



# GEMEENTE TWENTERAND

## **Ruimtelijke onderbouwing Dalweg 20, Westerhaar-Vriezenveensewijk**

*Juli 2017*

*Ruimtelijke onderbouwing*  
*Dalweg 20,*  
*Westerhaar-Vriezenveensewijk*

Plannaam: Dalweg 20, Westerhaar - Vriezenveensewijk  
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing  
Datum: Juli 2017



Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66  
e. [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
i. [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## INHOUDSOPGAVE

|                    |  |           |
|--------------------|--|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b> | <b>INLEIDING .....</b>                       | <b>4</b>  |
| 1.1                | AANLEIDING .....                             | 4         |
| 1.2                | LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED .....          | 4         |
| 1.3                | PLANOLOGISCH REGIEM .....                    | 5         |
| 1.4                | LEESWIJZER .....                             | 6         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b> | <b>DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE .....</b> | <b>7</b>  |
| 2.1                | HUIDIGE SITUATIE .....                       | 7         |
| 2.2                | GEWENSTE SITUATIE .....                      | 8         |
| <b>HOOFDSTUK 3</b> | <b>BELEIDSKADER .....</b>                    | <b>10</b> |
| 3.1                | RIJKSBELEID .....                            | 10        |
| 3.2                | PROVINCIAAL BELEID .....                     | 11        |
| 3.3                | GEMEENTELIJK BELEID .....                    | 17        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b> | <b>MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>     | <b>20</b> |
| 4.1                | GELUID (WET GELUIDHINDER).....               | 20        |
| 4.2                | BODEMKWALITEIT .....                         | 20        |
| 4.3                | LUCHTKWALITEIT .....                         | 21        |
| 4.4                | EXTERNE VEILIGHEID .....                     | 21        |
| 4.5                | MILIEUZONERING .....                         | 23        |
| 4.6                | GEUR .....                                   | 25        |
| 4.7                | ECOLOGIE.....                                | 26        |
| 4.8                | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....          | 27        |
| 4.9                | WATER .....                                  | 28        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b> | <b>UITVOERBAARHEID.....</b>                  | <b>29</b> |
| 5.1                | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....            | 29        |
| 5.2                | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....        | 29        |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn eigenaar van het perceel aan de Dalweg 20 te Westerhaar-Vriezenveensewijk, in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Op het perceel wordt een agrarisch bedrijf in de vorm van een kwekerij geëxploiteerd. Op het erf zijn een woonboerderij en een aantal agrarische opstallen aanwezig. Enkele agrarische opstallen zijn vrijgekomen door het omzetten van het bedrijf van veehouderij naar kwekerij.

Op de locatie is sinds 2009 'Berkhof Sport & Bewegen' gevestigd als nevenactiviteit naast de kwekerij. Het bewegingscentrum is gevestigd in de voormalige deelruimte van de boerderij. Het voornemen betreft de uitbreiding van de sport en bewegingsactiviteiten op de locatie. Hiertoe zal een vrijgekomen agrarisch bedrijfsgebouw worden verbouwd tot bijeenkomst- en instructieruimte. De ontwikkelingsruimte wordt verkregen door te investeren in ruimtelijke kwaliteit, in de vorm van het (op termijn) afbouwen van de kwekerij activiteiten en de daarmee samenhangende sloop van vrijkomende agrarische gebouwen.

De gemeente Twenterand is, ten tijde van het schrijven van deze ruimtelijke onderbouwing, bezig met het actualiseren van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Om medewerking te verlenen aan het verwerken van de wijziging in het bestemmingsplan 'Buitengebied', zal aangetoond moeten worden dat er vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' geen overwegende bezwaren bestaan tegen de voorgenomen aanpassing. Voorliggende onderbouwing voorziet hierin.

### 1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Dalweg 20 te Westerhaar-Vriezenveensewijk in het buitengebied van de gemeente Twenterand. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Vriezenveen, sectie h, nummer 1600. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied aangegeven.

