



GEMEENTE TWENTERAND

*Ruimtelijke onderbouwing
Westerweilandweg 20, Vriezenveen*

6 juli 2017

Ruimtelijke onderbouwing
Westerweilandweg 20, Vriezenveen

Plannaam: Westerweilandweg 20, Vriezenveen
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing
Datum: 6 juli 2017



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED	4
1.3	PLANOLOGISCH REGIEM	5
1.4	LEESWIJZER	5
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE.....	6
2.1	HUIDIGE SITUATIE	6
2.2	GEWENSTE SITUATIE	7
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	10
3.1	RIJKSBELEID	10
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	18
HOOFDSTUK 4	MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	23
4.2	BODEMKWALITEIT	23
4.3	LUCHTKWALITEIT	24
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	24
4.5	MILIEUZONERING	26
4.6	GEUR	28
4.7	ECOLOGIE.....	29
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	30
4.9	WATER	31
HOOFDSTUK 5	UITVOERBAARHEID.....	33
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	33
BIJLAGE	34
BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN	34

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar op het perceel aan de Westerweilandweg 20 aan de rand van de kern Vriezenveen, in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Op het perceel is een manege, een bedrijfswoning en een uitloopweide voor paarden aanwezig. De manege is enkele decennia oud en is niet meer actief in gebruik, waardoor het pand sterk verouderd is.

Het voornemen bestaat om de manege te verbouwen tot verblijfsrecreatieve kamers/appartementen voor totaal maximaal 20 personen. Daarbij is het gewenst om gemeenschappelijke ruimte(s) in de vorm van recreatieruimtes en vergaderruimtes te realiseren en tevens ruimte te bieden voor enkele dierenverblijven en bijbehorende opslag. Het gebouw wordt intern verbouwd en van de buitenzijde opgeknapt. Van uitbreiding van bebouwing is geen sprake. De bedrijfswoning blijft ongewijzigd gehandhaafd.

De gemeente Twenterand is, ten tijde van het schrijven van deze ruimtelijke onderbouwing, bezig met het actualiseren van het bestemmingsplan voor het buitengebied. In het ontwerp-bestemmingsplan heeft het perceel een bestemming 'Sport' waarin de betreffende locatie is bestemd tot manege. In dit geval wordt voorgesteld om de functiewijziging mee te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand'.

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 Westerweilandweg 20 te Vriezenveen in het buitengebied van de gemeente Twenterand. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Vriezenveen, sectie L, nummer 1711. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van Vriezenveen en de directe omgeving weergegeven.



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

1.3 Planologisch regiem

1.3.1 Bestemmingsplan “Buitengebied herziening 2005”

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

In dit bestemmingsplan is het perceel bestemd voor ‘Terrein voor actieve recreatie’ en voorzien van de aanduidingen ‘manege’ en ‘deelgebied 12’. De gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor de actieve binnen- en buitensportbeoefening in de bestemmingscategorie: Ma (manege).

Ten aanzien van het op de plankaart aangegeven deelgebied 12 (Manege aan de Westerweilandweg) is de volgende bebouwing toegestaan:

- één dienst- c.q. bedrijfswoning met een maximale hoogte van 9 m, een maximale goothoogte van 4,5 m en een maximale inhoud van 750 m²;
- bedrijfsgebouwen met een maximale hoogte van 10 m en een totale bebouwde oppervlakte van 1500 m².

1.3.2 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 agrarisch erf met de bedrijfswoning bestemd tot:

- Enkelbestemming ‘Sport’ met deels bouwvlak;
- Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie hoge verwachting’;
- Functieaanduiding ‘specifieke vorm van sport – manege westerweilandweg’;
- Gebiedsaanduidingen ‘milieuzone - intrekgebied’ en ‘vrijwaringszone – laagvliegroute’.

De gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn (nagenoeg) gelijk aan het bestemmingsplan ‘Buitengebied herziening 2005’.

1.3.3 Strijdigheid

Het gebruiken van de gebouwen voor de verblijfrecreatie doeleinden is niet in overstemming met het geldende en ontwerpbestemmingsplan. In dit geval wordt voorgesteld om deze beperkte functiewijziging mee te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan ‘Buitengebied Twenterand’.

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. 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

