



**GEMEENTE
TWENTERAND**

Bestemmingsplan

**Buitengebied herziening 2005,
partiële herziening Ommerweg 66-2**

Juni 2014

Vastgesteld

Bestemmingsplan

“Buitengebied herziening 2005, partiële herziening Ommerweg 66-2”

Plannaam: Buitengebied herziening 2005, partiële herziening Ommerweg 66-2
IMRO-nummer: NL.IMRO.1700.BPBG2013PH0013-vas1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE.....	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE	7
2.2	GEWENSTE SITUATIE.....	8
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	9
3.1	RIJKSBELEID	9
3.2	PROVINCIAAL BELEID	10
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	12
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1	GELUID	15
4.2	BODEMKWALITEIT.....	16
4.3	LUCHTKWALITEIT	16
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	17
4.6	GEUR	20
4.7	ECOLOGIE.....	21
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	23
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN.....	25
5.1	VIGEREND BELEID.....	25
5.2	WATERPARAGRAAF	26
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	27
6.1	INLEIDING.....	27
6.2	OPZET VAN DE REGELS	27
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	28
6.4	HANDHAVING	29
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
HOOFDSTUK 8	INSPRAAK & VOOROVERLEG	31
8.1	VOOROVERLEG.....	31
8.2	INSPRAAK.....	31
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		32
BIJLAGE 1	WATERPARAGRAAF: GEEN WATERSCHAPSBELANG.....	33

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

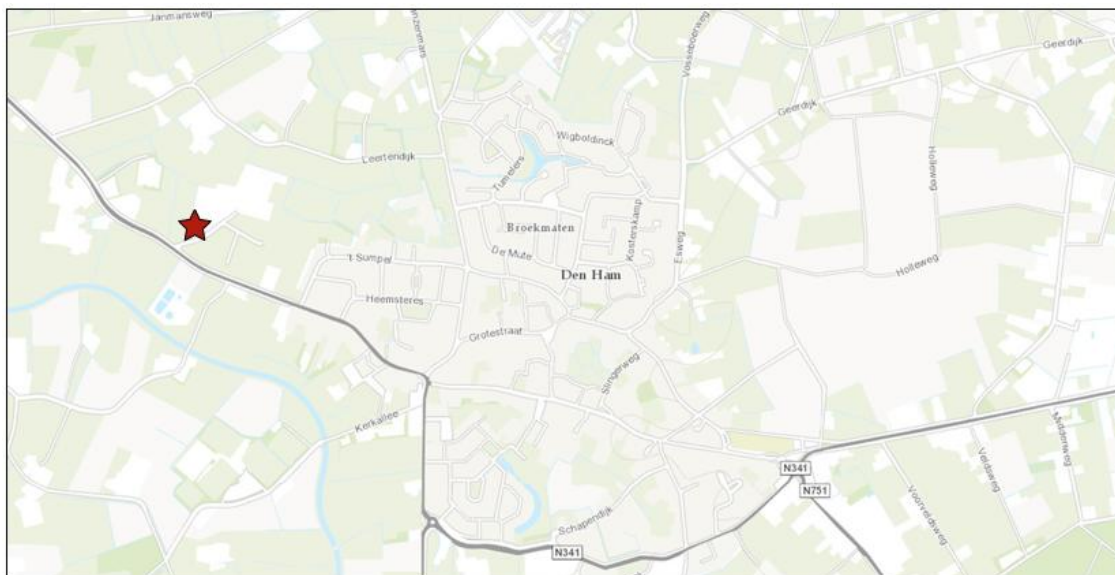
Het perceel aan de Ommerweg 66 in Den Ham, in het buitengebied van de gemeente Twenterand, is in eigendom bij Roelofs. Op het perceel bevindt zich springpaardenfokkerij 'Stal Roelofs' en een kantoor.

