



GEMEENTE TWENTERAND

Bestemmingsplan

“Buitengebied herziening 2005 PH Leertendijk 2”

April 2017

Vastgesteld

BESTEMMINGSPLAN

BUITENGEBIED HERZIENING 2005 PH LEERTENDIJK 2

Plan: Buitengebied herziening 2005 PH Leertendijk 2
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
IMRO-nummer: NL.IMRO.1700.201503BPBGPH-vas1



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@biz.nu
i. www.biz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE EN GEWENSTE SITUATIE PLANGEBIED	8
2.1	BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	8
2.2	GEWENSTE SITUATIE PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	14
3.1	RIJKSBELEID	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
4.1	GELUID	26
4.2	BODEMKWALITEIT	27
4.3	LUCHTKWALITEIT	28
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	28
4.5	MILIEUZONERING	30
4.6	GEUR	32
4.7	ECOLOGIE	33
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN	37
5.1	VIGEREND BELEID	37
5.2	WATERPARAGRAAF	38
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	39
6.1	INLEIDING	39
6.2	OPZET VAN DE REGELS	39
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	40
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
HOOFDSTUK 8	INSPRAAK & VOOROVERLEG	43
8.1	VOOROVERLEG	43
8.2	INSPRAAK	43
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		44
BIJLAGE 1	RUIMTELIJKE KWALITEITSPLAN	45
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	46
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	47
BIJLAGE 4	STANDAARD WATERPARAGRAAF: NORMALE PROCEDURE	48

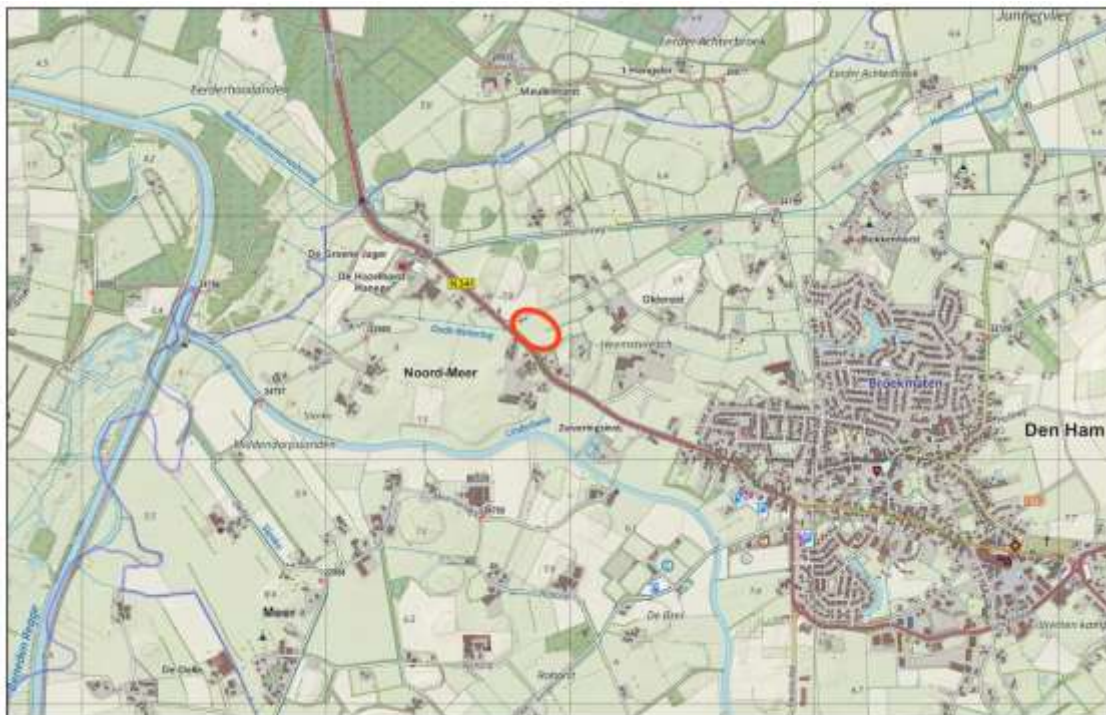
HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer van voorliggend bestemmingsplan is eigenaar van het erf aan de Leertendijk 2 te Den Ham, in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Het erf is van beperkte omvang en direct parallel aan de Leertendijk gelegen. De bebouwing op het erf bestaat uit een kleinschalige woonboerderij met een bijgebouw. Door de ligging van het erf direct aan de weg en de huidige landschappelijke inpassing (veelal exoten) past het erf niet goed in de omgeving. Initiatiefnemer is voornemens om het erf, met toepassing van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), te verplaatsen. Het concrete voornemen bestaat uit het slopen van de bestaande bebouwing, het verwijderen van de aanwezige beplanting en het realiseren van een nieuw erf op korte afstand ten oosten van de bestaande locatie. Het nieuwe erf is gelegen op ruimere afstand tot de Leertendijk. De ontwikkeling zorgt voor een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Op de nieuwe locatie zijn op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2005' geen bouw mogelijkheden voor een vervangende woning met bijgebouw(en), dit vanwege het ontbreken van de juiste bestemming. De gemeente Twenterand kan instemmen met de verplaatsing van het woonerf. Dit bestemmingsplan voorziet in de benodigde juridisch-planologische kaders. Aangevoerd zal worden dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het feitelijke plangebied omvat alle gronden waar het ruimtelijk kwaliteitsplan betrekking op heeft¹. Het gaat hierbij om het huidige woonperceel, toekomstige woonperceel en aangrenzende gronden waar investeringen in de ruimtelijke kwaliteit worden gepleegd. De ligging van de locatie wordt weergegeven in afbeelding 1.1. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied t.o.v. de kern Den Ham (Bron: www.opentopo.nl)

¹ In verband met de voorwaardelijke verplichting zijn alle gronden waar het ruimtelijke kwaliteitsplan betrekking op heeft, meegenomen in het plangebied. Zodoende wordt juridisch-planologisch een zorgvuldige landschappelijke inpassing (juridisch-planologisch) van het geheel geborgd.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2005 PH Leertendijk 2" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201503BPBGPH-vas1) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2005'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 november 2006 en door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd op 25 juni 2007. In dit bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd tot 'Agrarisch gebied' en 'Woonbebouwing'.

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

De tot 'Agrarisch gebied' bestemde gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, watergangen ten behoeve van de waterhuishouding, het vasthouden, bergen en afvoeren van water voor bestaande watergangen; een en ander met de bijbehorende bebouwing en voorzieningen.

De gronden op de plankaart aangeduid met de bestemming "woonbebouwing" zijn bestemd voor woningen met bijbehorende tuinen en erven, de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, mits de woonfunctie als overwegende functie blijft gehandhaafd en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is. Eén en ander met bijbehorende bebouwing en voorzieningen.

Een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2005' wordt weergegeven op afbeelding 1.2.



