

Bestemmingsplan

**Buitengebied Twenterand PH
Assenhoek 1**



ad fontem

RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam: **Buitengebied Twenterand PH Assenhoek 1**
Plantype: **bestemmingsplan**
IMRO: **NL.IMRO.1700.202102BPBGPH-vas1**
Status: **vastgesteld**

Datum:

Projectnummer: 20AF129

Opdrachtgever:

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



ad fontem

RUIMTELIJK ADVIES

Buitengebied Twenterand PH Assenhoek 1

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 De bij het plan behorende stukken	6
1.5 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Het plan	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 3 Beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid Overijssel	11
3.3 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	22
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	22
4.2 Milieuzonering	23
4.3 Geur	25
4.4 Bodem	26
4.5 Geluid	27
4.6 Luchtkwaliteit	28
4.7 Externe veiligheid	29
4.8 Water	31
4.9 Ecologie	32
4.10 Archeologie en Cultuurhistorie	34
4.11 Verkeer / parkeren	35
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	36
5.1 Planopzet en systematiek	36
5.2 Toelichting op de regels	36
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	39
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
7.1 Vooroverleg	40
7.2 Zienswijzen	40
Bijlagen bij toelichting	
Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan Assenhoek 1	
Bijlage 2 Verkennend bodem en asbest onderzoek Assenhoek 1	
Bijlage 3 Asbestinventarisatie	
Bijlage 4 QS Natuurwaarden Assenhoek 1 Den Ham	
Bijlage 5 Watertoets	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

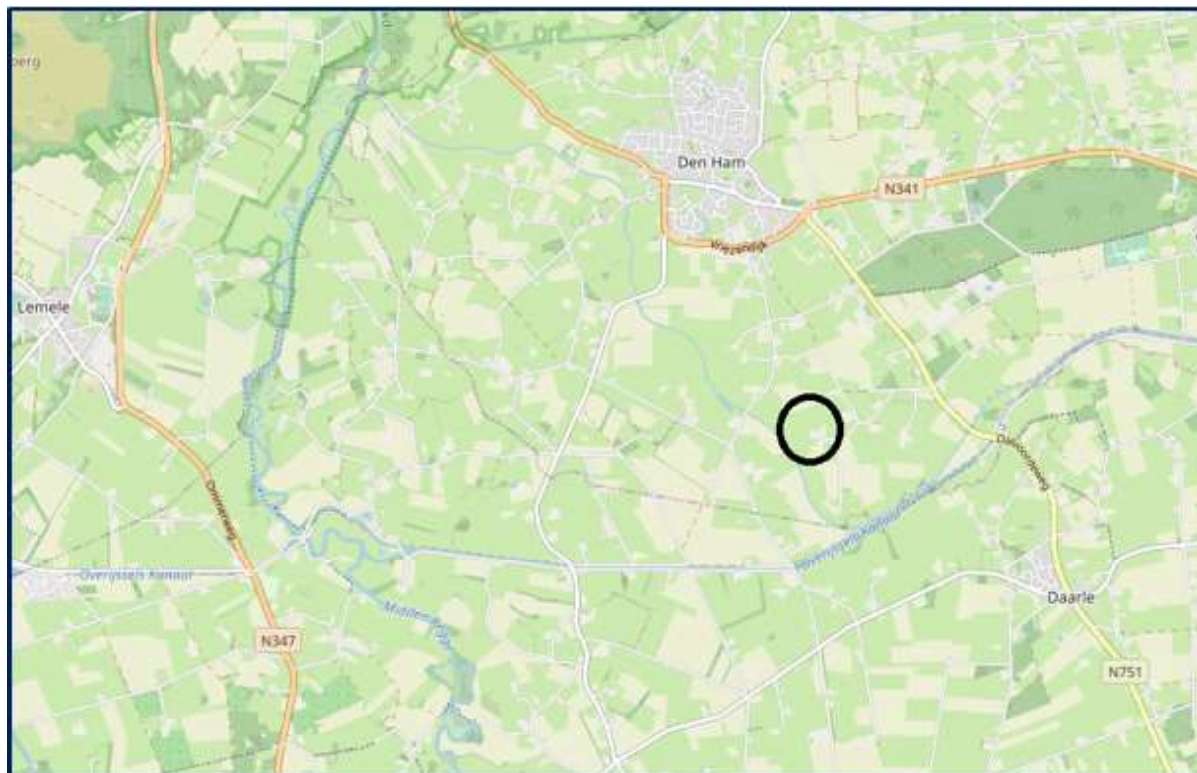
Voor de locatie Assenhoek 1 in Den Ham is een plan ontwikkeld. De agrarische bedrijfsgebouwen zijn niet meer zodanig in gebruik, waardoor verpaupering dreigt. De initiatiefnemer is voornemens om een nieuwe woning te realiseren door gebruik te maken van het erventransitiebeleid van de gemeente Twenterand.

Hoewel de gronden waar de nieuwe woning wordt beoogd reeds voorzien zijn van een woonbestemming, past de realisatie van een tweede woning echter niet bij recht binnen het vigerende bestemmingsplan. Dit omdat het vigerende bestemmingsplan niet voorziet in de planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden waarmee een tweede woning mogelijk gemaakt kan worden. Door het ontbreken van relevante afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Liggingen begrenzingplangebied

1.2.1 Ligging

Het plangebied bestaat uit het erf aan de Assenhoek 1 in Den Ham. Het plangebied ligt op circa 1,5 km ten zuidoosten van Den Ham. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie N, perceelnummer 886 en 885. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven. De locatie is globaal zwart omlijnd.



Figuur 1.1: globale ligging van het plangebied (bron: Google Maps).

1.2.2 Begrenzing

De begrenzing van het plangebied is in figuur 1.2 weergegeven (rood omkaderd). In dit figuur is een luchtfoto weergegeven waarop het plangebied te zien is. Dit plangebied betreft uitsluitend het gebied waarop voorliggend bestemmingsplan van toepassing is. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door het erf van de woning Assenhoek 2 en aan de zuidzijde door het erf van de woning Assenhoek 3. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden en de Linderbeek en aan de noordzijde door agrarische gronden. Zie de verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.



Figuur 1.2: begrenzing plangebied (bron: PDOK Viewer).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor bovenstaand plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' is door de gemeenteraad van Twenterand op 13 maart 2018 vastgesteld. In figuur 1.3 is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1.3: uitsnede bestemmingsplan (bron: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>).

Zoals in figuur 1.3 te zien is, zijn voor de gronden binnen het plangebied de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch' toegekend, tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'.

De gronden met de woonbestemming zijn daarmee in eerste instantie bestemd voor het bestaande aantal woningen. Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat deze in principe op de bestaande locatie gebouwd dienen te worden of binnen het bouwvlak, tenzij met een aanduiding wordt aangegeven dat er ter plaatse van een aanduiding gebouwd mag worden. Voor het bouwen van een woning geldt dat deze een inhoud van maximaal 750 m³ mag hebben en dat de goot- en bouwhoogte maximaal 4,5 meter respectievelijk 9 meter mogen bedragen.

Voor wat betreft de gronden met de agrarische bestemming geldt dat deze gronden in eerste instantie bestemd zijn voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, tevens voor hobbymatig agrarisch gebruik, extensieve recreatie, stalling en opslag (alleen t.b.v. het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf), de bestaande nevenactiviteiten en voor het bewerken van mest afkomstig van de eigen locatie. Voor wat betreft het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat deze alleen binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden.

Ten aanzien van de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' geldt dat deze gronden, naast de hoofdbestemming (agrarisch en wonen) tevens bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de bodem.