Alle kantooractiviteiten van Roelofs worden gecentraliseerd op een nieuwe bedrijfslocatie op het bedrijventerrein Kroezenhoek in Den Ham. Het vrijkomende kantoorpand aan de Ommerweg 66 komt hierdoor beschikbaar. Het voornemen is om het gebouw commercieel aan te wenden als kantoor overeenkomstig de bestaande situatie en/of als reguliere burgerwoning.

Het voornemen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hier in. Aangetoond zal worden dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Ommerweg 66 te Den Ham, in het buitengebied van de gemeente Twenterand. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Den Ham weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied ten opzichte van de kern Den Ham (Bron: Arcgis)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2005, partiële herziening Ommerweg 66-2" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1700.BPBG2013PH0013-vas1) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding is de bestemming 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 Huidig planologische regiem

Het plangebied bevindt zich binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied, Ommerweg 66 Den Ham”. Dit bestemmingsplan is op 19 oktober 2010 door de gemeenteraad van Twenterand vastgesteld. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplan (Bron: Gemeente Twenterand)

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Bedrijf’ met een bouwvlak. Daarnaast zijn er twee aanduidingen (ph en pf) opgenomen. Op basis van de aanduidingen mag er ter plaatse zowel een paardenhouderij (ph) als een paardenfokkerij (pf) worden geëxploiteerd.

Er mogen bedrijfsgebouwen, dienst- c.q. bedrijfswoningen, ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Bedrijfsgebouwen en dienst- c.q. bedrijfswoningen zijn echter uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

Het voornemen is om het bestaande kantoorpand commercieel aan te wenden als kantoor en/of als reguliere burgerwoning. Het gebruik van het bestaande pand als reguliere burgerwoning of zelfstandig kantoor is op basis van de geldende bestemming niet toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders.

1.5 Leeswijzer

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

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

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied, gelegen aan de Ommerweg 66 in Den Ham, ligt in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door voorzieningen behorend bij springpaardenfokkerij 'Stal Roelofs'. Aan de oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door infrastructuur, te weten de gezamenlijke in- en uitrit op de Ommerweg. Ten westen van het plangebied zijn agrarische cultuurgronden gelegen.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto met de huidige situatie in het plangebied opgenomen. Met de rode omlijning is indicatief de planbegrenzing aangegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto met huidige situatie in het plangebied (Bron: Google maps)

Binnen het plangebied is een kantoorpand aanwezig met een oppervlakte van circa 300 m². Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met kap. Aan de voorzijde van het pand zijn parkeervoorzieningen gelegen. Overige omliggende gronden zijn grotendeels onverhard. Het betreft een kantoorpand ten behoeve van de springpaardenfokkerij en het bedrijf Roelofs.

In afbeelding 2.2 is een straatbeeld opgenomen van de huidige situatie.



Afbeelding 2.2 Foto huidige situatie in het plangebied (Bron: Google streetview)

2.2 Gewenste situatie

Het pand is op dit moment in gebruik voor kantoordoeleinden. Roelofs is bezig om alle kantooractiviteiten van het bedrijf te centraliseren op een nieuwe locatie op bedrijventerrein Kroezenhoek in Den Ham. Het kantoorpand komt hierdoor vrij. Uit oogpunt van verkoopbaarheid is het gewenst om de gebruiksmogelijkheden van het pand uit te breiden. Het is dan ook de bedoeling dat het pand in de toekomst zowel mag worden gebruikt als kantoor en/of als reguliere burgerwoning. Gelet op de aard van de omgeving alsmede de uitstraling van het gebouw betreft de woonfunctie een passende invulling van het pand.