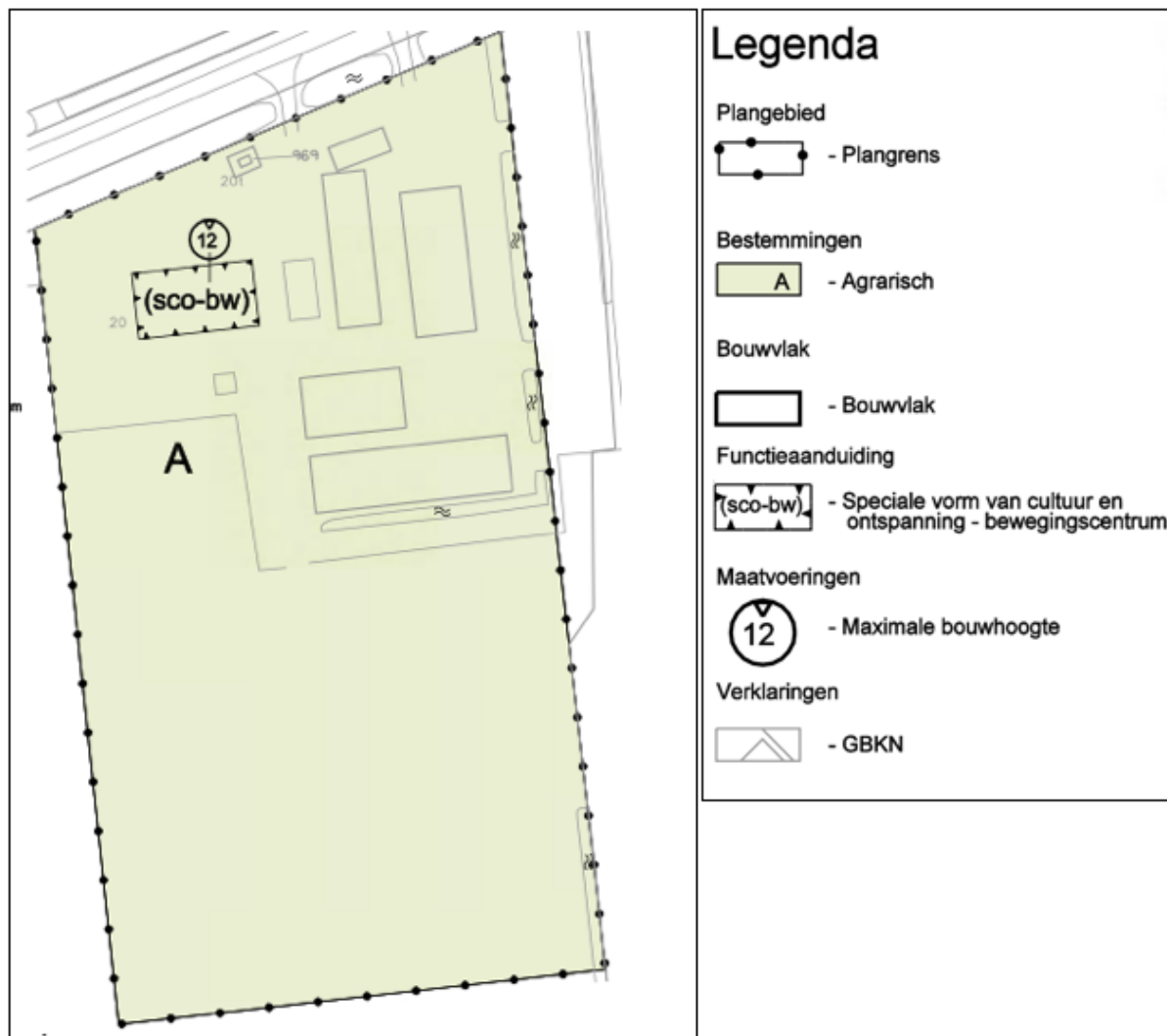


Afbeelding 1.1: Ligging van het projectgebied in het buitengebied (Bron: ArcGIS)

## 1.3 Planologisch regiem

### 1.3.1 Buitengebied, herziening 2005, partiële herziening Dalweg 20'

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2005, partiële herziening Dalweg 20'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 2 februari 2005. Een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan is opgenomen in figuur 1.2.



Afbeelding 1.2: Uitsnede plankaart 'Buitengebied, herziening 2005, partiële herziening Dalweg 20' (Bron: Gemeente Twenterand)

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak. Ter plaatse van de boerderij is de aanduiding 'speciale vorm van cultuur en ontspanning – bewegingscentrum' opgenomen. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat sierteeltbedrijf en een intensieve veehouderij in dit geval niet zijn toegestaan.

### 1.4.2 Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' (2017)

Het projectgebied is gelegen binnen de begrenzing van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand'. Dit ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' is het erf bestemd tot:

- Enkelbestemming 'Agrarisch' met bouwvlak;

- Dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie lage verwachting', 'Waarde – Landschap' en 'Waterstaat – Waterbergingsgebied';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – bewegingscentrum' (gedeeltelijk) en 'openheid';

De gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn (nagenoeg) gelijk aan het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2005', met uitzondering van de beperkende regeling behorende bij de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'.

### 1.4.3 Strijdigheid

Het gebruik van het vrijgekomen agrarisch bedrijfsgebouw ten behoeve van het bewegingscentrum is niet toegestaan binnen de agrarische bestemming. De aanduiding ten behoeve van het bewegingscentrum, zoals opgenomen in het geldend bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan, is uitsluitend op de deelruimte van de boerderij opgenomen. In dit geval zal het toestaan van het gebruik van de meest zuidelijk gelegen agrarisch bedrijfsgebouw als bewegingscentrum in de actualisatie van de bestemmingsplan 'Buitengebied' worden verwerkt.

## 1.4 Leeswijzer

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

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

In hoofdstuk 4 gaat in op alle relevante milieu- en omgevingsaspecten.

In de hoofdstukken 5 wordt respectievelijk ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project.

## HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

### 2.1 Huidige situatie

De locatie aan de Dalweg 20 ligt in het buitengebied ten oosten van de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk. De ruimtelijk- functionele structuur van de directe omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden en agrarische bedrijfspercelen.

Het projectgebied omvat het agrarisch erf. Het erf ligt geschakeld aan de zuidzijde van de Dalweg. Het erf wordt aan de overige zijden omgeven door agrarisch in gebruik zijnde gronden. De agrarische bedrijfsactiviteiten bestaan uit kwekerijactiviteiten.

De bebouwing op het erf bestaat uit een bedrijfswoning en vier agrarisch bedrijfsgebouwen/ gebouwen die dienst deden als berging/ stalling. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van het projectgebied is ingericht als grasperceel en een klein gedeelte wordt gebruikt als tuin behorende bij de bedrijfswoning. Het erf wordt aan de noordzijde met twee in- en uitritten ontsloten op de Dalweg. In figuur 2.1 is de huidige situatie op een foto weergegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto van het projectgebied (Bron: Provincie Overijssel)

Sinds 2009 wordt op het perceel een nevenactiviteit uitgeoefend in de vorm van een bewegingscentrum. Het aanbod van het bewegingscentrum bestaat uit groepslessen, cursussen en andere activiteiten gericht op een gezonde leefstijlbevordering. Hierbij moet worden gedacht aan groepslessen Yoga en Pilatus, cursussen op het gebied van BHV, assertiviteit/agressie en re-integratie, gezondheidsbevorderingsprogramma's en preventieprogramma's ter voorkoming van gezondheidsklachten. Het bewegingscentrum is momenteel gevestigd in de voormalige deelruimte van de boerderij. De ruimte is omgebouwd tot een oefenruimte, instructieruimte, kleedkamer, kantoor, behandelkamer en toiletvoorzieningen.