Het voornemen is om binnen het plangebied een tweede burgerwoning te realiseren. Dit is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk, omdat slechts het bestaande aantal woningen is toegelaten. Aangezien in de huidige situatie maar één woning aanwezig is, wordt binnen het plangebied maximaal één woning toegelaten. Het voornemen om een tweede burgerwoning te realiseren is dan ook in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Gelet op dat het geldende bestemmingsplan geen relevante afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden bevat, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. De gemeente Twenterand heeft een erventransitiebeleid vastgesteld. De initiatiefnemer wenst hier gebruik van te maken. Het erventransitiebeleid houdt kortgezegd in dat wanneer in het buitengebied van de gemeente Twenterand landschapsontsierende agrarische gebouwen gesloopt worden, de gemeente Twenterand als tegenprestatie een compensatiekavel kan toekennen voor het

bouwen van een extra woning. De initiatiefnemer zal de verpauperde agrarische bebouwing op zijn erf slopen om in aanmerking te komen voor een tweede woning. Als onderdeel van het erventransitiebeleid dienen de planologische (bouw)mogelijkheden van het erf/perceel dat met de erventransitie meedoet op de nieuwe situatie afgestemd te worden.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarin.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand PH Assenhoek 1' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.1700.202102BPBGPH-vas1);
- Bijlagen bij de toelichting;
- Regels;
- Bijlagen bij de regels.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidigesituatie

Het erf aan de Assenhoek 1 is gelegen in een oud landschap met talloze essen en kampen die verspreid door het landschap zijn gelegen. Ter plaatse is sprake van een oorspronkelijke boerderij, een recreatiewoning en diverse opstallen. De agrarische bedrijfsbebouwing zijn niet meer zodanig in gebruik. Het plangebied ligt in een beekdalgebied afgewisseld met vele dekzandkopjes, waar zich ook de boerenerven vestigden om granen te kunnen verbouwen. Aanvankelijk een relatief kleinschalig landschap met vele houtwallen en houtsingels en nu een meer open landschap, maar nog wel herkenbaar door de vele relictten van houtsingels en hoogteverschillen. Tussen de erven een spinnenweb aan verschillende wegen om bij de erven te kunnen komen. Ter plaatse is over en weer sprake van een recht van overpad, zoals notarieel vastgelegd. Zo heeft de initiatiefnemer een recht van overpad op de toegangsweg van zijn burens aan de Assenhoek 2. Andersom hebben enkele burens een persoonlijk recht van overpad op de toegangsweg van de initiatiefnemers. Het plangebied is verder gelegen ten zuidoosten van de Dorpskern van Den Ham en is middels de toegangsweg van de burens aan de Assenhoek 2 aangesloten op de openbare weg de Assenhoek. De openbare weg eindigt waar de toegangsweg van de bewoners van Assenhoek 2 begint.

Figuur 2.1 toont een luchtfoto van het plangebied. Op de luchtfoto is de openbare weg aangegeven middels een blauwe lijn, de toegangsweg van de burens aan de Assenhoek 2 is aangegeven middels gele lijn en de toegangsweg van de initiatiefnemer met een oranje lijn.



Figuur 2.1: luchtfoto van Assenhoek 1 Den Ham (bron: Street Smart by Cyclomedia).

2.2 Toekomstigesituatie

De initiatiefnemer heeft als wens om meerdere opstallen te slopen om via het beleid "Erventransitie Gemeente Twenterand 2019" in ruil voor de schuren de bouw van een extra woning met bijgebouw mogelijk te maken. De bestemming ter plaatse is reeds "Wonen", maar voorziet nog niet in de mogelijkheid voor een extra woning.

Er worden om die reden 3 asbesthoudende schuren gesloopt met een totale oppervlakte van 707,75 m². Om te voldoen aan de gevraagde sloopvereiste van 850 m², zoals beschreven in het erventransitiebeleid, wordt nog een gedeelte van een bestaande schuur gesloopt. De te slopen oppervlakte bedraagt circa 145 m², waarvan circa nog 190 m² behouden blijft. Deze schuur betreft tevens een asbesthoudende schuur. Dat de schuren asbesthoudend zijn, is aangetoond middels een asbestinventarisatie welke als Bijlage 3 bij deze toelichting is opgenomen. Ondanks de meest zuidelijke schuur deels wordt gesloopt, zal de asbest bij deze

schuur wel volledig gesaneerd worden.

In figuur 2.2 wordt met rood weergegeven welke gebouwen gesaneerd/gesloopt worden. De schuur die deels wordt gesloopt en volledig wordt gesaneerd van asbest is met geel aangegeven. In paragraaf 3.3.3 wordt nader ingegaan op het erventransitiebeleid en wordt getoetst of de voorgenomen ontwikkeling aan de uitgangspunten van het erventransitiebeleid voldoet.



Figuur 2.2: de te slopen schuren aan de Assenhoek 1 (bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

Ten behoeve van de erventransitie is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, waarin wordt ingegaan op de huidige situatie van het erf en hoe het erf in de toekomstige situatie eruit komt te zien. Dit plan is als Bijlage 1 bij dit bestemmingsplan bijgevoegd. In figuur 2.3 is de situatietekening weergegeven.



Figuur 2.3: toekomstige situatie (bron: N+L Landschapsvormgeving).

Op voorhand kan worden opgemerkt dat de nieuwe woning (A) samen met het bijgebouw (B) zodanig is gepositioneerd dat er sprake blijft van een erfcluster met een aaneenschakeling van diverse (bestaande) gebouwen. Er ontstaan geen onnatuurlijke grote gaten in de nieuwe situatie en ook is er een duidelijke relatie met de schuur aan de overzijde van de weg (C).

Door de woning wat verder noordelijk te positioneren ontstaat de mogelijkheid om het centrum van het erf een groen karakter mee te geven. In de huidige opzet is daar weinig aandacht voor geweest vanwege de functionele insteek van het erf. Om te kunnen refereren

aan de hagen die vroeger rondom fruitboomgaarden stonden, worden er enerzijds bomen geplant die een maat hebben van 8-10 (stamomtrek in cm), anderzijds zullen er fragmenten worden aangeplant waarmee de compacte erfgedachte zal worden versterkt en gerefereerd kan worden naar de vroegere hagen rondom fruitboomgaarden. De bestaande struweelsingel aan de oostzijde (I) zal behouden blijven om de bestaande naastgelegen woning ingepast te houden. Aan de westzijde wordt een gedeelte van een houtsingel geveld ten behoeve van het realiseren van een betere overgang naar het open landschap (N). De bestaande houtsingel is te hard en niet passend in het landschap. Aan de zuidzijde wordt de houtsingel versterkt over een lengte van 12 meter met 3 plantrijen breed (H) in de maat 80-100 (hoogte in cm) om een samenhangend erf te verkrijgen. Deze singel zal worden versterkt met de aanplant van een beeldbepalende boom (J) met een maat van 14-16 (stamomtrek in cm) en voorzien van twee boompalen en gietrand in de eerste drie jaren.

Naast de landschappelijke maatregelen wordt de bestaande verharding behouden. Voor zover er sprake van is, met recht van overpad.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

Toets en Conclusie

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

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van een tweede woning aan de Assenhoek 1 in Den Ham. Zoals beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. In de paragrafen 3.2 en 3.3 wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het provinciale beleid en aan de woonvisie van de gemeente Twenterand, waarbij wordt aangetoond dat de ontwikkeling past

binnen het provinciale en gemeentelijke beleid. Derhalve wordt geacht dat het plan binnen de prioriteiten van de NOVI past en kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Toets en conclusie

De Raad van State heeft in zijn uitspraak van 28 juni 2017 de grens gelegd voor wanneer een ontwikkeling ladderplichtig is (ECLI:NL:RVS:2017:1724). Ontwikkelingen waarbij tot en met 11 woningen worden gerealiseerd, worden niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van een tweede woning mogelijk gemaakt. Dit betekent een toevoeging van één woning. Gelet op de uitspraak van de Raad van State kan geconcludeerd worden dat onderhavige ontwikkeling niet ladder plichtig is.

