderzoek

## Bijlage 5 Watertoets Ommerweg

## Bijlage 6 Watertoets Lindrot

## Bijlage 7 Asbestinventarisatierapport