## 2.2 Gewenste situatie

### 2.2.1 Inleiding

Het buitengebied is van oudsher van belang geweest voor de agrarische sector. De sector is echter de afgelopen jaren onder druk komen te staan. Er vindt schaalvergroting plaats, het aantal bedrijven neemt steeds verder af en ondernemers zijn op zoek naar mogelijkheden om hun agrarische bedrijfsvoering te verbreden. Daarnaast komen er, door het verdwijnen van agrarische bedrijven, agrarische complexen vrij. Om de vitaliteit en sociaaleconomische kwaliteit van het buitengebied te behouden, is het gewenst om ruimte te bieden aan passende nevenfuncties en/of vervolgfuncties op (voormalige) agrarische bedrijfslocaties. Zo ook op het perceel aan de Dalweg 20.

### 2.2.2 Uitwerking

Door de omschakeling van het bedrijf van veehouderij naar kwekerij, zijn naast de deelruimte meerdere agrarische bedrijfsgebouwen, gedeeltelijk vrijgekomen. De initiatiefnemers zijn voornemens de bestaande nevenactiviteit verder uit te breiden.

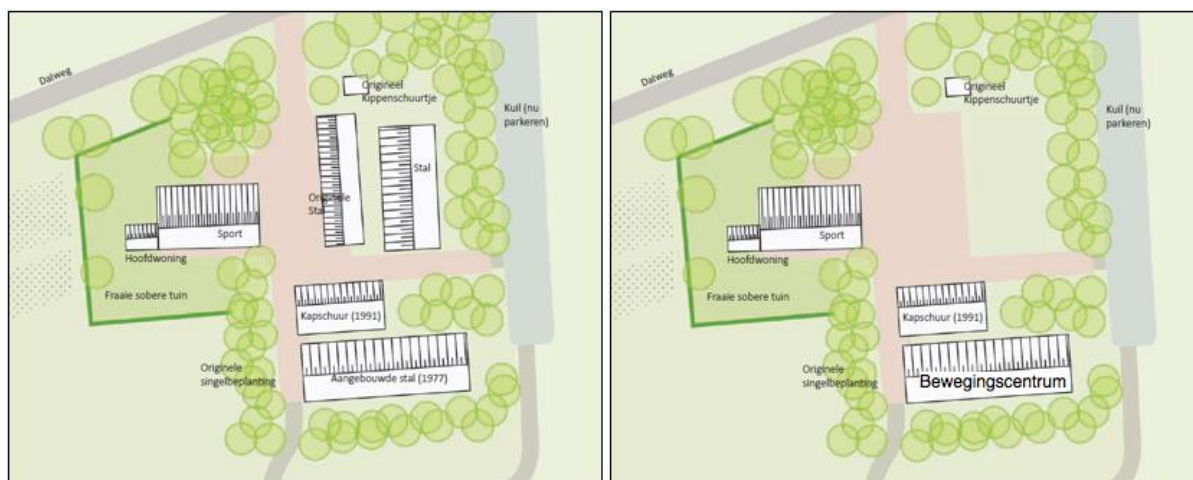
De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is een belangrijke voorwaarde voor medewerking aan de functiewijziging. Door het toestaan van de vervolgfunctie wordt (weer) geïnvesteerd in de onderhoud/opknappen van de bestaande bebouwing, wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Op termijn zullen de eigenaren de kwekerij langzaam af gaan bouwen. Hierdoor ontstaat vrijkomende agrarisch bebouwing. De sloop van deze vrijkomende agrarische bebouwing wordt als investering in de ruimtelijke kwaliteit ingebracht.

Het meest zuidelijk gelegen bedrijfsgebouw wordt intern verbouwd tot bijeenkomstruimte en instructieruimte, zoals weergegeven in afbeelding 2.2. De oppervlakte van dit bestaande gebouw bedraagt circa 450 m<sup>2</sup>. Hierdoor kan het aanbod van het bewegingscentrum worden verbreed en kunnen er meerdere lessen/ cursussen tegelijkertijd worden aangeboden. De verbouw van de stal geschiedt op dusdanige wijze dat deze past in de karakteristiek van het wederopbouwgebied. Tevens wordt het asbest verwijderd.

De originele stal (ten oosten naast de in- en uitrit) verkeerd in mindere staat. Deze stal zal binnen 3 jaar (na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Buitengebied') worden gesloopt. Door sloop ontstaat er meer parkeer- en manoeuvreerruimte ontstaan op het erf, ter verbetering van de ontsluiting en parkeersituatie op het erf.

De meest noordoostelijk gelegen stal wordt in eerste instantie aangehouden voor de kwekerijactiviteiten. Zoals aangegeven is het te verwachten op de kwekerij op termijn af te bouwen. De voorwaarde wordt gesteld om deze stal, binnen 1 jaar na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van de kwekerij, te slopen.

In afbeelding 2.2 is de huidige (links) en toekomstige (rechts) situatie weergegeven.



Afbeelding 2.2: Bestaande (links) en toekomstige (rechts) situatie (Bron: initiatiefnemers)



Het bewegingscentrum biedt op locatie ook buitenlessen aan, zoals bootcamp. Hiervoor worden attributen gebruikt. Van permanent gebouwde buitentoestellen, hindernissen en dergelijke is geen sprake. Ook van lichtmasten ten behoeve van de activiteiten van het bewegingscentrum is geen sprake.

## 2.2.3 Verkeer & Parkeren

### 2.2.3.1 Uitgangspunten

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. In dit geval wordt voor wat betreft de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie aangesloten bij de meest recente landelijke parkeerkcijfers op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

Uitgangspunten:

- Functie: fitnessstudio/sportschool
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Twenterand (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeernorm (per woning): minimaal 3,0 en maximaal 3,5<sup>1</sup>
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,0 en maximaal 7,8 per dag

### 2.2.3.2 Verkeer

Aangezien de ligging van het bewegingscentrum in het buitengebied is gelegen maar wel op korte afstand van de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk, is het autogebruik mogelijk lager. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van een minimale verkeersgeneratie. Uitgaande van totaal 450 m<sup>2</sup> bvo voor het bewegingscentrum zal voor deze nevenfunctie de verkeersgeneratie circa 32 verkeersbewegingen per etmaal bedragen.