Afbeelding 1.2: Uitsnede plankaart 'Buitengebied, herziening 2005' (Bron: Gemeente Twenterand)

1.4.3 Strijdigheid

Op grond van de geldende bestemming 'Agrarisch gebied' zijn er geen bouwmogelijkheden voor burgerwoningen met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen. Om de gewenste herbouw mogelijk te maken, dient de bestemming van de gronden gewijzigd te worden naar een woonbestemming. Het huidige woonerf wordt daarbij 'wegbestemd' en wordt voor deze gronden een agrarische gebiedsbestemming opgenomen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste situatie in het plangebied gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Twenterand beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

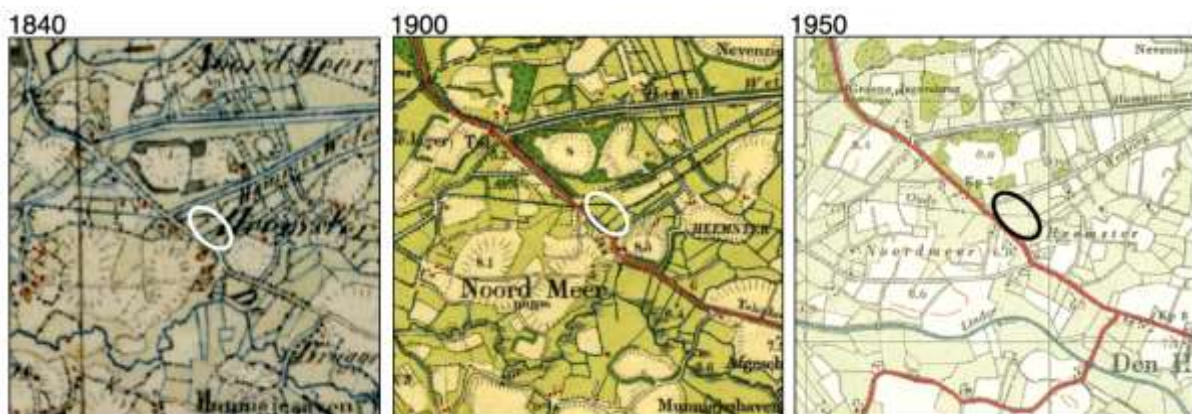
Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE EN GEWENSTE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Bestaande situatie plangebied

2.1.1 Landschappelijke aspecten

Het plangebied is gelegen in het oude hoevenlandschap. Opvallend in dit landschap is het sterk wisselende reliëf. De hogere dekzandruggen en de beekdalen veroorzaken de hoogteverschillen. Op de hoogtes werden ooit akkerkampen of eenmansessen aangelegd, terwijl de lagere delen bestonden uit grasland of woeste grond. Om het akkerland tegen het vee te beschermen werd elke kamp omgeven door hagen of houtwallen. Deze beplantingen bepalen nog grotendeels het karakter van het gebied. De houtwallen, singels, bosjes, boomgroepen, weg- en erfbeplantingen maken het landschap aantrekkelijk. In de houtopstanden komen bovendien veel soorten planten en dieren voor. De verkaveling die mede gevormd is door de loop van de beken, de hoogteverschillen en de tracering van de wegen is de afgelopen eeuw weinig veranderd. De kavels zijn veelal klein en onregelmatig van vorm. De eerste nederzettingen, die bestonden uit groepjes kleine boerderijen, lagen op de overgangen van hoog naar laag, op of langs kleine ruggen en rond de koppen in het dekzandgebied. Dit patroon is in het landschap nog herkenbaar. Vanaf de geknikte en gebogen wegen zijn de bebouwingsclusters regelmatig waar te nemen. In afbeelding 2.1 zijn drie (historische) kaarten opgenomen waaruit de ontwikkeling van het landschap in de omgeving van het plangebied goed waarneembaar is.



Afbeelding 2.1: Historische ontwikkeling van het landschap (Bron: Provincie Overijssel)

2.1.2 Het plangebied en de omgeving

De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarisch gebied, verspreid liggende woningen, enkele niet-agrarische bedrijven en agrarische bedrijvigheid. De belangrijkste ruimtelijke structuurdrager is de Ommerweg, die Ommen en Den Ham met elkaar verbindt. De Linderbeek ten zuiden van het plangebied is tevens een belangrijke ruimtelijke structuurdrager.

Het plangebied wordt begrensd door de Leertendijk aan de noordzijde, agrarische cultuurgronden aan de noordoostzijde, het woonperceel Ommerweg 72 aan de zuidoostzijde en de Ommerweg aan de zuidwestzijde. Direct aan de Leertendijk bevindt zich het huidige erf Leertendijk 2. Hier bevindt zich een kleine woning met bijgebouw. Het erf kent een sobere landschappelijke inpassing met niet-streekeigen soorten. Het overige plangebied is onbebouwd en in gebruik als agrarische cultuurgrond. Luchtfoto's en straatbeelden van het plangebied worden hierna weergegeven.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto's plangebied (Bron: provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3: Straatbeelden huidig en toekomstig woonperceel (Bron: Google streetview)

2.2 Gewenste situatie plangebied

2.2.1 Inleiding

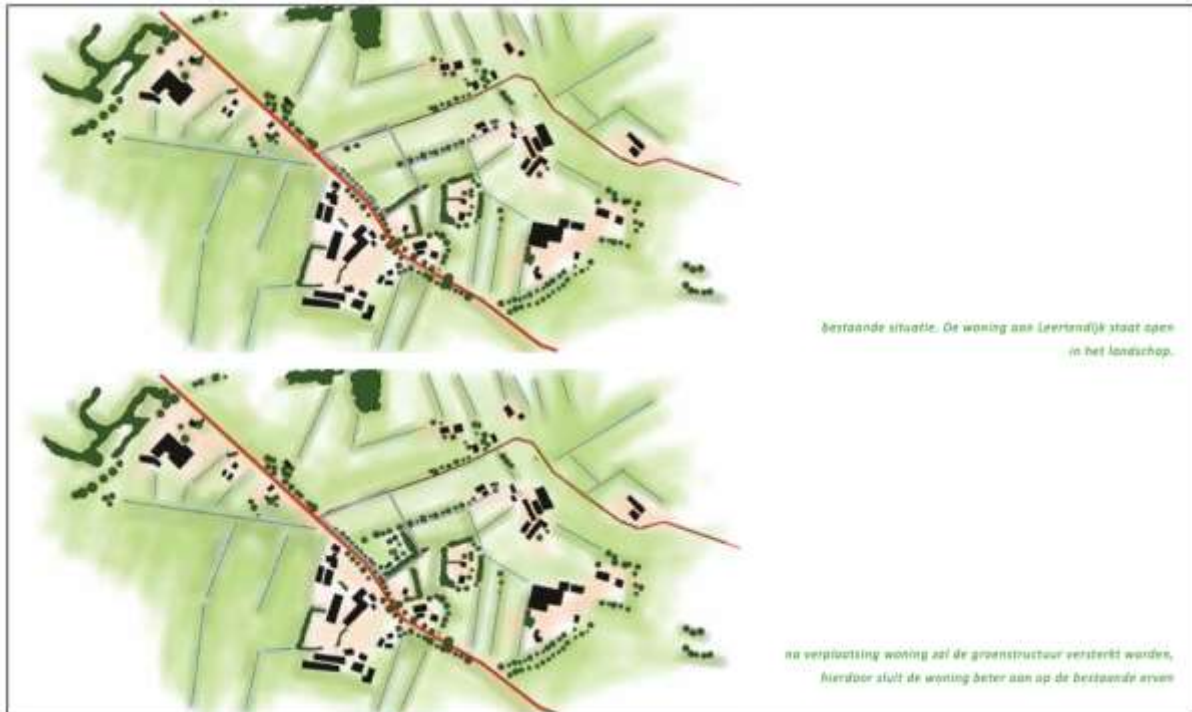
Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. In dit ruimtelijk kwaliteitsplan is voorafgaand aan de uitwerking een analyse van het landschap gemaakt en zijn de wensen van de opdrachtgever en gemeente Twenterand inzichtelijk gemaakt. Voor een volledige weergave van deze analyse en uitgangspunten worden verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan dat is opgenomen in bijlage 1. Hierna wordt nader ingegaan op de diverse elementen binnen de planontwikkeling.

2.2.2 Sloop

De huidige woning en het bijgebouw direct ten oosten van de woning worden gesloopt. Ook worden alle aanwezige niet-streekeigen groenelementen verwijderd. Het te slopen oppervlak bedraagt ongeveer 120 m². Door de sloop van de bebouwing zal de openheid van het landschap bevorderd worden. De locatie van de woning wordt heringericht als toeristisch informatiepunt, zie ook paragraaf 2.2.5.2.