3.2 Provinciaalbeleid Overijssel

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

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

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

Ontwikkelingsperspectieven

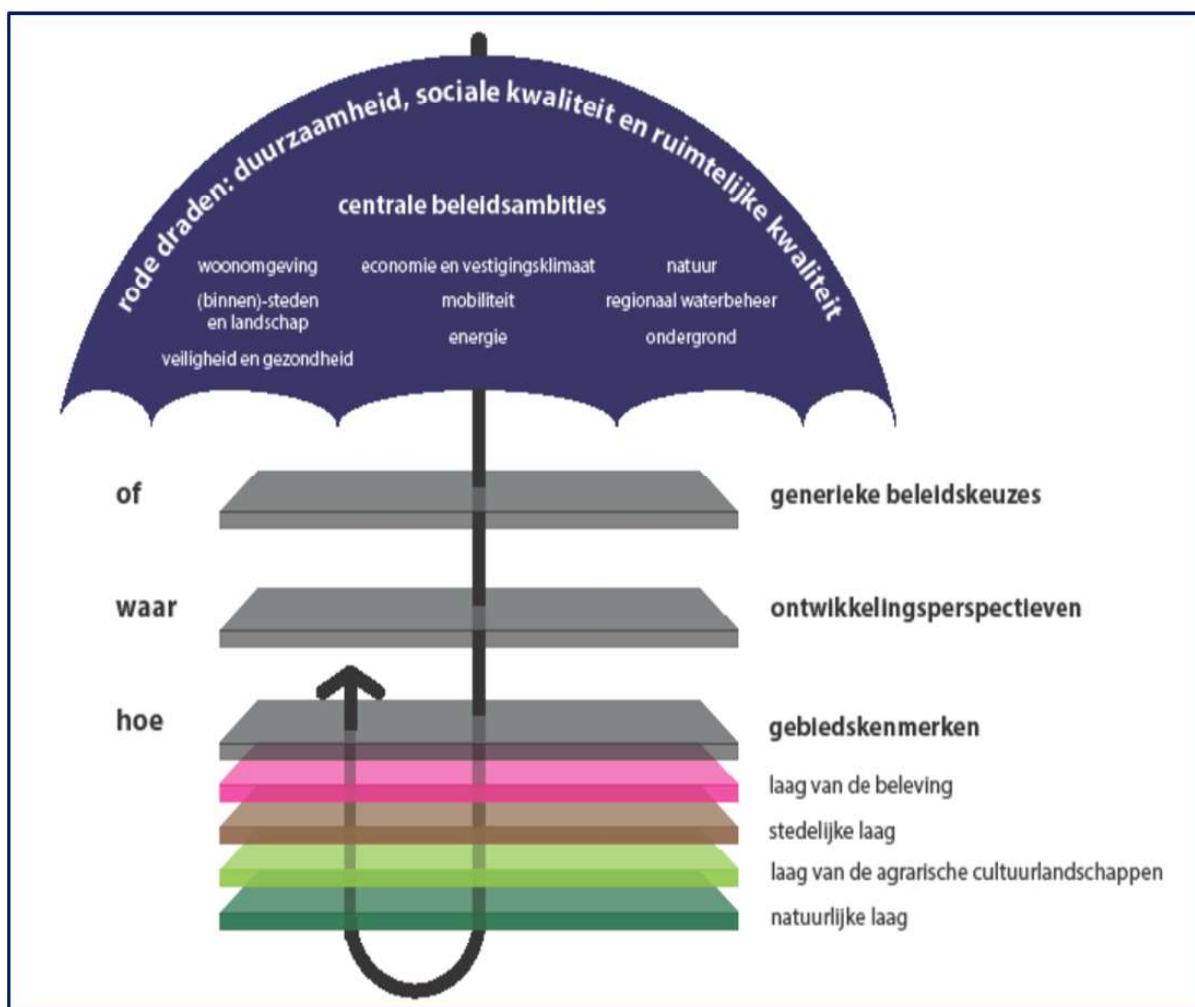
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) 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 gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Figuur 3.1: uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel).

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

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

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes.

artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

lid 1

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

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

Doorwerking voor voorliggend plan:

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van een tweede woning mogelijk gemaakt. Om de bouw mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van het erventransitiebeleid en worden er eerst verpauperde agrarische gebouwen gesloopt. Daarmee wordt geacht dat er voldaan wordt aan artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel.

artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

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

Doorwerking voor voorliggend plan:

Met de sloop van de verpauperde agrarische gebouwen, de bouw van de nieuwe woning en met het toevoegen van landschapsmaatregelen conform het ruimtelijk kwaliteitsplan (erfinrichtingsplan) wordt het bestaande erf vernieuwd, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt verbeterd. Daarmee wordt geacht dat er voldaan wordt aan artikel 2.1.5 uit de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

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

Doorwerking voor voorliggend plan:

De gemeente Twenterand heeft een woningbouwprogramma opgenomen in de Woonvisie 2015-2025. Voor het buitengebied van de gemeente Twenterand geldt dat nieuwe woningbouw realiseerbaar is via de rood-voor-roodregeling (erventransitiebeleid). In het voorliggende bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van het erventransitiebeleid. Daarmee wordt geacht dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven

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



Figuur 3.2: fragment ontwikkelingsperspectievenkaart, Omgevingsvisie Overijssel, de locatie is met een rode markering aangeduid (bron: provincie Overijssel).

Het plangebied is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Binnen dit ontwikkelingsperspectief wil de provincie Overijssel ruimte geven aan de landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid. De provincie beoogt hiermee de leefbaarheid van het buitengebied te behouden en/of te versterken.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van tweede woning mogelijk gemaakt. De beoogde woning wordt landschappelijk ingepast en er worden landschapsmaatregelen getroffen. Daarmee wordt bijgedragen aan de leefbaarheid van het landelijk gebied van de gemeente Twenterand. Verder sluit het voorliggende plan aan bij de omgeving, doet geen afbreuk aan het karakter van de omgeving en worden de omliggende

functies niet aangetast door onderhavig plan. Hierdoor is het plan in lijn met het genoemde ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag geeft aan het gebied het kenmerk 'Dekzandvlakte en ruggen'. In figuur 3.3 is een fragment van de desbetreffende kaart opgenomen.



Figuur 3.3: natuurlijke laag, Omgevingsvisie Overijssel, de locatie is met een rode markering aangeduid (bron: provincie Overijssel).

Kenmerkend voor dit gebied is de afwisseling van de beekdalen (nat en laag) en dekzandruggen (hoog en droog). Ontwikkelingen binnen dit gebied dienen bij te dragen aan het zichtbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

Het voornemen bestaat uit de sloop van de landschapsontsierende bebouwing en in ruil daarvoor de realisatie van een tweede woning die landschappelijk wordt ingepast. Aangezien de ontwikkeling plaats vindt op een bestaand bebouwd erf kan geconcludeerd worden dat het beoogde plan niet in strijd is met de kenmerken van de dekzandvlakte en ruggen omdat deze nagenoeg niet meer zichtbaar zijn. Hierdoor wordt geacht dat het beoogde plan niet in strijd is met de kenmerken en ambities van de natuurlijke laag.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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



Figuur 3.4: laag van het agrarische cultuurlandschap, Omgevingsvisie Overijssel, de locatie is met een rode markering aangeduid (bron: provincie Overijssel).

Het oude hoevenlandschap kenmerkt zich als een landschapstype met verspreide erven. Dit landschap is ontwikkeld toen de grote essen "bezet" waren en de nieuwe generatie boeren ontwikkelruimte zochten. Dit vormde de basis voor een zogenaamde "spinnenragstructuur" vanuit de erven naar de omliggende gronden tussen de erven. Dit leverde een contrastrijk landschap op met veel variatie op korte afstand open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen en open heidevelden.

De provincie Overijssel heeft de ambitie om de erven een ontwikkelingsimpuls te geven. De erven gelegen in het oude hoevenlandschap bieden ruimte voor zowel landbouw, wonen, werken en recreatie mits er wordt voortgebouwd aan de kenmerkende structuren van het landschap: De open esjes, de routes over erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

Rondom het plangebied is zichtbaar dat nagenoeg alle (oudere) erven, rondom essen of nabij kampen liggen. Erven hebben vaak een groen karakter aan de voorzijde en aan de achterzijde een open (functionele) verbinding met het omliggende landschap. De ontwikkeling moet bijdragen aan de herkenning van het betreffende landschap. In het ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen als Bijlage 1 in het voorliggende bestemmingsplan is het een en ander beschreven dat middels de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling de kwaliteit van het landschap ter plaatse wordt versterkt en dat daarmee voldaan wordt aan het gestelde beleid.

Stedelijke laag

De stedelijke laag is bij het plangebied niet zichtbaar, waardoor deze laag verder buiten beschouwing wordt gelaten.

Laag van de beleving

De laag van de beleving kent het kenmerk 'Donkerte' aan het plangebied toe. In figuur 3.5 is een fragment van de betreffende kaart weergegeven.



Figuur 3.5: laag van de beleving, omgevingsvisie Overijssel, de locatie is met een rode markering aangeduid (bron: provincie Overijssel).

De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten.

Als gevolg van de ontwikkeling zal er enkel lichtbronnen gerealiseerd worden ten behoeve van de woonfunctie die minimaal noodzakelijk zijn. De verlichting van de voormalige schuren vult hiermee. Daarmee wordt geacht dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de kenmerken en ambities van de laag van de beleving.