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren wordt opgemerkt dat er sprake is van een bestaande situatie. Op dit moment wordt het pand via een oprijlaan en vervolgens een gezamenlijke in- en uitrit ontsloten op de Ommerweg. Dit blijft in de toekomstige situatie ongewijzigd. Daarnaast bevinden zich op het terrein twaalf parkeerplaatsen. Indien het pand in gebruik wordt genomen als woning dan komt het bedrijfsmatige karakter van het pand te vervallen. Dit zal leiden tot een (aanzienlijke) vermindering van het aantal verkeersbeweging en de parkeerbehoefte. Gesteld wordt dan ook dat de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen met zich mee brengt.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

Opgemerkt wordt dat het gaat om een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van een bestaand pand. Op dit moment is het pand in gebruik als kantoorpand voor zowel de springpaardenfokkerij als voor overige bedrijfstakken van Roelofs. Alle kantooractiviteiten van Roelofs worden gecentraliseerd op een nieuwe bedrijfslocatie op het bedrijventerrein Kroezenhoek in Den Ham. Stal Roelofs is/wordt op korte termijn verkocht. Om de verkoopbaarheid van het kantoorpand te vergroten is het gewenst om het pand tevens in gebruik te mogen nemen als reguliere burgerwoning en/of als zelfstandig kantoor. Gelet op het vorenstaande wordt in dit hoofdstuk dan ook uitsluitend de extra gebruiksmogelijkheid van het pand getoetst aan de beleidsuitgangspunten.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

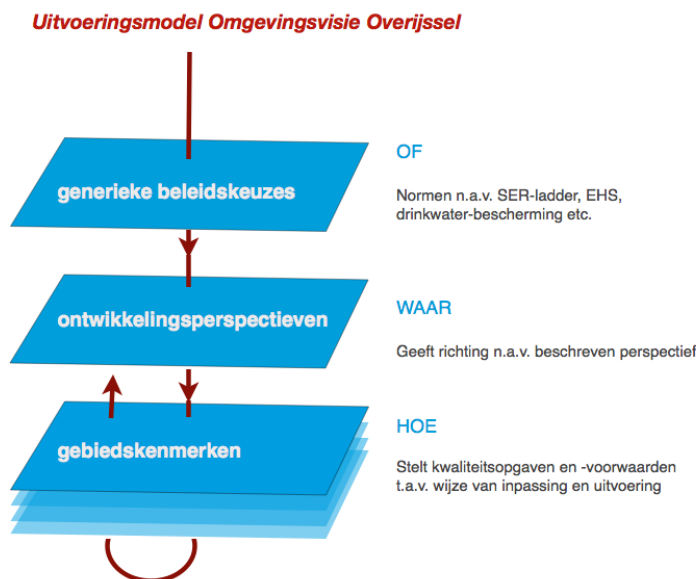
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Afbeelding 3.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

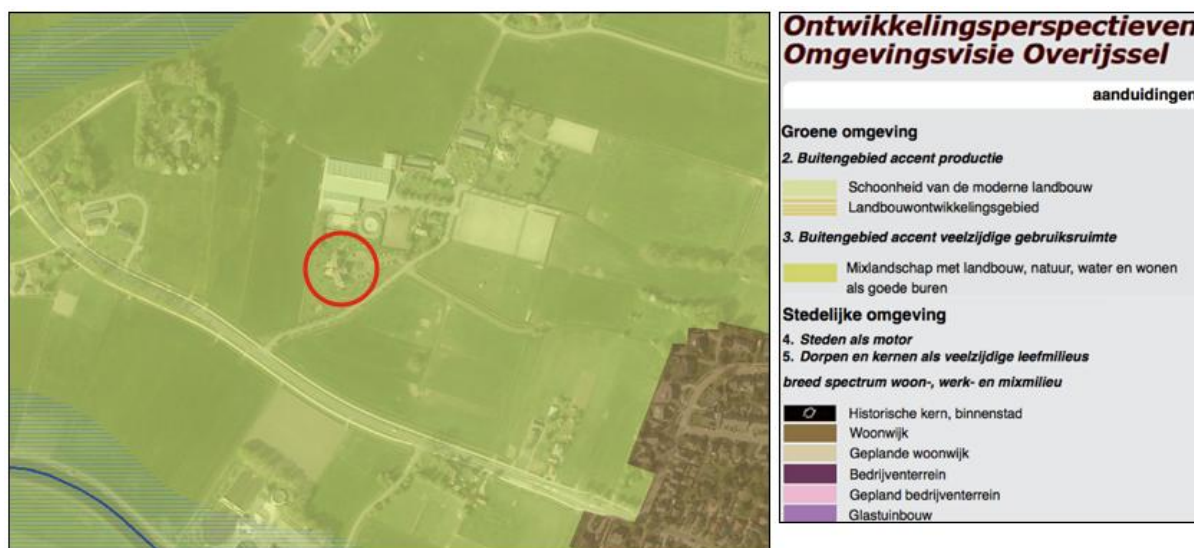
Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Een en ander blijkt ook uit hoofdstuk 4 en 5 van deze plantoelichting waarin uitgebreid op de diverse omgevingsaspecten wordt ingegaan.