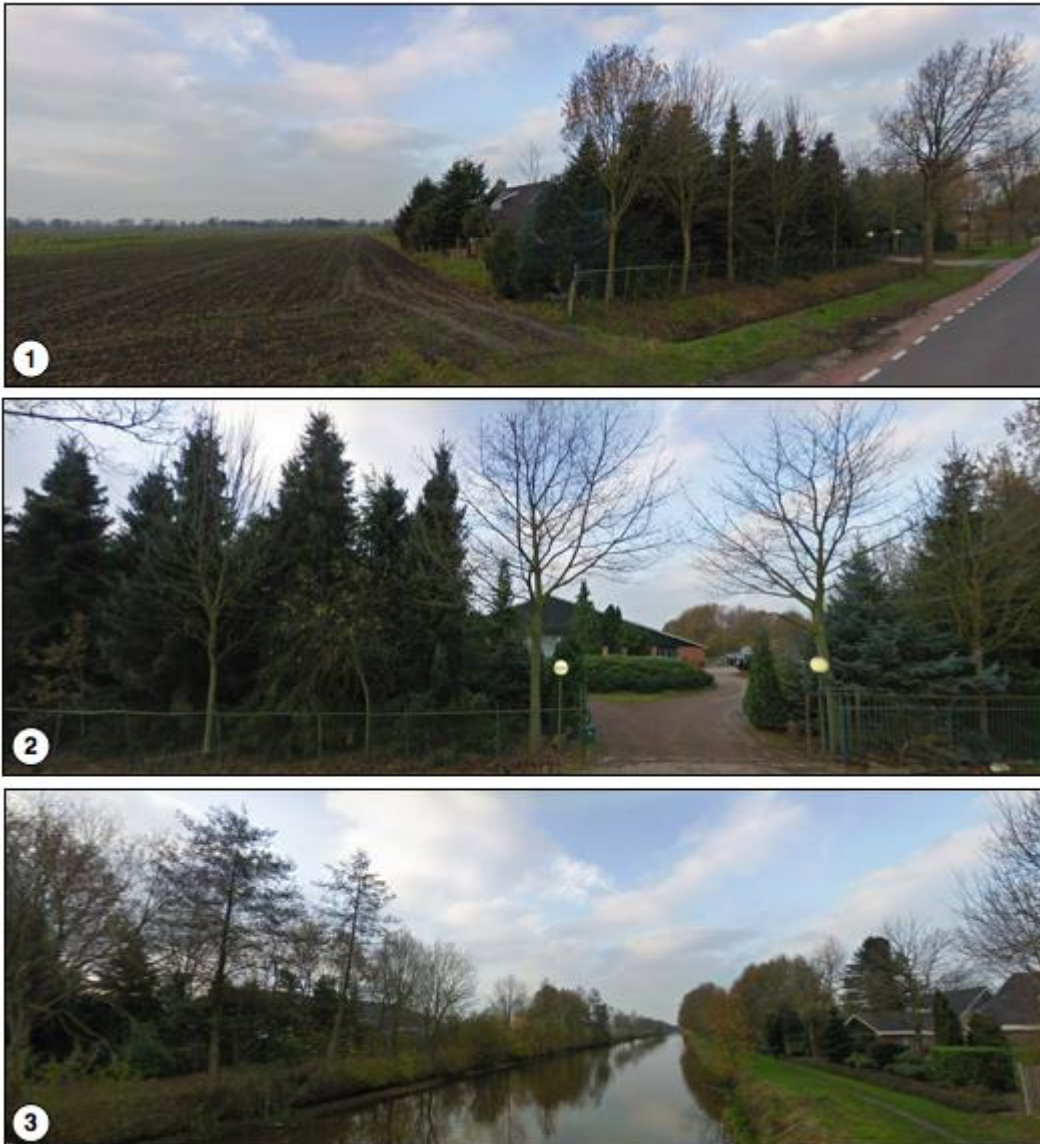
De locatie aan de Westerweilandweg 20 te Vriezenveen ligt in het buitengebied, aan de zuidrand van de kern van Vriezenveen. De scheiding van tussen de bebouwde kom en het buitengebied wordt benadrukt door het Lateraalkanaal. Ten noorden van dit kanaal is een woonwijk van Vriezenveen aanwezig. Ten zuiden van het kanaal bestaat de omgeving voornamelijk uit een open-agrarische landschap.

Het projectgebied omvat het perceel van de manege. Het erf ligt als een blok aan de westzijde van de Westerweilandweg. Aan de noordzijde grenst het perceel aan het Lateraalkanaal met tussen gelegen wandelpad. Aan de zuid- en westzijde is het perceel omgeven door agrarische gronden.

De bebouwing op het perceel bestaat uit een bedrijfswoning en een manege met oppervlakte van circa 1.500 m². Het manegegebouw is sterk verouderd en wordt momenteel niet als zodanig gebruikt. Het overige deel van het perceel is voornamelijk ingericht als, paardenweide, boomgaard, tuin behorende bij de bedrijfswoning, opstelruimte en een in- en uitrit. In afbeelding 2.1 en 2.2 is de huidige situatie op (lucht)foto's weergegeven. De locaties van de foto's in afbeelding 2.2 zijn met nummers weergegeven in afbeelding 2.1.



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



Afbeelding 2.2: Foto's vanaf de Westerweilandweg (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om de sterk verouderde manege die niet meer als zodanig gebruikt wordt, intern te verbouwen om een verblijfsrecreatieve functie te creëren. Door deze vervolgfunctie wordt een bijdrage geleverd aan het behouden van de vitaliteit en sociaaleconomische kwaliteit van het buitengebied.

De recreatieverblijven (kamers/appartementen) worden geschikt voor totaal maximaal 20 personen, waarbij het aantal personen per kamer/appartement kan verschillen. Naast reguliere recreanten zal de doelgroep bestaan uit cliënten van een zorginstelling die ter plaatse verblijven als zijnde vakantie- of weekendverblijf. De functie is uitsluitend recreatief (geschikt voor zorgbehoevenden, geen (woon)zorgaccommodatie). Wel worden de interne voorzieningen geschikt gemaakt voor het verblijf van deze specifieke doelgroep.

Daarbij is het gewenst om gemeenschappelijke ruimte(s) in de vorm van recreatieruimtes en vergaderruimtes te realiseren en tevens ruimte te bieden voor enkele dierenverblijven en bijbehorende opslag. Het gebouw wordt intern verbouwd. Van uitbreiding van bebouwing is geen sprake. De bedrijfswoning blijft ongewijzigd gehandhaafd.

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 verouderde bebouwing, wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Tevens wordt geïnvesteerd in de landschappelijke kwaliteit.

De landschapsmaatregelen zijn uitgewerkt in een Erfinrichtingsplan door De Erfontwikkelaar. Het erf inrichtingsplan is op schaal opgenomen in bijlage 1 van deze onderbouwing. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemer, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. In afbeelding 2.3 is de landschappelijke inrichting weergegeven.



Afbeelding 2.3: Erfinrichtingsplan (Bron: De Erfontwikkelaar)

De opzet van het erf, waaronder de bebouwing, paardenweide en de in- en uitritconstructie, blijft ongewijzigd. Op het erf, met name op het voorerf, staat momenteel veel gebiedsvreemd groen. Deze beplanting wordt gerooid en het 'voor' erf wordt afgeschermd met een esdoornhaag van maximaal 1 meter hoog. Enkele bestaande gebiedseigen (fruit)bomen kunnen behouden blijven. Aan de westzijde (achterzijde) zal een bestaande bomenrij versterkt worden en voorzien van onder beplanting. Hierdoor krijgt het erf weer de gewenst groene zoom. Verder worden op het erf enkele solitaire bomen aangeplant (walnoot, zilverlindes, kastanje).