Conclusie

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

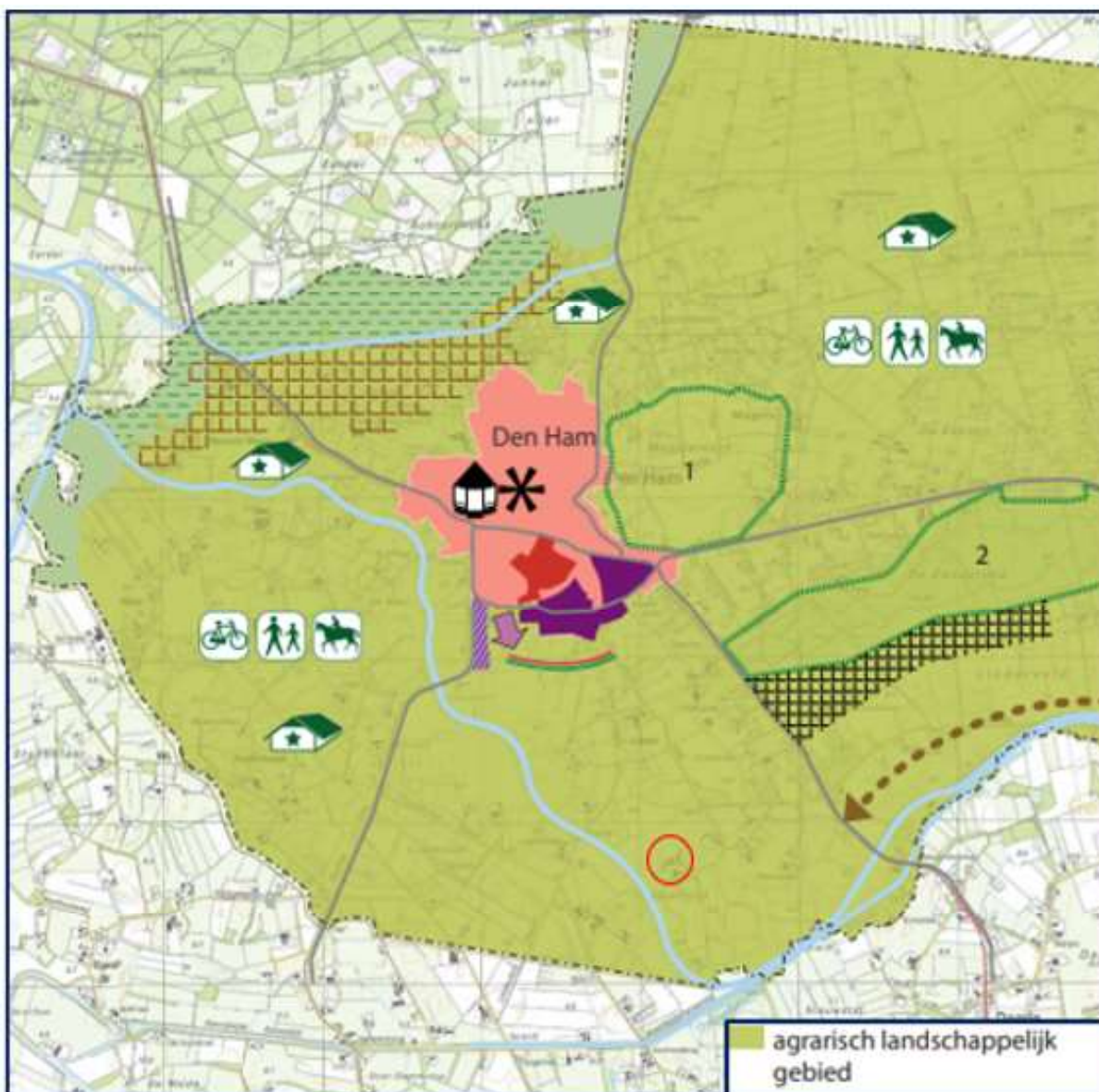
3.3 Gemeentelijkbeleid

3.3.1 Structuurvisie Twenterand

De structuurvisie wordt benut om alle bestaande ruimtelijke plannen voor verschillende deelgebieden alsmede nieuw ontwikkeld beleid een plaats te geven in één duidelijke visie. De Toekomstvisie Twenterand 2030 (vastgesteld 14 april 2009) vormt hiervoor het vertrekpunt.

De structuurvisie spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente. 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. Zij beschrijft de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten voor de landschappen en de kernen op hoofdlijnen en kijkt daarbij vooruit naar 2030.

De integrale structuurvisie voor Twenterand biedt een kader, waarin aanspraken op de ruimte kunnen worden afgestemd en gecombineerd. De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreed, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande kwaliteiten van zowel landschap als bebouwing.



Figuur 3.6 : uitsnede kaart structuurvisie, plangebied ter plaatse van rode cirkel (bron: gemeente Twenterand).

Ontwikkelingen in het buitengebied vragen extra aandacht. De ruimtelijke kwaliteit zal worden gewaarborgd door bij een nieuwe ontwikkeling, waarvoor het bestemmingsplan wordt aangepast, tevens een beeldkwaliteitsplan dan wel gebieds- of erfinrichtingsplan op te stellen.

In onderhavig geval zijn de thema's 'wonen' en 'landschap en ecologie' relevant. Deze thema's worden hieronder nader besproken.

Wonen

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

Landschap en ecologie

Stedenbouw, water, landschap en ecologie vormen een samenhangend geheel in de

gemeente Twenterand. Het grootste deel van de gemeente is buitengebied en daardoor landschap. Om het landschap te behouden wordt ingezet op zoveel mogelijk herstel van oude structuren. Daarnaast is het van belang om water zoveel mogelijk op te vangen en vast te houden.

Ingezet wordt op het qua architectuur en erfbeplanting laten aansluiten van nieuwbouw in het buitengebied op het onderliggende landschap (herstel en accentueren). Gesloopte bebouwing (schuren, stallen etc.) wordt gecompenseerd met passende bouwvolumes en erfbeplanting. Indien ontwikkelingen in de vorm van toevoeging en/of functieverandering zich voordoen in het buitengebied wordt kritisch gekeken naar passende bebouwing en beplanting voor die plek. Bij nieuwe ontwikkelingen en grootschalige uitbreiding van bestaande functies wordt tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit.

Toets en conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van een tweede woning mogelijk gemaakt. Dit met toepassing van het erfentransitiebeleid van de gemeente Twenterand. Voor het in aanmerking komen van een tweede woning wordt op het erf aan de Assenhoek 1 te Den Ham verpauperde agrarische gebouwen gesloopt. De nieuwe woning past binnen het woningbouwprogramma, omdat er ruimte is voor 20 woningen en het erventransitiebeleid wordt toegepast. Daarnaast wordt de ontwikkeling landschappelijk goed en zorgvuldig ingepast, waarmee de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt versterkt. Daarmee wordt geacht dat de in dit bestemmingsplan besproken ontwikkeling binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Twenterand past.

3.3.2 Visie op Wonen 2015-2025

De gemeenteraad van de gemeente Twenterand heeft op 2 februari 2016 het huidige woonbeleid met de titel "Visie op Wonen 2015-2025" vastgesteld. In deze visie wordt er verwezen naar een passage uit de Structuurvisie Twenterand. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij gaat kwaliteit boven kwantiteit. Tot slot wordt er gestreefd naar inbreiding in plaats van uitbreiding.

Voor het buitengebied van de gemeente Twenterand wordt in het woningbouwprogramma dat opgenomen is in de woonvisie een aantal woningen gereserveerd. Voor de komende 10 jaar zijn 20 woningen gereserveerd. Om een nieuwe woning te bouwen in het buitengebied van de gemeente Twenterand dient het erventransitiebeleid van de gemeente worden toegepast.

Toets en conclusie

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van een tweede woning mogelijk gemaakt. De ontwikkeling wordt daarbij landschappelijk goed en zorgvuldig ingepast. Volgens het woningbouwprogramma is er in het buitengebied van de gemeente Twenterand voor de komende 10 jaren ruimte voor 20 nieuwe woningen. Onderhavig plan voorziet in een klein gedeelte van deze ruimte. Daarnaast wordt in de woonvisie beschreven dat voor nieuwbouw in het buitengebied het erventransitiebeleid moet worden toegepast. De beoogde woning wordt middels het erventransitiebeleid mogelijk gemaakt. In paragraaf 3.3.3 wordt de voorgenomen ontwikkeling aan het erventransitiebeleid getoetst.

Geacht wordt dat de in dit bestemmingsplan besproken ontwikkeling in overeenstemming is met de woonvisie van de gemeente Twenterand.

3.3.3 Erventransitie Gemeente Twenterand 2019

De gemeente Twenterand heeft op 22 maart 2019 het erventransitiebeleid vastgesteld. De beleidsregels uit het erventransitiebeleid 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. Het erventransitiebeleid is bedoeld om de sloop van landschapsontsierende bebouwing in met name het buitengebied te bevorderen. Een bijkomend voordeel is dat door toepassing van het beleid tegemoet kan worden gekomen aan de wens van de raad om ruimere mogelijkheden te bieden voor bijgebouwen bij woningen.