Gelet op de beperkte verkeersintensiteiten wordt gesteld dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

### 2.2.3.3 Parkeren

Uitgaande van de gemiddelde parkeerbehoefte dienen voor het bewegingscentrum 3,25 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Uitgaande van totaal 450 m<sup>2</sup> bvo voor het bewegingscentrum dienen voor deze nevenfunctie 15 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Op het erf is voldoende ruimte aanwezig om daaraan te kunnen voldoen. Door sloop van de originele stal binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zal er meer parkeer- en manoeuvreerruimte ontstaan op het erf, ter verbetering van de ontsluiting en parkeersituatie op het erf.

---

<sup>1</sup> In dit geval gaat het niet om een reguliere sportschool. Het bewegingscentrum is bedoeld voor groepslessen en niet voor zelfstandige gebruikers. Door het zorgvuldig plannen van groepslessen kan de parkeerdruk eenvoudig gespreid worden. Daardoor wordt in dit geval rekening gehouden met een parkeerdruk van 50% ten opzichte van een reguliere sportschool. Daarbij wordt opgemerkt dat de ligging van het bewegingscentrum in het buitengebied is gelegen maar wel op korte afstand van de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk, waardoor het autogebruik mogelijk lager kan uitvallen.

## 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 projectgebied 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 Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

#### 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. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De wettekst van de (gewijzigde) ladder is als volgt:

*De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.*

#### 3.1.3 Conclusie

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. De planologische wijziging raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe “stedelijke ontwikkelingen” mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouwmogelijkheden van enige omvang kwalificeren zich als zodanig en zijn ‘Ladderplichtig’. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouwmogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 10 december 2014, ABRvS 201310814/1/R1.

De afdeling spreekt over een “zodanige functiewijziging” en suggereert dat er functiewijzigingen – zonder enige toename van bebouwing – kunnen zijn die wel “zodanig” zijn, dat zij kunnen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een functiewijziging “sec” die van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders, door die invloed kan kwalificeren als “zodanige functiewijziging”, zodat sprake is van een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling. Gelet op het feit dat:

- het voornemen betrekking heeft op een gebouw van maximaal 450 m<sup>2</sup>;
- er geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte;
- er sprake is van een functiewijziging met een beperkte (planologische) uitstraling;
- er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling, die in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' aanvaardbaar is;

kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

## 3.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei 2017 zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

### 3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

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. 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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

### 3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven

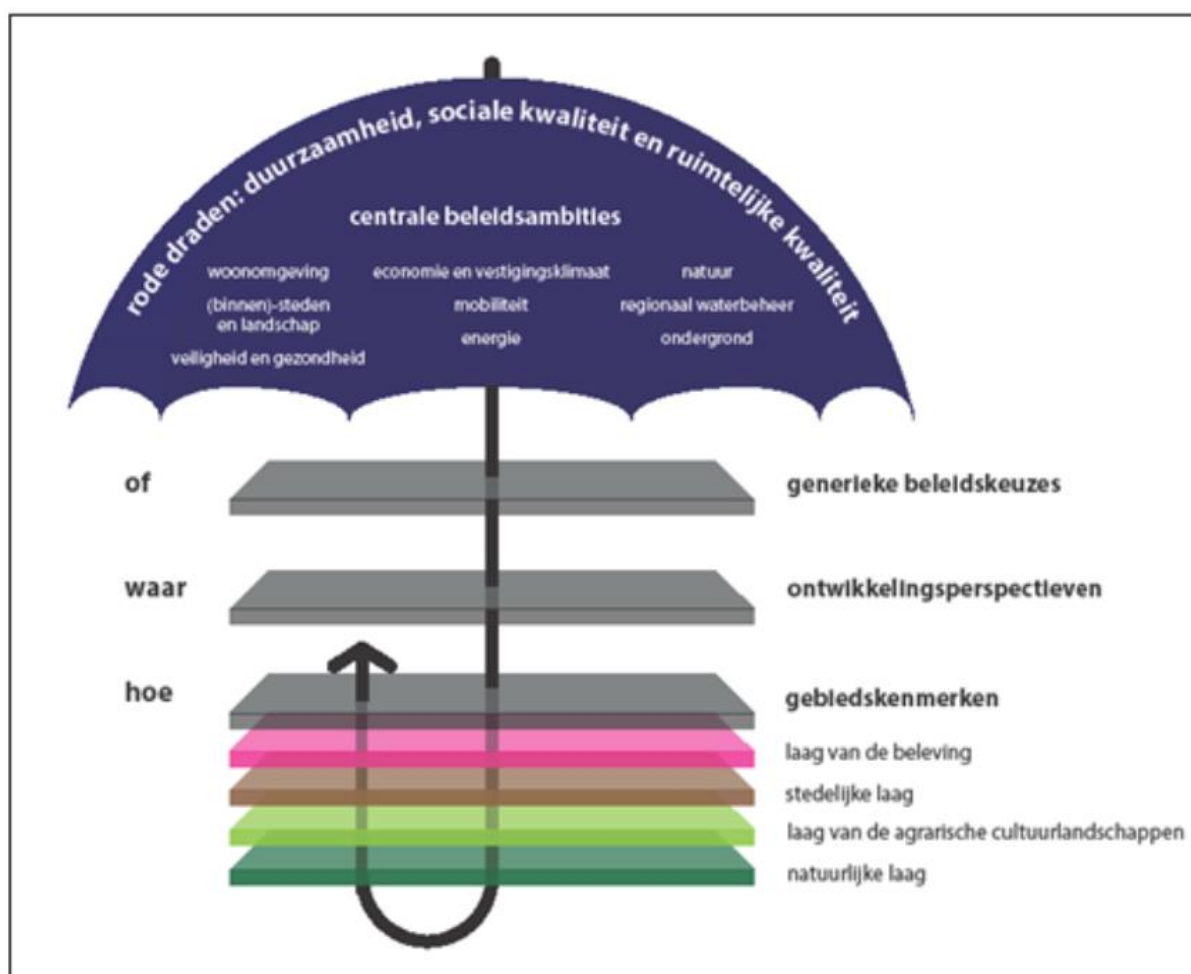
### 3. Hoe – gebiedskenmerken

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

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

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

In afbeelding 3.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



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

#### 3.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

### 3.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

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

### 3.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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

## 3.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Toetsing van voorliggend initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel geeft globaal het volgende beeld.

### 3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) en artikel 2.12 (Verblijfsrecreatie) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

#### Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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.*
2. *Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardens leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:*
- *dat (her)benutting van bestaande erven en/of 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 2.1.3*

Als gevolg van de ontwikkeling vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats en worden ook geen extra bouw mogelijkheden toegekend ten opzichte van de huidige planologische situatie. De bestaande vrijgekomen bebouwing wordt met het voornemen herbenut en vrijkomende bebouwing wordt (op termijn) gesloopt. Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

#### Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

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

#### *Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.1.5*

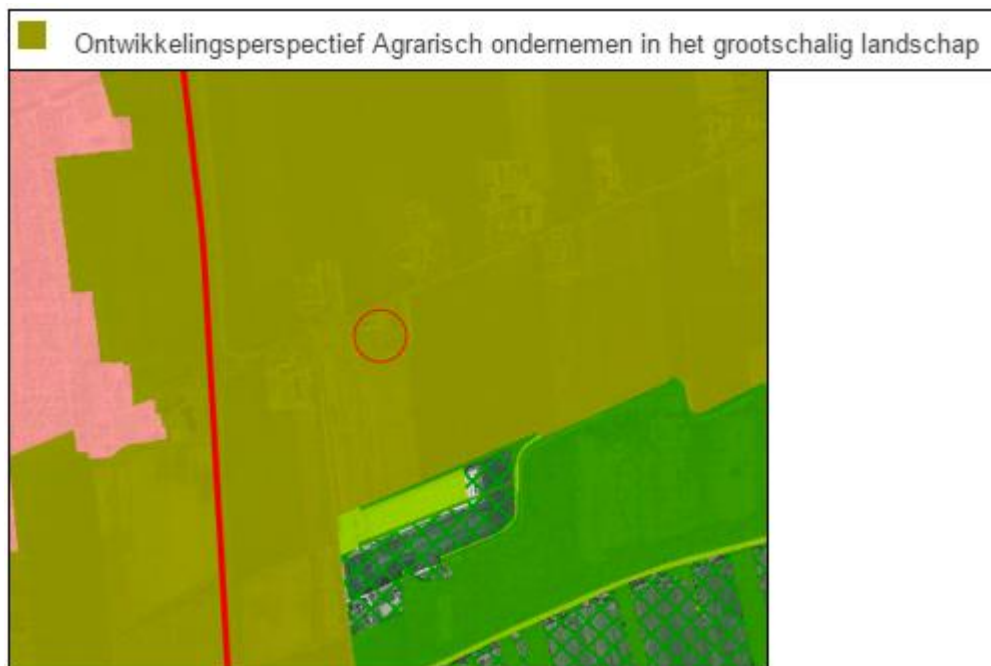
De ontwikkeling betreft een functiewijzing naar verblijfsrecreatie. De benodigde investeringen in ruimtelijk kwaliteit (basisinspanning) bestaan uit het (op termijn) slopen van vrijkomende agrarische bebouwing. Hiermee wordt voldaan aan het beleid omtrent de ruimtelijke kwaliteit. In paragraaf 3.2.4.2 wordt beschreven dat het project past binnen de ontwikkelingsperspectieven.

#### *3.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven*

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

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

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap'. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 3.2: Uitsnede Ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### *‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’*

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

#### *Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’*

Gebieden met een dergelijk ontwikkelingsperspectief zijn voornamelijk bedoeld voor de landbouw. Het agrarisch bedrijf in de vorm van de kwekerij blijft overeenkomstig de huidige bedrijfsvoering. Het concrete voornemen voorziet in de uitbreiding van de bestaande nevenfunctie, namelijk het bewegingscentrum. Deze wijziging brengt geen extra belemmering met zich mee voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of andere functies zoals wonen en natuur. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 waar dit nader wordt aangetoond.

Geconcludeerd wordt dat met het initiatief gemotiveerd kan worden afgeweken van het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

#### *3.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De ‘Stedelijke laag’ en de ‘Laag van de beleving’ wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor de locaties en de aangrenzende gronden geen specifieke eigenschappen gelden.

#### 1. De ‘Natuurlijke laag’

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met de gebiedstype 'Hoogveenontginningen in cultuur gebracht'.

#### *'Hoogveengebieden'*

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van "levend hoogveen" (veenaangroei). De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. Het open natte karakter is hierbij een belangrijke kwaliteit. De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veenlandschap. Zo ontstaat een samenhangend en leesbaar landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schaalgraslanden eromheen. De dekzandgronden worden gekenmerkt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De dekzandgebieden zijn voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heide-ontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken en beleefbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn uitgangspunt bij inrichting. De strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, dient uitgangspunt te zijn. Hiermee dient bij de planuitwerking rekening te worden gehouden.

#### *Toetsing van het initiatief aan het de "Natuurlijke laag"*

Het gehele plangebied ligt binnen het gebiedstype 'Hoogveengebieden'. De voorkomende hoogteverschillen en watersystemen worden niet aangepast. Met de bestaande landschappelijke inpassing is ingezet op beplanting die past bij de natuurlijke ondergrond. De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'.

## 2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Veenkoloniaal landschap'.

#### *'Veenkoloniaal landschap'*

Kenmerkend voor het veenkoloniaal landschap zijn de grootschalige open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur die zijn ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drenthe. Het is gevormd door ontginners en boeren uit met name het noorden. Typische Groningse boerderijen staan hier doorgaans naast de Overijsselse boerderijen.