2.2.2 Verkeer & Parkeren

2.2.2.1 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 parkeerkencijfers op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. De gemeentelijke Nota Parkeernormen wordt buiten beschouwing gelaten, omdat deze zich richt op de bebouwde kom.

Op eigen terrein moet voldoende ruimte aanwezig zijn voor het parkeren en laden en lossen die de functie met zich mee brengt. Dit is tevens vastgelegd in de regels van het actualiserend ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand'.

2.2.2.2 Parkeren

In voorliggend geval wordt een recreatieverblijven voor een maximale capaciteit van 20 personen mogelijk gemaakt. Op basis van de CROW-uitgave wordt een vergelijking gemaakt met een 3-sterren hotel, waarvoor een gemiddelde parkeernorm van 6,8 parkeerplaatsen per 10 kamers geldt. Daarbij wordt uitgegaan van een bezetting van 2 personen per kamer, waardoor een capaciteit ontstaat voor 20 personen.

Er worden 7 parkeerplaatsen aangelegd, waarmee wordt voldaan aan de norm. Het parkeren ten behoeve van de recreatieverblijven vindt plaats op eigen terrein, aan de noordzijde van het perceel, zoals waarneembaar in figuur 3.1.

2.2.2.3 Verkeer

Op basis van de CROW-uitgave geldt voor een 3-sterren hotel een gemiddelde verkeersgeneratie van 19,45 verkeersbewegingen per etmaal per 10 kamers. Aanvullend wordt opgemerkt dat de (planologisch toegestane) verkeersbewegingen van het toegestane manege ter plaatse vervallen.

Gezien de beperkte verkeersintensiteiten en het feit dat er sprake is van een overzichtelijke in- en uitrit, wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de ontwikkelingen.

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 bouw mogelijkheden 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 bouw mogelijkheden, 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 1.500 m²;
- er geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte;
- er sprake is van een verruiming van de gebruiksmogelijkheden met een verminderde (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

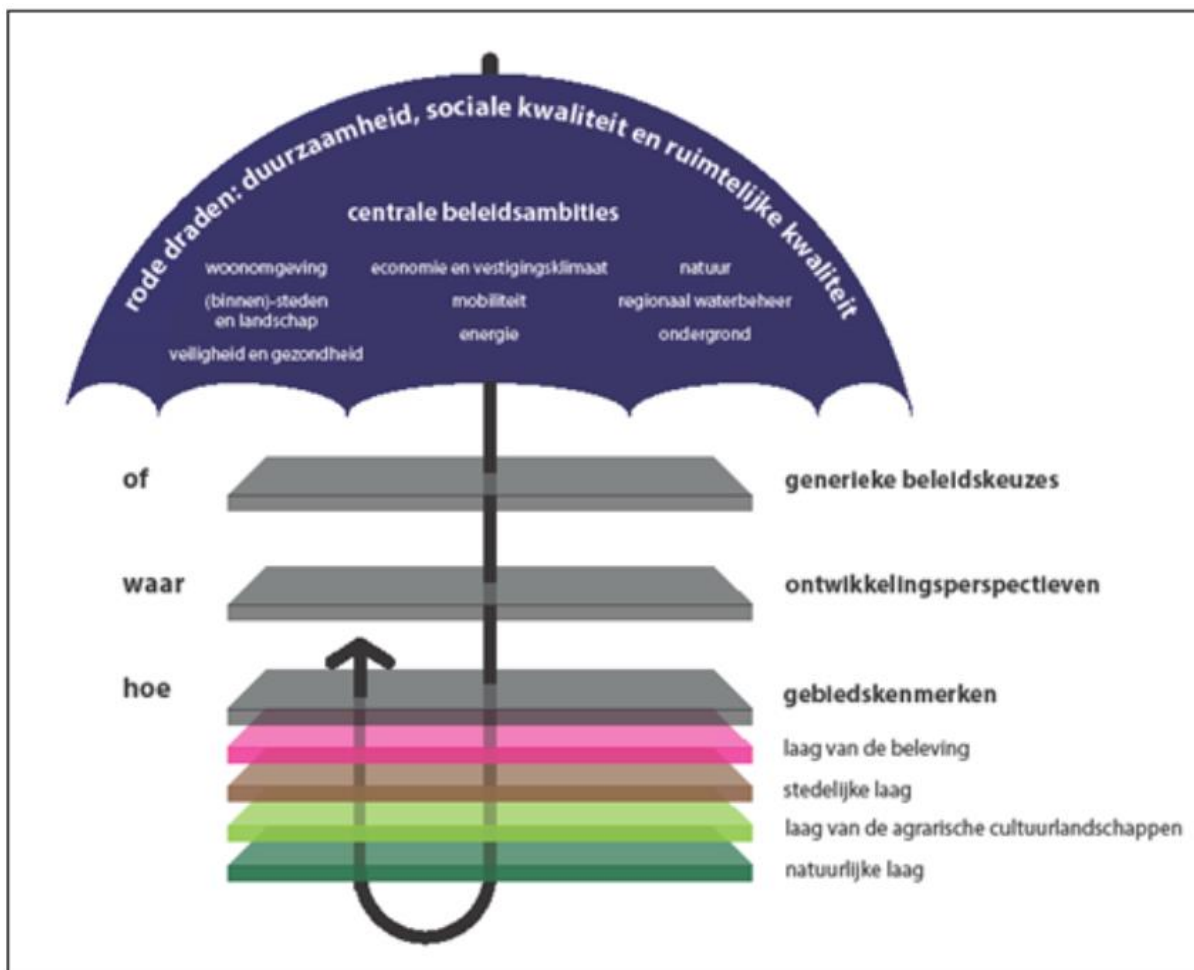
3. Hoe – gebiedskenmerken

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

Het plan voorziet in functiewijziging van een andere dan stedelijke ontwikkeling. Van extra ruimtebeslag op de groene omgeving door bouwen en verhardens is geen sprake. Ten aanzien van het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik kan gesteld worden dat bestaande bebouwing in dit geval maximaal herbenut wordt. Een verdere combinatie van functies - eventueel op andere erven - is daarmee ook niet aan de orde. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 2.1.3.

