



GEMEENTE TWENTERAND

Bestemmingsplan Buitengebied Twenterand PH Leertendijk 14

December 2018

Vastgesteld

Bestemmingsplan

" Bestemmingsplan Buitengebied Twenterand PH Leertendijk 14"

Plannaam: Bestemmingsplan Buitengebied Twenterand PH Leertendijk 14
IMRO-code: NL.IMRO.1700.201809BPBGPH-vas1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: December 2018



**Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle**

**Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo**

**T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu**

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1	LANDSCHAP EN OMGEVING	9
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIJKSBELEID	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
5.1	GELUID	24
5.2	BODEMKWALITEIT	25
5.3	LUCHTKWALITEIT	25
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	26
5.5	MILIEUZONERING	28
5.6	GEUR	30
5.7	ECOLOGIE	31
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	34
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	36
6.1	VIGEREND BELEID	36
6.2	WATERPARAGRAAF	37
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	38
7.1	INLEIDING	38
7.2	OPZET VAN DE REGELS	38
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	39
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	42
9.1	VOOROVERLEG	42
9.2	INSPRAAK	42
9.3	ZIENSWIJZEN	42
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		43
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	44
BIJLAGE 2	QUICKSCAN FLORA & FAUNA	45

BIJLAGE 3	STANDAARD WATERPARAGRAAF	46
-----------	--------------------------------	----

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

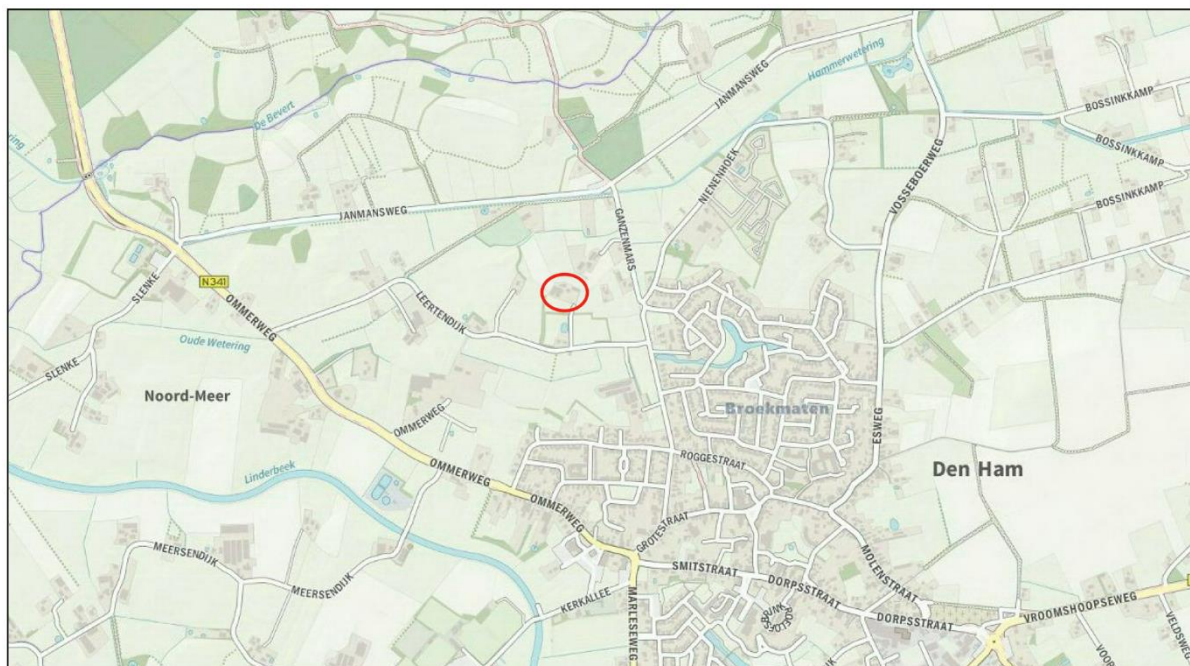
Aan de Leertendijk 14 in het buitengebied van de gemeente Twenterand, ten noordwesten van de kern Den Ham is een voormalig agrarisch erf aanwezig. De agrarische bedrijfsactiviteiten (pluimveebedrijf) op deze locatie zijn een aantal jaren geleden beëindigd en het erf is reeds in gebruik als woonerf. Op het erf staan een aantal voormalige agrarische opstallen. Initiatiefnemer is voornemens een bed & breakfast te realiseren ter plaatse van één van de voormalige agrarische opstallen (kippenschuur). Hierbij zal ter plaatse van de voormalige kippenschuur een bed & breakfast worden geëxploiteerd.

Op 11 oktober 2016 heeft het college van B&W van de gemeente Twenterand besloten in principe in te stemmen met de vestiging van een bed & breakfast in een ondergeschikt gebouw op het perceel Leertendijk 14. Middels een principebesluit van 13 oktober 2016 (D000043153) is dit besluit met initiatiefnemer gedeeld.