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens’. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 3.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/ mixlandschap”

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

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders om een bestaand gebouw onder meer als woning in gebruik te mogen nemen. Binnen dit ontwikkelingsperspectief is sprake van een verweving van functies waaronder de functie ‘wonen’. Het ontwikkelingsperspectief verzet zich derhalve niet tegen de functiewijziging.

Van aantasting van de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven of het woon- en leefklimaat van omwonenden is in voorliggend geval geen sprake. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 4 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

3.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de wijziging van de gebruiksmogelijkheden van het pand aan de Ommerweg 66. Van nieuwbouw of uitbreiding van het bestaande pand is geen sprake. Indien het gehele pand of een deel daarvan als reguliere burgerwoning in gebruik wordt genomen dan komt het bedrijfsmatig karakter van het perceel (gedeeltelijk) te vervallen. Hierdoor zal de milieubelasting op de omgeving, onder meer vanwege de forse afname van het aantal verkeersbeweging, verminderen. Gezien het feit dat het een kleinschalige ontwikkeling betreft en geen fysieke ingrepen worden verricht die mogelijk een negatieve invloed kunnen hebben op de ondergrond of op het landschap, kunnen de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing blijven. De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerk kan derhalve buiten beschouwing worden gelaten. De locatie is op basis van de 'Lust- en leisurelaag' gelegen in een gebied aangemerkt als 'Donkerte'. In voorliggend geval is geen sprake van realisatie van nieuwe bebouwing. Van een (onevenredige) toename van het gebruik van kunstlicht is dan ook geenszins sprake. Geconcludeerd wordt dat de 'Lust- en leisurelaag' zich niet verzet tegen het voornemen.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Twenterand

3.3.1.1 Algemeen

De “Structuurvisie Twenterand” spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente. 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.

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. 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 het thema "Wonen" van belang.

3.3.1.3 Wonen

In de Woonvisie 2009+ en de Toekomstvisie wordt nog uitgegaan van een toename van de bevolkingsomvang tot 2030. Recente prognoses zoals PRIMOS 2009 en Pearl laten zien dat de bevolkingsomvang vanaf 2011 niet meer zal groeien, maar langzaam gaat krimpen. Het aantal (eenpersoons)huishoudens zal door vergrijzing en andere oorzaken wel blijven toenemen en hierdoor ook de vraag naar woningen. Op grond van dit uitgangspunt en de verwachtingen wordt een toename van de woningvoorraad met 1272 woningen voorzien tussen 2010 en 2030. Voor de leefbaarheid van het buitengebied zijn 20 woningen gereserveerd.

3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan 'Structuurvisie Twenterand'

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders om de gebruiksmogelijkheden van een bestaand uit te breiden met wonen. Door het voornemen wordt voorzien in de woningbehoefte zonder dat er een extra ruimtebeslag op de groene omgeving hoeft plaats te vinden. In voorliggend geval is dan ook sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen beleidsuitgangspunten zoals geformuleerd in de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 2009+

3.3.2.1 Inleiding

De raad van de gemeente Twenterand heeft op 2 februari 2010 de "Woonvisie 2009+" vastgesteld. In de woonvisie legt de gemeente vast welke ambities zij heeft op het gebied van het wonen in de gemeente op de korte en middenlange termijn. Daarmee vormt de woonvisie de basis voor de instandhouding en verbetering van de woonkwaliteit en de woonomgeving. De visie bevat zowel richtlijnen als concrete uitvoeringsafspraken die de gemeenten binnen een periode van nu en 5-10 jaar wil bereiken.