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 functiewijziging naar verblijfsrecreatie. De benodigde investeringen in ruimtelijk kwaliteit (basisinspanning) bestaan uit de landschapsmaatregelen, zoals beschreven en weergegeven in paragraaf 2.2 en bijlage 1 van deze onderbouwing. 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.

Artikel 2.12: Verblijfsrecreatie

2.12.2 lid 1: Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien uitsluitend in de bouw van nieuwe recreatiewoningen indien en voor zover het betreft:

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

2.12.3 lid 1: De regels van bestemmingsplannen sluiten permanente bewoning van recreatiewoningen en recreatieverblijven uit.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.12

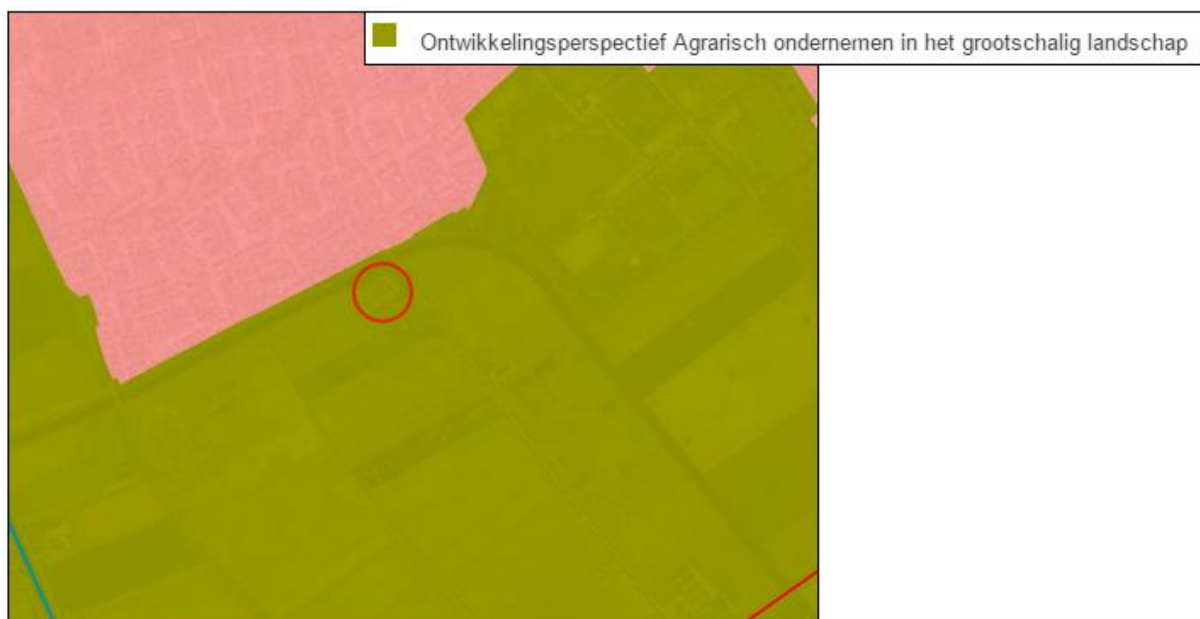
In dit plan is uitsluitend bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie toegestaan. Tevens is er sprake van een innovatief concept zoals beschreven in hoofdstuk 3 van deze toelichting, waarmee wordt voldaan aan artikel 2.12.2. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' wordt permanente bewoning van de recreatieverblijven uitgesloten. Derhalve wordt voldaan aan artikel 2.12.3 onder 1.

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'

De manege wordt gewijzigd naar verblijfsrecreatieve functie binnen het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap', dat primair bedoeld is voor de landbouw. In dit geval zorgt het plan, zoals beschreven in paragraaf 4.5 en 4.6 niet voor een belemmering van de agrarische bedrijven. Daarbij wordt opgemerkt dat de locatie is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Vriezenveen. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

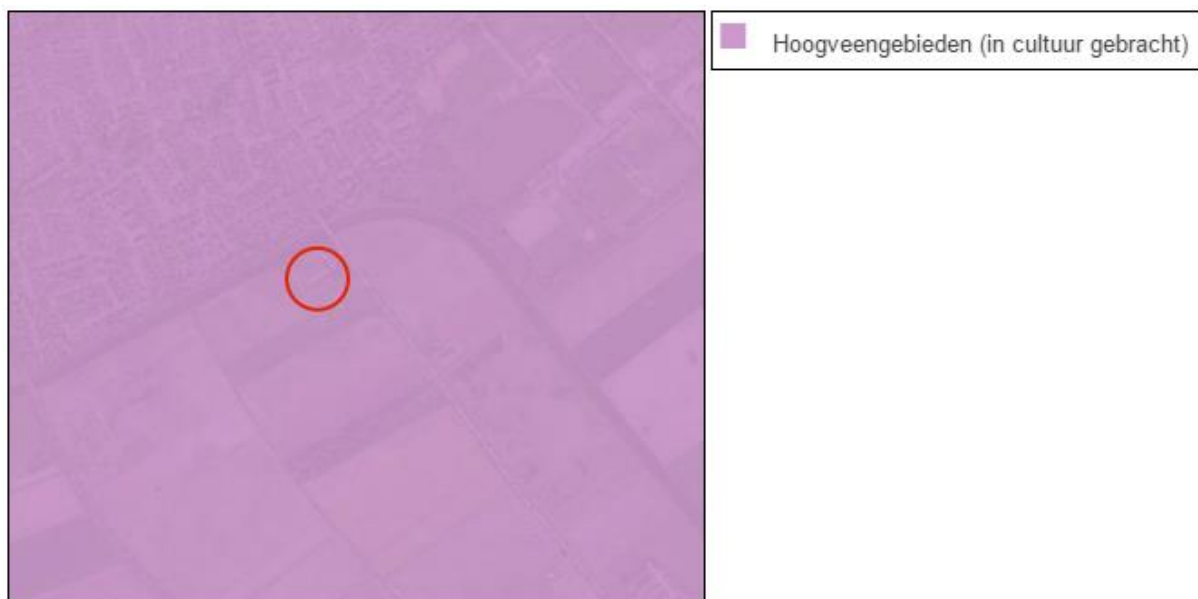
3.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

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'. In afbeelding 3.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 3.3: Natuurlijke laag (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

'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.