Het voornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2005”. Om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Leertendijk ten noordwesten van de kern Den Ham in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Den Ham OV, sectie SE, nummer 170. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van de directe omgeving. De rode cirkel geeft het plangebied indicatief weer.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied in de kern Den Ham (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied Twenterand PH Leertendijk 14” bestaat uit de volgende stukken:

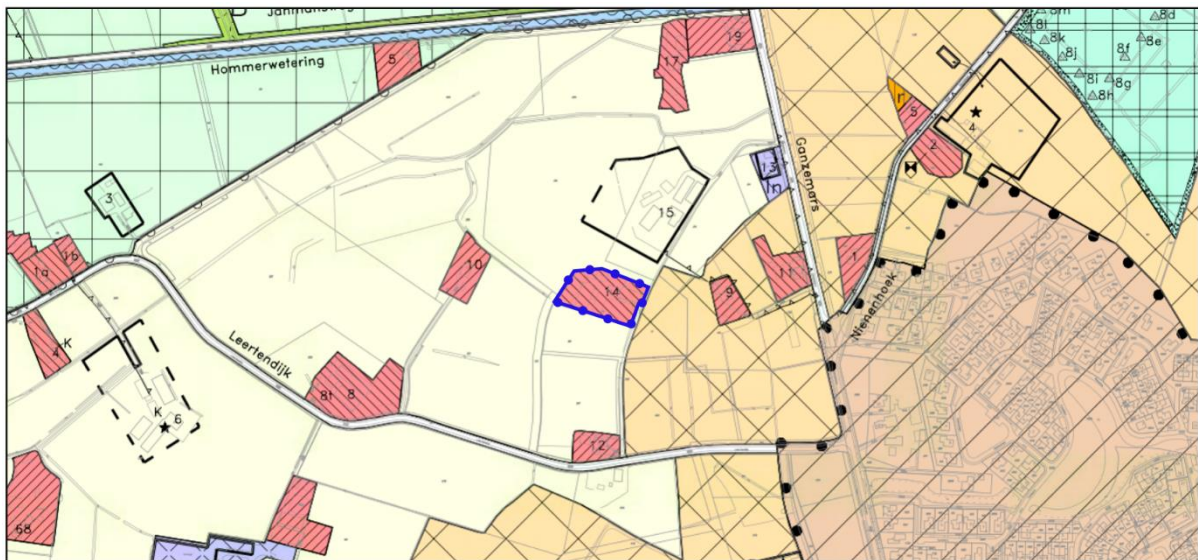
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.201809BPBGPH-vas1) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidige planologisch regime

1.4.1 Algemeen

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



Figuur 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: gemeente Twenterand)

1.4.2 Beschrijving bestemming en aanduiding

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

1.4.3 Strijdigheid

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een bed & breakfast in een vrijstaand bijgebouw. Dit is vanwege het ontbreken van de gebruiksmogelijkheden niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2005” van de gemeente Twenterand. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op Vriezenveen en wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

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

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Landschap en omgeving

Het erf aan de Leertendijk 14 ligt in het buitengebied ten noordwesten van de kern Den Ham. De ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit verspreid liggende woonerven, agrarische percelen, bedrijvigheid en agrarische gronden. De Leertendijk en de Ganzenmars zijn de belangrijkste structuurdragers in het gebied.

2.2 Het plangebied

De locatie bestaat uit een woonerf met een aantal voormalige agrarische opstallen. Het erf ligt solitair aan de noordkant van de Leertendijk. Het erf wordt aan alle zijden omgeven door agrarisch in gebruik zijnde gronden. Op relatief korte afstand is een agrarisch bedrijf gesitueerd (Ganzenmars 15). De bebouwing aan de Leertendijk 14 bestaat uit een woning met enkele bijgebouwen en voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De bedrijfsbebouwing heeft geen vervolgfunctie.

Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van het plangebied is ingericht als grasperceel en als tuin behorende bij de woning. Het erf wordt aan de oostzijde met één in- en uitrit ontsloten op de Leertendijk. In figuur 2.1 is de huidige situatie weergegeven.



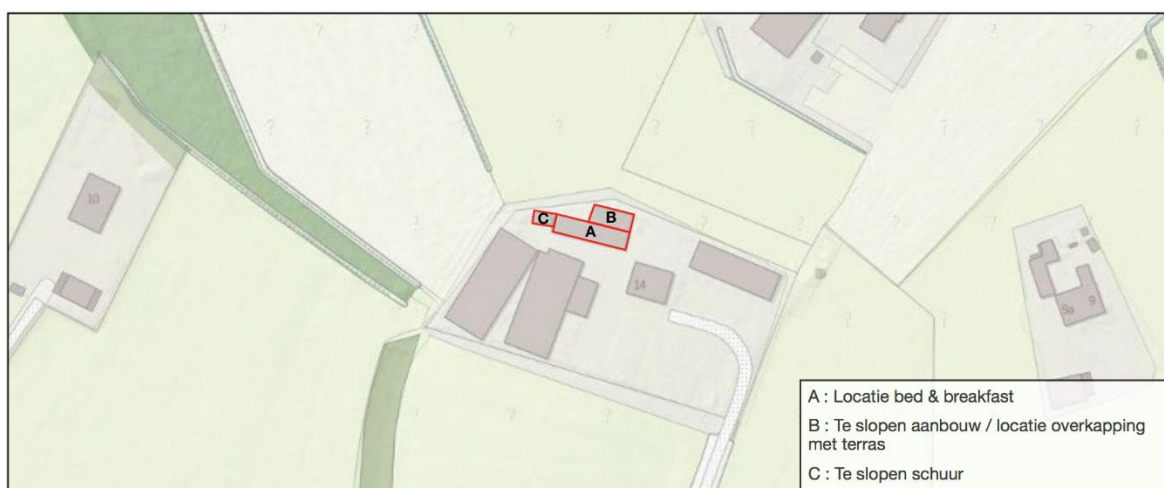
Figuur 2.1 Huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