Binnen de regeling kan de sloopoppervlakte gebruikt worden voor nieuwbouw of uitbreiding van woningen, omzetting van een inwoongedeelte naar een reguliere woning, grotere bijgebouwen bij woningen of uitbreiding van bedrijfsbestemmingen. Voor uitbreiding van agrarische bedrijven wordt de regeling niet toegepast omdat de gemeente Twenterand een maximale oppervlakte van 1,5 hectare voor agrarische bedrijven hanteert, wat in het

bestemmingsplan Buitengebied Twenterand al is geregeld.

In artikel 2.2 van het erventransitiebeleid worden de algemene uitgangspunten van het beleid beschreven. Deze worden hierna nader uiteengezet:

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

Daarnaast is artikel 5.2.1 van het erventransitiebeleid van belang, wanneer een extra woning wordt beoogd. Uit dit artikel kan namelijk geconcludeerd worden dat voor het verkrijgen van één compensatiekavel met een woning van maximaal 750 m³ minimaal 850 m² aan landschapsontsierende agrarische gebouwen mét asbest gesloopt dienen te worden. Zonder asbest bedraagt de minimale sloopvereiste voor het verkrijgen van één woning 1.000 m². Zie ook de staffel in de onderstaande tabel.

Aantal woningen	Te slopen oppervlak	
	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

Figuur 3.7: staffel voor het bepalen van de sloopvereiste en het aantal compensatiekavels (bron: Erventransitiebeleid gemeente Twenterand).

Verder geldt bij de toepassing van het erventransitiebeleid van de gemeente Twenterand de volgende uitgangspunten:

- de compensatiekavel(s) dienen een passend ensemble te vormen met de (eventueel) al aanwezige, overblijvende gebouwen en de omgeving;
- de compensatiekavel heeft een omvang van minimaal 600 en maximaal 1.000 vierkante meter. Dit is het perceel met de woonbestemming, eventueel grotere oppervlakte aan

omliggende gronden krijgt de agrarische bestemming.

Toets en conclusie

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de sloop van 852,75 m² aan landschapsontsierende agrarische gebouwen en de realisatie van een woning met een inhoud van 750 m³ en een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 100 m² mogelijk gemaakt. De te slopen agrarische gebouwen zijn asbesthoudend, wat middels de asbestinventarisatie opgenomen in Bijlage 3 is aangetoond. Daarbij moet worden opgemerkt dat de schuur die deels wordt gesloopt volledig van asbest gesaneerd moet worden.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is er een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Dit plan is opgenomen als Bijlage 1 bij de toelichting en regels van het voorliggende bestemmingsplan. Het ruimtelijk kwaliteitsplan borgt de landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling. Daarnaast kan uit het ruimtelijk kwaliteitsplan worden opgemaakt dat middels onderhavige ontwikkeling bijgedragen wordt aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het erf aan de Assenhoek 1 in Den Ham. Tevens van de gemeente Twenterand. Zo worden hier en daar landschapsmaatregelen getroffen en bij de realisatie van de woning wordt rekening gehouden met het bestaande erfensemble, waarbij het gehele erf tevens betrokken wordt bij de ontwikkeling (zie ook Bijlage 1).

De te slopen schuren liggen op het erf aan de Assenhoek 1 in Den Ham en liggen dus binnen het grondgebied van de gemeente Twenterand. Vanuit het erventransitiebeleid bestaat in principe de voorkeur dat de bouwlocatie en slooplocatie op dezelfde locatie gesitueerd moeten zijn. De compensatiekavel wordt aan de Assenhoek 1 in Den Ham gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de vereiste dat er in eerste instantie op de slooplocatie moet worden gebouwd.

Verder wordt middels voorliggend bestemmingsplan de planologische bouw mogelijkheden voor het gehele erf aan de Assenhoek 1 te Den Ham aangepast, zodat geen extra woningen op het erf gebouwd kunnen worden. Tevens wordt de maximale oppervlakte aan bijgebouwen vastgelegd, teneinde te zorgen dat er in de toekomst extra bijgebouwen worden gebouwd. Omdat de agrarische activiteiten op het erf beëindigen, wordt de overgebleven schuur van circa 190 m² aangeduid als 'Vrijkomende agrarische bebouwing (vab)'. Daarmee wordt voorkomen dat de schuur in de toekomst weer wordt gebruikt in het kader van het erventransitiebeleid. Het erf wordt verder onderverdeeld in twee bestemmingsvlakken, waarbij per bestemmingsvlak één woning is toegestaan met bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 100 m², tenzij ter plaatse van de vab aanduiding waar maximaal 190 m² aan bijgebouwen mogelijk is. Een verdere versterking van het buitengebied wordt hiermee tegengegaan.

Tot slot zorgt de realisatie van een tweede woning niet voor een aantasting van het woon- en leefklimaat van de omliggende functies. Hier wordt in Hoofdstuk 4 nader op ingegaan.

Gelet erop dat:

- er voldaan wordt aan de sloopvereiste voor het verkrijgen van een bouw perceel;
- de te slopen bebouwing binnen het grondgebied van de gemeente Twenterand ligt;
- de te slopen gebouwen legaal zijn opgericht;
- er gebouwd wordt op de slooplocatie;
- de planologische bouw mogelijkheden van het gehele erf worden aangepast volgens de nieuwe situatie;
- sprake is van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

kan geconcludeerd worden dat er voldaan wordt aan het erventransitiebeleid van de gemeente Twenterand.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

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

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

Toets

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van een nieuwe woning met bijgebouw aan de Assenhoek 1 in Den Ham mogelijk gemaakt. De ontwikkeling is concreet beschreven in hoofdstuk 2. Het huidige gebruik van het plangebied is wonen.

Woningbouw wordt in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage aangemerkt als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. De m.e.r.-plicht geldt bij projecten van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De genoemde maximum oppervlakken gelden als drempelwaarden. Het ruimtebeslag van het onderhavige project ligt ruimschoots beneden de drempelwaarde. Conclusie die op grond hiervan getrokken kan worden is dat het onderhavige project niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is. In de nota van toelichting op het Besluit mer wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' nader geduid. Hier wordt het volgende over gezegd:

“Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook «dorpen» hieronder vallen. Wat «stedelijke ontwikkeling» inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen.”

Uit voorgaande volgt dat de bouw van één woning op een voormalig agrarisch erf in algemene zin niet te kwalificeren is als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. De kwalificatie is wel afhankelijk van specifieke omstandigheden van een project en de ruimtelijke gevolgen die het project met zich meebrengt. In die gevallen is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft geen aanmeldnotitie te worden opgesteld.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van één compensatiewoning en een bijgebouw mogelijk gemaakt. Ten behoeve van het erventransitiebeleid worden er voormalige agrarische gebouwen gesloopt, waardoor sprake is van een afname aan verharding in het

buitengebied. De ontwikkeling wordt daarbij op een passende wijze in het landschap opgenomen. De ruimtelijke uitstraling/de verandering die de ontwikkeling per saldo op de omgeving heeft is daardoor beperkt. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als in de zin van het Besluit m.e.r.

Conclusie

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

4.2 Milieuzonering

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

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

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

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

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

Figuur 4.1: richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (bron: InfoMil).

Toets

Bij het realiseren van een nieuwe bestemming dient gekeken te worden of die nieuwe functie past in de omgeving (externe werking) en of de omgeving de nieuwe functie toelaat (interne werking).

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Er kan gesproken worden van het omgevingstype rustige woonwijk.