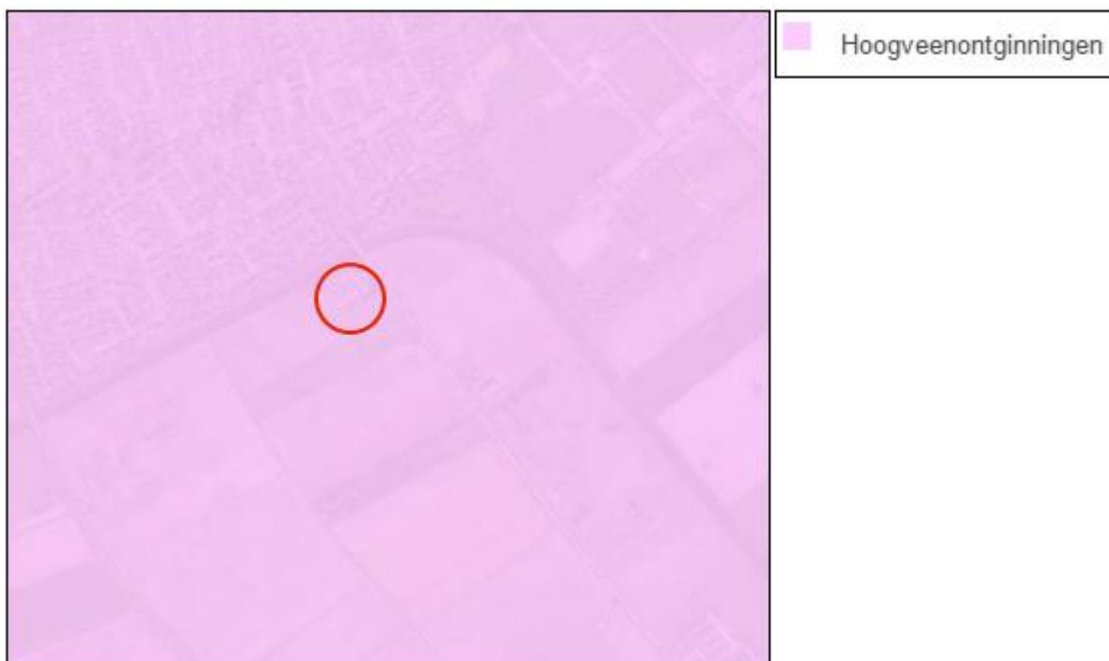
Toetsing van het initiatief aan het de "Natuurlijke laag"

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

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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 'Hoogveenontginningen'. In afbeelding 3.4 is dit weergegeven.



Afbeelding 3.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

‘Hoogveenontginningen’

Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied middels opstreckende verkavelingen, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen. Dit was het gevolg van de wens tot vergroting van het landbouwareaal (boekweit brand cultuur). Diepe afwateringskanalen werden niet gegraven zodat veel veen onder het grondwater bleef zitten. Een groot deel van dit landschapstype is dan ook later alsnog afgegraven, verder ontwaterd en weer als landbouwgrond in cultuur gebracht. En daarmee onderdeel geworden van het veenkoloniaal landschap.

Andere delen zijn door landinrichtingswerken minder herkenbaar geworden. De hoogveenontginningslandschappen zijn te herkennen aan de opstreckende verkavelingen, een min of meer grillig patroon van wegen en paden en de vele elzensingels. Reliëfrijk, vanwege het niet vergraven van delen, waar de veenpakketten dun waren. Het landschapstype is afwisselend meer of minder open. De ambitie voor de resterende oude hoogveenontginningslandschappen is deze als ruimtelijk zelfstandige eenheden, herkenbaar en beleefbaar te maken. Als er ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden dan bieden de kleinschalige linten met kavelbeplantingen kans voor een afwisselend woon- en werkmilieu, waar op kleinschalige en behoedzame wijze aan voortgebouwd kan worden.

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

Van uitbreiding van bebouwing of het erf is geen sprake. De landschapsmaatregelen, zoals beschreven en weergegeven in paragraaf 2.2 en bijlage 1 van deze onderbouwing dragen bij aan versterking van de grenzen van het erf. De landschappelijke inpassing vindt plaats door middel van de percelen met streekeigen beplanting (gebiedsvreemde beplanting wordt geroid). Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de “Laag van het 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 de thema's 'werken' en 'recreatie en toerisme' van belang.

3.3.1.3 Werken - Buitengebied

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. Het continueren van het Rood voor-rood beleid en het VAB-beleid kan eveneens een belangrijke bijdrage verlenen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het beleid zal erop gericht zijn deze bedrijvigheid te ondersteunen.

3.3.1.4 Recreatie en toerisme

Het uitbreiden van toerisme is een belangrijke kans om nieuwe werkgelegenheid te creëren en de uitstraling en levendigheid in Twenterand te verhogen. In het bijzonder geldt dat voor het verblijfstoerisme in combinatie met gelegenheden waar toeristen kunnen winkelen en bezienswaardigheden bezoeken. Twenterand heeft wat dat betreft een aantal belangrijke en potentiële mogelijkheden. De gemeente wil ruimte bieden om initiatieven op het gebied van recreatie en toerisme te realiseren, wanneer ze passen binnen de geschetste kaders.