3.3.2.2 Het perspectief van Twenterand

Hoewel er op basis van de natuurlijke groei sprake is van een jaarlijkse toename van zo'n 180 mensen, is deze groei deels teniet gedaan door het aantal vertrekkers dat met name in 2005 (-245) en 2007 (-203) fors was.

Als gekeken wordt naar de vertrekkers in leeftijdsklassen zijn het met name jongeren die Twenterand verlaten, hoofdzakelijk in verband met studie of voorzieningen elders. De laatste jaren trekken opvallend veel mensen in de fase van gezinsvorming (25-49 jaar) weg. Terwijl het aantal 65-plussers gemeente Twenterand juist (weer) opzoekt.

Voor een deel is dit vertrek toe te schrijven aan autonome factoren, zoals het vertrek van jongeren naar de grotere (studenten)steden. Anderzijds zijn er in Twenterand in de afgelopen jaren onvoldoende woningen gebouwd om te voorzien in de eigen woningbehoefte, en is er sprake geweest van een aanzienlijk vertrek naar Almelo en Enschede.

3.3.2.3 Bouwprogramma

De gemeente streeft ernaar een aantrekkelijke woongemeente te zijn voor alle doelgroepen die om economische of maatschappelijke redenen aan de gemeente zijn gebonden. Het nieuwbouwbeleid is erop gericht strategische aanvullingen op de woningmarkt te doen en te bouwen voor de eigen behoefte.

In het bouwprogramma voor de periode 2008-2015 wordt rekening gehouden met het realiseren van circa 950 woningen in de gehele gemeente Twenterand, waaronder ruim 100 woningen als vervanging van te slopen woningen. Netto komt dit neer op een uitbreiding van de woningvoorraad met circa 850 woningen, hetgeen aansluit op de gemeentelijke taakstelling om te voorzien in de eigen woningbehoefte (gemiddeld circa 100 woningen per jaar).

Voor Den Ham is de eigen behoefte voor de periode 2008-2015 op 80 woningen berekend.

3.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de "Woonvisie 2009+"

In voorliggend geval wordt de gebruiksmogelijkheden van een bestaand pand uitgebreid met de functie wonen. Door deze functiewijziging wordt voorzien in de toevoeging van een woning zonder dat er sprake is van een beslag op de groene ruimte. Daarnaast heeft het pand al de uitstraling van een woning en is het gelegen op een aantrekkelijke locatie om te wonen. Geconcludeerd wordt dat de "Woonvisie 2009+" geen belemmering vormt met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 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, flora & fauna en archeologie & cultuurhistorie.

Wat betreft de kantoorfunctie wordt opgemerkt dat er sprake is van een bestaande situatie. Op dit moment is het pand in gebruik ten dienste van zowel de springpaardenfokkerij als voor overige bedrijfstakken van Roelofs. In voorliggend geval wordt in beginsel dan ook uitsluitend de mogelijke ingebruikname van het pand als reguliere burgerwoning getoetst. Uitsluitend ten aanzien van het aspect geur vindt er een toetsing van de kantoorfunctie plaats. Deze toetsing is noodzakelijk aangezien het gebouw straks geen onderdeel meer uitmaakt van de inrichting.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

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

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaai niet van belang aangezien er geen spoorweg in de omgeving aanwezig is. Voor wat betreft het aspect industrielawaai wordt opgemerkt dat in de omgeving van het projectgebied geen gezoneerd bedrijventerrein aanwezig is. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de vervangende woningen wordt verwezen naar paragraaf 4.5 (milieuzonering).