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

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Zoals reeds in de aanleiding is beschreven is initiatiefnemer voornemens in een voormalige kippenschuur op het erf aan de Leertendijk 14 een bed & breakfast te realiseren. Op onderstaand figuur is aangegeven welke bebouwing zal worden gesloopt. De schuur, aangegeven met de letter 'A', zal in gebruik worden genomen ten behoeve van een bed & breakfast met maximaal 3 kamers. Op de locatie van de schuur, aangegeven met de letter 'B', wordt beoogd een terras te realiseren waar gasten van de bed & breakfast kunnen verblijven.



Figuur 3.1 Beoogde situatie Leertendijk 14 (Bron: PDOK)

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is door 'Het Ruiterpad' een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Het complete plan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. In het plan zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemer, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. Het inrichtingsplan behorende bij het ruimtelijk kwaliteitsplan is weergegeven in figuur 3.2 en wordt aansluitend toegelicht.



Figuur 3.2 Erfinrichtingsplan Leertendijk 14 (Bron: Het Ruiterpad)

De inrichting van het plangebied dient aan te sluiten bij de omgeving rekening houdend met de aanwezige (kern)kwaliteiten. Aan de noordzijde staan enkele bomen zo dicht tegen deze gebouwen, dat deze gevaarlijk worden. Het is de intentie deze bomen op den duur te verwijderen, de singel die rondom de gebouwen staat blijft intact. Er is sprake van een beperkte mate van dunning.

De planlocatie ligt op de rand van het essencomplex, op de historische kaart aangeduid als Heemster Esch. De openheid van deze enk voor zover die nog aanwezig is, dient gerespecteerd te worden. Kenmerk van een es is de beplanting met houtopstanden langs de rand hiervan. Deze is in de omgeving aanwezig langs de westrand van de es.

Het erf en de bebouwing aan de Leertendijk 14 is feitelijk aan drie zijden geheel omsloten met houtopstanden. Aan de oostzijde is recent op de rand van het grasland een bomenrij aangeplant. Ten oosten van de woning is tegelijk een hoogstamboomgaard aangeplant.

Het erf en de bijbehorende landbouwgrond is momenteel landschappelijk op maximale wijze ingericht. Dit is mede tot stand gekomen, door deelname aan Groene en Blauwe Diensten, waarin in het kader van aanleg veel nieuwe landschapselementen zijn aangelegd. Hierdoor in het erf optimaal ingericht, passend bij het landschapstype waarin het plangebied gelegen is.

3.2 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)’ van het CROW.

Uitgaande van de volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, kamerverhuur, zelfstandig;
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk;
- Stedelijke zone: buitengebied;
- Parkeerbehoefte (per kamer): minimaal 0,6 en maximaal 0,8;
- Verkeersgeneratie (per kamer): minimaal 1,8 en maximaal 2,4 per etmaal.

Het parkeren ten behoeve van de bed & breakfast vindt plaats op het eigen erf. Het voornemen voorziet in een bed & breakfast met drie kamers. Zoals te zien op figuur 3.2, is er voldoende ruimte voor parkeergelegenheid van ten minste 3 auto’s.

De bestaande in- en uitrit blijft gehandhaafd. Er zal in (zeer) beperkte mate sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Gezien de beperkte verkeersintensiteiten en er sprake is van een overzichtelijke in- en uitrit, wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Op basis jurisprudentie kan worden gesteld dat:

- Planologische gebruikswijzigingen zonder een toename van bouwmogelijkheden in de hoofdregel niet te kwalificeren zijn als Ladderplichtige stedelijke ontwikkelingen.
- Indien sprake is van “zodanige functiewijzigingen” kunnen planologische gebruikswijzigingen wel worden gekwalificeerd als een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.
- Wanneer kan sprake zijn van een “zodanige functiewijziging”? Bepalend daarvoor is of een functiewijziging van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders.

In dit geval wordt het planologische gebruik gewijzigd. Er is per saldo geen sprake van een toename aan bouwmogelijkheden. De invloed van de ontwikkeling op het woon-, leef- en ondernemersklimaat zal hierdoor redelijkerwijs niet negatief worden beïnvloed. Dit wordt in hoofdstuk 5 nader toegelicht.