2.2.3 Nieuw woonerf

De locatie van de nieuw te bouwen woning is zo gepositioneerd dat deze verbonden wordt met bestaande groenstructuren in het gebied. Kenmerkend in het gebied is de clustering van erven. Op de nieuwe plek zal de groenstructuur fors versterkt worden, waardoor het erf ook aansluit op de omliggende erven. Dit is hierna duidelijk weergegeven.



Afbeelding 2.4: Betere aansluiting op de omgeving (Bron: Buro Stad + Land)

Op de erven komt veel groen voor in de vorm van singels, bosjes, bomen en hagen. Door de bestaande singel uit te breiden in noordelijke richting ontstaat er een groene 'rug' achter het erf. Met de aanplant van bomen zal het erf een groen karakter krijgen. De voorkeur geniet de woning uit te voeren in een gebiedseigen stijl met materialen als hout, steen, glas en pannen. De woning zal getoetst worden aan de welstandseisen. De bijgebouwen van de nieuwe woning zullen qua verschijning en grootte ondergeschikt aan de woning zijn. De bijgebouwen worden uitgevoerd met ingetogen materialen die passend in de omgeving zijn. Het erf wordt ontsloten middels een bestaande inrit op de Leertendijk. Op het erf is ruimte om te keren of te parkeren. De woning en bijgebouw worden met elkaar verbonden door een zelfde verharding, bij voorkeur is dit een gebakken element- of halfverharding. Een verduidelijking van de nieuwe erfinrichting weergegeven op afbeelding 2.6.

2.2.4 Ontwerp woning

Op de volgende afbeelding is een 3-D weergave te zien van het voorlopige ontwerp van de woning. De woning heeft een maximale inhoudsmaat van 900 m³. Het ontwerp is getoetst door de stadsbouwmeester, die positief stond tegenover het gewijzigde bouwplan. Het positieve welstandbesluit is schriftelijk medegedeeld door de gemeente Twenterand d.d. 23 maart 2016.



Afbeelding 2.5: Ontwerp woning (Bron: Mirjam Wiggers Tekenstudio)



Afbeelding 2.6: Bovenaanvicht bebouwing (Bron: Mirjam Wiggers Tekenstudio)

2.2.5 Investerings in de ruimtelijke kwaliteit

2.2.5.1 Basisinspanning

Om het erf aan te laten sluiten op de bestaande structuren in het landschap is gekozen om de bestaande rij essen door te zetten tot aan de Ommerweg. Om enig zicht te houden zullen de bomen niet als een rij doorgezet worden. Deze bomen worden in een forse maat aangeplant om zo een eenheid met de reeds aangeplante bomen te vormen. Aan de rand van de bestaande singel zullen enkele fruitbomen en lindes geplant worden. Deze bomen zullen in het gras staan en een zachte overgang naar het erf vormen. Op het erf zal de tuin afgeschermd worden met een beukenhaag. Deze beukenhaag wordt maximaal 1,5 (meter) hoog en

zal voor enige privacy zorgen. Binnen de kaders van de haag kan een tuin aangelegd worden. Op het erf worden enkele kastanjes, walnoten en lindes aangeplant. Deze bomen komen van oorsprong op het erf voor.

2.2.5.2 Aanvullende kwaliteitsprestaties

Aangezien de woning groter wordt, zal er extra geïnvesteerd worden in het landschap. Vanuit de huidige woning kan de Lemelerberg gezien worden. Dit waardevolle doorzicht kan middels een Toeristisch Informatiepunt geaccentueerd worden. Een informatiebord met een bank en een solitaire boom vormt een rustplek voor recreanten en passanten. Ook herinnert het aan de plek waar ooit een erf is geweest. Het punt moet sober ingericht worden met halfverharding en een inrichting van hout. (informatiebord en bank). Ten zuiden van de rij Essen wordt de weide (rondom de woning) ingericht als schraal grasland. Door dit niet te bemesten en het maaisel af te voeren zullen kruiden zich beter kunnen ontwikkelen. Gezien het hoogteverschil biedt dit kansen voor de biodiversiteit. Er is bewust gekozen om het gebied open te laten om zo het kenmerkende contrast van het landschap te behouden. Daarnaast kan het nieuw aan te planten bosje aansluitend op de bestaande beplanting als een kwaliteitsimpuls gezien worden.



Afbeelding 2.7: uiteindelijke inrichting (Bron: Buro Stad + Land)

2.2.6 Verkeer & parkeren

2.2.6.1 Verkeer

De ontsluiting van het nieuwe woonperceel vindt plaats via de Leertendijk. In verband met verkeersveiligheid is het namelijk niet gewenst om een nieuwe ontsluiting op de (doorgaande) Ommerweg te realiseren. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zorgt niet voor een toename van het aantal verkeersbewegingen, die de capaciteit van de omliggende infrastructuur en de verkeersveiligheid op onevenredige wijze aantasten. Er is namelijk geen sprake van een toename van het aantal woningen, gelet op het feit dat er sprake is van een verplaatsing. Voorgaande houdt in dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen onevenredige verkeersdruk met zich meebrengt en het plan vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren oplevert.

2.2.6.2 *Parkeren*

Gezien de omvang van de kavel is er meer dan voldoende ruimte voor de realisatie van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen. De herbouw van een woning wordt niet gezien als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en heeft daarom niet getoetst te worden aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst.

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. 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:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt

in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

3.2.3.2 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. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

3.2.3.3 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.

Afbeelding 3.1. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn artikel 2.1.4 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) van de Omgevingsverordening van belang. Op deze plaats wordt opgemerkt dat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), zoals genoemd in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel niet van toepassing is aangezien dit plan geen nieuwvestiging of grootschalige uitbreiding van een bestaande functie betreft.

Artikel 2.1.4 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

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

- *dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

Onderhavig initiatief betreft de sloop en herbouw van een woonerf. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling neemt het aantal woningen in het buitengebied van Twenterand niet toe. Er is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Voorgaande houdt in dat het initiatief in overeenstemming is met artikel 2.1.4. van de Omgevingsverordening.

Artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit)

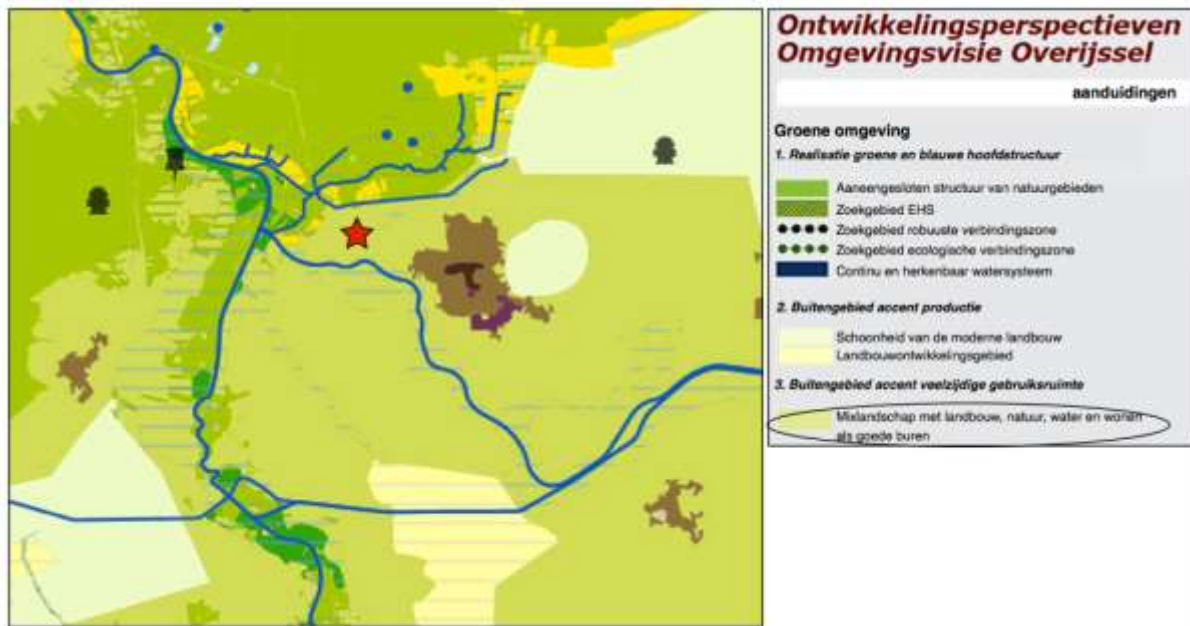
Nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen kunnen mogelijk worden gemaakt indien deze de ruimtelijke kwaliteit versterken en wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. De mogelijkheid bestaat om van het ontwikkelingsperspectief af te wijken indien er sprake is van een sociaaleconomische en/of maatschappelijk belang en voldoende verzekerd is dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit)