Externe werking

Bij de externe werking gaat het om de vraag of de realisatie van onderhavig plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de omgeving. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie, waardoor het woon- en leefklimaat van omwonenden niet wordt aangetast.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast. Door de toevoeging van een nieuwe woning kan het zo zijn dat de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven wordt aangetast. Dit omdat met de toevoeging van een nieuwe gevoelige functie de geadviseerde richtafstanden van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' niet meer gehaald kunnen worden.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gelegen. Op voorhand dient te worden opgemerkt dat voor agrarische bedrijven in het buitengebied voor het aspect geur niet de richtafstanden van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' toegepast moeten worden, maar de wettelijke afstanden die in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn bepaald. Daarom wordt in deze paragraaf enkel de richtafstanden voor de aspecten stof, geluid en gevaar getoetst. Voor het aspect geur wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

Voor het agrarische bedrijf aan de Assenhoek 3 geldt op basis van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Daarbij is aangesloten bij 'Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)', gezien de huidige activiteiten van het bedrijf. De overige richtafstanden, stof en gevaar, bedragen respectievelijk 10 en 0 meter. De onderlinge afstand tussen dit bedrijf en de beoogde woning bedraagt circa 60 meter. Daarbij is gemeten vanaf het agrarisch bouwblok tot aan de plaats waar de beoogde woning ongeveer gebouwd zal worden. Gelet erop dat de onderlinge afstand meer bedraagt dan de geadviseerde richtafstanden, wordt geacht dat ter plaatse van de beoogde woning ten opzichte van dit bedrijf sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de melkveehouderijen aan de Linderweg 8 en 10a kan op basis van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een logische aansluiting gemaakt worden bij 'Fokken en houden van rundvee'. De richtafstanden voor de aspecten geluid, stof en gevaar bedragen respectievelijk 30 meter, 30 meter en 0 meter. Deze afstanden worden ruimschoots behaald, aangezien de onderlinge afstand tussen de beoogde woning en het bouwblok van het bedrijf aan de Linderweg 10a circa 430 meter en vanaf het bedrijf aan de Linderweg 8 circa 200 meter bedraagt. Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Tot slot wordt voor het agrarische bedrijf aan de Assenhoek 5, ondanks er geen intensieve veehouderij meer aanwezig is, in de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uitgegaan van de richtafstanden voor een varkensveehouderij. Dit omdat het geldende bestemmingsplan aan de Assenhoek 5 een intensieve veehouderij toestaat, en de richtafstanden voor een varkensveehouderij de grootste afstanden zijn. De richtafstanden voor de aspecten geluid, stof en gevaar bedragen respectievelijk 50 meter, 30 meter en 0 meter. Deze afstanden worden ruimschoots behaald, aangezien de onderlinge afstand tussen de beoogde woning en het bouwblok van dit bedrijf circa 600 meter bedraagt. Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan, voor zover de richtafstanden voor het aspect geur buiten beschouwing worden gelaten. In de navolgende paragraaf (4.3) wordt ingegaan op de toetsing van het geur aspect.

4.3 Geur

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

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

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelig object binnen de bebouwde kom is gelegen;
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen.

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 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Toets

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van een nieuwe woning op het erf aan de Assenhoek 1 te Den Ham mogelijk gemaakt. Een woning is een geurgevoelig object in de zin van de Wgv. Dit betekent dat de Wgv van toepassing is.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse agrarische bedrijven.

Aan de Linderweg 10a en 8 zijn melkveehouderijen gevestigd. Hiervoor geldt op basis van de Wgv ten opzichte van geurgevoelige objecten een wettelijke afstand van 50 meter voor in het buitengebied. De afstand van waar de nieuwe woning ongeveer gebouwd zal worden, tot aan het bouwblok van de melkveehouderij aan de Linderweg 10a, bedraagt circa 430 meter en voor het bedrijf aan de Linderweg 8 bedraagt die afstand circa 200 meter. Aangezien deze afstanden meer bedragen dan de wettelijke afstand van 50 meter voor in het buitengebied, wordt gesteld dat ter plaatse van de woning ten opzichte van deze bedrijven sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aan de Assenhoek 3 is een agrarisch bedrijf aanwezig. Dit bedrijf houdt zich bezig met akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren. Het betreft een niet-intensieve veehouderij, waar geen dieren worden gehouden met een geuremissie. Op basis van de Wgv kan worden uitgegaan van de wettelijke afstand van 50 meter voor het buitengebied. Deze afstand wordt behaald, aangezien de onderlinge afstand tussen de plaats waar de nieuwe woning ongeveer zal worden gebouwd tot aan het bouwblok van dit bedrijf circa 60 meter bedraagt. Er wordt derhalve gesteld dat ter plaatse van de beoogde woning ten opzichte van dit bedrijf sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van het agrarische bedrijf aan de Assenhoek 5, waar ondanks geen vee wordt gehouden maar wel op basis van het geldende bestemmingsplan een intensieve veehouderij mogelijk is, geldt op basis van de Wgv geen wettelijke afstand die minimaal behaald moet worden maar een geurnorm. In principe is dan een geur onderzoek noodzakelijk om aan te tonen dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten opzichte van dit bedrijf. Het is echter zo dat de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' voor een varkenshouderij - wat de grootste richtafstanden heeft vergeleken met andere agrarische bedrijven i.v.m. de geuremissie van varkens - met betrekking tot het aspect geur een richtafstand van maximaal 200 meter adviseert. Deze afstand wordt ruimschoots behaald, aangezien de onderlinge afstand tussen de plaats waar de woning wordt ongeveer gebouwd zal worden tot aan het bouwblok van dit bedrijf circa 600 meter bedraagt. Daarbij kan nog de opmerking worden gemaakt dat er in de huidige situatie van dit bedrijf aan de Assenhoek 5 geen vee aanwezig is. Derhalve wordt gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woning ten opzichte van dit bedrijf.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan in lijn is met de wetgeving voor wat betreft geur. Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Bodem

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

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

Toets

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van een extra woning op het erf aan de Assenhoek 1 te Den Ham door het toepassen van het erventransitiebeleid van de gemeente Twenterand mogelijk gemaakt. Ondanks de gronden waar de nieuwe woning wordt beoogd een woonbestemming hebben, is een bodemonderzoek noodzakelijk omdat ter plaatse nog geen verblijfsfunctie aanwezig is. Bij het realiseren van nieuwe verblijfsfuncties dient de bodemkwaliteit immers onderzocht te worden om aan te tonen dat de gronden geschikt zijn voor de beoogde functie. Op 10 december 2020 is door Econsultancy te Zwolle een verkennend bodemonderzoek en een verkennend onderzoek asbest verricht. Zie bijlage 2 van de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan. Hierna worden de conclusies van de uitgevoerde onderzoeken besproken.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Deellocatie A: gehele onderzoekslocatie

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV-NL). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bovengrond is een licht verontreinigd met PAK. De lichte verontreiniging met PAK is waarschijnlijk te relateren aan de bijmenging met kolengruis. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, niet geheel bevestigd. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Deellocatie C: voormalige bovengrondse dieseltank in lekbak

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdacht, plaatselijke bodembelasting, uitgezonderd ondergrondse opslagtanks" (VEP).

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. De boven- en ondergrond en het grondwater zijn niet verontreinigd met minerale olie of aromaten. De hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie C als "verdacht" ten aanzien van minerale olie dient te worden beschouwd, wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, verworpen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat de voormalige bovengrondse dieseltank een bodemverontreiniging veroorzaakt heeft.

Verkennend onderzoek asbest in bodem NEN 5707

Deellocatie B: druppelzone asbesthoudende daken van 2 schuren

In de bodem zijn zintuiglijk in de fractie > 20 mm geen asbestverdachte materialen

aangetroffen. In beide mengmonsters is analytisch asbest in de fractie < 20 mm net boven de detectiegrens aangetoond. Het betreft chrysotiel asbest.

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie B ten aanzien van asbest als "plaatselijk verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor wat betreft de parameter asbest aangenomen. Het gehalte aan asbest bevindt zich echter beneden de toetsingswaarde; derhalve bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Conclusie

Gelet op de aard en mate van de aangetoonde lichte verontreinigingen, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het 'Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAShoudende grond' en baggerspecie (2 juli 2020) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

4.4.1 Asbestinventarisatie

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuwe woning met bijgebouw mogelijk door het toepassen van het gemeentelijke erventransitiebeleid, waarbij landschapsontsierende agrarische gebouwen worden gesloopt. Zoals reeds beschreven zijn de te slopen schuren asbesthoudend, waardoor in het erventransitiebeleid van de staffel met asbest kan worden uitgegaan. De asbestinventarisatie is als Bijlage 3 opgenomen bij de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan. Omdat de daken asbesthoudend zijn dient het asbest door een hiertoe gecertificeerd bedrijf te worden verwijderd. Ondanks de meest zuidelijke schuur deels wordt gesloopt, wordt het asbest volledig gesaneerd. De sanering moet deel uitmaken van het voorliggende bestemmingsplan en is derhalve opgenomen als een voorwaardelijke verplichting in de regels van het voorliggende bestemmingsplan.

4.5 Geluid

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

De Wgh kent de volgende geluidsgevoelige functies:

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

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

Toets

In de nabijge omgeving van het plangebied bevinden zich geen industrieterreinen of spoorwegen, waardoor toetsing aan de Wgh voor deze onderdelen achterwege kan blijven. Er wordt derhalve enkel ingegaan op het aspect wegverkeerslawaaï.