In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het aspect wegverkeerslawaai.

4.1.2 Onderzoeksresultaten

In tegenstelling tot kantoren worden woningen op basis van de Wet geluidhinder wel aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Het gebouw dat in gebruik wordt genomen als woning is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Ommerweg. Het betreft een provinciale weg, maar betreft vrijwel uitsluitend een doorgaande route voor lokaal verkeer. De verkeerintensiteit is dan ook relatief beperkt.

De afstand tussen het gebouw en de hart van de Ommerweg bedraagt circa 107 meter. Gezien de rustige ligging in het buitengebied, de afstand van het gebouw tot aan de as van de weg en de beperkte verkeersintensiteit op de Ommerweg kan ervan uit worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde onder de 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh ligt.

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Onderzoekresultaten

Voorliggend bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de planologische kaders om een bestaand kantoorgebouw als woning in gebruik te mogen nemen. Ten tijde van het bouwen van het kantoor is de bodemkwaliteit ter plaatse reeds inzichtelijk gemaakt en akkoord bevonden. Daarnaast is er in zowel de huidige als toekomstige situatie sprake van een verblijfsfunctie en worden er geen nieuwe bodemingrepen verricht.

Gezien het vorenstaande wordt het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 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);

4.3.1.1 *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: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

4.3.1.2 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 luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Onderzoeksresultaten

De ontwikkeling heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

De ontwikkeling wordt niet aangemerkt als 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 (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

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 Onderzoekresultaten

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



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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

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

4.5.1.1 Gebiedstypen

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

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

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is, vanwege de rustige ligging in het buitengebied, aan te merken als een '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

4.5.2 Onderzoeksresultaten

4.5.2.1 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).

4.5.2.2 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.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de directe omgeving van het plangebied zijn, met uitzondering van een rioolwaterzuiveringsinstallatie, enkel agrarische bedrijven aanwezig. 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 adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 4.6 nader op ingegaan. Indien de aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt veelal een maximale richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. In voorliggend geval zijn er binnen een straal van 50 meter geen agrarische bedrijven van derden aanwezig. Wat betreft de invloed van Stal Roelofs wordt derhalve verwezen naar paragraaf 4.6.

De rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) is gevestigd aan de Meersendijk 2 te Den Ham. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt de RWZI aangemerkt als 'RWZI's en gierverwerkingsinrichtingen, met afdekking voorbezinktanks <100.000 i.e.'. Dergelijke inrichtingen vallen in de milieucategorie 4.1 en kennen een grootste richtafstand van 200 meter voor het aspect geur. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen de bedrijfsbestemming en het gebouw dat wordt verbouwd tot woning circa 208 meter. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand.

Gezien het feit dat wordt voldaan aan de richtafstand is een goed woon- en leefklimaat te verwachten.

4.5.3 Conclusie milieuzonering

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

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

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

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

De definitief 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.*

4.6.2 Onderzoekresultaten geur

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische afsplitsing van het gebouw van de paardenfokkerij. Het gebouw mag in gebruik worden genomen als kantoor en/of als reguliere burgerwoning. Gezien het feit dat het gebouw wordt afgesplitst maakt het straks geen onderdeel meer uit van de inrichting en dient te worden getoetst of wordt voldaan aan de vaste afstanden tussen het gebouw en de inrichting.

De activiteiten van de paardenfokkerij zijn, vanaf 1 januari 2013, geregeld in het Activiteitenbesluit. Er dient een minimale afstand van 50 meter te worden aangehouden tussen het gebouw en het dichtstbijzijnde emissiepunt. In voorliggend geval bedraagt de afstand van het gebouw tot aan het emissiepunt circa 52 meter.

Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstandseis. Om te voorkomen dat er in de toekomst geurgevoelige objecten worden gebouwd binnen de afstandseis van 50 meter is de aanduiding 'milieuzone – geurzone' opgenomen. Binnen deze aanduiding mogen geen nieuwe geurgevoelige objecten worden opgericht.