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat gepaard met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. De woning wordt op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast door nieuwe streekeigen soorten toe te voegen conform de gebiedskenmerken zoals in paragraaf 3.2.4.3 wordt beschreven. In paragraaf 2.2. worden de landschapsmaatregelen beschreven aan de hand van het Ruimtelijke kwaliteitsplan. Hiermee wordt voldaan aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel. Geconcludeerd kan worden dat als gevolg van dit plan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in vergelijking met de huidige situatie.

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte – mixlandschap”. Eén en ander wordt ook weergegeven in afbeelding 3.2 waarin een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart is opgenomen.



Afbeelding 3.2: Ontwikkelingsperspectieven: “Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – mixlandschap” (Bron: Provincie Overijssel)

‘Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - mixlandschap’

Gebieden, aangewezen als ‘Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - mixlandschap’ zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw- recreatie-zorg, landbouw- natuur en landbouw- water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

De concrete ontwikkeling, sloop en herbouw van een woonerf, is als passend in het zogenaamde ‘mixlandschap’ aan te merken. De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een verbetering in de ruimtelijke kwaliteit en is functioneel passend op deze locatie. Deze kwaliteit vertaalt zich onder meer in de voorgenomen uitstraling van de bebouwing en de te treffen landschappelijke inpassingen (streekeigen) en aanvullende kwaliteitsprestaties. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen de ontwikkeling.

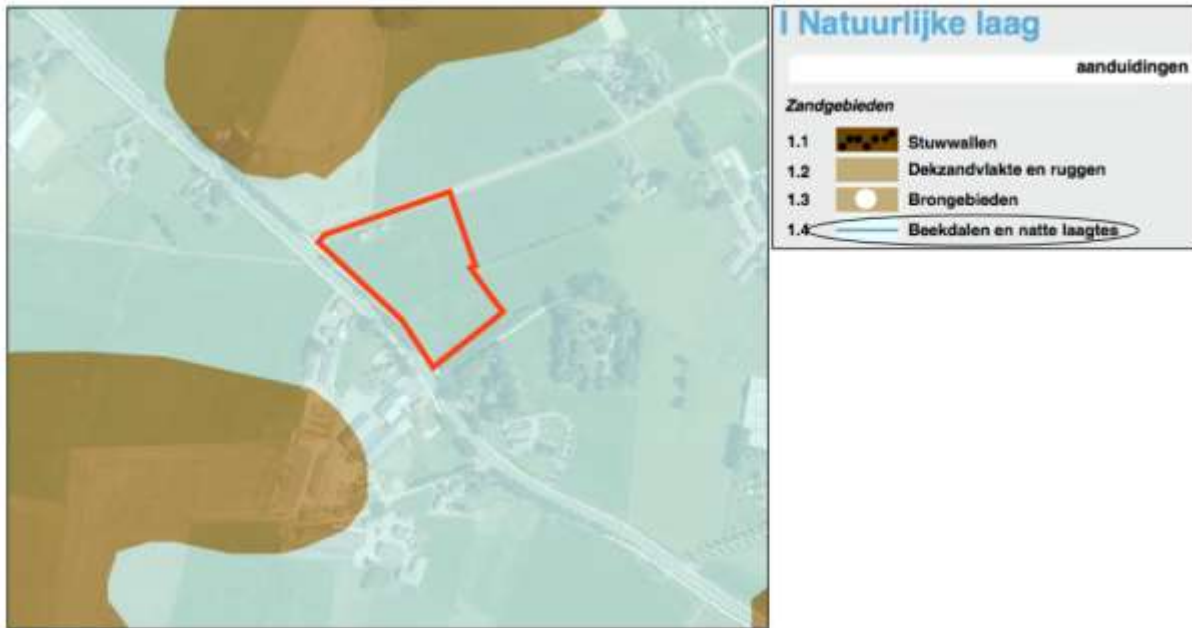
3.2.4.3 Gebiedskenmerken

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.

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype “Beekdalen en natte laagtes”. In afbeelding 3.3. is dat aangegeven.



Afbeelding 3.3: De natuurlijke laag: "Beekdalen en natte laagtes" (Bron: Provincie Overijssel)

"Beekdalen en natte laagtes"

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Hier wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangeduid met het gebiedstype "Oude hoevenlandschap". In afbeelding 3.4. is dat aangegeven.



Afbeelding 3.4: Laag van het agrarisch cultuurlandschap: "Jonge heide- en broekontginningslandschap" (Bron: Provincie Overijssel)

"Oude hoevenlandschap"

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

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

Bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan is zorgvuldig gekeken naar de kwaliteiten van het cultuurlandschap ter plaatse. Vanuit landschappelijk oogpunt betekent de nieuwe situatie een forse verbetering. Niet-streekeigen soorten worden verwijderd en het nieuwe erf wordt met nieuwe streekeigen soorten ingepast, passend bij het karakter van het landschap. Daarnaast wordt de nieuwe bebouwing op een meer passende locatie in het landschap geprojecteerd. De ontwikkeling levert in het kader van de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' geen belemmering op.

3. De "Stedelijke laag"

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de "Stedelijke laag" geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve feitelijk buiten beschouwing worden gelaten.

4. De "Lust en Leisurelaag"

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de "Lust- en leisurelaag" geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve feitelijk buiten beschouwing worden gelaten.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Hierna worden de meest relevante gemeentelijke beleidsdocumenten in willekeurige volgorde behandeld.

3.3.1 Structuurvisie Twenterand

3.3.1.1 Algemeen

De “Structuurvisie Twenterand” 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. De structuurvisie is gefundeerd op uitgangspunten die voortkomen uit een inventarisatie en analyse van de bestaande situatie, het bestaande beleid en onderzoeken en prognoses.