Wegverkeerslawaaï

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

- a. in stedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;

b. in buitenstedelijk gebied:

- voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
- voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Deze zonering geldt niet:

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

Het plangebied is gelegen aan de Assenhoek. Het betreft een weg in het buitengebied met één rijstrook en een snelheidsregime van 60 km/u. Hiervoor geldt een geluidszone van 250 meter als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder. Echter, omdat het met name een ontsluitingsweg is voor de aanliggende erven/percelen is de verkeersintensiteit zeer gering. De afstand van de nieuwe woning tot de doorlopende weg (Assenhoek) bedraagt circa 140 meter. Daarmee wordt gesteld dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

Toets

Er wordt middels voorliggend bestemmingsplan één compensatiewoning mogelijk gemaakt.

Het plangebied bevindt zich in Buurtschap Linde. Dit gebied wordt volgens Statline 'Kerncijfers wijken en buurten 2019' aangemerkt als niet-stedelijk. Voor een vrijstaand koophuis in het buitengebied geldt een verkeersgeneratie van minimaal 8,2 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen. In het kader van een worst-case berekening wordt er aangesloten bij het maximum aantal verkeersbewegingen.

Uit onderstaande berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt bovendien dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		8,6
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.2: worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: InfoMil).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

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

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

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

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

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou

verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

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

Risicokaart

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 4.3 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart. Het plangebied is aangegeven met een rode pijl.



Figuur 4.3: uitsnede risicokaart Assenhoek 1 (bron: Risicokaart Nederland).

Toets

Uit de inventarisatie blijkt dat de dichtstbijzijnde risicobron zich op een afstand van 1,9 kilometer ten zuidoosten van het plangebied bevindt. Dit betreft een autobedrijf met een LPG-reservoir. Uit het attribuutrapport van deze risicobron blijkt een risicoafstand (PR 10-5) van 15 meter, een risicoafstand (PR 10-6) van 25 meter en een groepsrisicoafstand van 150 meter. Gelet op het feit dat het plangebied zich ver buiten deze afstanden bevindt en er verder geen risico's aanwezig zijn op basis van de externe veiligheid, kan geconcludeerd worden dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

4.8 Water

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

Waterbeleid

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

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen. Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Watersysteem

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

Afvalwaterketen

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

Watertoetsproces

Op 30 september 2020 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht, zie bijlage Bijlage 5.

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. Het Waterschap heeft op voorhand geen bezwaren tegen de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

4.9 Ecologie

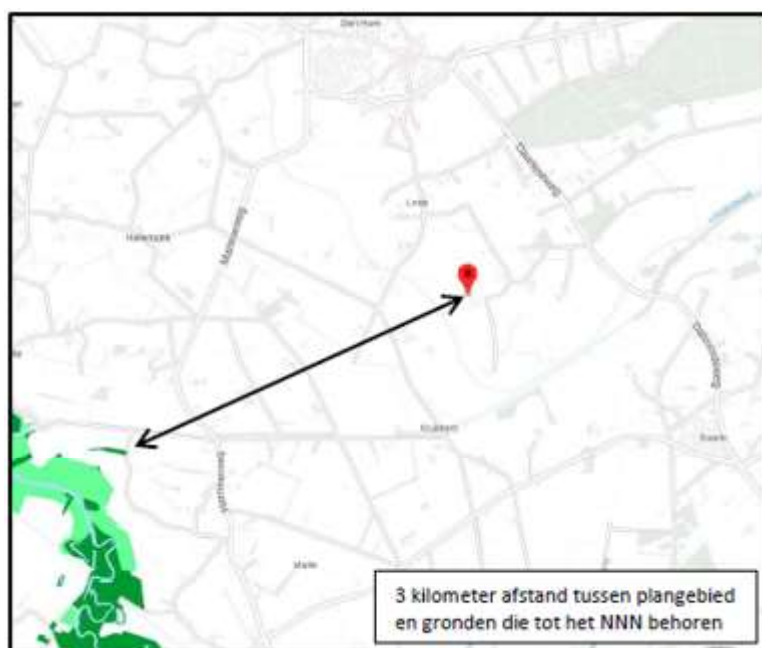
Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De wettelijke kaders hiervoor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

Toetsing

Bij dit bestemmingsplan wordt hiervoor gebruik gemaakt van een quickscan natuurwaarden welke op 25 augustus 2020 is uitgevoerd door Natuurbank Overijssel. Deze quickscan is als Bijlage 4 bij dit bestemmingsplan bijgevoegd. De resultaten worden hieronder weergegeven.

Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS))

Het plangebied ligt op minimaal 3 km afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Dit is in figuur 4.4 weergegeven.

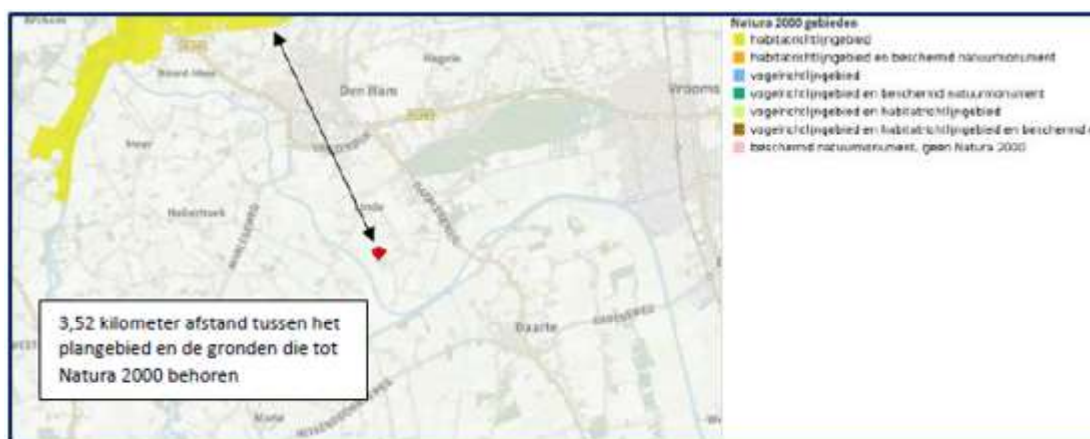


Figuur 4.4: ligging ten opzichte van het NNN (bron: Natuurbank Overijssel).

Omdat de invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten lokaal is, hebben de activiteiten geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied. Bovendien kent de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking in provincie Overijssel, waardoor geen wettelijke consequenties gelden.

Natura 2000-gebied

Het plangebied ligt niet in of direct grenzend aan beschermd natuurgebied zoals een Natura 2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, Vecht- en Beneden-Reggegebied, ligt op 3,52 kilometer afstand van het plangebied. Dit is in figuur 4.5 weergegeven.



Figuur 4.5: ligging plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied (bron: Natuurbank Overijssel).

Stikstofgevoelige Habitattypen

Niet alle habitattypen in Natura 2000-gebied zijn even gevoelig voor verzuring, als gevolg van stikstofdepositie, maar het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden Reggegebied bestaat voor een aanzienlijk deel uit stikstofgevoelige habitattypen.

Effectbeoordeling

Beoordeling uitvoering fysieke activiteiten

De uitvoering van fysieke activiteiten in een plangebied zou kunnen leiden tot een negatief effect op instandhoudingsdoelen van een Natura 2000-gebied in de omgeving van een plangebied. Als gevolg van bouwwerkzaamheden kunnen negatieve effecten optreden, zoals een toename van geluid, trillingen, kunstlicht, visuele verstoring, areaalverlies en aantasten hydrologie.

Gelet op de aard, omvang en duur van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied, wordt in voorliggend geval een negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied uitgesloten. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal en gelet op de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden Reggegebied is een negatief effect uitgesloten.

Beoordeling Stikstof

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten zal emissie van NO_x plaats vinden, als gevolg van de inzet van materieel met een verbrandingsmotor tijdens de sloop- en bouwphase en een tijdelijke toename van verkeer tijdens de ontwikkelfase als gevolg van transport van sloop- en bouw materiaal, materieel en personeel. De stikstofemissie in de gebruiksfase is gelijk aan de emissie tijdens de huidige situatie, of minder als gevolg van goede isolatie van de woning. Gelet op de ligging van het plangebied, op minimaal 3,52 kilometer afstand van een Natura 2000-gebied en de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, is het niet aannemelijk dat de voorgenomen activiteiten zullen leiden tot een verhoogde stikstofdepositie in verzuringsgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied.

Deze effectbeoordeling is tot stand gekomen op basis van ervaring met soortgelijke plannen (zowel qua omvang als afstand tussen plangebied en Natura 2000-gebied). Een berekening met behulp het computerprogramma Aerius, wordt niet nodig geacht.