Naast de toetsing aan de stallen dient ook rekening te worden gehouden met de voorzieningen behorend bij het agrarisch bedrijf.

Er vindt in beperkte omvang mestopslag plaats. Deze opslag vindt plaats op circa 60 meter. Gezien de beperkte omvang hiervan, en de regelmatige leging hiervan, zal er weinig emissie van geur te verwachten zijn.

Opgemerkt wordt dat de longeerbak op minder dan 25 meter van het gebouw is gelegen en de stapmolen op circa 28 meter. Dergelijke voorzieningen hoeven niet voor geurhinder te zorgen vanwege het relatief extensieve grondgebruik in relatie met de tijd dat dieren aanwezig zijn. Eventuele emissie van stof vanaf de longeerbak en de paddock is te beperken. Beide voorzieningen zijn uitgerust met een automatische regeninstallatie die op momenten van droogte worden ingeschakeld zodat de ondergrond vochtig blijft. Hiermee wordt stofvorming voorkomen.

Omgekeerd levert de ontwikkeling geen beperking op voor de paardenfokkerij. Voor de paardenfokkerij is het op basis van het Activiteitenbesluit nog steeds mogelijk om uit te breiden, mits de emissiepunten van de huisvesting op tenminste 50 meter van het gebouw wordt gesitueerd en de stal zelf op tenminste 25 meter is gelegen.

Resumerend wordt gesteld dat er vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling. Ter plaatse van het gebouw is een acceptabel woon- en leefklimaat te realiseren.

4.6.3 Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij. Er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden inzake het aspect geur.

4.7 Ecologie

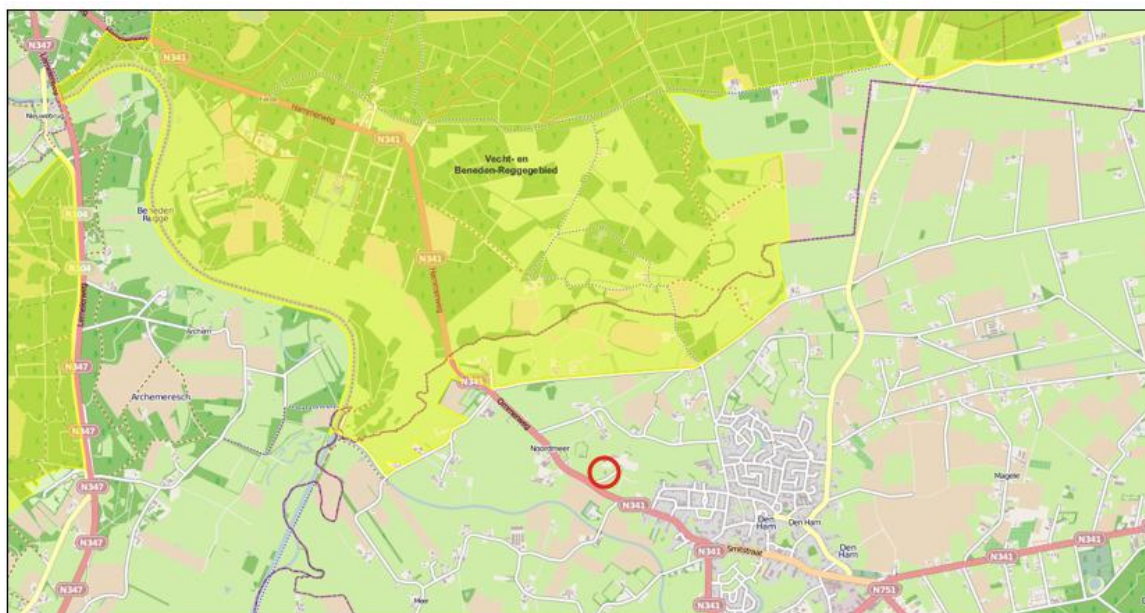
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.7.1 Gebiedsbescherming

4.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. 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 EL&I.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Vecht- en Beneden-Reggegebied" is gelegen op een afstand van circa 625 meter. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.