Tevens kan worden verwezen naar jurisprudentie waarbij enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie (ABRVs 17 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3398, r.o. 9.2.) niet worden beschouwd als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Gezien het vorenstaande kan daarom redelijkerwijs worden geconcludeerd dat, in dit geval geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Het nader toetsen van het initiatief aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

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

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

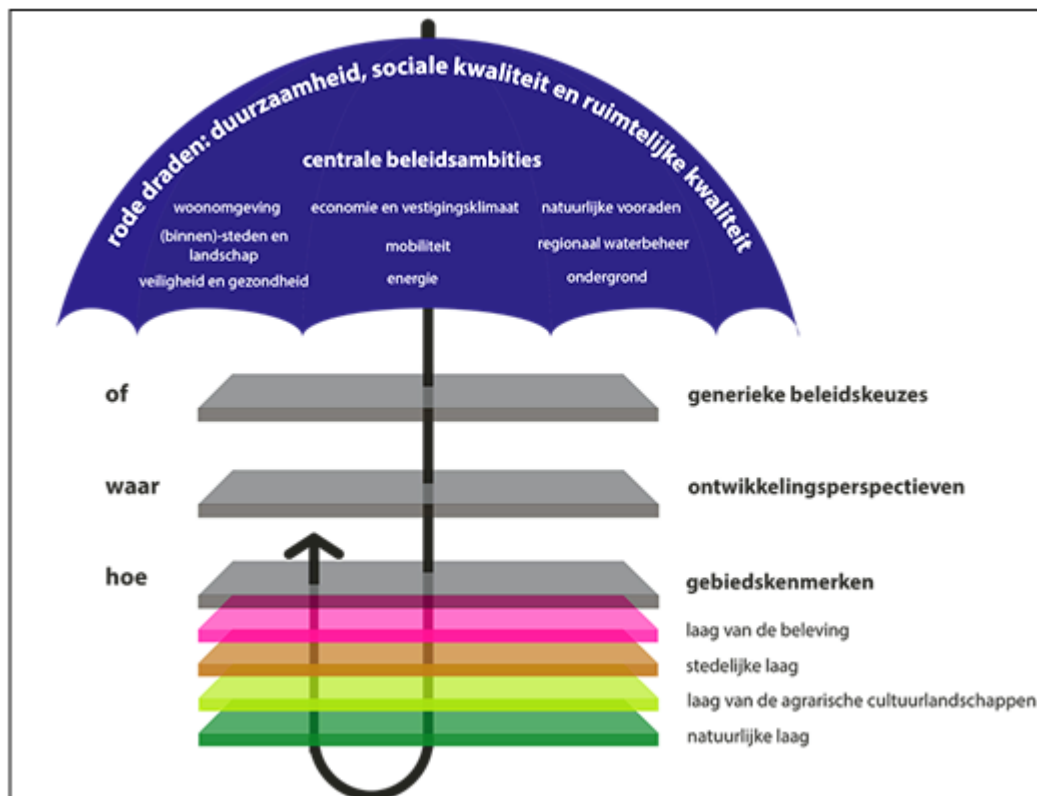
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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



Figuur 4.1

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is met name de artikel 2.1.3 van belang. Op de betreffende artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.3:

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Toetsing van het initiatief aan de “Generieke beleidskeuzes”

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3)

Voorliggend plan voorziet in de functiewijziging van een bestaande kippenshuur naar een bed & breakfast. Het bestemmingsvlak ter plaatse wordt niet vergroot of verschoven. Feitelijk is van extra ruimtebeslag op de groene omgeving dan ook geen sprake. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voldoet aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. In figuur 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief met rood is omcirkeld.



Figuur 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Wonen er werken in het kleinschalige mixlandschap’

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

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

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een bed & breakfast in een bijgebouw aan de Leertendijk 14 te Den Ham. Het voornemen draagt bij aan het in harmonie met elkaar ontwikkelen van diverse functies in het buitengebied. De functie bed & breakfast is een passende functie in het buitengebied en binnen het geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend

worden. Ook in steden en dorpen bijvoorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype ‘Beekdalen en natte laagtes’. Onderstaand figuur betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag”. Het plangebied is aangegeven met de rode cirkel.



Figuur 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Beekdalen en natte laagtes”

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Beeld van de beken: zomers kleine stroom met droge geulen, 's winters bredere stroomdraad met meestromende geulen. De dynamiek (water, wind) bepaalt de verschijningsvorm; de gedaante wisselt. Dynamisch landschap, open karakter met hogere randen. De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beeksysteem als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een bed & breakfast op een bestaand woonerf in een bestaande voormalige kippenschuur. Het realiseren van een bed & breakfast op het bestaande erf heeft geen negatieve effecten op het omliggende landschap en de landschappelijke kwaliteiten en structuren. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft op de gebiedskenmerken van de ‘Natuurlijke laag’.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de “laag van het Agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype ‘Oude hoevenlandschap’. Figuur 4.4 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de

“laag van het Agrarisch cultuurlandschap”. Het plangebied is aangegeven met de rode cirkel.



Figuur 4.3 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

“Oude hoevenlandschap”

Landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Essenlandschap in het klein met samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevelden. Ordening vanuit de erven, die de ‘organische’ vormen van landschap volgt. Spinragstructuur vanuit de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven.

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

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

In voorliggend geval wordt een bed & breakfast in een vrijstaand bijgebouw toegestaan. Geconstateerd wordt dat het erf en de bijbehorende landbouwgrond op dit moment landschappelijk is ingepast. Het realiseren van een bed & breakfast op het woonerf wordt gezien als een passende functie binnen de functionele structuur van de omgeving. Het plan tast het omliggende landschap niet aan. Het voornemen is in overeenstemming met het gebiedskenmerk behorend bij de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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

4.3.1 Structuurvisie Twenterand

4.3.1.1 Algemeen

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

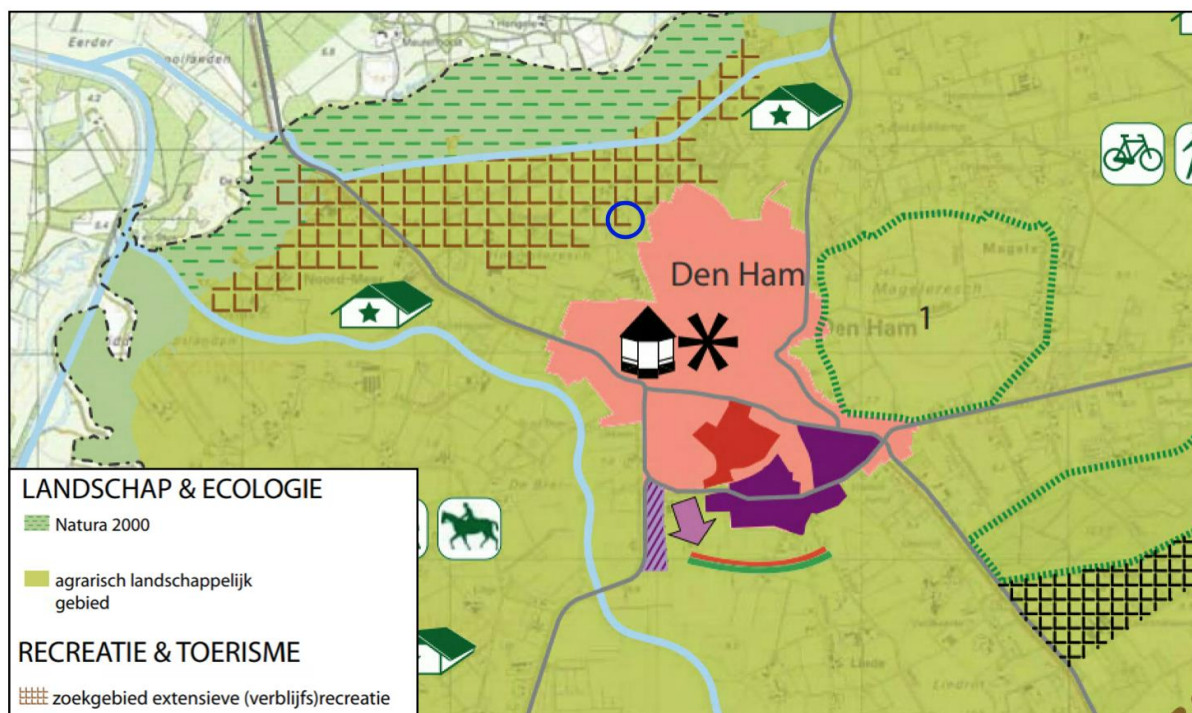
4.3.1.2 Visie op Twenterand

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

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

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

In voorliggend geval is met name het thema ‘Recreatie en toerisme’ van belang. De visie van de gemeente Twenterand is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Figuur 4.4 omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart. Het plangebied is aangegeven met de blauwe cirkel.



Figuur 4.4 Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: gemeente Twenterand)

4.3.1.3 Recreatie & 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 deze kansen te realiseren, wanneer ze passen binnen de geschetste kaders.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de "Structuurvisie Twenterand"

Het plangebied is gelegen in een gebied wat in de Structuurvisie is aangemerkt als 'agrarisch landelijk gebied' en 'zoekgebied extensieve (verblijfs)recreatie'. Binnen het gebied 'zoekgebied extensieve (verblijfs)recreatie' wil de gemeente ruimte bieden om bijvoorbeeld een bed & breakfast te realiseren en boerderijen of historische panden. Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de functieverandering van een bestaande voormalige kippenschuur naar een bed & breakfast. Gesteld wordt dat voorgenomen ontwikkeling voorziet in een versterking van de recreatief-toeristische functie in het buitengebied van de gemeente Twenterand. De sociale en economische vitaliteit van het buitengebied wordt hierdoor behouden en versterkt. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Structuurvisie Twenterand'.

4.3.2 Nota Platteland gemeente Twenterand

4.3.2.1 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.

4.3.2.2 *Verblijfsrecreatie*

Alhoewel recreatie en toerisme in zijn algemeenheid geen grote groeimarkt is, blijken er voor de gemeente Twenterand wel degelijk goede kansen te zijn om deze verder te ontwikkelen. De kansen zijn een continue ontwikkeling en afstemming van het product op de wensen van de klant. Hier tegenover staat, dat de budgetten die de overheden beschikbaar stellen voor recreatie en toerisme op korte termijn onder druk komen te staan. Nadrukkelijk betekent dit dat ondernemers meer aan zet komen. Om de kansen te verzilveren, is het belangrijk dat ondernemers de ruimte nemen en krijgen om te ondernemen. Hierbij is een goede onderlinge samenwerking en een goede samenwerking met de (gemeentelijke) overheid noodzakelijk. De gemeente zet in op groei van het aantal verblijfsrecreanten. Uiteraard is realisatie hiervan afhankelijk van particulier initiatief. Met goede accommodaties en goede samenwerking moeten zij de toerist aan zich binden.

In de nota Verblijfsrecreatie zijn kaders en criteria geschetst van diverse vormen van verblijfsrecreatie zoals, kamperen, Bed & Breakfasts, boerderijkamers, groepsaccommodaties, trekkershutten, paalkamperen, et cetera. Ter versterking van het recreatief-toeristisch product worden daarnaast nieuwe of vernieuwende initiatieven op het gebied van verblijfsrecreatie gestimuleerd. Initiatieven die niet direct passen worden per situatie afzonderlijk bekeken. De gemeente zal 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.

4.3.2.3 *Toetsing van het initiatief aan de ‘Nota Platteland’*

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een bed & breakfast in een vrijstaand bijgebouw op het erf Leertendijk 14. Een bed & breakfast kan als passend worden aangemerkt in dit deel van het buitengebied. Het is een aanvulling op het al aanwezige recreatieve aanbod in de gemeente Twenterand. Ook draagt voorgenomen ontwikkeling bij aan de economische vitaliteit van de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in lijn is met de uitgangspunten van de ‘Nota Platteland’.

4.3.3 **Nota Verblijfsrecreatie gemeente Twenterand**

4.3.3.1 *Algemeen*

De ‘Nota Verblijfsrecreatie’ dateert uit 2007 en is geactualiseerd naar aanleiding van het beleid in de ‘Nota Vrijtijds economie’ (vastgesteld op februari 2013).

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 spelen op de snelle veranderingen in de markt.

4.3.3.2 *Bed & Breakfast*

Bed & Breakfast (B&B) is een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Het starten van een B&B in bestaande bijgebouwen in het buitengebied is een passende vorm van verblijfsrecreatie. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan buitengebied wordt hiervoor een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Gebouwen en locatie moeten wel passend zijn.

4.3.3.3 *Toetsing van het initiatief aan de ‘Nota Verblijfsrecreatie’*

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van een bed & breakfast met drie kamers in een vrijstaand bijgebouw, hetgeen als passend wordt beschouwd in de ‘Nota Verblijfsrecreatie’. Geconcludeerd

wordt dat voorgenomen ontwikkeling naadloos aansluit op de 'Nota Verblijfsrecreatie' van de gemeente Twenterand.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van een bed & breakfast met 3 kamers aan Leertendijk 14. Een bed & breakfast kan gezien worden als een recreatieverblijf. Een recreatieverblijf of recreatiewoning wordt niet aangemerkt als geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Echter, in specifieke situaties, kan er sprake zijn van uitzonderingen. Voorbeeld hiervan is de uitspraak ABRvS d.d. 29 februari 2012, nr. 201002029/1/T1/R2 dienen over recreatiewoningen:

"Niet in geschil is dat de in het plan voorziene 350 recreatiewoningen weliswaar geen bescherming genieten ingevolge de Wet geluidhinder, maar dat dit niet betekent dat de recreatiewoningen in het geheel geen bescherming tegen geluidhinder toekomt. Gezien het feit dat de toegekende bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" onder andere nachtverblijf toestaat, is naar het oordeel van de Afdeling sprake van een situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven in de recreatiewoningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening komt daarom aan de recreatiewoningen een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder toe."

Uit deze uitspraak blijkt dat in principe "elke situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven" als geluidgevoelig beschouwd kan worden. Dit betekent overigens niet dat deze situaties meteen grondig beschouwd dienen te worden of een hoog beschermingsniveau tegen geluid verdienen. Het geeft wel aan dat de motivering "een functie is niet geluidgevoelig" een te magere motivering is. Daarom wordt hierna ingegaan op de aspecten wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industriellawaai.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Gelet op de inrichting en het karakter van de wegen rondom het plangebied en de beperkte verkeersintensiteit (hoofdzakelijk bestemmingsverkeer) wordt geconcludeerd dat er geen overschrijding van de wettelijke geluidsnormen zal plaatsvinden.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

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

5.1.2.3 Industrielawaaï

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

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Beoordeling

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een functiewijziging van een bestaande voormalige kippenschuur op het erf aan de Leertendijk 14 naar een bed & breakfast. De woonbestemming wordt niet uitgebreid en, gelet op het historische gebruik van de gronden, hebben er naar verwachting geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Redelijkerwijs kan uit worden gegaan dat de bodem niet verontreinigd is.

5.2.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

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

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

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 **Situatie plangebied**

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

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

5.3.3 **Conclusie**

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

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

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

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

5.4.2 Situatie plangebied

Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

1. zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);

2. zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
4. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;

- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

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

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'rustige woonwijk'. Dit vanwege het feit dat er in de directe omgeving hoofdzakelijk woonerven zijn gesitueerd en er geen sprake is van enige vorm van functiemenging.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

Een bed & breakfast is niet expliciet opgenomen in de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" en kan in het kader van milieuzonering het best vergeleken worden met een woonfunctie. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functies de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

Binnen het plangebied wordt een bed & breakfast toegevoegd binnen de huidige woonbestemming van het perceel Leertendijk 14.

Nabij het plangebied is een agrarisch bedrijf aanwezig (Ganzenmars 15). Het gaat hier om een grondgebonden agrarisch bedrijf. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. De overige van toepassingen zijnde aspecten, stof, geluid en gevaar worden hierna getoetst.

Functie	Categorie	Richtafstand rustige woonwijk	Daadwerkelijke afstand (circa)
Grondgebonden agrarisch bedrijf <i>Ganzenmars 15</i>	3.2	30 meter voor stof en 30 meter voor geluid	45 meter

In voorliggend geval wordt aan de richtafstanden voldaan. Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van de bed & breakfast sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens wordt opgemerkt dat de beoogde bed & breakfast is gesitueerd binnen de bestaande woonbestemming van het perceel Leertendijk 14. De woonbestemming wordt niet vergroot waardoor als gevolg van voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van (verdere) belemmering van de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

5.6.2 Situatie plangebied

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een bed & breakfast op het woonperceel aan de Leertendijk 14 te Den Ham. In de Wet geurhinder en veehouderij (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, ...”

In de ‘Nota Verblifsrecreatie Gemeente Twenterand’ wordt een bed & breakfast als volgt gedefinieerd:

“Bed en Breakfast (B&B) is een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt.”

Ten aanzien van recreatiewoningen overweegt de afdeling als volgt:

Een recreatiewoning moet evenals een reguliere woning worden aangemerkt als een geurgevoelig object wanneer deze, juridisch-planologisch gezien, mag worden gebruikt voor langdurig menselijk wonen of verblijf. Het vigerende bestemmingsplan bestemd recreatiewoningen als uitsluitend bestemd voor recreatief verblijf. Strijdig met deze bestemming wordt geacht het permanent bewonen van recreatiewoningen. Het geldende bestemmingsplan sluit echter langdurig verblijf niet uit waardoor in dit geval moet worden uitgegaan van een geurgevoelig object (ABRS 18 februari 2015, no. 201400171/1/R1.)

Geconstateerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van een geurgevoelig object. Weliswaar wordt enkel kortdurend verblijf toegestaan, maar bij de bepaling of in dit geval sprake is van het toevoegen van een geurgevoelig object is niet van belang of er sprake is van langdurig verblijf van één en dezelfde persoon of personen. Het bestemmingsplan sluit niet uit dat er het hele jaar door verschillende personen gedurende korte periodes in de B&B kunnen verblijven. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ wordt daarom getoetst aan de Wgv.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is binnen het plangebied reguliere bewoning en daarmee langdurig verblijf van personen al toegestaan. In de bestaande situatie is dan ook al sprake van een geurgevoelig object binnen het plangebied. Bij een mogelijke uitbreiding van een agrarisch bedrijf moet in beide gevallen (functie bed & breakfast of woning) aan dezelfde normen getoetst worden. Een en ander houdt in dat de ontwikkeling niet leidt tot een beperking van de (uitbreidings)mogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven. Daarnaast wordt opgemerkt dat zowel de woning aan de Leertendijk 14 als de beoogde locatie van bed & breakfast zijn gelegen op meer dan 50 meter van het meest nabij gelegen emissiepunt.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de bed & breakfast sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Van een belemmering van omliggende agrarische bedrijven is ook geen sprake.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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

In voorliggend geval heeft Natuurbank Overijssel ter plaatse van het plangebied een quickscan flora & fauna uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, ‘Vecht- en Beneden-Reggegebied’ ligt op minimaal 292 meter afstand van het plangebied. De invloedssfeer van de voorgenomen fysieke activiteiten is lokaal. Voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten is het niet aannemelijk dat er aanzienlijke vervoersbewegingen uitgevoerd dienen te worden of dat er (graaf)machines langdurig ingezet moeten worden. Aangenomen wordt dat de voorgenomen activiteiten geen negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied.

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op minimaal 292 meter afstand van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.7.3.2 Situatie plangebied

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, vleermuis-, amfibieën- en beschermde grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied als foerageergebied, vermoedelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingslocatie, bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels in de bebouwing.

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels is niet beschermd.

Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden en verwonden’ en het ‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’ (of de soorten zijn niet beschermd). De functie

van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied voorkomende vogel-, grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten is niet beschermd.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten worden geen vleermuizen verstoord, verwond of gedood en worden geen verblijfplaatsen van vleermuizen beschadigd of vernield. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt het foerageergebied van vleermuizen versterkt.

De zorgplicht geldt voor alle in ons land voorkomende planten en dieren. In het kader van de zorgplicht dienen de voorgenomen activiteiten uitgevoerd te worden op een wijze die het minst schadelijk is voor de in het plangebied voorkomende planten en dieren. Om geen jonge, hulpeloze grondgebonden zoogdieren te verwonden en te doden, dienen de werkzaamheden uitgevoerd te worden buiten de voortplantingsperiode van grondgebonden zoogdieren. Om geen amfibieën in winterrust te verstoren (met de dood tot gevolg) dienen de voorgenomen activiteiten uitgevoerd te worden buiten de winterrustperiode van amfibieën. Gelet op wettelijke consequenties (vogels) en de zorgplicht, kunnen de voorgenomen activiteiten het beste uitgevoerd in de maanden augustus-september.

5.7.4 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op het NNN en de Natura 2000-gebieden verwacht. De activiteiten kunnen het best worden uitgevoerd in de maanden augustus-september om zo de in het plangebied voorkomende dieren en planten zo min mogelijk schade toe te doen.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

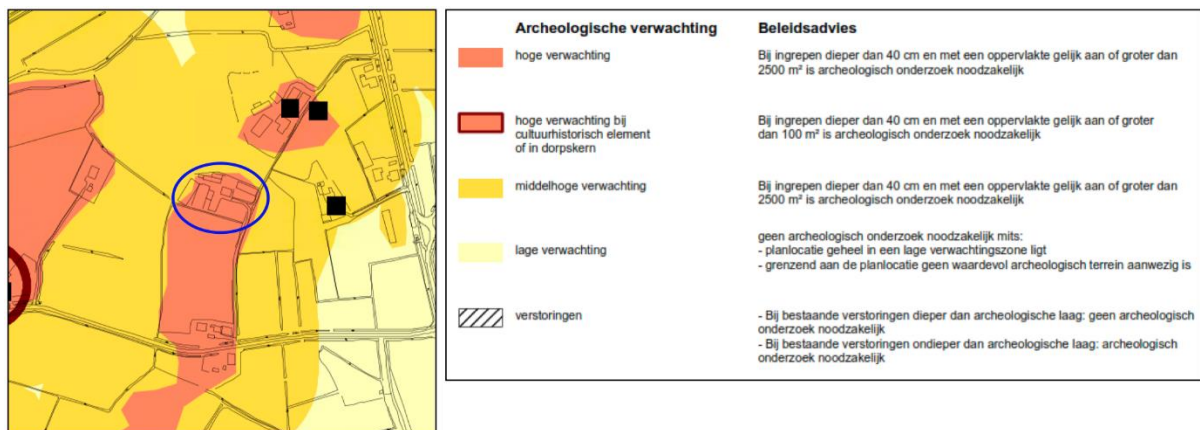
5.8.1.1 Algemeen

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 (naar verwachting) in 2021 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.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Twenterand heeft de archeologische verwachtingswaarde van gronden vertaald in de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op deze kaart is het plangebied aangemerkt als gebied met een 'lage verwachting'. In de onderstaand figuur is een uitsnede van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart ter plaatse van het plangebied weergegeven. Het plangebied is met de rode omlijning weergegeven.



Figuur 5.4 Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: gemeente Twenterand)

Het plangebied is gelegen binnen een gebied met een hoge en middelhoge archeologische verwachting. Gebieden met een hoge en middelhoge verwachting geldt een onderzoekplicht bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan 2.500 m².

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de functiewijziging van een bestaande kippenschuur naar een bed & breakfast. Er vinden als gevolg van voorgenomen ontwikkeling geen bodemingrepen plaats. Gelet op vorenstaande is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan of wijzigingsplan *"een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied kent, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de procedure 'geen waterschapsbelangen'. De standaardwaterparagraaf behorende bij deze procedure is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Afvalwater afkomstig van de bed & breakfast wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het hemelwater wordt niet aangesloten op de gemeentelijke riolering, maar zal ter plaatse worden geïnfiltreerd. Het waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 5)
In dit artikel wordt bepaald dat bestaande (legale) afwijkingen toegestaan zijn.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 6)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven waarin het algemeen strijdig gebruik, parkeerregels en regels met betrekking tot evenementen zijn vastgelegd.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten de regels in het bestemmingsplan te wijzigen.
- Overige regels (Artikel 9)
In dit artikel worden de overige regels beschreven en bepalen dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op moment van ter inzage legging van het ontwerp.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

“Wonen” (Artikel 3)

De gronden die worden gebruikt voor de woonfunctie zijn bestemd als ‘Wonen’. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven, en voorzieningen voor de waterhuishouding. Ook is het toegestaan om

onder voorwaarden een aan huis verbonden beroep uit te oefenen. Daarnaast is met inachtneming van een aantal voorwaarden een bed & breakfast in de woning toegestaan. Tevens is een aanduiding ‘bed & breakfast’ opgenomen waarbinnen een bed & breakfast in een bijgebouw wordt toegestaan. Ook hier zijn voorwaarden aan gekoppeld.

Binnen de bestemming ‘Wonen’ zijn bouwregels opgenomen voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Opgemerkt wordt dat middels maatwerk is geregeld dat bebouwing ter plaatse van de aanduiding ‘bed & breakfast’ mag worden gesloopt en teruggebouwd onder de voorwaarde dat de bestaande oppervlakte en inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte en inhoud. Deze regeling is opgenomen om de mogelijkheid te bieden ter plaatse de bestaande, in slechte staat zijnde, bebouwing te slopen en terug te bouwen. De mogelijkheid wordt geboden om ter plaatse een veilig en degelijk bijgebouw te realiseren waar op verantwoorde wijze een bed & breakfast kan worden geëxploiteerd.

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen die als bijlage 1 bij de regels is opgenomen.

Tot slot zijn binnen de bestemming ‘Wonen’ voor de gebruiks- en bouwregels afwijkingsregels opgenomen.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. Verwezen wordt naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 6.2.2 en bijlage 2 bij deze toelichting.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zienswijzen naar voren brengen. Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Quickscan flora & fauna

Bijlage 3 Standaard waterparagraaf