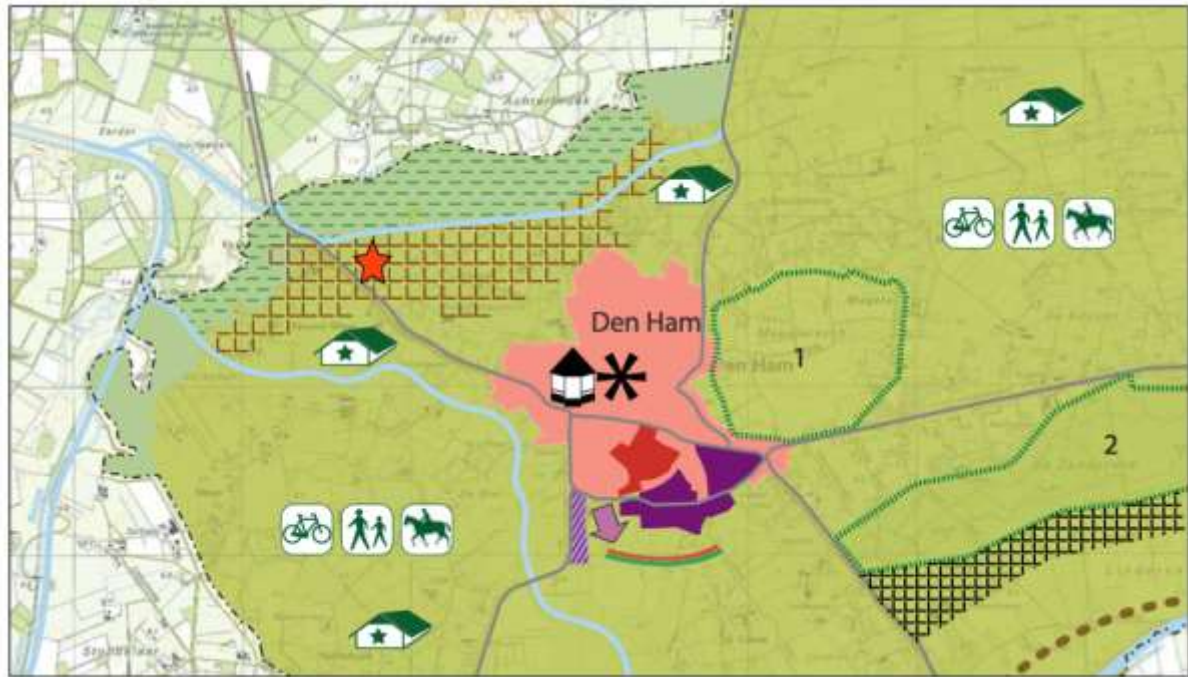
3.3.1.2 Visie op Twenterand

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

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

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

In voorliggend geval zijn met name de thema's ‘Wonen’ en ‘Landschap & Ecologie’ van belang. De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Onderstaande afbeelding omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart.



Afbeelding 3.5: Uitsnede structuurvisieplankaart Structuurvisie Twenterand (Bron: Gemeente Twenterand)

3.3.1.3 Wonen

In de woonvisie 2009+ en de Toekomstvisie wordt nog uitgegaan van een toename van de bevolkingsomvang tot 2030. Recente prognoses zoals PRIMOS 2009 en Pearl laten zien dat de bevolkingsomvang vanaf 2011 niet meer zal groeien, maar langzaam 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.

3.3.1.4 Landschap & Ecologie

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

3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de "Structuurvisie Twenterand"

In voorliggend geval is sprake van een verplaatsing c.q. herbouw van een woning op een nabijgelegen locatie. Dit brengt niet met zich mee dat het aantal woningen in het buitengebied van de gemeente Twenterand toeneemt en is hiermee niet van invloed op de woningbouwcontingenten. De nieuwe woning wordt op een zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. De nieuwe situatie betekent een versterking van de ruimtelijke

kwaliteit ter plaatse, aangezien het nieuwe erf qua ligging en zichtlijnen veel beter passend is in de karakteristiek van het landschap ter plaatse. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling aansluit bij de "Structuurvisie Twenterand".

3.3.2 Nota Platteland

3.3.2.1 Algemeen

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

In dit geval zijn de beleidsuitgangspunten ten aanzien van 'Woning en bijgebouwen bij woningen' van belang. In de volgende subparagraaf wordt hier nader op ingegaan.

3.3.2.2 Wonen

Woning en bijgebouwen bij (dienst- en/of bedrijfs)woningen

Bij woningen (ook dienst- en/of bedrijfswoningen) zijn ondergeschikt bijgebouwen in het geldende bestemmingsplan toegestaan met een maximale oppervlakte van 75m². Uit een gemeentelijke vergelijkingsstudie in 2011 is geconcludeerd dat de omringende gemeenten veelal een maximum oppervlak van 100 m² hanteren. Daarom is in 2012, vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, al in de beleidsregels de mogelijkheid opgenomen voor een buitenplanse afwijking (kruimellijst) om de maximale grootte van een bijgebouw te verhogen naar 100m². Dit zal in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied bij recht worden opgenomen. Bovendien wil de gemeente een verruiming van de grootte van de woningen toestaan tot max. 900 m³. Daarbij is wel als voorwaarde opgenomen dat aanvullende ruimtelijke kwaliteitsprestaties worden geleverd.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Nota Platteland'

Vooruitlopend op de actualisering van het bestemmingsplan 'Buitengebied', wordt met dit plan een oppervlakte van 100 m² aan ondergeschikte bijgebouwen per woning toegestaan. Ook wordt planologisch een woning met een maximale inhoudsmaat van 900 m³ toegestaan. Verwezen wordt naar de planbeschrijving, waar ingegaan wordt op de aanvullende kwaliteitsprestaties op grond waarvan een woning van 900 m³ wordt toegestaan. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidsuitgangspunten van de 'Nota Platteland'.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

3.3.3.1 Algemeen

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



Afbeelding 3.6: Uitsnede Landschapsontwikkelingsplan (Bron: gemeente Twenterand)

'Hallerhoek-Linderflier, deelgebied: Hallerhoek'

Het kampenlandschap van deelgebied Hallerhoek omsluit de Mageleresch vanaf de westkant. Het deel ten noorden van Den Ham, rond beek de Bevert, (Eerderachterbroek) kent een grote dichtheid van landschapselementen zoals singels, bosjes en lanen. De Hammerwetering doorsnijdt daar het landschap van kleine zandkoppen.

Ten westen en ten zuiden van Den Ham kent een grootschaliger beeld dan het gebied rond de Bevert. De ondergrond van kleine hoge koppen en natte lage delen levert een diversiteit in landschappelijke structuren op, dit is vooral te zien in kavelgrootte, verspreide landschapselementen en gestrooide bebouwing.

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

3.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan 'Landschapsontwikkelingsplan'

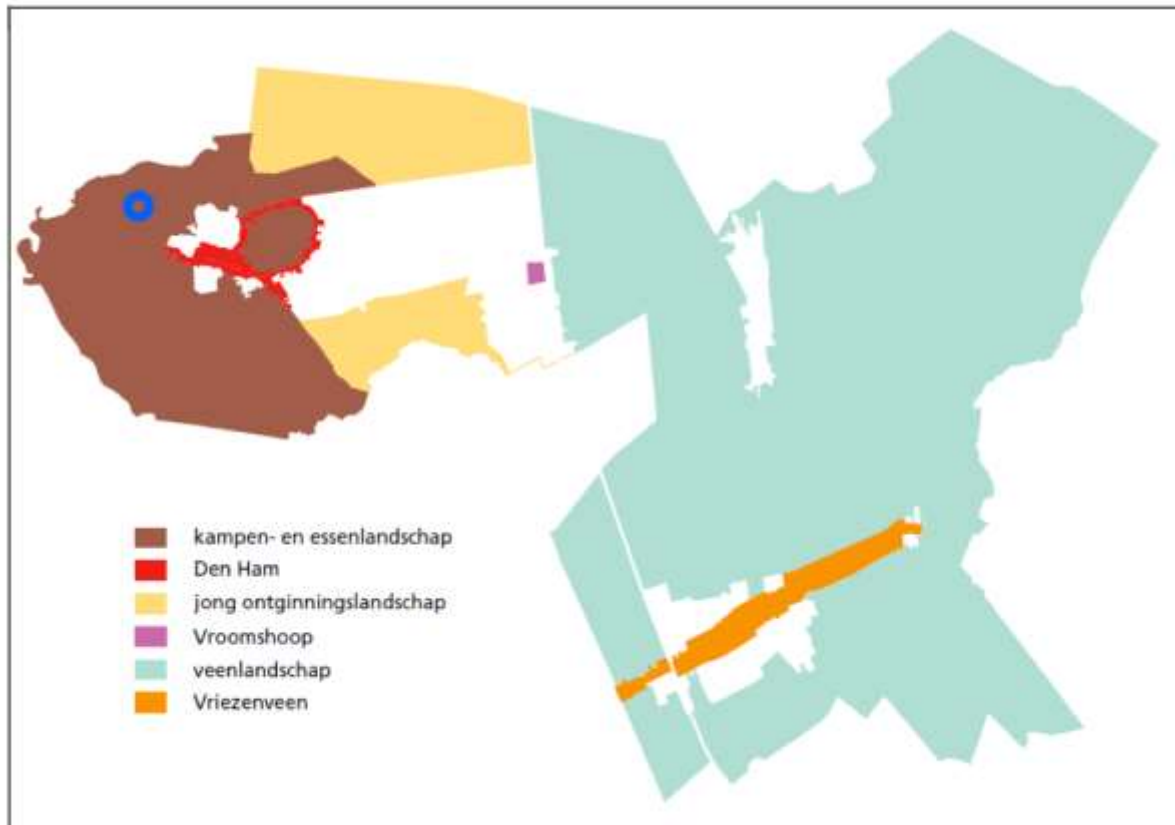
In dit geval is voor het te verplaatsen erf een Ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1) opgesteld. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. De woning wordt sterk verankerd in het landschap, waarbij nieuwe streekeigen beplanting wordt aangeplant. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidsuitgangspunten van het 'Landschapsontwikkelingsplan'.