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. Dat wil zeggen dat er geen negatief effect op natuurgebied buiten het onderzoeksgebied op treedt. Gelet op de invloedssfeer en de ligging op enige afstand van Natura 2000-gebied, wordt gesteld dat de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied niet negatief beïnvloed wordt. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten

benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar vermoedelijk bezetten verschillende grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten er een vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats 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 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.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen en vernielen van vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor beschermde dieren niet aangetast.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'ecologie' geen belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

4.10 Archeologie en Cultuurhistorie

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

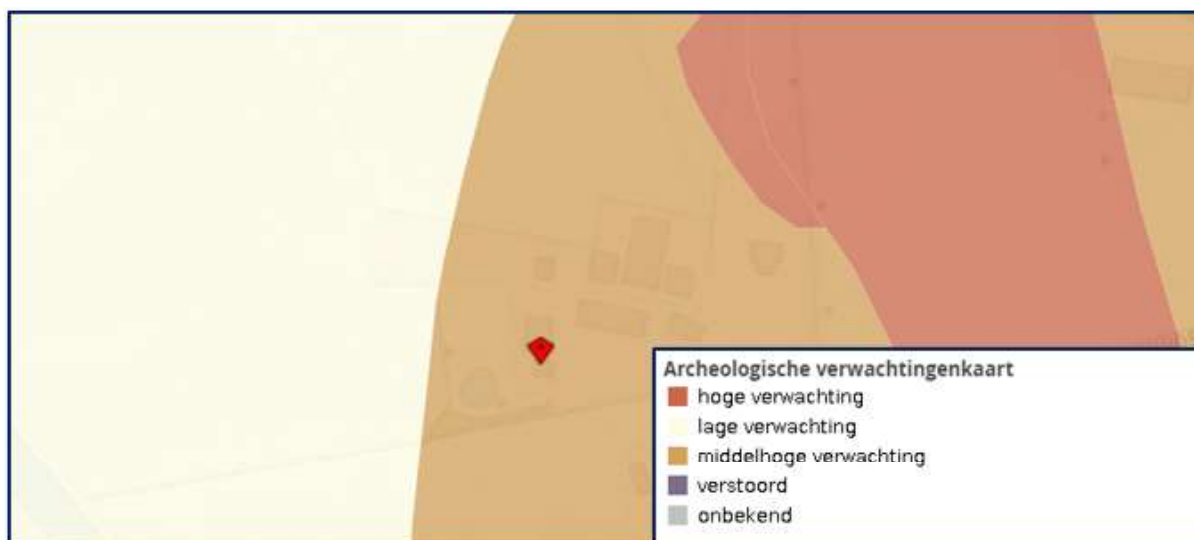
Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

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

Archeologie

In opdracht van de gemeente Twenterand heeft BAAC in 2007 voor het gehele grondgebied van de gemeente Twenterand een archeologische inventarisatie gedaan en vervolgens een archeologische verwachtings- en advieskaart opgesteld. Op de verwachtingskaart staan naast de reeds bekende archeologische waarden ook de te verwachten waarden. De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart kan als instrument worden gebruikt om bij de keuze van toekomstige bouwlocaties de archeologie zoveel mogelijk te ontzien.

In onderstaande figuur 4.6 is een uitsnede van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart weergegeven.



Figuur 4.6: uitsnede archeologische verwachtingenkaart (bron: Atlas van Overijssel).

Toets

Op basis van de verwachtings en beleidsadvieskaart kent het plangebied een middelhoge verwachting, vandaar ook de dubbelbestemming 'waarde - archeologie middelhoge verwachting'. Bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 2500 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Er is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk gezien de omstandigheid dat de oppervlakte van het plangebied minder bedraagt dan 2500 m².

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'archeologie' geen belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

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

Toets en Conclusie

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van provincie Overijssel kan worden afgeleid dat dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

4.11 Verkeer / parkeren

Het perceel Assenhoek 1 wordt ontsloten via de Assenhoek. De Assenhoek betreft een openbare weg die het plangebied verbindt met de openbare weg de Linderweg. De Assenhoek eindigt ter plaatse van de toegangsweg van de burens die aan de Assenhoek 2 wonen. Voorliggend plan maakt de realisatie van één extra woning mogelijk. Een vrijstaande woning in het buitengebied met een niet stedelijke stedelijkheidsgraad kent op basis van de CROW-publicatie 381 een dagelijkse maximale verkeersgeneratie van 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. De Assenhoek/Assenhoek1/Assenhoek 2 kunnen deze beperkte toename in het aantal verkeersbewegingen eenvoudig en veilig afwikkelen. Dit omdat de wegen niet bestemd zijn voor ander openbaar verkeer en met name bedoeld zijn voor bestemmingsverkeer van de aangelegene woningen. Daarom wordt geacht dat het aspect 'verkeer' geen belemmeringen levert voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan.

Aangezien het parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein, waar voldoende ruimte is om in parkeerplaatsen te voorzien, wordt vanuit het aspect 'parkeren' geen belemmeringen verwacht voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridischetoelichting

5.1 Planopzet en systematiek

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

5.2 Toelichting op de regels

5.2.1 Opbouw

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

Inleidende regels

- *Begrippen*

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

- *Wijze van meten*

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

Bestemmingsregels

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *bestemmingsomschrijving:*

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

- *bouwregels:*

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

- *afwijken van de bouwregels:*

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

- *specifieke gebruiksregels:*

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

bestemmingsomschrijving genoemde functies;

- *afwijken van de gebruiksregels:*

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

Algemene regels

- *Anti-dubbeltelregel:*

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

- *Algemene bouwregels:*

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

- *Algemene gebruiksregels:*

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

- *Algemene afwijkingsregels:*

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

- *Algemene wijzigingsregels:*

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

- *Overige regels:*

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

Overgangs- en slotregels

- *Overgangsrecht:*

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

- *Slotregel:*

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

5.2.2 Bestemmingen

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

Bestemmingen

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor hobbymatig agrarisch gebruik, extensieve dagrecreatie, paardenbakken voor eigen hobbymatig gebruik en voor de daarbij behorende ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De agrarische bestemming in het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen, zodat voor de

gronden die niet bij de compensatiekavel worden meegenomen een passende vervolgfunctie kan worden gegeven. Op deze gronden mag door het ontbreken van een bouwvlak niet gebouwd worden, tenzij het gaat om bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' is opgenomen voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden in de bodem. Bij het bouwen van gebouwen of bij het uitvoeren van werken en werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 2.500 m² dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Wonen

De voor 'Wonen' bestemde aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met bijbehorende bouwwerken en daaronder begrepen wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en nutsvoorzieningen.

Aan Assenhoek 1 worden de voormalige agrarische gebouwen gesaneerd om te voldoen aan het gestelde in het erventransitiebeleid van de gemeente Twenterand. In ruil van de te slopen agrarische gebouwen wordt er een woonkavel gerealiseerd. Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan met een inhoud van maximaal 750 m³. Voor het bouwen van een woning geldt dat de woning binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd. Voor de bestaande woning geldt dat deze op dezelfde locatie herbouwd mag worden. De goothoogte van een woning mag maximaal 4,5 m bedragen. De bouwhoogte van een woning mag maximaal 9 m bedragen. Voor het bouwen van bijgebouwen geldt dat per woning maximaal 100 m² aan bijgebouwen is toegestaan, tenzij het bestaande aantal oppervlakte aan bijgebouwen bij een woning meer is. Agrarische gebouwen die deels niet worden ingezet met de erventransitie worden aangeduid met de aanduiding 'VAB', teneinde te zorgen dat deze ongeschikt gebruikt kunnen worden voor hobbymatig agrarisch gebruik en voorkomen kan worden dat deze in de toekomst opnieuw worden ingezet bij een erventransitie.

De bestemming 'Wonen' kent daarnaast regels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hieronder vallen onder meer erfafscheidingen. Ook zijn er regels opgenomen omtrent paardenbakken.

Tot slot zijn binnen de bestemming verschillende afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden opgenomen die binnen het bestemmingsplan aangegeven beschrijvingen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt door het aanvragen van een omgevingsvergunning, danwel door het doorlopen van een wijzigingsprocedure.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

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

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

Provincie Overijssel

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

Waterschap Vechtstromen

Op 30 september 2020 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap een positief advies geeft. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 10 maart tot en met 21 april voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn er een zienswijze ingediend. Uit de gemeentelijke beantwoording van deze zienswijze is er geen aanleiding geweest om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Het ontwerpbestemmingsplan kan derhalve ongewijzigd worden vastgesteld.