3.3.1.5 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 bebouwingvormen 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.

3.3.1.6 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Twenterand'

Geconstateerd wordt dat de ontwikkelingen die het voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, prima past binnen de 'hoofdpijnen van beleid' zoals verwoord in het "Structuurvisie Twenterand". De manege die niet meer worden benut ten behoeve van de functie krijgt een nieuwe functie gericht op recreatieve verblijfsactiviteiten. Wel is als voorwaarde gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit op het erf dient te worden verbeterd. Derhalve wordt verwezen naar paragraaf 2.2 en bijlage 1 wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing van het geheel. Hier wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Nota Verblijfsrecreatie

3.3.2.1 Algemeen

De nota Verblijfsrecreatie is geactualiseerd naar aanleiding van het beleid in de Nota Vrijetijdseconomie (vastgesteld februari 2013) en dient als input voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Twenterand.

Het doel van de nota is een heldere visie geven op de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie in de gemeente Twenterand. Alsmede duidelijke kaders en criteria vast te stellen voor diverse vormen van verblijfsrecreatie, met de intentie om de verblijfsrecreatie in de gemeente te bevorderen. Uitgangspunt daarbij is een grote mate van ondernemersvrijheid om zodoende in te kunnen blijven spelen op de snelle veranderingen in de markt.

3.3.2.2 Cultureel Vriezenveen

Een gedeelte van het oorspronkelijke bebouwingslint in Vriezenveen vormt samen met de musea een soort 'openluchtmuseum'. Bezoek aan een museum, een excursie door Vriezenveen. De musea en activiteiten vormen één geheel en maken een bezoek aan Vriezenveen interessant en informatief. Vriezenveen kan zich duidelijker profileren met het 'binnen-buiten' concept. Het 'binnen-buiten concept' betekent dat de informatievoorziening binnen is (museum, informatiecentrum, etc.) en de bezoeker die informatie buiten kan beleven (rondleiding, excursie, etc.).

3.3.2.3 Buitengebied en Engbertsdijksvenen

Het buitengebied van Twenterand biedt een mooie omgeving waarin de potentie voor toerisme en recreatie ontwikkeld kan worden door de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Dit zal gaan door te investeren in het woon- en leefklimaat, natuur, landschap, cultuur. Het landschap in Twenterand is afwisselend, schoon en wordt goed ontsloten door secundaire wegen- en wandelpaden. De ontwikkelde routes ontsluiten alle mooie gebieden binnen de gemeente en sluiten goed aan op routes in de omgeving. Voor de liefhebbers worden in Twenterand verschillende ruiterroutes ontwikkeld. Langs deze routes worden voorzieningen gerealiseerd, zoals paardenstoelen, drinkbakken, etc. In Engbertsdijksvenen kunnen liefhebbers van de natuur heerlijk wandelen. Natuur en recreatie gaan hier hand in hand. De optimale afstemming tussen natuur en recreatie komt tot uiting in een verbeterde kwaliteit van de recreatieve voorzieningen. De recreatieve gebruiksmogelijkheden worden vergroot (o.a. de relatie Veenmuseum-Engbertsdijksvenen wordt versterkt) en de bestaande routestructuur wordt geïntensiveerd. De kwaliteit van het buitengebied kan nog een extra impuls gebruiken, zeker gezien de verwachte transitie op het platteland, waarbij steeds meer agrariërs hun bedrijf zullen stoppen en er nieuwe economische dragers nodig zijn. Hoe kan het buitengebied van Twenterand (meer) bijdragen aan de versterking van recreatie en toerisme? Onderwerpen die mogelijkheden bieden zijn: cultuurhistorie, boerderijeducatie en landschapswandelingen/fietstochten. Ook het oude ruilverkavelingsgebied van Vriezenveen biedt kansen. Welke mogelijkheden zijn er om de karakteristieken te behouden en/of weer zichtbaar te maken? Hoe kan de kennis over het gebied worden overgedragen en wordt men zich bewust van het verleden dat zich hier heeft afgespeeld?

3.3.2.4 Ruimtelijke vertaling

Zowel voor dagrecreatieve als voor verblijfsrecreatieve voorzieningen zal de gemeente kwaliteitsverbeteringen van bestaande voorzieningen en accommodaties stimuleren en ondersteunen. De toerist vraagt naar steeds meer luxe en comfort. Om aan die wensen te kunnen voldoen is vaak extra ruimte nodig. De gemeente zal waar mogelijk medewerking verlenen in haar ruimtelijke plannen om kwaliteitsverbeteringen te stimuleren.

3.3.2.5 Toetsing aan de Nota Vrijetijdseconomie

Het plan draagt bij aan de doelstellingen van de Nota Vrijetijdseconomie. In de Nota Vrijetijdseconomie is het gemeentelijk beleid voor recreatie en toerisme vastgelegd. Een van de doelstellingen die in deze beleidsnota is vastgelegd is het ontwikkelen en versterken van het verblijfsrecreatieve product. Het realiseren van de

recreatieverblijven, aan de rand van Vriezenveen, levert een bijdrage aan deze doelstellingen. De gemeente streeft er naar om de toeristische werkgelegenheid een impuls te geven. Het plan kan daar een bijdrage aan leveren. Het plan past binnen de doelstellingen die zijn vastgelegd in de gemeentelijke Nota Vrijtijdseconomie.

3.3.3 Nota Platteland

3.3.3.1 Algemeen

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

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.