3.3.4 Welstandsnota Twenterand 2012

3.3.4.1 Inleiding

De welstandsnota geeft in hoofdlijnen aan welke beleidsmatige inzet en procedures het gemeentebestuur kiest voor het voeren van een welstandstoezicht. Op basis van een verkenning van de gemeente zijn gebiedsgerichte criteria voor deelgebieden van landschappen en kernen en objectgerichte criteria beschreven.

Per deelgebied is aangeduid hoe en waarop het gemeentebestuur bouwplannen gaat toetsen. Uit de welstandsnota van de gemeente Twenterand blijkt dat het plangebied behoort tot het welstandsplichtige gebied 'kampen- en essenlandschap', zoals weergegeven in afbeelding 3.7.



Afbeelding 3.7: Welstandspflichtige gebieden (Bron: gemeente Twenterand)

3.3.4.2 Kampen- en essenlandschap

Het beleid in het kampenlandschap is gericht op het behoud van het cultuurhistorische karakter. Het glooiende en pittoreske landschap vormt met de nabij gelegen beboste stuwwal en de natuurgebieden een prachtige setting voor wonen, recreatie en natuurontwikkeling. De nieuwe functies moeten zorgvuldig ingepast worden binnen het huidige vooral door de landbouw bepaalde ruimtelijke kader. De inrichting van de erven, met de verspreide bomen en het ontbreken van erfafscheidingen, is daarbij van grote betekenis. Uitgangspunt voor de vormgeving en het materiaalgebruik van nieuwe gebouwen zijn de architectonische kenmerken van de oorspronkelijke bebouwing. Deze kenmerken kunnen behoudend maar ook eigentijds worden geïnterpreteerd.

3.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan 'Welstandsnota Twenterand'

De woning wordt sterk verankerd in het landschap, waarmee sprake is van een zorgvuldig inpassing in het ruimtelijk kader. In het ruimtelijke kwaliteitsplan is rekening gehouden met het landschap voor wat betreft het situeren van het erf en de wijze van inrichten. Tot slot wordt opgemerkt dat het concept bouwplan beoordeeld is op de redelijke eisen van welstand en in principe akkoord is bevonden.

3.3.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

De ontwikkeling brengt gezien voorgaande toetsing ten aanzien van de gemeentelijke beleidskaders geen belemmeringen met zich mee.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

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

4.1.2 Situatie plangebied

4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Om te beoordelen wat de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woning bedraagt, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. Hierna wordt (samengevat) ingegaan op de resultaten van dit onderzoek.

De geplande woning ligt in “buitenstedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Ommerweg (N-341). De Leertendijk met alleen bestemmingsverkeer naar de aanliggende percelen is niet relevant.

De geluidbelasting bedraagt maximaal 49 en 50 dB in punt 1 (ZW-gevel) op een waarneemhoogte van 1.5 respectievelijk 4.5 m boven het maaiveld. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt t.g.v. de Ommerweg met maximaal 2 dB overschreden als gevolg van verkeer op deze weg. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 53 dB conform de geluidnota wordt niet overschreden. Dit betekent dat een procedure hogere grenswaarde moet worden vastgesteld.

Voor de geplande woning geldt het volgende locatiespecifieke kenmerk : *de nieuwbouw ter plaatse dient ter vervanging van bestaande bebouwing.*

Bij het toekennen van een verzoek om een hogere grenswaarde voor geluidsgevoelige bestemmingen tot en met de geluidsklasse “onrustig” worden aanvullend ook de volgende criteria bij de afweging betrokken :

1. indien mogelijk bronmaatregelen (bijv. stiller asfalt) treffen,
2. indien mogelijk de afstand tussen de geluidbron en de nieuwe woning vergroten,
3. in ieder geval dient bij de woningen/appartementen de buitenruimte (tuin/balkon) te voldoen aan de ambitiewaarde van het betreffende gebied,
4. het stedenbouwkundig ontwerp vormgeven waarbij zo veel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat,
5. vanaf de geluidsklasse “onrustig” dient bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een woning en scholen een bouwakoestisch onderzoek te worden gevoegd en wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde van het Bouwbesluit.

De woning heeft aan de achtergevel een geluidluwe gevel. Op grond van het geluidbeleid is tenminste één geluidluwe gevel vereist. Aan deze voorwaarde van het geluidbeleid wordt derhalve voldaan. In alle gevallen waarin ontheffing wordt verleend, worden eisen gesteld aan het binnenniveau. De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woning zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB.

4.1.1.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai is in het voorliggend geval niet van toepassing aangezien er in de directe omgeving van het plangebied geen spoorweg aanwezig is.

4.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het gebouw is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de voorgenomen ontwikkeling wordt verwezen naar paragraaf 5.5.

4.1.3 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt op basis van de Wgh geen belemmeringen voor de uitvoering van het gewenste plan.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht. In voorliggend geval is door Rouwmaat groep uit Groenlo een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de nieuwbouwlocatie uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 3. Hierna wordt (samengevat) ingegaan op de resultaten van het bodemonderzoek.

4.2.2 Situatie plangebied

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin, matig fijn zand. Tijdens de monsternamen bedroeg de grondwaterstand 65 cm-mv voor peilbuis 5. Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen. Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- a) in de grond geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens;
- b) het grondwater licht verontreinigd is met Zink;
- c) het grondwater matig verontreinigd is met Barium.

Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden. De barium verontreiniging in het grondwater overschrijdt de tussenwaarde waarbij formeel gezien een herbemonstering en mogelijk nader onderzoek noodzakelijk is. Mogelijk komt het matig verhoogde gehalte barium van nature voor in de bodem. Zeker gezien het feit dat er meerdere metalen verhoogd zijn aangetroffen. Ook zijn er geen verhoogde gehalten aan barium in de grond aangetroffen, welke zouden kunnen duiden op een potentiële bron. Verder zijn er geen antropogene bronnen aan te wijzen en ligt de onderzoekslocatie in een van oorsprong agrarisch gebied.

4.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

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 Besluit gevoelige bestemmingen 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.

4.3.2 Situatie plangebied

Een project met een dergelijk kleinschalige omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. Opgemerkt wordt dat als gevolg van de planologische wijziging geen sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt 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. Tevens is geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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

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

- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). 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 het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

In het externe veiligheidsplan 'Twenterand gaat voor een veilige toekomst', vastgesteld op 20 december 2011, is het veiligheidsbeleid van de gemeente Twenterand in beeld gebracht. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een transparant toetsingskader te bieden dat duidelijk maakt welke externe veiligheidsrisico's er in de gemeente Twenterand zijn en hoe met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan.

4.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart Bron: www.risicokaart.nl

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

4.5.2 Gebiedstypen

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

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het gebied waarin het plangebied is gelegen in het buitengebied en derhalve aan te merken met het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

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

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

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

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van de nieuwe woning. Tevens is aangegeven onder welke milieucategorie deze activiteit of functie valt, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de woning en het bestemmingsvlak van de betreffende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Functie	Categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Loonbedrijf Wetering 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw, b.o. > 500 m ² ' <i>Ommerweg 67</i>	Categorie 3.1	50 m (geluid)	Circa 70 m
Agrarisch bedrijf (grondgebonden) 'Fokken en houden van rundvee' <i>Ommerweg 69</i>	Categorie 3.2	30 m (geluid)*	Circa 100 m
Agrarisch bedrijf (gemengd / intensief) 'Fokken en houden van rundvee' & tevens planologisch mogelijkheden voor niet-grondgebonden veehouderij <i>Leertendijk 6</i>	Maximaal 4.1	50 m (geluid)*	Circa 250 m

* Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur derhalve buiten beschouwing blijven, maar worden wel de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

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

4.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

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

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

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 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.

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

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

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

4.6.2 Situatie plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied zijn twee veehouderijen aanwezig. Dit betreft een grondgebonden veehouderij aan de Ommerweg 69 en een gemengd bedrijf aan de Leertendijk 6, waar op basis van het geldende bestemmingsplan een intensieve veehouderij wordt toegestaan.

Ommerweg 69

Op deze locatie bevindt zich een grondgebonden veehouderij, waarvoor een vaste afstand van 50 meter geldt. De afstand van de gevel van de nieuwe woning tot aan de rand van het agrarisch bouwvlak bedraagt ongeveer 85 meter. De afstand van de gevel van de woning tot de rand van het dierenverblijf bedraagt 125 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstandseis van 50 meter.

Leertendijk 6

Aan de Leertendijk 6 bevindt zich een gemengd bedrijf waar zowel grondgebonden als niet-grondgebonden (intensieve) veehouderij wordt toegestaan. De afstand tot het agrarische bouwvlak van dit bedrijf bedraagt ongeveer 250 meter. Hiermee wordt voor wat betreft de grondgebonden tak ruimschoots voldaan aan de aan te houden vaste richtafstand van 50 meter. Voor wat betreft de intensieve tak zijn gelet op de grote afstand geen belemmeringen te verwachten.

Gelet op vorenstaande wordt aangenomen dat ter plaatse van de nieuwe woning aan de geurnorm wordt voldaan. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te verplaatsen woning. Andersom is er tevens geen sprake van een belemmering van de bedrijfsvoering van de veehouderij.

4.6.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de uitvoering van het beoogde plan.

4.7 Ecologie

4.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.7.2 Gebiedsbescherming

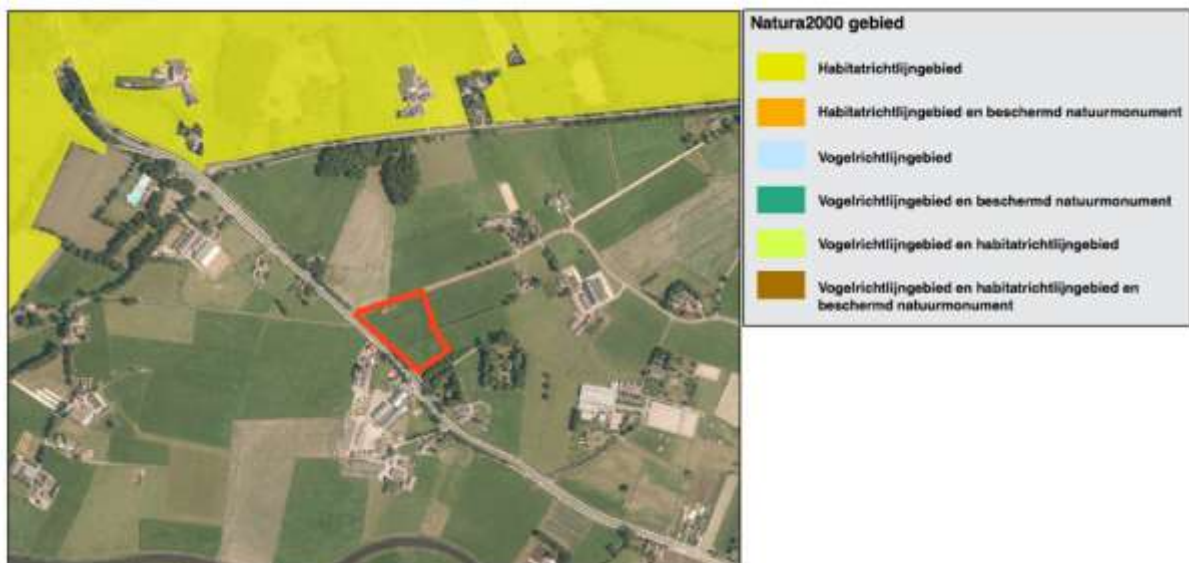
4.7.2.1 Algemeen

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

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

4.7.2.2 Natura 2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied' op een afstand van circa 350 meter van de oude woning Leertendijk 2. De nieuwe woning bevindt zich op circa 450 meter van dit Natura 2000-gebied. In afbeelding 4.2 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.



Afbeelding 4.2: Ligging van het plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de aard van de ontwikkeling, de afstand en tussenliggende barrières als infrastructuur en bebouwing wordt geconcludeerd dat de in dit plan besloten ontwikkeling geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

4.7.2.3 Ecologische Hoofdstructuur

De begrenzing van de dichtstbijzijnde EHS komt overeen met de begrenzing van het Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Reggegebied'. In afbeelding 4.3 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 4.3: Ligging van het plangebied t.o.v. de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Gelet op de afstand tussen het onderzoeksgebied en de EHS en feit dat de invloedssfeer van de voorgenomen activiteit als lokaal wordt beschouwd, heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

4.7.3 Soortenbescherming

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

De bestaande woning Leertendijk 2 wordt gesloopt teneinde de realisatie van de nieuwe bebouwing mogelijk te maken. Voorafgaand aan de sloop zal inzichtelijk worden gemaakt of met de sloop van de bebouwing mogelijk beschermde soorten worden verstoord.

De nieuwbouwlocatie is nu onbebouwd en in gebruik als grasland. Het gevoerde beheer en de inrichting maken het plangebied tot een nagenoeg ongeschikte groeiplaats voor bijzondere planten. Tevens is het plangebied nagenoeg ongeschikt voor bijzondere planten. De voorgenomen activiteit zal tevens geen wettelijke consequentie met betrekking tot het functionele leefgebied van vleermuizen met zich meebrengen. Tot slot geldt voor overige soorten een algemene vrijstelling voor het verstoren, verwonden en/of doden in het kader van een 'ruimtelijke ontwikkeling'. De soorten komen incidenteel en in een dusdanig lage dichtheid voor, dat extra maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht niet noodzakelijk zijn.

4.7.4 Conclusie

Onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS.

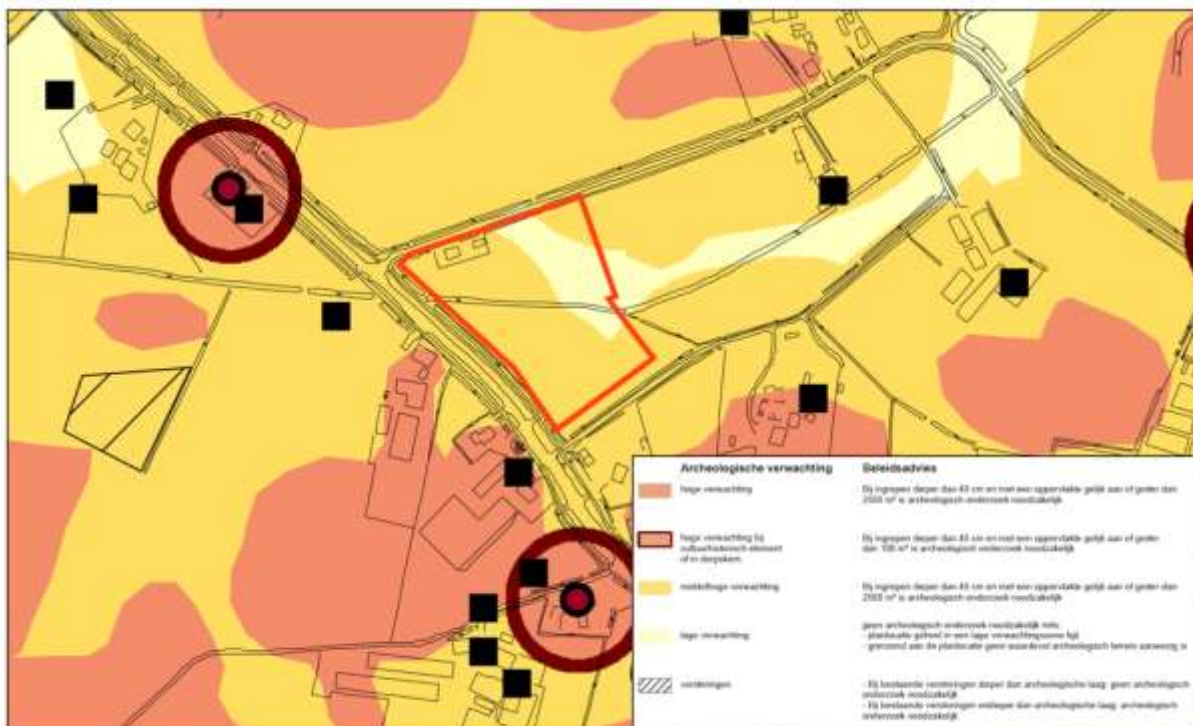
4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten 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.

De gemeente Twenterand kent een archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van deze kaart, met daarin weergegeven het plangebied, is opgenomen in afbeelding 4.4.



Afbeelding 4.4: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

4.8.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in een gebied met een middel-hoog archeologische verwachting. In gebieden met een middel-hoog archeologische verwachting is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen met een oppervlak gelijk aan of groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld. De ingrepen

in de bodem zullen ruimschoots minder bedragen. In verband hiermee is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

4.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Ten zuidoosten van het nieuwe woonerf, op circa 160 meter afstand, bevindt zich een ‘terrein van archeologische betekenis’. Dit terrein is geregistreerd onder ROB-nummer: 28A-A02 (13369). Als omschrijving is opgenomen: *“Terrein van archeologische betekenis met mogelijk sporen van bewoning uit de Late Middeleeuwen. Tijdens de verbreding van de Ommerweg in 1984 is een nederzetting gevonden uit de 11^e en 12^e eeuw. Er is zeer veel Pingsdorfaardewerk en kogelpotaardewerk gevonden en veel ijzerslakken.”* Geconcludeerd kan worden dat onderhavig initiatief geen aantasting van deze waarden met zich meebrengt.

4.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. De ontwikkeling leidt tevens niet tot aantasting van waardevolle cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees- en rijksbeleid

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

5.1.2 Provinciaal beleid

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

5.1.3 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen (voorheen Velt en Vecht en Regge en Dinkel), Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Watertoets

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

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

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. De bij de procedure behorende 'uitgangspuntennotitie' is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Hieronder worden enkele aspecten nader toegelicht.

Waterloop Linderbeek

Op relatief korte afstand van het plangebied is de waterloop Linderbeek gelegen. Voorliggende ontwikkeling brengt geen belemmeringen met zich mee ten aanzien van de onderhoudsstrook. Er is geen sprake van aantasting van de waterkwaliteit.

Hemelwater

In de huidige situatie wordt het schone hemelwater geïnfiltreerd. Het verhard oppervlak neemt door voorgenomen ontwikkeling niet onevenredig toe. De toename bedraagt naar verwachting niet meer dan 1500 m².

Afvalwater

Het afvalwater wordt middels riolering afgevoerd. Voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de hoeveelheid afvalwater afkomstig uit het plangebied.

Grondwater

Gelet op de aard en omvang van de wijziging is er geen sprake van negatieve effecten op de kwaliteit en stand van het grondwater.

Oppervlaktewater

In het plangebied is in de huidige of toekomstige situatie geen sprake van oppervlaktewater.

Conclusie

Met voorliggende ontwikkeling wordt de veerkracht van het watersysteem niet aangetast. De toename van het verhard oppervlak is ten opzichte van de huidige situatie beperkt. Algemene conclusie is derhalve dat de waterhuishoudkundige situatie als gevolg van het plan niet negatief wordt beïnvloed.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

6.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (goot- en bouwhoogte etc.);
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn. In dit artikel is onder andere een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die erop toe ziet dat de nieuwe

bebouwing op een landschappelijke wijze wordt ingepast, dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en dat het geheel ook aldus in stand wordt gehouden;

In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

6.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om, onder voorwaarden, op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)*

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om, onder voorwaarden, het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen.

- *Overige regels (Artikel 9)*

In dit artikel zijn regels ten aanzien van parkeren en laden en lossen vastgelegd.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Verantwoording van de regels

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

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

‘Agrarisch’ (Artikel 3)

De bebouwing ter plaatse van het perceel Leertendijk wordt gesloopt. Deze locatie dient daarom voorzien te worden van een passende bestemming c.q. ‘wegbestemd’ te worden, in dit geval ‘Agrarisch’. Op de locatie van de te slopen woning wordt een toeristisch informatiepunt met een bankje gerealiseerd. Hiervoor is een aanduiding opgenomen, die gekoppeld is aan bouwmogelijkheden. Daarnaast zijn alle gronden waar landschappelijke inpassing plaatsvindt / ruimtelijke kwaliteitsplan betrekking op heeft ook meegenomen in het plangebied, om zodoende via de voorwaardelijke verplichting de inpassing juridisch optimaal te borgen.

‘Wonen’ (Artikel 4)

Het nieuwe woonperceel krijgt, conform de gemeentelijke systematiek, de bestemming ‘Wonen’. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het wonen al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen. In de bouwregels is bepaald dat per bouwvlak maximaal één woning mag worden gebouwd met een maximale inhoudsmaat van 900 m³. Bij de woning zijn ondergeschikte gebouwen toegestaan tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m². De ondergeschikte gebouwen mogen op geen grotere afstand dan 25 meter van het hoofdgebouw worden gesitueerd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 meter bedragen.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Wel wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 INSpraak & VOOROVERLEG

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

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

8.2.2 Provincie Overijssel

Op donderdag 4 augustus 2016 heeft de provincie Overijssel per mail gereageerd op het plan:

Het plan draagt bij aan ons ruimtelijk beleid. Indien het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht zien wij vanuit het provinciale belang geen beletselen voor het verdere vervolg van deze procedure.

Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

8.2.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. De bij de procedure behorende 'uitgangspuntennotitie' is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Indien noodzakelijk wordt een reactie van het waterschap opgenomen in deze paragraaf.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval is een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn er geen inspraakreacties ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijke kwaliteitsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Standaard waterparagraaf: normale procedure