Afbeelding 4.2 Ligging plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

4.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 625 meter afstand. In afbeelding 4.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 4.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Ministerie van EL&I)

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

4.7.2 Soortenbescherming

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

In het voorliggende geval betreft het slechts een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van een bestaand pand. Er vinden geen negatieve effecten plaats op (beschermde) flora en fauna. Een nadere toetsing aan de Flora- en faunawet wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Overigens wordt opgemerkt dat in altijd rekening dient te worden gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Het plangebied is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 4.4.



Afbeelding 4.4 Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

4.8.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

De locatie is op basis van de archeologische verwachtings- en beleidskaart aangemerkt met een middelhoge verwachting. Bij bodemingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 2.500 m² dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

In voorliggend geval zijn er geen nieuwe bodemingrepen voorzien maar betreft het uitsluitend het uitbreiden van de gebruiksmogelijkheden van een bestaand pand. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

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

4.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 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.

5.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.1.3 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.

5.1.4 Waterschap Regge en Dinkel

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele beheersgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 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).

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er in voorliggend geval geen sprake is van waterschapsbelangen.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. De waterparagraaf "Geen Waterschapsbelang" is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De 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. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. 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.

6.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (Artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, oppervlakte, etc.);

- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.

In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

6.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 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 vindt de buiten toepassing verklaring van enkele onderdelen van de Bouwverordening plaats.
- Algemene aanduidingsregels (Artikel 6)
In dit artikel zijn de bepalingen ten aanzien van de gebiedsaanduidingen 'Milieuzone – Geurzone' en 'Vrijwaringszone – rioolwaterzuiveringsinstallatie' opgenomen. Ten aanzien van de milieuzone zijn er nadere eisen gesteld aan het bouwen van geurgevoelige objecten. Dit vanwege het gegeven dat ten noorden van het plangebied een paardenfokkerij is gevestigd. Van belang is dat er geen geurgevoelige objecten binnen 50 meter van de emissiepunten mogen worden gerealiseerd. De vrijwaringszone is opgenomen ter bescherming van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Ook is bepaald dat binnen de gebiedsaanduidingen geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 7)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)
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 9)
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Gemengd (Artikel 3)

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om het pand aan de Ommerweg 66 te mogen gebruiken overeenkomstig de bestaande situatie (kantoor) en/of als reguliere burgerwoning. Gelet op de toegestane functies zijn de desbetreffende gronden bestemd tot 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn kantoren en woningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat per bestemmingsvlak één hoofdbouw is toegestaan waarbij de maximale inhoud niet meer bedragen dan de bestaande inhoud. Ondergeschikte gebouwen zijn toegestaan op geen grotere afstand dan 25 m van het hoofdbouw. De gezamenlijke maximale oppervlakte aan ondergeschikte gebouwen mag per hoofdbouw niet meer bedragen dan 75 m². De goot- en bouwhoogte van dergelijke gebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 6 meter. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van antennemasten maximaal 15 m mag bedragen. Bouwwerken die afwijken van de gegeven maatvoeringseisen mogen worden gehandhaafd, ook ingeval van herbouw, voor dat gebouw en, voor zover het goothoogten en bouwhoogten betreft, voor uitbreidingen van dat gebouw.

6.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Twenterand hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemers en de gemeente Twenterand. Hierin 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 8 INSpraak & VOOROVERLEG

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

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

8.1.2 Provincie Overijssel

De bestemmingsplanherziening is in het periodiek overleg voor besproken. Het ontwerp bestemmingsplan wordt via het digitaal loket getoetst.

8.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Regge en Dinkel. Derhalve wordt verwezen naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 5.2.2.

8.2 Inspraak

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

In voorliggend geval wordt, vanwege de aard en omvang van het voornemen, geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Waterparagraaf: Geen waterschapsbelang