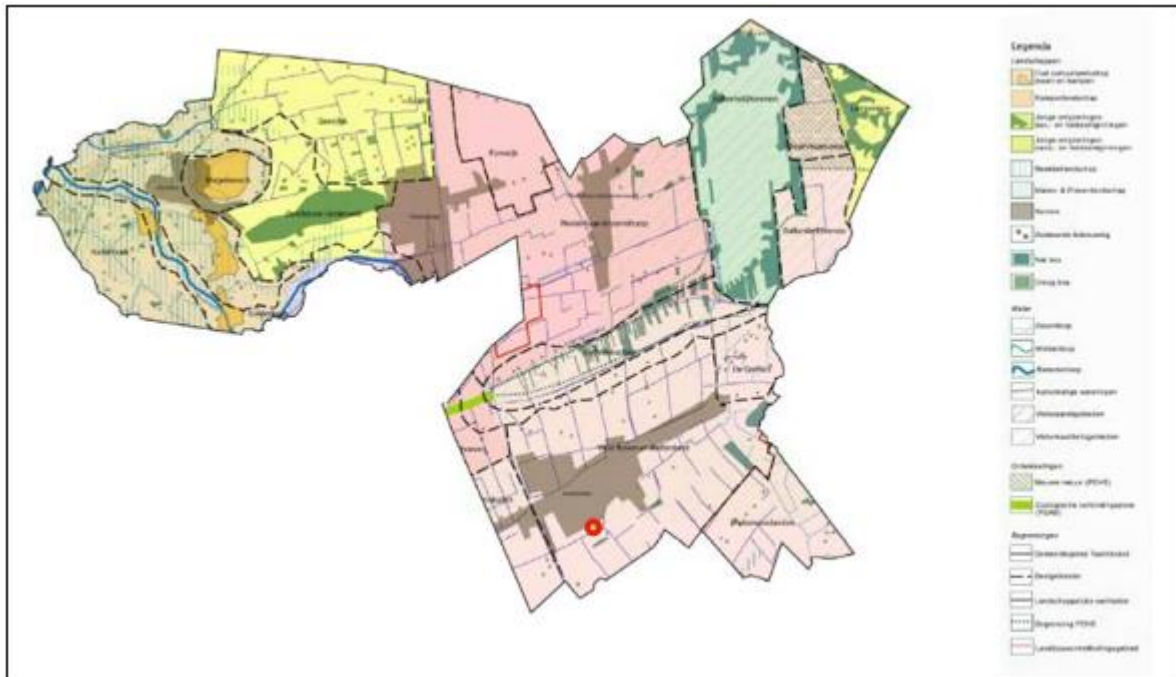
3.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan de 'Nota Platteland'

Hoewel er geen sprake is van vrijgekomen agrarische bebouwing, wordt geconstateerd dat de ontwikkeling (functiewijziging van leegstaande manege naar verblijfsrecreatie samenhangend met landschappelijke versterking), prima past binnen de ontwikkelingsrichting zoals verwoord in het Nota Platteland.

3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

3.3.4.1 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 (afbeelding 3.5) ligt het plangebied in het gebied "Veenontginning Vriezenveen". Op basis van de onderverdeling van dit gebied liggen het plangebied in het deelgebied "West Boven- en Buitenland".



Afbeelding 3.5 Landschapsontwikkelingsplan (Bron: gemeente Twenterand)

3.3.4.2 Deelgebied “West Boven- en Buitenland”

Dit is het gebied rond Vriezenveen, West Boven- en Buitenland kenmerkt zich door openheid en rationele indeling. Er rusten heel wat claims op dit gebied. Om dit te realiseren dient er ruimte geboden te worden aan de agrarische sector en recreatieve ontwikkelingen, maar in ruil daarvoor een tegenprestatie te vragen bijvoorbeeld ten behoeve van beheer van Fayersheide. Of door een investering in de ruimtelijke kwaliteit te vragen, waardoor een aantrekkelijk landschap blijft bestaan voor bewoners en bezoekers (dit komt ten goede aan de recreatie).

3.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Landschapsontwikkelingsplan’

In de bovengenoemde toelichting op het deelgebied wordt aangegeven dat het mogelijk is dat er nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, waaronder recreatieve ontwikkelingen. Wel is het een vereiste om rekening te houden met het landschap en eventuele ontwikkelingen te compenseren in de vorm van investeren in de landschappelijke waarden. In paragraaf 2.2 en bijlage 1 wordt ingegaan op de landschapsmaatregelen. Geconcludeerd wordt dat het plan goed aansluit op de uitgangspunten uit het landschapsontwikkelingsplan.

3.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid.

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, geur, 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

In dit geval wordt geen geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder toegevoegd of gewijzigd. Derhalve worden de aspecten railverkeer-, wegverkeers- en industrielawaai buiten beschouwing gelaten.

Wel wordt met dit plan een geluidsbelastende functie toegestaan. De VNG-uitgave "Bedrijven- en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht door middel van richtafstanden voor verschillende milieuaspecten, waaronder het aspect geluid. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 4.5, waarin hier nader op ingegaan wordt.

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. Het bebouwd oppervlak wordt niet vergroot. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

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)

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 en nabij een rustige woonwijk van Vriezeveen, 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.

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' worden de recreatieverblijven aangemerkt als 'Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra'. Dergelijke inrichtingen vallen onder milieucategorie 1, waarbij een richtafstand van 10 meter geldt voor de aspecten geluid, geur en gevaar. Voor het aspect stof geldt geen richtafstand (0 meter).

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' kan het houden van dieren in het projectgebied¹ vergeleken met de 'Fokken en houden van overige graasdieren'. Dergelijke inrichtingen vallen onder milieucategorie 3.1, waarbij een richtafstand van 50 meter geldt voor de aspecten geur, 30 meter voor stof en geluid. Voor het aspect gevaar geldt geen richtafstand (0 meter).

De projectlocatie is op een afstand van minimaal 50 meter van omliggende milieugevoelige objecten (burgerwoningen aan de Wielewaal) toegestaan. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden.

Er is geen sprake van een onevenredige 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. Met dit plan wordt een nieuwe milieugevoelig object toegestaan.