De ambitie is gericht op de versterking van de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en de kwaliteit van dit landschap. Het gaat dan met name om de grote maat en de vergezichten. De norm is een beschermende bestemmingsregeling gericht op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het veenkoloniaal landschap dan dragen deze bij aan het behoud en de versterking van bijzondere architectuur, de linten in het landschap en de open ruimtes.

#### *Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”*

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing op een bestaand erf. Het erf kent een volwassen groenstructuur. De ontwikkeling zorgt niet voor aantasting van de openheid van het landschap. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten voor de “Laag van agrarisch cultuurlandschap”.

### **3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Twenterand**

#### *3.3.1.1 Algemeen*

De ‘Structuurvisie Twenterand’, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juli 2011, spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente. 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.

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

Gezien de ontwikkeling is vooral het thema ‘werken’ van belang.

### 3.3.1.3 Werken - Buitengebied

De vitaliteit en leefbaarheid van het platteland wordt gefaciliteerd, maar selectief en gericht op kwaliteit. Bedrijfsgroei wordt toegestaan binnen de voorwaarden van het bestemmingsplan Buitengebied. Ook bij ontwikkelingen van intensieve veehouderijbedrijven wordt de nadruk gelegd op een goede ruimtelijke inpassing. De extensiveringszones zijn gelegen rond de kwetsbare natuurgebieden. Hier is geen ruimte voor uitbreiding van intensieve veehouderijbedrijven. In de verwevingsgebieden is ruimte voor ontwikkeling van intensieve veehouderij op de bestaande intensieve veehouderijlocaties.

Hergebruik van leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen wordt gestimuleerd. In de meest natuurlijke zones is omzetting van VAB's naar landgoederen en landhuizen in het bijzonder toegestaan. al deze ontwikkelingen moeten voldoen aan de randvoorwaarden vanuit ruimtelijke en milieukwaliteit.

### 3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de "Structuurvisie Twenterand"

Het bewegingscentrum als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf voorziet in een versterking van de vitaliteit en leefbaarheid van het buitengebied ter plaatse. Met dit plan wordt het bestaande en bestemde bewegingscentrum uitgebreid door nog een vrijgekomen agrarisch bedrijfsgebouw om te bouwen ten behoeve van de nevenactiviteit. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten van de "Structuurvisie Twenterand". Specifiek beleid ten aanzien van nevenfuncties is opgenomen in de Nota Platteland, waaraan in de navolgende paragraaf wordt getoetst.

## 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.

Een belangrijk uitgangspunt van de gemeente is dat diverse ontwikkelingen op het terrein van wonen, werken en recreëren op het platteland mogelijk kunnen worden gemaakt, onder de voorwaarde dat een tegenprestatie wordt geleverd waardoor de uitstraling van het geheel verbetert.

De Nota Platteland richt zich vooral op te verwachten ontwikkelingen bij de stoppende agrarische bedrijven. In het geval van bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf wordt in het bestemmingsplan een functiewisseling mogelijk gemaakt voor:

- Woondoeleinden;
- Vestiging van een bedrijf;
- Recreatieve voorzieningen in de vorm van actieve recreatie en/of verblijfsrecreatie.

Dat gebeurt alleen als de aanvraag voldoet aan alle voor een functiewijziging gestelde criteria. Alle bovengenoemde ontwikkelingen mogen in elk geval niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsruimte van de omringende bestaande functies. Verder moeten ze leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

### 3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de "Nota Platteland"

Het bewegingscentrum wordt als nevenactiviteit bij het bestaand agrarisch bedrijf uitgeoefend, in vrijkomende agrarische bebouwing. Het bewegingscentrum zal in eerste instantie ondergeschikt blijven aan de kwekerij (hoofd functie) en plaatsvinden in bestaande bebouwing. Hiertoe zal wel een interne verbouwing moeten worden doorgevoerd. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten van de "Nota Platteland".

### **3.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het voornoemde gemeentelijke beleid dat op dit plan van toepassing is.

## 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 milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

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

### 4.1 Geluid (Wet geluidhinder)

#### 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 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 projectgebied

##### 4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Het plan voorziet niet in nieuwe geluidsgevoelige objecten. Het nader beschouwen van wegverkeerslawaai kan achterwege blijven.

##### 4.1.2.2 Railverkeerslawaai

In de nabijheid van het projectgebied is geen spoorlijn gelegen. Het nader beschouwen van railverkeerslawaai kan achterwege blijven.

##### 4.1.2.3 Industrielawaai

Voor wat betreft het aspect industrielawaai wordt opgemerkt dat in de directe omgeving van het projectgebied geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig is. De invloed van individuele bedrijvigheid op de nieuwe functie wordt beoordeeld in paragraaf 4.5.

#### 4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor dit plan.

### 4.2 Bodemkwaliteit

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.

De locatie is niet als een 'verdachte' locatie voor bodemverontreiniging aan te merken. Ten tijde van de bouw van het bestaande gebouw is aangetoond dat de bodemkwaliteit milieuhygiënisch van voldoende kwaliteit is voor een verblijfsfunctie. De locatie is in gebruik als agrarisch erf en er hebben, zover bekend, geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden.

## 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).

### 4.3.2 Situatie projectgebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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

### 4.3.3 Conclusie

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

## 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 ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);

- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) die op 1 januari 2011 in werking is getreden.

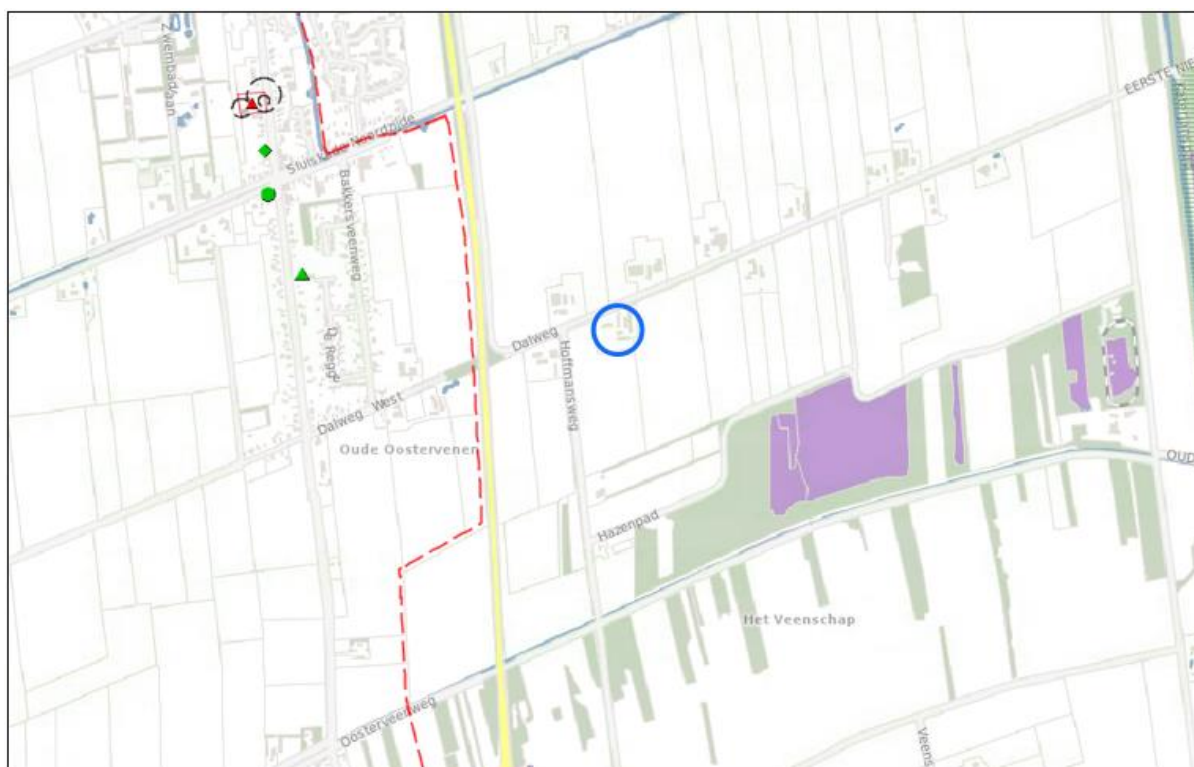
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het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

##### 4.4.2.1 Algemeen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het projectgebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Provincie)

##### Buisleiding Gasunie BV

Ten westen van het projectgebied is een hogedruk aardgasleiding (N-527-40) van de Nederlandse Gasunie B.V. gelegen. Zoals weergegeven in afbeelding 4.1 geldt er geen plaatsgebonden risicocontour voor dit deel van de

buisleiding. Het betreft een leiding met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 219 mm. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 100 meter.

Het projectgebied ligt op meer dan 320 meter afstand en valt daarmee buiten het groepsrisico-aandachtsgebied. Een berekening en/of nader verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat de locatie:

- 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 voornemen in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

## 4.5 Milieuzonering

### 4.5.1 Algemeen

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

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

### 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.

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

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype "rustige woonwijk".

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

### 4.5.3 Situatie projectgebied

#### 4.5.3.1 Algemeen

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 in ernstige mate wordt aangetast.

Een 'bewegingscentrum' is niet opgenomen in de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering". De functie kan in het kader van milieuzonering het best worden vergeleken met een 'Fitnesscentra, badhuizen en saunabaden'. Deze functie behoort tot milieucategorie 2. Voor een inrichting van milieucategorie 2 geldt, uitgaande van het omgevingstype 'rustige woonwijk', een richtafstand van 30 meter tot aan milieugevoelige objecten. Binnen 30 meter van het bouwvlak zijn geen milieugevoelige objecten aanwezig. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand. 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 hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving.

In de nabije omgeving zijn voornamelijk agrarische bedrijven aanwezig. Het betreffen hier grondgebonden en intensieve veehouderijen. Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand geldt voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 4.6 nader op ingegaan.

In onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het projectgebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit, welke richtafstand



aangehouden moet worden tussen de gevel van de nieuwe instructieruimte en het bouwvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand bedraagt.

| Functie  | Milieucategorie | Richtafstand | Daadwerkelijke afstanden |
|--|-----------------|--------------|--------------------------|
| Grondgebonden veehouderijen<br>Dalweg 31, 33 en 35-35a | 3.2             | 30 m*        | minimaal 120 m           |
| Intensieve veehouderij<br>Dalweg 18 en 22              | 4.1             | 50 m*        | minimaal 160 m           |

\*Richtafstand met uitzondering van het aspect 'geur'

Zoals blijkt uit de tabel wordt aan alle richtafstanden voldaan. Gezien de ruime afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van de nieuwe instructieruimte sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

#### 4.5.4 Conclusie

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

## 4.6 Geur

### 4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

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

### 4.6.2 Situatie projectgebied

Met dit plan wordt een nieuw geurgevoelig object toegestaan, namelijk een instructieruimte. In de omgeving van het projectgebied bevindt zich een aantal veehouderijen (waaronder intensieve veehouderijen).

Ten opzichte van de grondgebonden veehouderijen (Dalweg 31, 33 en 35-35a) dient een vaste afstand van 50 meter worden aangehouden. De afstand tussen de gevel van de nieuwe instructieruimte en het bouwvlak van de betreffende veehouderijen bedraagt minimaal 120 meter.

Ten opzichte van de intensieve veehouderijen (Dalweg 18 en 22) bedraagt de afstand tussen de gevel van de nieuwe instructieruimte en het bouwvlak minimaal 160 meter. Het bestaande deel van het bewegingscentrum is op kortere afstand gelegen. Gesteld wordt dat hierdoor omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en ter plaatse van het nieuwe deel van het bewegingscentrum sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### **4.6.3 Conclusie**

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

### **4.7 Ecologie**

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

#### **4.7.1 Gebiedsbescherming**

##### *4.7.2.1 Natura 2000-gebieden*

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

Het projectgebied bevindt zich op een afstand van circa 1,5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Engbertsdijkvenen'. Gelet op de aard van voorgenomen activiteit en de afstand tot aan Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat de in dit plan besloten ontwikkeling geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

##### *4.7.2.2 Natuur Netwerk Nederland (NNN)*

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 280 meter afstand. Gezien de afstand van de locatie tot de NNN, de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

#### **4.7.2 Soortenbescherming**

Wat betreft de soortenbescherming 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 er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt anders moet er een ontheffing worden gevraagd.

In voorliggend plan is geen sprake van het kappen van opgaande beplanting of het dempen van oppervlaktewater. Op termijn is er sprake van sloop van bebouwing. De bebouwing in het plangebied wordt in beginsel als ongeschikte verblijfplaats voor beschermde soorten beschouwd, vanwege bouwstijl en gebruikte

materialen. Potentiële verblijfplaatsen, zoals ruimtes achter boeiborden en overige gevelbetimmeringen, houten vensterluiken, beschoten zolders en een (bereikbare) holle spouw ontbreken.

Nadelige effecten op beschermde soorten flora en fauna worden daarom niet verwacht.

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

#### 4.7.3 Conclusie

Het plan brengt geen significant negatieve effecten op de NNN en het Natura 2000-gebied met zich mee. Daarnaast worden er geen nadelige effecten voor de beschermde flora en fauna verwacht.

### 4.8 Archeologie & cultuurhistorie

#### 4.8.1 Archeologie

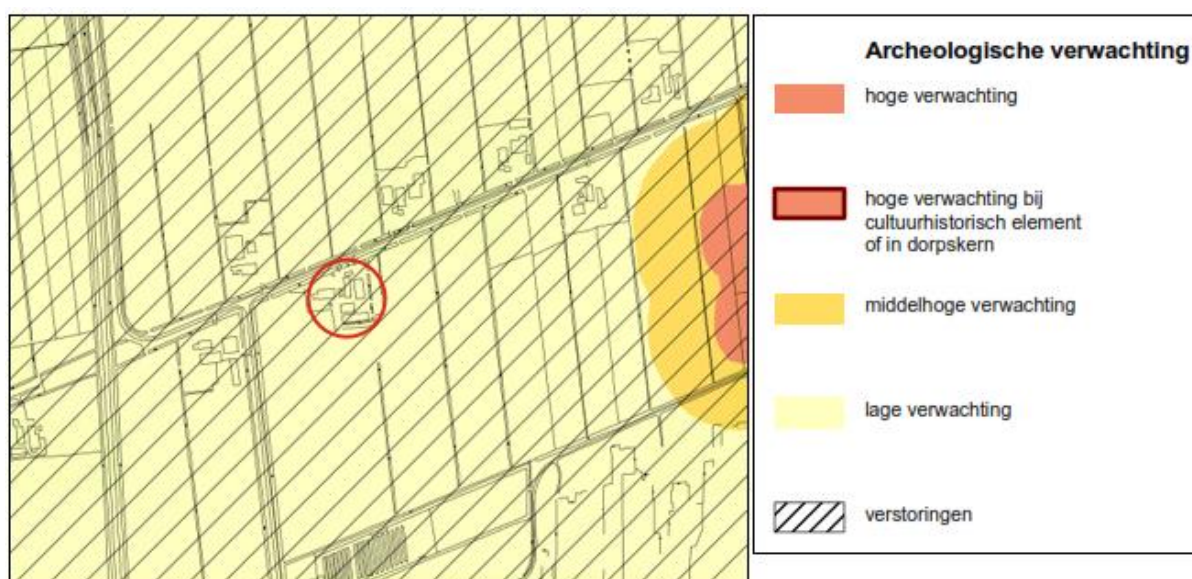
##### 4.8.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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.

##### 4.8.1.2 Situatie projectgebied

De gemeente Twenterand beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van deze kaart, met daarin weergegeven de locatie van het projectgebied, is opgenomen in afbeelding 4.2.



Afbeelding 4.2: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

Het projectgebied is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. Door de ontginningen is het gebied mogelijk reeds verstoord. In gebieden met een lage archeologische verwachting geldt dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk mits:

- planlocatie geheel in een lage verwachtingszone ligt;
- grenzend aan de planlocatie geen waardevol archeologisch terrein aanwezig is.

Het projectgebied bevindt zich geheel in een lage archeologische verwachtingszone en grenst niet aan een waardevol archeologisch terrein. Daarnaast is het gebied mogelijk volledig verstoord door de ontginningen. Tot slot zullen er geen nieuwe bodemingrepen worden uitgevoerd.

Archeologisch onderzoek is 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 projectgebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het projectgebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het projectgebied komen eveneens geen monumenten of cultuurhistorische waarden voor.

## 4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt er geen archeologisch onderzoek nodig is. Tevens is geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

## 4.9 Water

Het project heeft in beginsel weinig tot geen gevolgen voor de waterhuishouding. De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied. In de nieuwe situatie zal het verhard oppervlakte, incl. daken en verhardingen zoals in- en uitritten, niet toenemen. Het realiseren van aanvullende waterberging is hierdoor niet noodzakelijk.

In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied is de locatie gelegen in een gebied met de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterbergingsgebied’. De voor ‘Waterstaat - Waterbergingsgebied’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor waterberging en waterbeheer met de daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding, zoals inundatiegebieden, retentiegebieden en retentievijvers. Het waterbergingsgebied zorgt niet voor een belemmering, omdat in dit geval niet wordt gebouwd. Het gaat enkel om een functiewijziging van een bestaand gebouw.

## HOOFDSTUK 5      UITVOERBAARHEID

### 5.1      Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel 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.

Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt een overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

### 5.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het vooroverleg met de overlegpartners wordt, indien benodigd, gevoerd in het kader van het nog op te stellen (actualisatie)bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Twenterand.

Ten tijde van de procedure van het (actualisatie)bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Twenterand, wordt voor eenieder gelegenheid geboden tot het indienen van reacties.