In de omgeving bevinden zich een aantal veehouderijen. 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.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf betreft de grondgebonden veehouderij aan de Westerweilandweg 11. Op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is de veehouderij aan te merken als 'Fokken en houden van rundvee'. Voor een dergelijke veehouderij geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid (met uitzondering van een toetsing aan het aspect geur). De afstand van de projectlocatie tot het agrarisch bouwvlak bedraagt circa 220 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

4.5.4 Conclusie

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

¹ Na uitvoering van dit plan zullen enkele dieren ter beleving worden gehouden.

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.

4.6.2 Situatie projectgebied

4.6.2.1 Gevoelige objecten in het projectgebied

Er is diverse uiteenlopende jurisprudentie over de vraag of verblijfsrecreatieve inrichtingen geurgevoelige objecten zijn. De definitie van een 'geurgevoelig object' luidt: *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.*

Gezien de definitie, en ter bescherming van agrarische bedrijven, wordt er in dit geval van uitgegaan dat de recreatieverblijven moeten worden aangemerkt als geurgevoelige objecten.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf betreft de grondgebonden veehouderij aan de Westerweilandweg 11. Voor een dergelijke veehouderij geldt een vaste afstand van 50 meter. De afstand van de projectlocatie tot het agrarisch bouwvlak bedraagt circa 220 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand. Overige agrarisch bedrijven zijn op meer dan 450 meter afstand gelegen van de recreatiebestemming in het plangebied.

Gezien de ruime afstanden tot aan de veehouderijen zal ter plaatse van de nieuwe recreatieverblijven sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Veehouderijen worden als gevolg van de ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

4.6.2.2 Geuremissie vanuit het projectgebied

Het stallen van dieren ten behoeve van een manege is in de huidige situatie toegestaan ter plaatse van de projectlocatie. Na uitvoering van dit plan zullen enkele dieren (bijv. paarden, kippen) ter beleving worden gehouden.

Op grond van artikel 1 van de Wgv is een veehouderij: *'een inrichting bestemd voor het fokken, mesten, houden, verhandelen, verladen of wegen van dieren'*. Daarbij komt dat het begrip 'dierenverblijf' is gedefinieerd als: *'al dan niet overdekte ruimte waarbinnen landbouwhuisdieren worden gehouden'*. Onder

landbouwhuisdieren wordt verstaan: 'dieren die voor de uitoefening van een landbouwbedrijf (veehouderij) worden gehouden in verband met de productie van bijvoorbeeld melk, vlees, wol, veren of eieren of bijvoorbeeld het berijden van dieren'.

Van het houden van dieren in verband met productie is geen sprake. Het toetsen aan de vaste afstanden is hierdoor niet aan de orde. Gelet op de minimale afstand van 80 meter afstand tussen het gebouw (dierenverblijf) en de burgerwoningen aan de Wielewaal en het beperkt aantal dieren, zal er ter plaatse van de omliggende geurgevoelige objecten geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

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). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Het projectgebied bevindt zich op een afstand van circa 5,3 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 3 kilometer 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 uitsluitend sprake van interne verbouwing van het bestaande gebouw. De bebouwing in het plangebied wordt 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 in het projectgebied of worden niet aangepast.

Voor het overige wordt opgemerkt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming 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

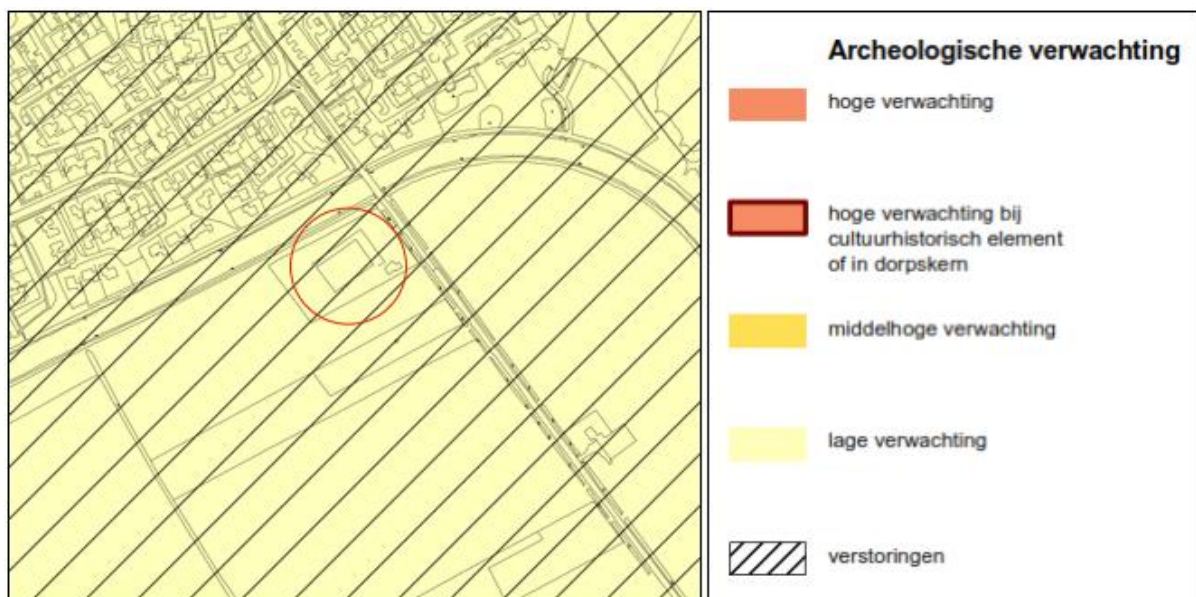
4.8.1.1 Algemeen

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. 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.

Aangezien dit plan niet voorziet in bodemingrepen 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 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

4.9.1 Beleid Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

4.9.2 Situatie projectgebied

Het project heeft in beginsel weinig tot geen gevolgen voor de waterhuishouding. 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.

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. 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.

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 te reageren.

BIJLAGE

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan