landschapsontwerpers

TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22i Nienenhoek ong en Hammerflier 6

vastgesteld, 6 mei 2026

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging plangebied 6
1.3 Geldend planologisch regime 9
1.4 De bij het plan behorende stukken 11
1.5 Leeswijzer 12

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **13**
2.1 Huidige situatie 13
2.2 Toekomstige situatie 14

Hoofdstuk 3 Beleid **17**
3.1 Rijksbeleid 17
3.2 Provinciaal beleid Overijssel 19
3.3 Gemeentelijk beleid 27

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **33**
4.1 Besluit milieueffectrapportage 33
4.2 Duurzaamheid 33
4.3 Milieuzonering 34
4.4 Bodem 35
4.5 Geluid 40
4.6 Geur 43
4.7 Luchtkwaliteit 44
4.8 Omgevingsveiligheid 45
4.9 Water 47
4.10 Ecologie 48
4.11 Archeologie en Cultuurhistorie 52
4.12 Verkeer en parkeren 53

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting **55**
5.1 Wijziging omgevingsplan 55
5.2 Artikelsgewijze toelichting 55

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid **58**
6.1 Wettelijke kaders 58
6.2 Toetsing 58

Hoofdstuk 7 Voorbereiding en participatie **59**
7.1 Procedurestappen 59
7.2 Vooroverlegpartners 59
7.3 Zienswijzen 59
7.4 Participatie 60

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op het perceel Nienenhoek ongenummerd in Den Ham, gemeente Twenterand. Ter plaatse is een klein agrarisch bouwwerk aanwezig die niet meer wordt gebruikt. De initiatiefnemer neemt deel aan de 'schuren voor woning' regeling van de Beleidsregels Erventransitie Gemeente Twenterand 2019.

In dit geval is Nienenhoek de bouwlocatie, hier zal een kleine schuur gesloopt worden van 50 m2. Om de woning te kunnen realiseren is er meer oppervlakte aan sloop nodig van landschapsontsierende bouwwerken. Deze sloopoppervlakte komt van de Hammerflier 6, waar meerdere landschapsontsierende schuren worden gesloopt met een totale oppervlakte van 800 m2. De schuren werden voorheen in gebruikt ten behoeve van veehouderij. Samen met de kleine schuur wordt er voldaan aan de eis van 850 m2 voor een woonrecht. Aan de Hammerflier 6 worden de agrarische activiteiten gestaakt, waardoor de betreffende schuren leeg komen te staan.

Aan de Hammerflier 6 worden de resterende sloopmeters ingezet. Allereerst wordt het basisrecht aangevuld (100 m2). Voor de bouwmeters daarboven wordt gebruik gemaakt van de regeling 'schuur voor schuur'. Ter plaatse wordt een nieuwe schuur gebouwd en een paardenbak gerealiseerd.

Met de realisatie van een nieuwe woning aan de Nienenhoek dient er een woonfunctie aanwezig te zijn op de betreffende plek. Voor de slooplocatie Hammerflier worden de agrarische activiteiten gestaakt, waardoor hier eveneens een woonfunctie toegekend dient te worden. Het is daarom noodzakelijk om het omgevingsplan te wijzigen. Voorliggend TAM-omgevingsplan geeft invulling aan het planologisch vastleggen van deze ontwikkeling.

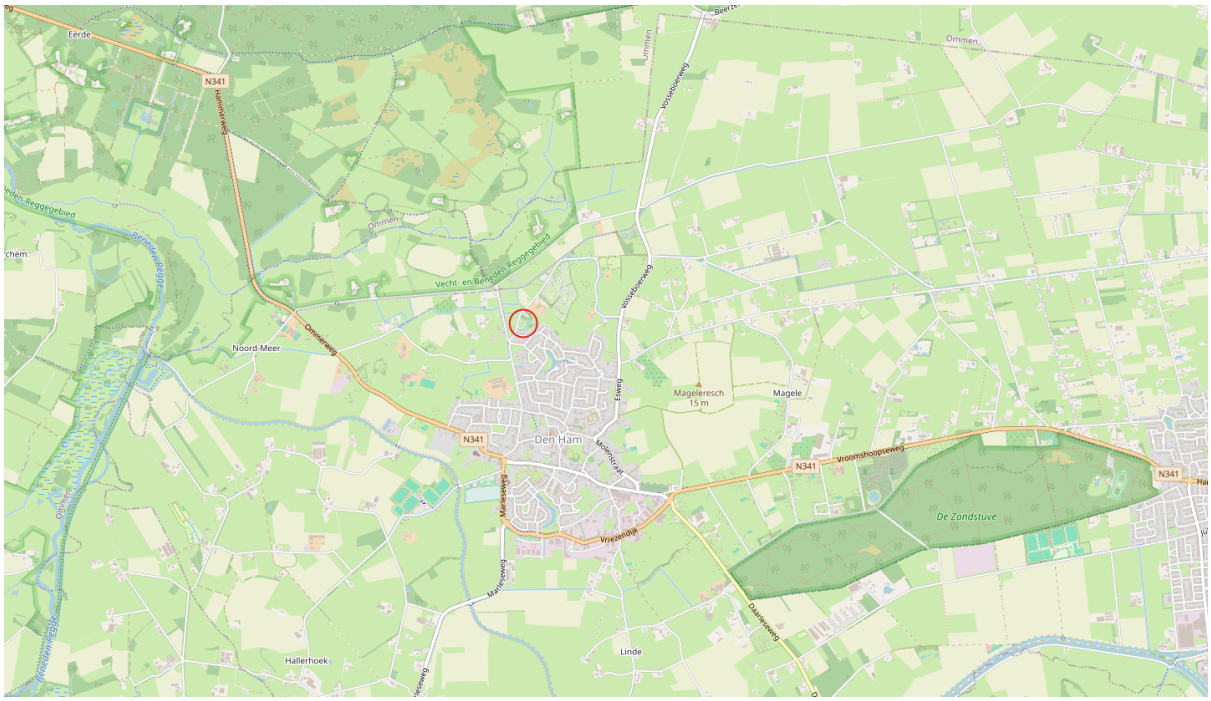
1.2 Ligging plangebied

Nienenhoek ong. Den Ham

Het plangebied voor de bouwlocatie ligt aan de Nienenhoek ongenummerd. De locatie is gesitueerd net buiten de kern Den Ham in de gemeente Twenterand.

Een topografische kaart de projectlocatie rood aangegeven is onderstaand zichtbaar. De begrenzing van het plangebied is zichtbaar op de digitale verbeelding.

Het plangebied valt onder kadastrale gemeente Den Ham, sectie O, perceelnummer 553. Dit is tevens te zien op de luchtfoto. De aanwezige schuur is te zien op de afbeelding met een recent straataanzicht van het plangebied.



Afbeelding 1.1: topografische kaart, plangebied Nienenhoek (in rood) nabij Den Ham (bron: OpenTopo kaarten)



Afbeelding 1.2: recente luchtfoto, plangebied Nienenhoek (bron: KadastraleKaart)



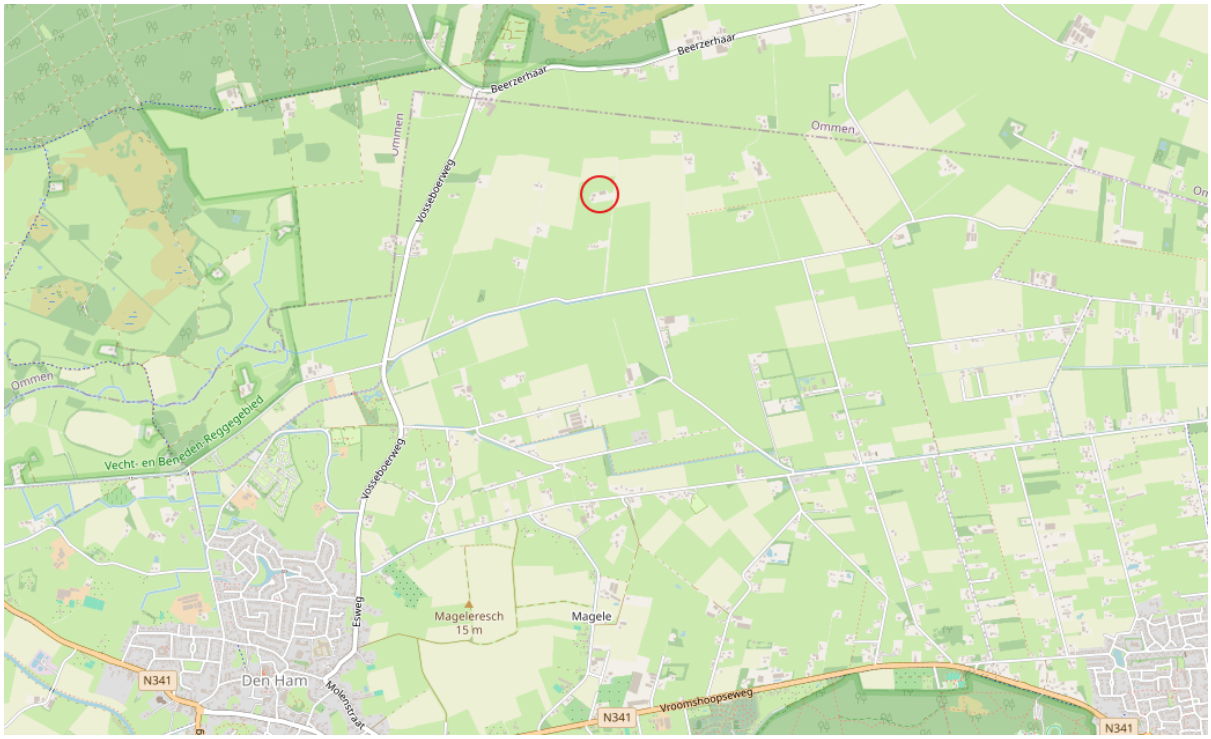
Afbeelding 1.3: straataanzicht augustus 2025, plangebied Nienenhoek (bron: Google Maps)

Hammerflier 6 Den Ham

Het plangebied voor de slooplocatie ligt aan de Hammerflier 6. De locatie is gesitueerd in het buitengebied van Den Ham in de gemeente Twenterand.

Een topografische kaart de projectlocatie rood aangegeven is onderstaand zichtbaar.De begrenzing van het plangebied is zichtbaar op de digitale verbeelding.

Het plangebied valt onder kadastrale gemeente Den Ham, sectie O, perceelnummer 280. Dit is tevens te zien op de luchtfoto.


Beerzerhaar
Beerzerhaar
Ommen
Ommen
Vosseboerweg
Vossebeerweg
Ommen
Vecht- en Beneden-Reggegebied
Vossebeerweg
Magelo
Magelo
Magelo



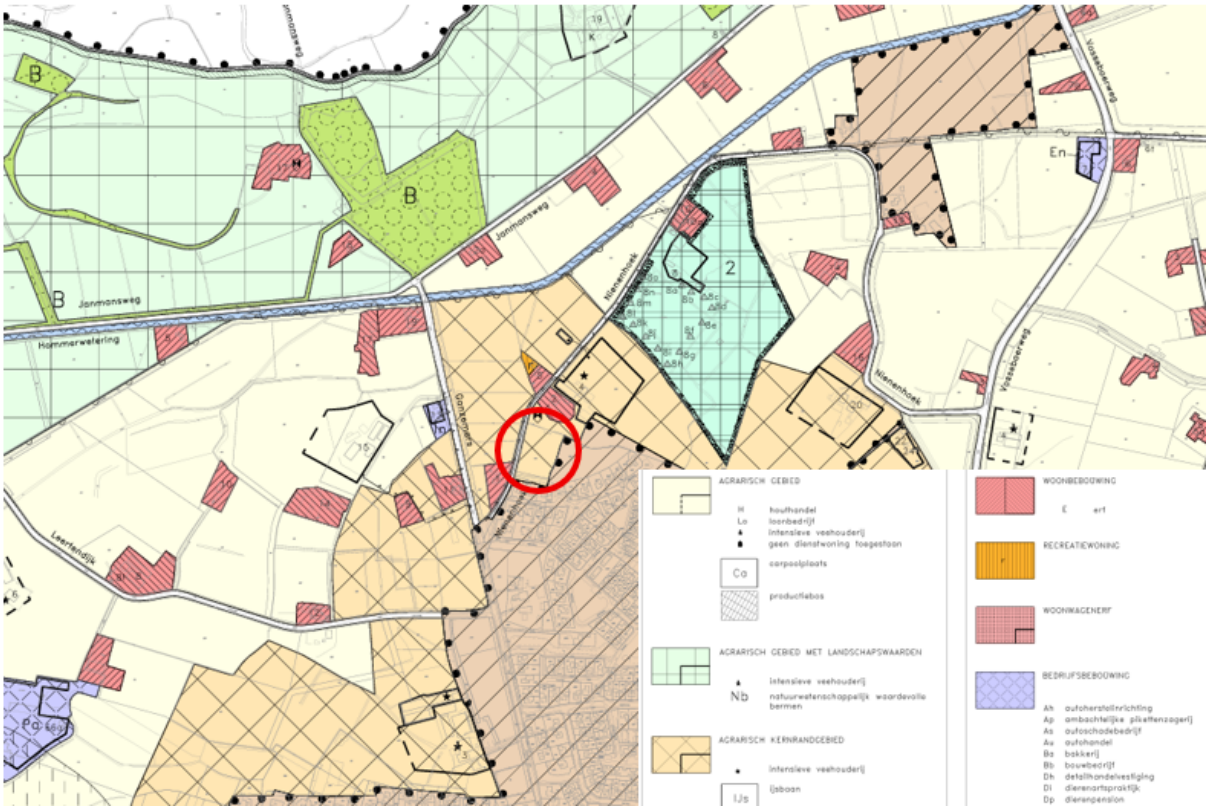
Afbeelding 1.5: recente luchtfoto, plangebied Hammerflier (bron: KadastraleKaart)

1.3 Geldend planologisch regime

Het geldend planologisch regime is vastgelegd in het Omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Twenterand. Ter plekke van het plangebied geldt in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan het onderdeel "Buitengebied herziening 2005" alsmede een aantal facetbestemmingsplannen voor 'horeca en logies' en 'parkeren'. Onderstaand volgt een beschrijving van de actuele planologische situatie.

Nienenhoek ongenummerd Den Ham

De planlocatie aan de Nienenhoek ongenummerd in Den Ham heeft de functie 'Agrarisch Kernrandgebied'. Het bouwen van een reguliere woning is niet toegestaan op grond van het geldende omgevingsplan. In onderstaande afbeelding is de huidige planologische situatie weergegeven.

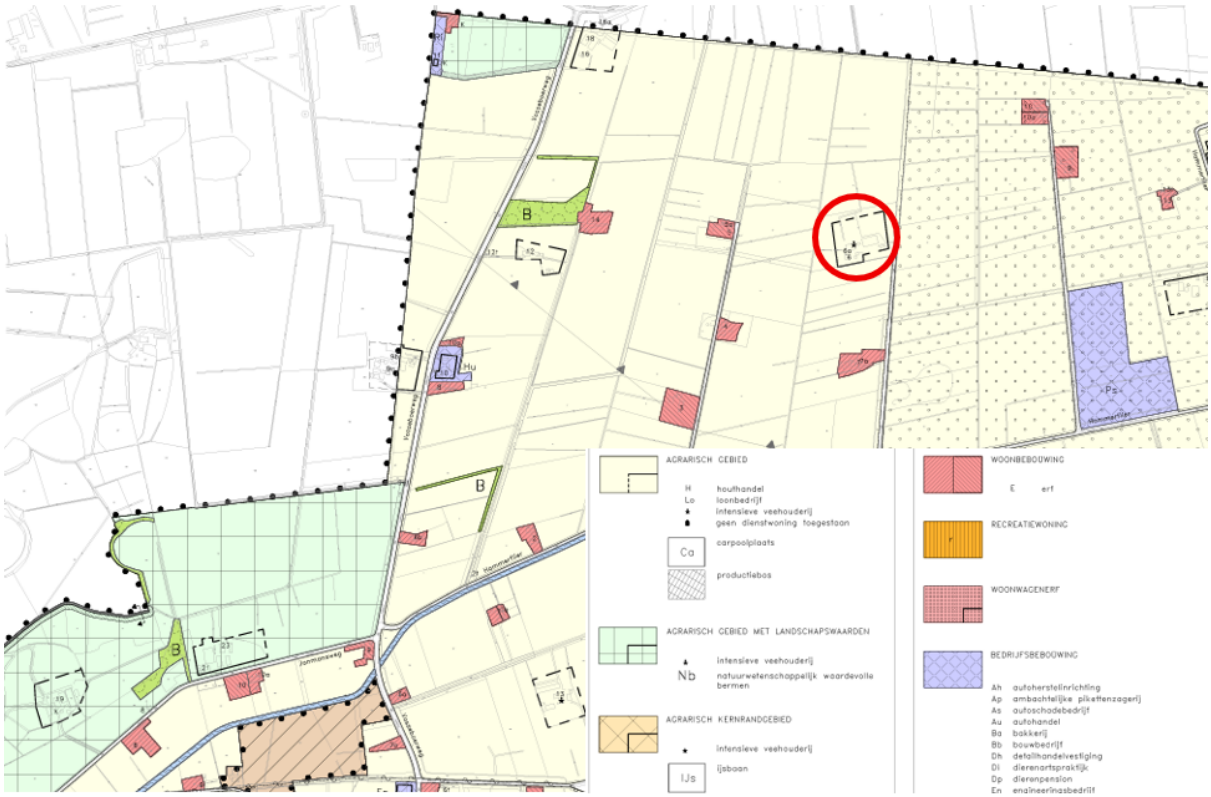


Afbeelding 1.6: planologische situatie Nienenhoek, locatie rood omcirkeld (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Hammerflier 6 Den Ham

Het perceel Hammerflier 6 heeft de functie 'Agrarisch gebied'. Op deze locatie was er voorheen een intensief agrarisch bedrijf aanwezig. Sinds 2015 worden er geen dieren meer gehouden en staat de betreffende bebouwing volledig leeg. Daarnaast is er een normatieve bebouwingsgrens aanwezig aan de oost- en westzijde, en een indicatieve bebouwingsgrens aan de noord- en zuidzijde.

In onderstaande afbeelding is de huidige planologische situatie weergegeven.



Afbeelding 1.7: planologische situatie Hammerflier 6, locatie rood omcirkeld (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Naast het Omgevingsplan gemeente Twenterand, onderdeel 'Den Ham' gelden ter plaatse ook een tweetal thematische onderdelen van het omgevingsplan, namelijk voor parkeren en voor horeca en logies. Met het eerste plan wordt onder meer juridisch-planologisch vastgelegd dat een omgevingsvergunning voor onder andere het bouwen alleen wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Het tweede onderdeel is een uitsterfregeling opgenomen voor langdurig verblijf bij bedrijfsmatige logies.

Bevindingen op basis van het huidig planologisch kader:

De plannen voor de realisatie van een woning aan de Nienenhoek is op basis van het huidig planologisch kader niet mogelijk.

De geldende planologische functies bieden geen mogelijkheid tot de ontwikkeling van de plannen zoals die door initiatiefnemer zijn beoogd. Een wijziging van het Omgevingsplan is daarom noodzakelijk om de plannen te kunnen doorvoeren.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het TAM-omgevingsplan "TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22i Nienenhoek ong en Hammerflier 6" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- bijlagen bij de toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1.000 (tek.no. NL.IMRO.1700.TAMPHNienhkHamflr6-vas1)
- regels;
- bijlagen bij de regels.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het

TAM-omgevingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de functies van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze functies zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan wordt daarnaast vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de omschrijving, motivering en verantwoording van het omgevingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied en de omgeving beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het ruimtelijk beleidskader van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Hoofdstuk 4 gaat over de omgevingsaspecten die voor dit plangebied relevant zijn. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de regels van de diverse functies. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiele uitvoerbaarheid van het plan en tot slot in hoofdstuk 7 wordt de voorbereiding van de procedure en participatie beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Nienenhoek ong. Den Ham

De Nienenhoek betreft een gebiedsontsluitingsweg in het buitengebied van Den Ham en kent ter plaatse een snelheidsregime van 60 km/u. De planlocatie ligt nét buiten de bebouwde kom van Den Ham. In de directe omgeving is ten noordoosten van het plangebied een camping aanwezig die nu wordt gebruikt voor de opvang van Oekraïeners.

De planlocatie Nienenhoek is een grasland omringd door houtopstanden. Aan de rand van het grasland is een kleine ongebruikte schuur aanwezig. Een weergave is hieronder zichtbaar.



Afbeelding 2.1: straataanzicht huidige situatie Nienenhoek ong. Den Ham (bron: PDOK viewer)

Hammerflier 6 Den Ham

De Hammerflier is een gebiedsontsluitingsweg in het buitengebied van Den Ham, het erf ligt aan een doodlopende zijstraat van deze weg. Er geldt een snelheidsregime van 60 km/u. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit verspreid liggende erven en agrarische gronden.

Het erf Hammerflier 6 betreft een agrarisch erf met een woonhuis en meerdere leegstaande opstallen. Direct omliggend aan de het erf is agrarisch onbebouwde grond gelegen. Een (recente) weergave volgt hieronder.



Afbeelding 2.2: luchtfoto huidige situatie Hammerflier 6, Den Ham (bron: PDOK viewer)

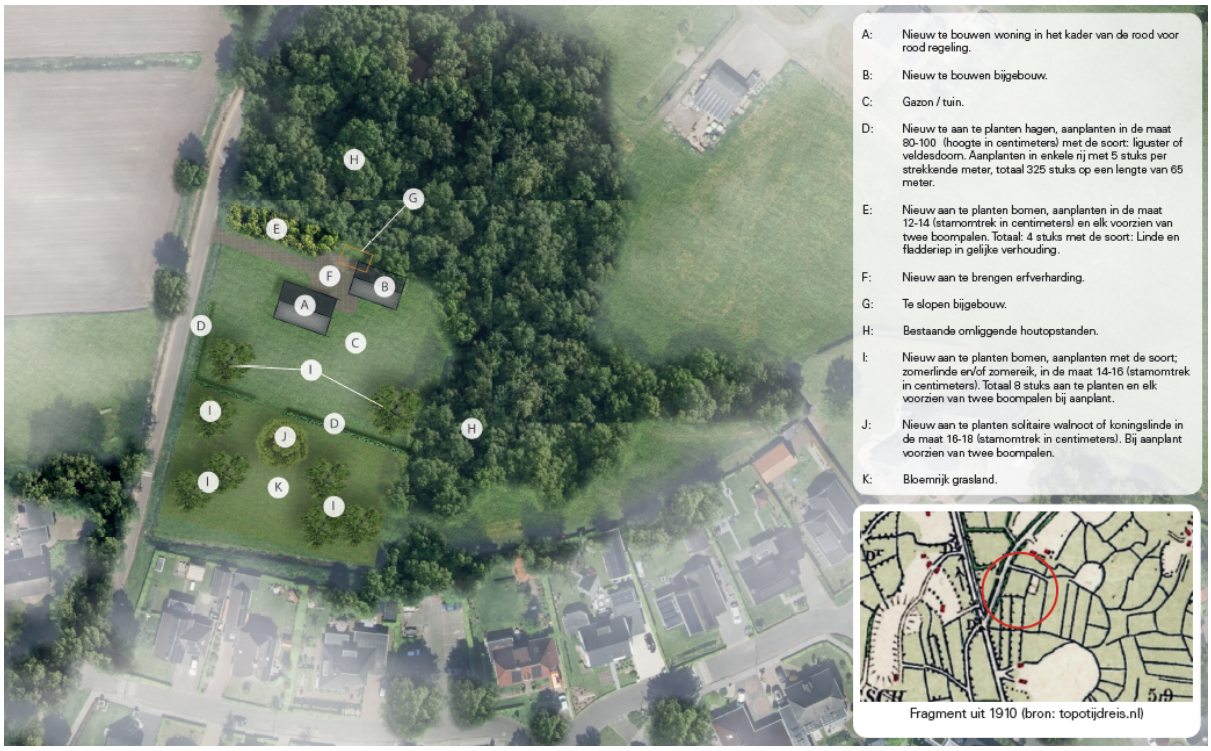
2.2 Toekomstige situatie

Nienenhoek ong. Den Ham

Via de schuur voor woning regeling wordt er aan de Nienenhoek een nieuwe woning gerealiseerd. Hiervoor wordt de bestaande kleine schuur gesloopt op locatie, de overige sloopoppervlakte komt van locatie Hammerflier 6. Onderstaand is de situatietekening zichtbaar van de ontwikkeling.

Op de planlocatie zal de huidige agrarische schuur (G in onderstaande afbeelding) gesloopt worden. Het is de wens om een woning te realiseren (A), met een bijgebouw (B). De woning is met de kopgevel op de weg georiënteerd zoals dat gebruikelijk was aan de Nienenhoek. Het bijgebouw staat daar direct achter waarmee het erf wordt gevormd. Het erf ligt relatief dicht tegen het bestaande bos dat meteen zorgt voor de landschappelijke inpassing van het erf. Bovendien blijft er sprake van een open ruimte tussen het erf en de bebouwde kom waardoor er sprake blijft van een verspreid bebouwingsbeeld. Overigens is in het bestaande bos een monumentale bebouwing gelegen. De monumentencommissie heeft echter reeds aangegeven dat het voorgenomen plan geen afbreuk doet aan de monumentale status; onder meer door het omliggende bos is er geen directe relatie.

Voor een goede groene inpassing blijven de bestaande groenstructuren behouden (H) en worden deze versterkt door de aanplant van nieuwe bomen (E) en een haag als perceelafscheiding (D).



Afbeelding 2.3: nieuwe landschappelijke situatie Nienenhoek Den Ham (bron: N+L Landschapsontwerpers)

Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

- Verwijderen van in onbruik geraakte bebouwing (G);
- Nieuwbouw woning (A), met bijgebouw (B) die in het landschap worden ingepast;
- Aanplant nieuwe bomen (E, I, J);
- Aanplant hagenstructuur rondom tuin (D);
- Behoud bestaande bomen (H);

Met voorgenoemde inpassing geeft het plan invulling aan een instandhouding van ruimtelijke kwaliteit. Er kan worden voldaan aan de gestelde eisen vanuit de gemeente en provincie.

Hammerflier 6 Den Ham

Op de locatie Hammerflier 6 wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt die geen functie meer hebben, het grootste deel gaat naar de nieuw te realiseren woning aan de Nienenhoek. De overige oppervlakte wordt gebruikt voor de realisatie van een nieuwe schuur via de schuur voor schuur regeling.

De bestaande schuren zullen gesloopt worden (D), hiervoor in de plaats komt een nieuwe schuur (B) en een paardenbak (L). De paardenbak zal worden voorzien van twee lichtmasten (J). Om het geheel in te passen zal er een haag worden aangeplant (K), en drie bomen (H). De openheid van het landschap zal behouden blijven, de aanwezige houtopstanden blijven behouden en de landschap ontsierende bebouwing verdwijnt.

De ontwikkeling wordt daarmee op een passende wijze in de bestaande omgeving opgenomen. Er is een inpassingsplan opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te waarborgen en een passende overgang te creëren.



Afbeelding 2.4: nieuwe landschappelijke situatie Hammerflier 6 Den Ham (bron: N+L Landschapsontwerpers)

Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

- Verwijderen van in onbruik geraakte bebouwing (D);
- Behoud karakteristiek schuurtje (E)
- Aanplant nieuwe bomen (H);
- Aanplant hagenstructuur rondom paardenbak (K);
- Behoud bestaande houtopstanden (G).

Met voorgenoemde inpassing geeft het plan invulling aan een instandhouding van ruimtelijke kwaliteit. Er kan worden voldaan aan de gestelde eisen vanuit de gemeente en provincie.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Omgevingswet

De Omgevingswet geeft de maatschappelijke doelen van de wet. Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- Bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit voor inwoners;
- Doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vergulling van maatschappelijke behoeften.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels voor het omgevingsplan. Deze komen voort uit de beleidsdoelen van de Omgevingswet. Met zo'n instructieregel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels:

1. Regels die in acht moeten worden genomen;
2. Regels waar rekening mee moet worden gehouden;
3. Regels die moeten worden betrokken bij de wijziging.

Hoofdstuk 5 van het Bal bevat onder meer regels ten aanzien van onderzoeksinspanningen die voor specifieke voorgenomen activiteiten verricht dienen te worden. De betreffende onderzoeken worden in Hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke motivering aangehaald.

3.1.3 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat

van die van toekomstige generaties.

Beoordeling van het plan:

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Juist is er sprake van toekomstbestendige ontwikkeling, aangezien er landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en beide locaties landschappelijk worden versterkt.

Geconstateerd is dat het gewenste gebruik op de locaties een logische functie betreft. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Hierbij wordt onder meer verwezen naar de erfinrichtingsplannen voor de betrokken locaties en de toetsing aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit plan opgenomen ontwikkeling.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als "de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is."

Als een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt rekening gehouden met:

a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen in die behoefte te voorzien.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt onder lid 1 het relevante begrip 'stedelijke ontwikkeling' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Beoordeling van het plan:

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Met de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van één nieuwe woning, dat is ruim onder het genoemde aantal 11. Derhalve is er geen sprake van stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Reduceren of verplaatsen van bebouwing

Ontwikkelingen die bebouwing reduceren of verplaatsen, zijn in de zin van de Ladder geen stedelijke ontwikkeling. Dat zijn bijvoorbeeld de rood voor rood regelingen. Of het anders situeren van bedrijfsfunctie op een bedrijventerrein, waarbij het aantal vierkante meters minder wordt. Dus salderen binnen een plangebied, of reductie van onbebouwde plancapaciteit, is 'in beginsel' Laddervrij.

Ten aanzien van de agrarische activiteit binnen het plangebied Hammerflier 6 wordt opgemerkt dat hier geen sprake is van een toename van bebouwd oppervlak, maar juist een afname. Daarnaast is geen sprake van een functiewijziging van zodanige aard en omvang dat deze kan worden aangemerkt als ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is in dit geval niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het rijksbeleid op dit onderdeel.

3.2 Provinciaal beleid Overijssel

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

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

1. Of - generieke beleidskeuzes (themagerichte artikelen met criteria waaraan (omgevings)plannen dienen te voldoen)
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe - gebiedskenmerken (conform lagenbenadering: natuurlijke laag, agrarische laag, stedelijke laag)

Doorwerking voor de plannen:

In voorliggende geval zijn in het kader van de generieke beleidskeuzes de volgende artikelen relevant:

- artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)
- artikel 4.6 (Toekomstbestendigheid)
- artikel 4.9 (Ruimtelijke kwaliteit)
- artikel 4.14 (woonafspraken)

Onderstaand worden de beleidskeuzes benoemd en beoordeeld op welke wijze in het plan hiermee rekening is gehouden.

Artikel 4.5. lid 2 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

Omgevingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen in de Groene Omgeving die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen, als aannemelijk gemaakt is dat:

a. (her)benutten van bestaande bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is; en
b. mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Beoordeling van de plannen:

De locatie aan de Nienenhoek wordt met de ontwikkeling in gebruik genomen voor een woning.

Aangezien er voorheen geen activiteiten plaatsvonden, is er sprake van optimale benutting van de ruimte. Gezien de lokale behoefte naar woningen (zie ook 3.3.2) is het een wenselijke invulling. Bovendien wordt er geen afbraak gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit, deze wordt juist versterkt door middel van de landschappelijke inpassing. De bestaande bebouwing (schuur) op het perceel van de Nienenhoek was onbruikbaar voor het beoogde gebruik.

Tegelijkertijd worden de leegstaande agrarische opstallen aan de Hammerflier gesloopt. Er is sprake van landschapsontsierende bebouwing. Via de schuur voor woning regeling worden de landschapsontsierende gebouwen gesloopt, waarmee de totale bebouwing afneemt van de twee adressen samen.

Er kan dus geconcludeerd worden dat het plan invulling geeft aan een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 4.6 (toekomstbestendigheid)

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan voor tijdelijk gebruik, waarvan aannemelijk is dat die toekomstbestendig zijn en dus:

a. de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengen;
b. duurzaam en evenwichtig bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden; en
c. ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

Beoordeling van de plannen:

Voorliggend plan voorziet in de sloop van landschapsontsierende bebouwing aan de Hammerflier, in plaats hiervan wordt een nieuwe schuur gebouwd. De overige sloopoppervlakte wordt via de schuur voor woning regeling gebruikt voor de bouw van een woning.

Deze ontwikkeling is juist ingestoken op toekomstbestendigheid. De locatie aan de Nienenhoek is op dit moment niet in gebruik, de realisatie van de woning draagt bij aan de huidige vraag naar woningen en de woonvisie zoals tevens is omschreven in 3.3. De leegstaande agrarische gebouwen zijn landschapsontsierend, de verwijdering ervan komt het landschap ten goede. Het wijzigingen van de functie heeft postivieve gevolgen op het gebied van milieubelasting. Het zorgt voor een meer evenwichtige situatie als het gaat om effecten op de natuurlijke omgeving en daarmee op het welzijn van de omgeving in het algemeen. Het plan geeft daarmee invulling aan toekomstbestendigheid zoals bedoeld in de omgevingsverordening.

Artikel 4.9: onderbouwing ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting bij bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken, past binnen het ontwikkelingsperspectief, inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze toepassing wordt gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering).

Beoordeling van het plan:

Zoals blijkt uit de beschrijving in Hoofdstuk 2 in combinatie met de verantwoording in dit hoofdstuk wordt het erf landschappelijk ingepast conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken (zie ook vederop in deze paragraaf). De beplantingskeuze en de locatie van de aanplant is mede gebaseerd op de geldende gebiedskenmerken. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit omgevingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met dit artikel.

Artikel 4.14: woonafspraken (lid 1)

Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.

Beoordeling van het plan:

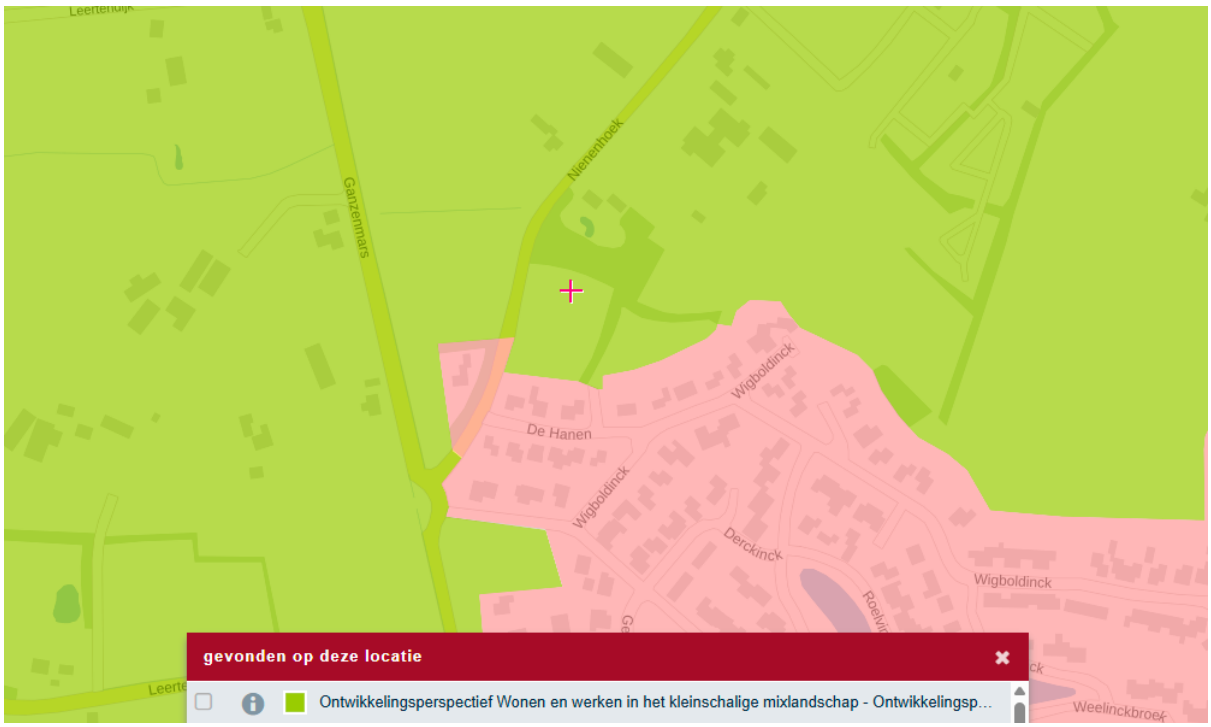
De bouw van de woning past binnen de Woonvisie Twenterand zoals nader is benoemd in 3.3. In de woonvisie wordt namelijk aangegeven dat er behoefte is aan koopwoningen. Met de voorgenomen plannen wordt hier invulling aan gegeven, aangezien er op de bouwlocatie een nieuwe woning wordt gerealiseerd.

Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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

Nienenhoek ong. Den Ham

Voor het voorliggende plan is het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' van toepassing.



Afbeelding 3.1: ontwikkelingsperspectief, plangebied Nienenhoek is rood aangegeven (bron: overijssel.tercera-ro.nl)

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, worden in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbonden 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.

Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende

erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

De ontwikkeling past binnen dit perspectief, omdat ontsierende bebouwing wordt gesloopt en nieuwe bebouwing wordt toegevoegd wat zorgt voor een aantrekkelijk buitengebied.

Hammerflier 6 Den Ham

Voor het voorliggende plan is het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' van toepassing.



Afbeelding 3.2: ontwikkelingsperspectief, plangebied Hammerflier is rood aangegeven (bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Onder verduurzaming verstaan we hier: realisatie van de waterkwaliteitsdoelen, gezondheid en welzijn van mens en dier, bijdrage aan de energietransitie, klimaatbestendigheid en ketenoptimalisatie, en ontwikkelen met aandacht voor - en waar mogelijk in dialoog met - omwonenden. Agrarische ondernemers staan voor de uitdaging om hun - vaak grote - gebouwen en erven zo vorm te geven dat ze passen bij maat en schaal van het landschap en de ruimtelijke en milieukwaliteit versterken.

Het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap biedt ruimte aan concurrerende en innovatieve vormen van landbouw en aan opwekking van hernieuwbare energie. Denk daarbij aan zonnepanelen, maar ook aan windenergie en biovergisters. Wat betreft windenergie liggen vanuit de optiek van rendement de beste (wind)kansen in het noorden en noordwesten van de provincie: daar waait het het hardst.

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

klimaatverandering).

De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven.

Beoordeling van de plannen:

Het voorliggend plan ziet toe op de realisatie van een woning via de schuren voor woning regeling aan de Nienenhoek. Dit is een passende ontwikkeling binnen 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Aan de Hammerflier wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt en worden de agrarische activiteiten gestaakt. In de nieuwe situatie is er sprake van een paardenbak en een nieuwe schuur. Deze activiteiten sluiten aan bij het voorliggende perspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'.

Gebiedskenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke -inpassing, infrastructuur,- milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

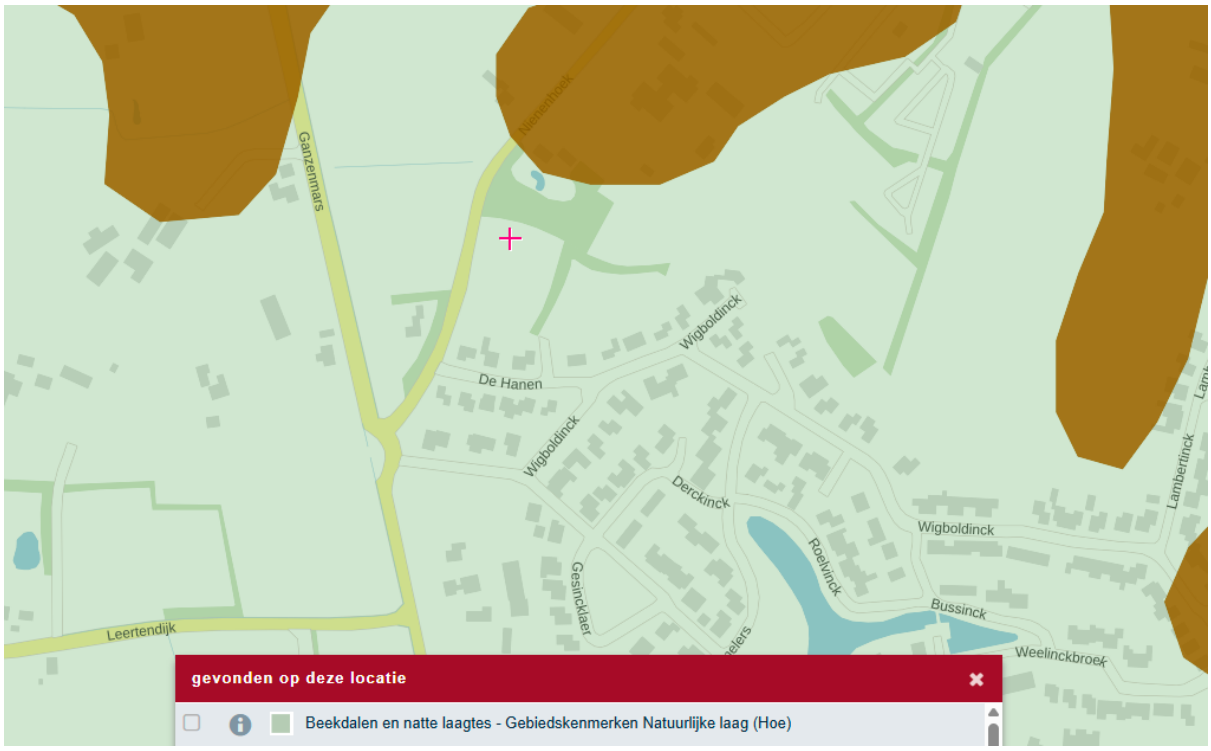
De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

1. Natuurlijke laag.
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap.
3. Stedelijke laag.
4. Laag van de beleving.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De ‘stedelijke laag' kan in dit geval buiten beschouwing blijven, aangezien deze lagen geen specifieke kenmerken hebben binnen of nabij het plangebied. De locatie is volledig gelegen in het buitengebied.

Natuurlijke laag

Nienenhoek ong. Den Ham



Afbeelding 3.3: uitsnede kaart natuurlijke laag, locatie Nienenhoek rood aangeduid (bron: provincie Overijssel)

Hammerflier 6 Den Ham



Afbeelding 3.4: uitsnede kaart natuurlijke laag, locatie Hammerflier rood aangeduid (bron: provincie Overijssel)

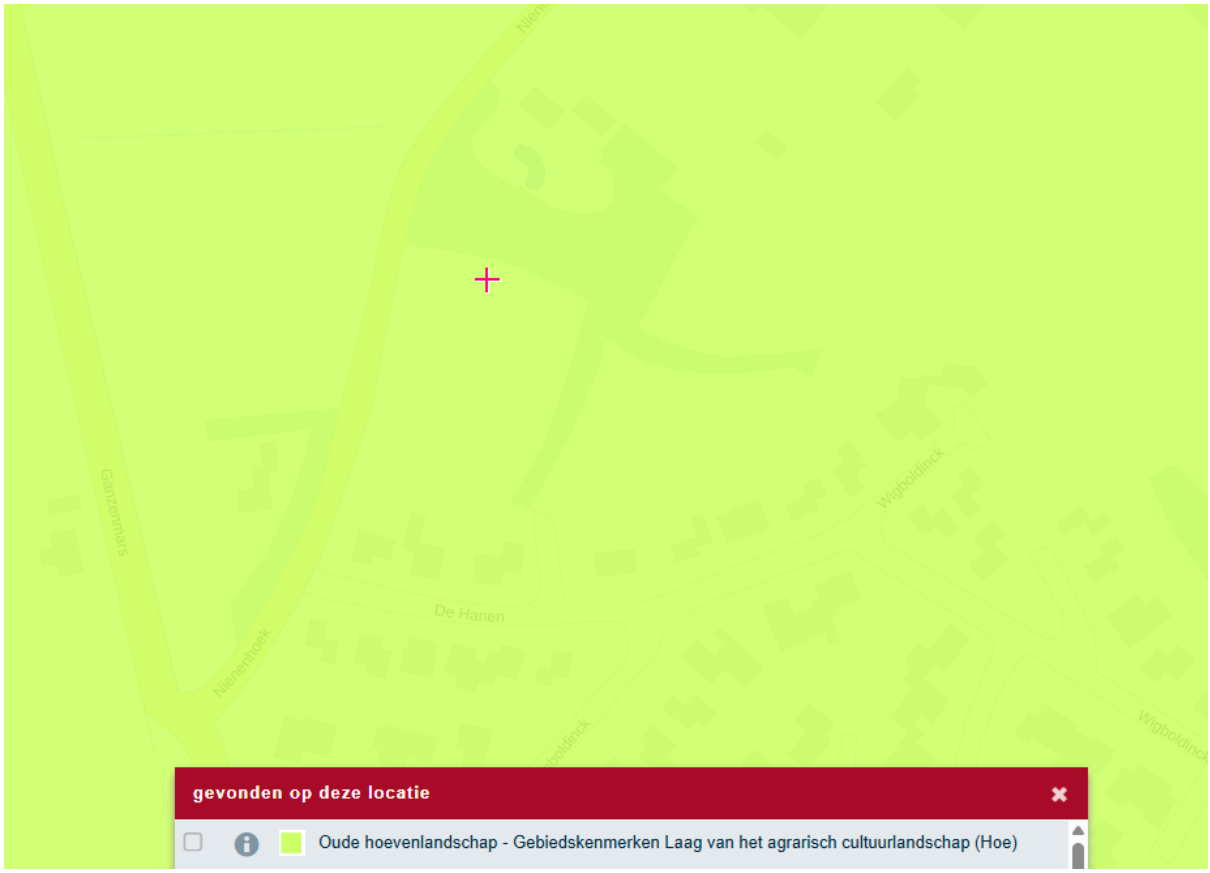
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. De locatie Nienenhoek is gelegen in 'Beekdalen en natte laagtes'. Deze beekdalen zijn te vinden in de buurt van de stuwwallen,

zodat het water van de hoger gelegen delen afgevoerd kon worden middels de beken en sloten in de beekdalen. De locatie aan Hammerflier is gelegen in het dekzandgebied dat wordt doorsneden door beekdalen.

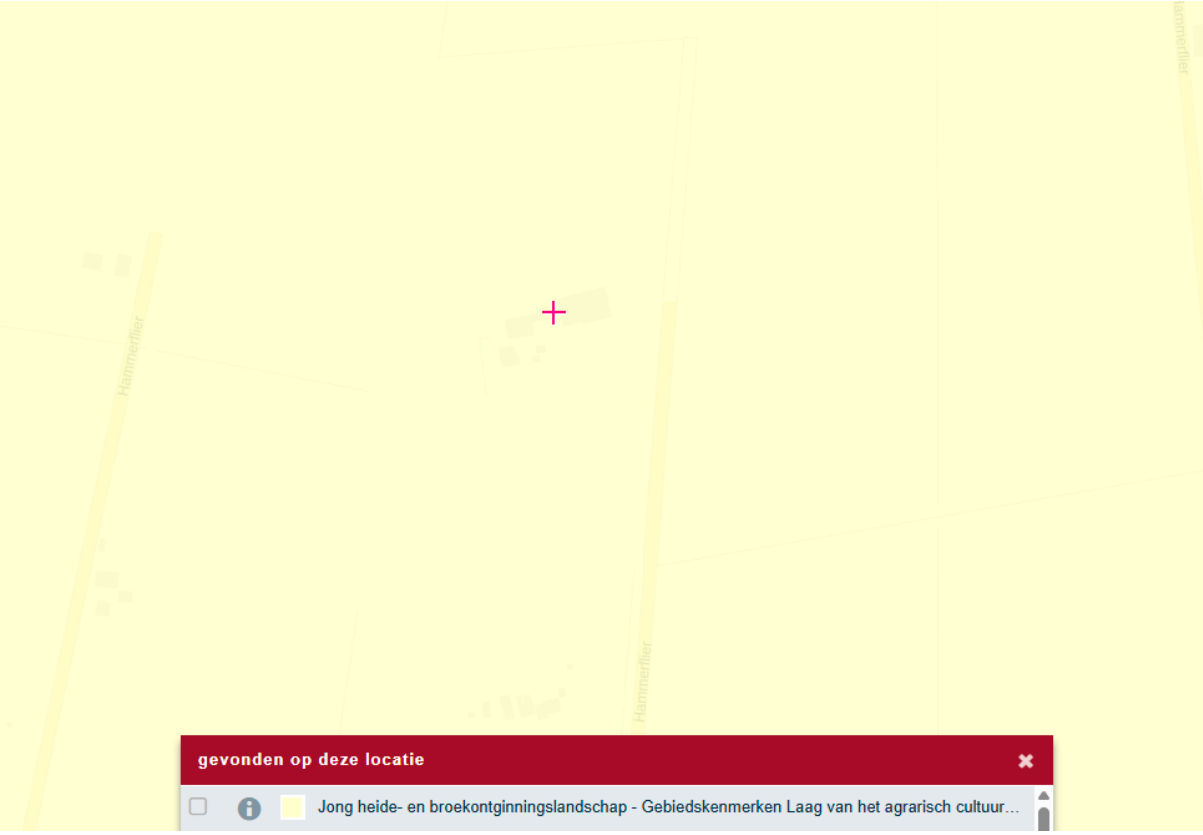
Beoordeling van de plannen:

De nu beoogde ontwikkeling vindt plaats op bestaande agrarische weide (Nienenhoek) en een bestaand agrarisch erf (Hammerflier). Het plan doet geen afbreuk aan de nog zichtbare element van de natuurlijke laag.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap



Afbeelding 3.5: uitsnede kaart laag van agrarisch cultuurlandschap, locatie Nienenhoek rood aangeduid (bron: provincie Overijssel)



Afbeelding 3.6: uitsnede kaart laag van agrarisch cultuurlandschap, locatie Hammerflier rood aangeduid (bron: provincie Overijssel)

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Het landschap werd functioneel ingericht waarbij men nooit heeft nagedacht over de schoonheid ervan. Nu waarderen wij juist de ingrepen van destijds. De planlocatie aan Nienenhoek is gelegen in het kleinschalige kampenlandschap. Een belangrijk kenmerk van het kampenlandschap zijn de verspreide individuele erven en de organische groen- en wegenstructuur. Het oude kampenlandschap is de kleinschaliger variant van het essenlandschap. Het landschap is te herkennen aan de houtwallen, houtsingels en talloze slootjes. Verspreid langs de wegen waren de boerderijtjes te vinden. De planlocatie aan Hammerflier is gelegen in heideontginningsgebied dat een open landschap is met een rechtlijnige verkavelingsstructuur.

<u>Beoordeling van de plannen:</u>

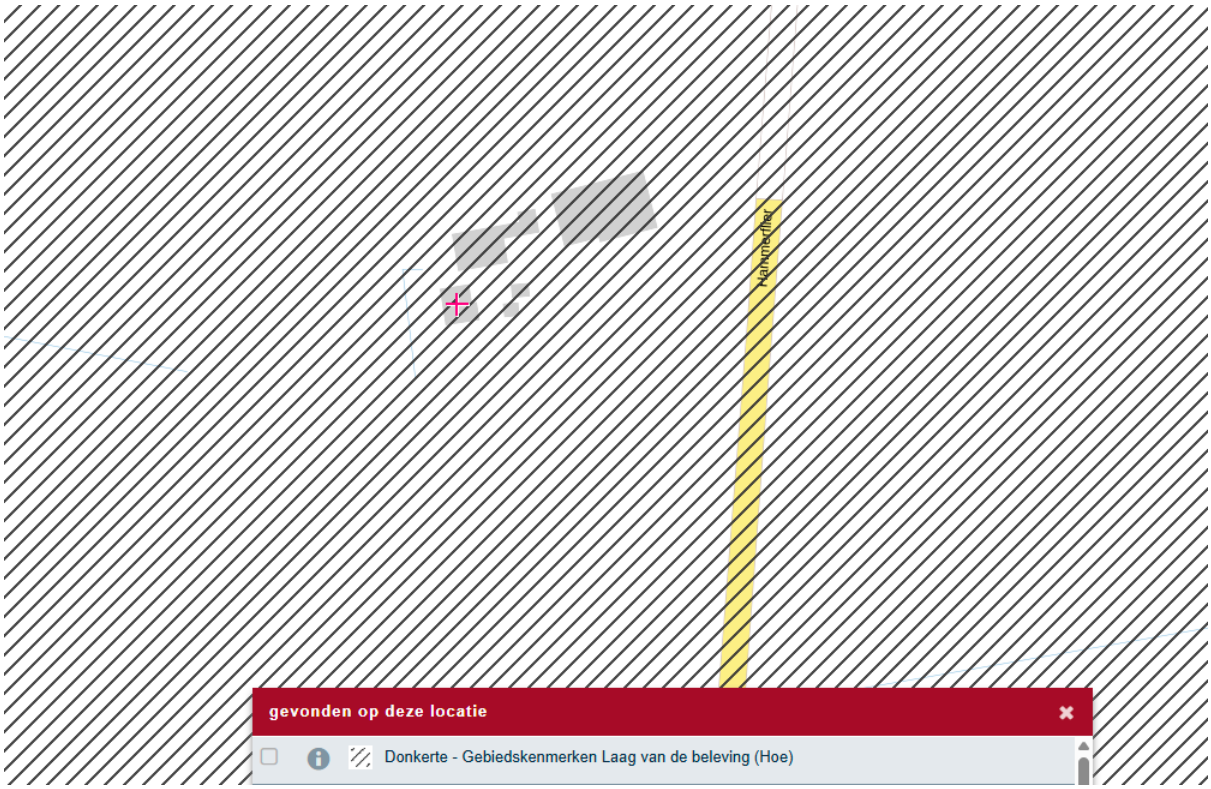
De beoogde ontwikkeling voorziet in een functiewijziging op een agrarisch weiland en een agrarisch bedrijfsperceel met voormalige veehouderij. De ontwikkeling is vergezeld van een erfinrichtingsplan waarin verwijzigingen zijn gemaakt naar het agarisch cultuurlandschap op de locatie. Daarmee is sprake van een positieive ontwikkeling voor wat betreft dit gebiedskenmerk.

Laag van de beleving

Nienenhoek ong. Den Ham

Voor de Nienenhoek geldt dat er geen kenmerk is opgenomen binnen de laag van de beleving, deze wordt verder buiten beschouwing gelaten.

Hammerflier 6 Den Ham



Afbeelding 3.7: uitsnede kaart laag van de beleving, locatie Hammerflier rood aangeduid (bron: provincie Overijssel)

De planlocatie aan de Hammerflier is omschreven als 'donkerte'. De laag van de beleving is voor de Nienenhoek niet van toepassing. De gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Daar waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken zorgen voor licht, is het buitengebied een plek waar men nog de sterrenhemel kan waarnemen. De ambitie is om donkere plekken te behouden en waar mogelijk nog donkerder te maken. De ontwikkelingen houden rekening met deze ambitie. Er mag geen onnodig licht worden toegevoegd.

Eindconclusie provinciaal beleid

Het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan is gebaseerd om de toegekende ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. Met inachtneming hiervan wordt geconcludeerd dat de in dit voorliggend plan besloten planologische wijziging volledig 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 Omgevingsvisie Twenterand

Op 14 december 2021 is de omgevingsvisie Twenterand vastgesteld. In de omgevingsvisie worden de historie, identiteit en huidige situatie van de gemeente beschreven. Ook zijn de belangrijkste opgaves voor de komende tijd gegeven:

- verduurzaming;
- ontgroening/vergrijzing;
- aantrekkelijk houden van de gemeente voor jongeren en het tegengaan van krimp;
- balans natuur en landbouw;
- komst van de Nedersaksenlijn;
- Gebiedsontwikkeling De Stamper Vriezenveen;

- Bedrijvigheid (kansen om te groeien, voldoende ruimte).

Onderstaand worden de relevante thema's uit de visie benoemd en toegelicht.

Goed wonen

In Twenterand is het goed wonen. De woningen zijn van hoge kwaliteit en duurzaam. Voor iedere doelgroep is er een passende woning, ook voor het toenemend aantal ouderen en starters op de woningmarkt. Voor goed wonen is een huis alleen niet voldoende. Daarom heeft Twenterand een veilige, gezonde woonomgeving met voldoende voorzieningen.

Toekomstbestendig werken

Twenterand biedt ruimte om te ondernemen en zorgt daarmee voor werkgelegenheid. De kernen in Twenterand hebben levendige en samenhangende centrumgebieden, waar mensen elkaar ontmoeten, evenementen plaatsvinden en voorzieningen elkaar versterken. De individuele kracht van kernen is het uitgangspunt. Het buitengebied is een leefbaar platteland met een vitale agrarische en toerisme- en recreatiesector met aandacht voor natuur en sociale en economische meerwaarde.

Ruimtelijke kwaliteit

Twenterand zet in op het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en de kernen in de gemeente. Daarbij heeft de gemeente aandacht voor stedenbouwkundige structuren en cultuurhistorie. De gemeente gaat verpaupering tegen en biedt mogelijkheden voor ontwikkelingen die in aard en omvang passend zijn in een gebied.

Beoordeling van de plannen:

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er een woning gerealiseerd aan de Nienenhoek in de buurt van de kern Den Ham. De plannen passen binnen het thema goed wonen. Tegelijkertijd is er een landschappelijke inpassing opgesteld waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

Met dit plan wordt aan de Hammerflier de landschapsontsierende bebouwing gesloopt, wel worden er hobbymatig paarden gehouden. De sloop van landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing leveren tevens een positieve invulling aan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het landelijk gebied.

Voor de gehele ontwikkeling geldt dat er met het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan er aandacht is besteed aan lokale kenmerken: natuur en sociale en economische meerwaarde, oftewel toekomstbestendigheid.

Onderhavig plan past daarom goed binnen de gestelde uitgangspunten voor de Omgevingsvisie van de gemeente Twenterand.

3.3.2 Woonvisie Twenterand 2022-2026

De Woonvisie Twenterand 2022-2026 is opgesteld in februari 2022. In de Woonvisie worden vier ambities genoemd:

- Het versnellen van de woningbouw
- Bouwen voor iedereen
- Duurzame, groene en dorpse woonmilieus
- Nieuwe woonconcepten

De relevante ambities worden onderstaand toegelicht:

Het versnellen van de woningbouw Twenterand heeft de ambitie om de woningbouw te versnellen en woningen toe te voegen voor het toenemende aantal huishoudens en starters. Twenterand wil een

aantrekkelijke gemeente zijn om in te wonen. Hierbij zetten we in op het behouden en versterken van het dorpse karakter, een goede bereikbaarheid en het behoud en verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit in onze kernen.

Het aantal huishoudens in Twenterand groeit de komende jaren en ook vanuit de regio is er vraag naar extra woningen. Twenterand wil voldoende woningen bouwen voor de eigen inwoners en bijdragen aan de regionale groei. Door verbinding te leggen tussen de lokale en regionale groei zien wij mogelijkheden de woningbouw te versnellen. Enerzijds kunnen we meer massa maken en anderzijds biedt dit kansen om bij uitleg meer diversiteit in woonwijken te realiseren waarbij woningentype die bijdragen aan de regionale vraag complementair zijn aan de woningen voor de lokale behoefte.

Door bij te dragen aan de regionale vraag naar woningen willen we de vitaliteit en leefbaarheid van onze kernen verbeteren. We richten ons vooral op het aantrekken van jonge stellen en gezinnen, omdat de lokale groei van deze doelgroep stagneert of zelfs iets afneemt, terwijl een groot deel van de bestaande woningvoorraad in Twenterand is gericht op grotere huishoudens.

Duurzame, groene en dorpse woonmilieus

De gemeente Twenterand vindt het belangrijk dat onze kernen niet verstedelijken en hun dorpse karakter behouden. Daarom wordt de woningbouwversnelling niet enkel met inbreiding gerealiseerd. Daarvoor zijn aantallen te groot en de inbreidingslocaties te beperkt. Bij het zoeken naar locaties voor woningbouw is het behoudt van ruimtelijke kwaliteit van belang. En er moet voldoende ruimte blijven voor de warmte- en energietransitie, klimaatadaptatie en groen.

Waar de meest aandacht vaak gaat naar het toevoegen van nieuwe woningen realiseren we ons dat het grootste deel van de woningvoorraad in Twenterand er al staat. Het is een belangrijke ambitie om de kwaliteit van deze woningen, waar nodig, te verbeteren.

Met het verduurzamen van de woningvoorraad wilt de gemeente niet alleen de klimaatdoelstellingen behalen maar vooral ook zorgen voor een gezond en comfortabel woonklimaat en het voorkomen van energiearmoede. De eerste stap is het verminderen van de warmtevraag en het energiegebruik door isolatie. Dit kan de gemeente niet alleen. Samen met woningeigenaren willen ze de verduurzaming, warmte- en energietransitie stimuleren.

Inclusieve woningmarkt

Twenterand wil een gemeente zijn waar het voor al haar inwoners prettig en passend wonen is en waar mensen van buiten Twenterand graag komen wonen. Twenterand staat voor groen en dorps wonen in vitale kernen en ruim ‘landelijk wonen’ in het buitengebied. Diversiteit in wijken en buurten moeten de sociale draagkracht versterken en iedereen een plek geven om in zijn of haar eigen omgeving en met ondersteuning van het eigen netwerk prettige te kunnen wonen. Door de toegenomen krapte op de woningmarkt en de demografische transitie is het vinden van passende woonruimte niet voor iedere inwoner even vanzelfsprekend. Voor deze doelgroepen op de woningmarkt hebben we extra aandacht. Op de korte termijn vragen we ontwikkelaars en initiatiefnemers betaalbare huur- en koopwoningen toe te voegen. De huishoudverdunning vraagt om kleinere woningen. Traditionele eengezinswoningen zijn er al veel in Twenterand en de lokale behoefte voor dit type woning stabiliseert. Derhalve wenst de gemeente de woningvoorraad aan te vullen met vernieuwende woningtypen en woonconcepten.

De woningen die voor de regionale vraag worden toegevoegd zijn complementair aan de lokale behoefte. Zowel via nieuwe toe te voegen woningen alsmede via woningen in de bestaande voorraad wil de gemeente een aantrekkelijke woongemeente zijn voor jongeren en jonge gezinnen die zich in Twenterand willen vestigen.

Beoordeling van de plannen

Met de realisatie van de woning wordt er invulling gegeven aan de vraag naar woningen zoals benoemd in bovenstaande woonvisie. Rondom de woning is er voldoende ruimte voor groen, hier kan het overtollige water worden opgevangen, bovendien draagt het bij aan een gezonder leefklimaat. De

landschappelijke inpassing draagt bij aan de biodiversiteit van het gebied. Met een hogere biodiversiteit kan er meer water worden opgevangen en blijft het gebied koeler, zo wordt de hittebestendigheid vergroot en zorgt het voor een prettiger en gezonder leefklimaat. Bovendien draagt een kwalitatieve groene leefomgeving bij aan de mentale gezondheid.

3.3.3 Beleidsregels Erventransitie Gemeente Twenterand 2019

Schuren voor woning

Algemeen

a. Te slopen vierkante meters uit het buitengebied mogen worden ingezet voor het bouwen van een woning binnen de bebouwde kom, mits de locatie vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.
b. Te slopen vierkante meters uit de bebouwde kom mogen niet worden ingezet voor het bouwen van een woning in het buitengebied, om verder verstening van het buitengebied te voorkomen.
c. De situatie waarbij binnen de bebouwde kom wordt gesloopt en teruggebouwd komt zo weinig voor dat dit maatwerk is.

Buitengebied

Sloop voor uitbreiding aantal woningen met nieuw te bouwen woning(-en)

a. Deze beleidsregel is van toepassing op sloop voor uitbreiding aantal woningen met nieuw te bouwen woning(en) in het buitengebied.
b. Als compensatie voor sloop kan een extra woningbouw kavel met een woning van maximaal 750 m3 worden gerealiseerd met toepassing van onderstaande tabel:

	Te slopen oppervlak	
Aantal woningen	**Met asbest**	**Zonder asbest**
1	850 m2	1000 m2
2	2125 m2	2500 m2
3	4250 m2	5000 m2

c. Wanneer een woning van 900 m3 wordt teruggebouwd wordt de te slopen oppervlakte vermeerderd met de oppervlakte zoals deze is genoemd in artikel 5.2.2. onder c.
d. De compensatiekavel(s) dienen een passend ensemble te vormen met de (eventueel) al aanwezige, overblijvende gebouwen en de omgeving. Als meerdere woningen worden gebouwd dienen deze eveneens passend in een ensemble te worden gebouwd.
e. De compensatiewoning mag eveneens ingezet worden om een solitaire recreatiewoning om te zetten naar een reguliere woonbestemming. Dit kan niet op recreatieparken/-terreinen.
f. De compensatiewoning mag eveneens worden ingezet om een “inwoondeel” van een woning af te splitsen tot een zelfstandige woning.
g. De maten en afmetingen uit het op 13 maart 2018 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Twenterand worden aangehouden.
h. De compensatiekavel heeft een omvang van minimaal 600 en maximaal 1000m2. Dit is het perceel met de woonbestemming, eventuele grotere oppervlakte aan omliggende gronden krijgt de bestemming agrarisch zonder bebouwing.

Schuur voor Schuur

Algemeen

a. Vierkante meters die worden gesloopt in het buitengebied worden ingezet in het buitengebied. Vierkante meters die worden gesloopt in de bebouwde kom worden ingezet in de bebouwde kom.

Buitengebied

Uitbreiding bij voormalige agrarische bouwpercelen

a. Deze beleidsregel is van toepassing op uitbreiding bij voormalige agrarische bouwpercelen.
b. De toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij woningen van 100 m2 mag worden vergroot tot maximaal 250m2 met toepassing van tabel 2.
c. Wanneer er sprake is van een invulling als bedoeld onder hoofdstuk 4 van deze regeling mag de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen/ bedrijfsgebouwen worden vergroot met maximaal 650m2 tot een maximum van 750 m2 met toepassing van onderstaande tabel:

Oppervlakte extra te bouwen	Met asbest	Zonder asbest
Tot 100m2	1:1	1:2
101 – 500	1:2	1:4
501 - 650	1:3	1:5

Beoordeling van de plannen:

Om een nieuwe woning met bijgebouw op het perceel Nienenhoek ongenummerd te Den Ham en een nieuwe schuur en paardenbak met lichtmasten op het perceel Hammerflier 6 te Den Ham te realiseren zal conform de beleidsregels op deze percelen een veelvoud aan (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt moeten worden. Dat betekent dat er totaal 850 m^2 aan schuren met asbest zou moeten worden gesloopt, of 1.000 m^2 zonder asbest gesloopt om een nieuwe woning op het perceel Nienenhoek ongenummerd te realiseren.

Voor de te slopen bebouwing geldt dat enkel legaal opgerichte bebouwing in aanmerking komt en dat het gehele agrarische erf betrokken moet worden in het plan. Hier wordt aan voldaan, er wordt namelijk op het perceel Nienenhoek ongenummerd circa 50 m2 aan schuren met asbest gesloopt en op het perceel Hammerflier 6 circa 970 m2 aan schuren met asbest. Van de 970 m2 aan schuren met asbest die gesloopt zullen worden op het perceel Hammerflier 6 zal 800 m2 samen met de 50 m2 van de Nienenhoek ingezet worden om de woning op het perceel Nienenhoek ongenummerd te realiseren. De overige 170 m2 van de Hammerflier zal ingezet worden om middels de Schuur voor Schuur regeling een nieuwe schuur te realiseren op het perceel Hammerflier 6.

Omdat er extra gesloopt wordt, worden de extra sloopmeters ingezet aan de Hammerflier 6. Er wordt daarom binnen het beleid ook gebruik gemaakt van de notitie 'schuur voor schuur'. De slooplocatie is in dit geval ook de bouwlocatie. Er zijn 170 m2 sloopmeters beschikbaar. Omdat een erf in het buitengebied het recht heeft op 100 m2, dient eerst deze 100 m2 aangevuld te worden. Na sloop is er namelijk sprake van één bestaande schuur met een omvang van 24 m2. Dat betekent dat er nog 76 m2 gebouwd mag worden. Door deze 76 m2 in mindering te brengen van de eerder gestelde 170 m2 blijft er 94 m2 over. Om deze sloopmeters in te zetten moet gebruik worden gemaakt van de tabel uit

de beleidsnotitie.

De resterende 94 m2 zal worden ingezet middels de schuur voor schuur regeling om een (grotere) nieuwe schuur te realiseren op het perceel Hammerflier 6. Hierbij wordt er 94 m2 ingezet in de verhouding 1:1. De totale bouwmeters voor bijgebouwen op het erf bedraagt om die reden na afronding van het proces: 194 m2. 100 m2 bij recht, 94 m2 door inzet van de schuur voor schuur regeling.

Met inachtneming van de benoemde verhoudingen en afmetingen wordt er voldaan aan de Beleidsregels Erventransitie Gemeente Twenterand 2019.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Besluit milieueffectrapportage

De mer-regelgeving is uitgewerkt in verschillende onderdelen van de Omgevingswet. Afdeling 16.4 van de Omgevingswet bevat de regelgeving over milieueffectrapportage. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. In bijlage V van het Omgevingsbesluit staan de projecten en de besluiten waarvoor een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure.

Het aparte m.e.r.-beoordelingsbesluit dat eerder nog moest worden genomen vervalt onder de Omgevingswet. Het resultaat en de motivering van de m.e.r.-beoordeling moeten in het (ontwerp)plan of (-)programma (zie de artt. 16.36, vijfde lid Omgevingswet en 11.1, eerste lid van het Omgevingsbesluit) of in het (ontwerp)besluit zelf (zie de art. 16.43, tweede en derde lid Omgevingswet en 11.11, tweede lid van het Omgevingsbesluit) worden opgenomen.

Beoordeling van de plannen:

De voorgenomen activiteit betreft de realisatie van een woning aan de Nienenhoek en een schuur aan de Hammerflier in Den Ham waarbij de landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Een vergelijkebare ontiwkkeling zoals beoogd in het projectgebied staat niet benoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Daarmee geldt er ook geen noodzaak tot een m.e.r.-beoordeling.

4.2 Duurzaamheid

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld.

Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

Beoordeling van de plannen:
De plannen van initiatiefnemer geven invulling aan een duurzame ontwikkeling. De realisatie van de woning aan de Nienenhoek draagt op langere termijn bij aan het woningaanbod. De omgevingskwaliteit blijft met de voorgenomen ontwikkeling behouden, door middel van de landschappelijke inpassing is er ingespeeld op de geldende gebiedskenmerken en kwaliteiten van het

landschap.

Aan de Hammerflier 6 wordt de landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Tegelijkertijd worden er groenstructuren aangeplant om de omgevingskwaliteit te behouden en te versterken.

Er is daarmee sprake van duurzame ontwikkeling op de langere termijn. Het plan geeft goede invulling aan het thema duurzaamheid.

4.3 Milieuzonering

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid dient onder de Omgevingswet gebruik gemaakt te worden van de publicatie 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet (Milieuzonering Nieuwe Stijl)', zoals gepubliceerd in oktober 2024 door de VNG.

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet zijn het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. In de nieuwe systematiek onder de Omgevingswet wordt gebruikgemaakt van milieuwaarden in plaats van vaste afstanden. Niet met een vaste richtafstand voor iedere activiteit, ongeacht of de activiteit die afstand wel nodig heeft, maar met een concrete waarde per activiteit met daarbij een zo reëel mogelijk ruimtebeslag. Hiermee wordt beoogd discussie over de toewijzing van bedrijven aan milieucategorieën en onnodig grote gebruiksruimte te voorkomen.

Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een woning aan de Nienenhoek en de sloop van landschapsontsierende bebouwing aan de Hammerflier. Tevens wordt er een schuur nieuw gebouwd.

Beoordeling van de plannen:

Milieuzonering van de ontwikkeling op omliggende activiteiten

Op de locatie Hammerflier 6 zijn de agrarische activiteiten voorheen al gestaakt, er is enkel sprake van hobbymatig houden van paarden en bewoning (zoals dat nu ook gebeurt). De hobbymatige activiteit staat niet benoemd in de 'indicatieve lijst met activiteiten met inschatting geluid en geur' in de eerder genoemde Handreiking. De woonfunctie is bestaand en wordt niet gewijzigd. Daarmee levert het aspect milieuzonering geen belemmering betreft de voorgenomen ontwikkeling.

Milieuzonering van omliggende activiteiten op betreffende ontwikkeling

Met de realisatie van een woning aan de Nienenhoek is er sprake van een geluids- en geurgevoelig gebouw. Daarom moet er worden gekeken naar omliggende milieubelastende activiteiten. Deze worden nader toegelicht in 4.5 en 4.6 op basis van de 'Handreiking activiteiten en milieuzonering' van VNG uit 2024.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het AbO en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2 AbO);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 AbO en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4 AbO).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Op basis van paragraaf 5.1.4.5 uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 22.2 uit het Besluit activiteiten leefomgeving dient in planvorming rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

Beoordeling van de plannen:

Nienenhoek Den Ham

Algemeen

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd waarbij de bodem is onderzocht op een terrein ter grootte van circa 950 m² op een ongenummerd terreindeel ten zuiden van Nienenhoek 2 in Den Ham. Het volledige rapport is opgenomen als Bijlage 7. De onderzoekslocatie is deels bebouwd met een schuur. Het onbebouwde terreindeel is onverhard en begroeid met gras (weiland). De aanleiding van dit onderzoek is de geplande nieuwbouw van een woning.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN5725 "Aanleiding A: Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te

voeren bodemonderzoek". Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat er op de onderzoekslocatie sprake is van een asbestverdachte druppelzone. De druppelzone is verdacht voor de aanwezigheid van asbest en separaat onderzocht als deellocatie A. De onderzoekslocatie is als onverdacht beschouwd voor chemische componenten uit het NEN5740-standaardpakket.

Verkennend (asbest)bodemonderzoek

Resultaten veldwerk

In totaal zijn er op de gehele onderzoekslocatie 6 boringen verricht, waarvan er 2 zijn doorgezet in de diepere ondergrond. Er is 1 diepe boring op 3.00 m-mv afgewerkt met een peilbuis. Ter plekke van de asbestverdachte druppelzone zijn in totaal 3 inspectiegaten gegraven. De bovengrond bestaat globaal uit zeer tot matig fijn, zwak siltig, zwak humeus zand met sporen veen en sporen oer. De ondergrond bestaat globaal uit matig fijn tot zeer grof, zwak siltig zand met sporen veen en sporen oer. De bovengrond ter plaatse van de druppelzone (A1, A2 en A3) bestaat globaal uit zeer tot matig fijn, zwak siltig, sterk humeus zand met leem, sporen baksteen (niet asbestverdacht) en sporen wortels. Door de veldwerkers zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld en in de opgeboorde bodem aangetroffen. Het freatische grondwater is aangetroffen op 1.20 m-mv.

Resultaten analyses

Op basis van de resultaten van de analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

Gehele onderzoeklocatie

- de bovengrond (BG) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 1) is zeer licht verontreinigd met barium.

Deellocatie A: asbestverdachte druppelzone

- het mengmonster van de fijne fractie (MM FF - A) is asbesthoudend. Het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" uit norm NEN5740 met betrekking tot de gehele onderzoekslocatie dient te worden verworpen, aangezien er een overschrijding van de streefwaarde (grondwater) is gemeten.

De hypothese "verdachte locatie" uit norm NEN5707 met betrekking tot de asbestverdachte druppelzone, dient te worden aangenomen, aangezien er asbest is aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen

Uit het verkennend (asbest)bodemonderzoek is gebleken dat er in de bovengrond (BG I) en in de ondergrond (OG) geen verontreinigingen zijn aangetoond. In het grondwater (PB 1) is een zeer lichte verontreiniging aangetoond, waarbij de interventiewaarde niet wordt overschreden. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3, 4.4, 4.5 en 4.6

Druppelzone A is asbesthoudend. Het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouw van de woning aangezien de vastgestelde zeer lichte verontreiniging geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Standaard slotopmerkingen

Het volgende dient opgemerkt te worden: gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt. Hoewel voldaan wordt aan de geldende weten regelgeving, wordt tijdens een verkennend of nader bodemonderzoek een beperkt aantal boringen, inspectiegaten of inspectiesleuven verricht.

Vermeld dient tevens te worden dat op basis van voorliggend onderzoek geen conclusies kunnen worden getrokken omtrent de bodemkwaliteit van andere terreindelen of aangrenzende percelen.

Tenslotte dient in acht genomen te worden dat elk bodemonderzoek een momentopname is.Eventuele toekomstige calamiteiten (bijvoorbeeld brand of morsing van bodemvreemde vloeistoffen), sloopwerkzaamheden of bouwrijp maken en aanvoer van grond van elders kunnen de bodemkwaliteit (sterk) beïnvloeden.

Hammerflier 6

Bodemonderzoek

Kruse Milieu BV heeft voor de Hammerflier 6 een (verkennend) bodemonderzoek uitgevoerd. De gehele rapportage is opgenomen als Bijlage 8. Onderstaand is de samenvatting en conclusie opgenomen.

In opdracht van de initiatiefnemer is in een verkennend en nader en (asbest)bodemonderzoek de bodem onderzocht op een terreindeel ter grootte van circa 3500 m2 aan de Hammerflier 6 in Den Ham. De onderzoekslocatie is deels bebouwd met een te behouden woning met enkele bijgebouwen en 2 te slopen schuren (inpandig verhard met beton). Het onbebouwde terreindeel is deels verhard met klinkers. Het overige deel van de onderzoekslocatie is onverhard en deels begroeid met gras en deels braakliggend.

De aanleiding van dit onderzoek is de geplande bestemmingsplanwijziging, herontwikkeling en nieuwbouw. In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning dient hiervoor de bodemkwaliteit bekend te zijn.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN5725 "Aanleiding A: Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek". Uit dit vooronderzoek blijkt dat er 3 asbestverdachte druppelzones op de locatie aanwezig zijn. Deze zullen separaat worden onderzocht. Verder wordt de bovengrond vanwege de ligging op een voormalig agrarisch erf, als heterogeen verdacht beschouwd voor zware metalen, minerale olie, PAK en asbest. De ondergrond en het grondwater worden vooralsnog als onverdacht beschouwd.

Resultaten veldwerk

In totaal zijn er 9 inspectiegaten gegraven en zijn er 6 boringen verricht. Er zijn 3 monsterpunten doorgezet in de diepere ondergrond. Er is 1 diepe boring afgewerkt met een peilbuis. De bodemopbouw is globaal als volgt: de bodem ter plekke van monsterpunt 1, 2, 3, 6, 8, 9, 11 en 13 bevindt zich onder de verharding tot circa 0.25 een laag ophoogzand. Hieronder bestaat de bodem

uit zeer fijn, matig siltig, matig humeus zand. Ter plekke van het braakliggende deel bestaat tot circa 0.5 m-mv uit zeer fijn, zwak siltig, zwak humeus zand. De ondergrond bestaat uit matig tot zeer fijn, zwak siltig, zand. In de ondergrond van boring 3 en 4 zijn van circa 1.50 -2.00 leemhoudende lagen waargenomen. In de boven- en ondergrond zijn oerhoudende lagen waargenomen. Er zijn bodemvreemde materialen in de opgeboorde bodem aangetroffen. Door de veldwerkers zijn visueel asbestverdachte materialen in de opgeboorde bodem waargenomen. Het freatisch grondwater is aangetroffen op 1.75 m-mv.

Resultaten chemische en asbestanalyses

Op basis van de resultaten van de analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

Gehele onderzoekslocatie

Vanwege de oerhoudende lagen zijn de mengmonsters van de boven- en ondergrond (BG III en OG) aanvullend op arseen onderzocht.

- de bovengrond (BG I) is niet verontreinigd;
- de bovengrond (BG II) is licht verontreinigd met PAK;
- de bovengrond (BG III) is licht verontreinigd met kobalt en koper, niet met arseen;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd, ook niet met arseen;
- het grondwater (PB 1) is niet verontreinigd;

Asbest

- het mengmonster van de fijne fractie MM FF - 1 is niet asbesthoudend;
- het mengmonster van de fijne fractie MM FF - 02 is niet asbesthoudend;
- het mengmonster van de fijne fractie MM FF - 03 is niet asbesthoudend;
- het mengmonster van de fijne fractie MM FF - A is asbesthoudend *. Het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek;
- het mengmonster van de fijne fractie MM FF - B is asbesthoudend *. Het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek;
- het mengmonster van de fijne fractie MM FF - C is niet asbesthoudend;
- inspectiegat 7 is asbesthoudend *. Het gewogen asbestgehalte is hoger dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.
- inspectiegat A2 is asbesthoudend *. Het gewogen asbestgehalte is hoger dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

* van de mengmonsters van de fijne fractie is van de zeeffractie <0.5 mm maximaal 10 gram kwalitatief beoordeeld. Hierbij zijn in geen geval asbestverdachte vezels aangetoond.

Naar aanleiding van de sterke verontreiniging met asbest in inspectiegat 7 en A2, is nader asbestbodemonderzoek uitgevoerd om de omvang, ernst en spoedeisendheid van de asbestverontreiniging vast te stellen. Hiervoor zijn er in totaal 7 sleuven gegraven.

Resultaten analyses nader asbestbodemonderzoek

- sleuf S2 is asbesthoudend. Het gewogen asbestgehalte is lager dan de interventiewaarde voor asbest;
- sleuf S3 is asbesthoudend. Het gewogen asbestgehalte is hoger dan de interventiewaarde voor asbest;
- sleuf S4 is asbesthoudend. Het gewogen asbestgehalte is hoger dan de interventiewaarde voor asbest;
- sleuf S5 is asbesthoudend. Het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de interventiewaarde voor asbest;
- sleuf S6 is asbesthoudend. Het gewogen asbestgehalte is lager dan de interventiewaarde voor asbest.

Conclusies en aanbevelingen

Chemische analyses

In de bovengrond (BG II en BG III) zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4. In de boven- en ondergrond (BG I en OG) en het grondwater (PB 1) zijn geen verontreinigingen gemeten. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Nader asbestbodemonderzoek

Er is asbest aangetoond in gehalten boven de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. De sterke asbestverontreiniging is voldoende afgeperkt. Het gewogen asbestgehalte in Sleuf S3 en S4 is hoger dan de interventiewaarde voor asbest. Op basis van zintuiglijke waarnemingen wordt aangenomen dat Sleuf S1 ook sterk verontreinigd is met asbest. Een asbestsanering ter plekke van sleuf S1, S3 en S4 is noodzakelijk. De verontreinigingscontour staat weergegeven op het boorplan in bijlage I. De sterke asbestverontreiniging de sleuven is gemiddeld aanwezig tot een diepte van 0.70 meter diepte. De omvang van de verontreiniging wordt geschat op circa 21 m3 (30 m2 x 0.70 meter).

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het terrein is sanering van de sterke verontreinigingen noodzakelijk.

Er dient voorkomen te worden dat de sterk met asbest verontreinigde grond wordt vermengd met schone grond. Tevens mag de verontreinigde grond niet worden verminderd of verplaatst zonder toestemming van bevoegd gezag. Het verrichten van bodemsaneringen mag alleen door erkende bedrijven worden uitgevoerd. Voorafgaande aan de saneringen dient een plan van aanpak te worden opgesteld en ter goedkeuring aan het bevoegd gezag worden voorgelegd. Het saneren van verontreinigde grond mag alleen door erkende bedrijven worden uitgevoerd.

Asbestinventarisatie

Voor de Hammerflier 6 is een asbestinventarisatie uitgevoerd. De gehele rapportage is opgenomen als Bijlage 9. Onderstaand is een samenvatting opgenomen:

Kruse Milieu en Advies heeft een asbestinventarisatie uitgevoerd in de schuren aan de Hammerflier 6 te Den Ham. Het onderzoek is uitgevoerd op 11 november 2024 conform de eisen zoals is vastgelegd in het werkveldspecifieke certificatieschema voor de Procescertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering.

Deze asbestinventarisatie betreft alleen de te slopen schuren en het gebied direct rondom de schuren aan de Hammerflier 6 in Den Ham. Alle overige bebouwing op de locatie is buiten beschouwing gelaten.

Tijdens de inventarisatie zijn de volgende asbesthoudende en asbestverdachte toepassingen waargenomen:

Tabel 1: samenvatting asbesthoudende en asbestverdachte toepassingen.

Nummer	Omschrijving	Ruimte	Risico-klasse	Afmeting	Aanbeveling
1	wandbeplating	schuur 4	2 binnensanering	34 m^2	-
2	golfplaat	schuur 4	2 buitensanering	35 m^2	-
3	golfplaat	schuur 8	2 buitensanering	759 m^2	-
4	golfplaat	schuur 6	2 buitensanering	315 m^2	-
5	golfplaat	schuur 7	2 buitensanering	88 m^2	-
6	verloren bekisting (golfplaat)	schuur 6	2 buitensanering	34 m^2	-
7	vlakke plaat (4 en 18mm)	achter schuur 6	1 buitensanering	80 m^2	-

Kruse Milieu BV adviseert om de te benaderen asbestverwijderingsbedrijven de locatie te laten bekijken om zodoende een goede indruk van de situatie ter plaatse te krijgen.

Kruse Milieu BV heeft tijdens deze asbestinventarisatie gestreefd een zo volledig mogelijk beeld van de aanwezige asbesthoudende materialen te geven. Ondanks alle zorgvuldigheid is het mogelijk dat asbesthoudende materialen, om welke reden dan ook, niet zijn waargenomen. Kruse Milieu BV aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gevolgen van de aanwezigheid van niet waargenomen asbesthoudende materialen, tenzij aantoonbaar sprake is van grove schuld of opzet.

Binnen het onderzochte gebied kan het werkgebied door het asbestverwijderingsbedrijf vrij worden afgebakend. Niet onderzochte gebieden zijn hiervan uitgesloten.

Bestaat er een redelijk vermoeden tot verborgen asbesthoudende materialen welke alleen middels het uitvoeren van destructieve onderzoekshandelingen in kaart gebracht kunnen worden.

- ☒ Nee, er bestaat geen vermoeden tot verborgen asbesthoudende materialen in de constructie van het onderzochte object
- ☐ Ja, aanvullend onderzoek voorafgaand aan sloop of renovatie is noodzakelijk (zie uitsluitingen 2.1.2, tabel 2).

Dit onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de sloop van de schuren. Deze rapportage wordt zodanig als geschikt aangemerkt voor het voorgenomen doel.

BODEMONDERZOEK

Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de planwijziging, De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

4.5 Geluid

In de Bruidsschat (BS) is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidsbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

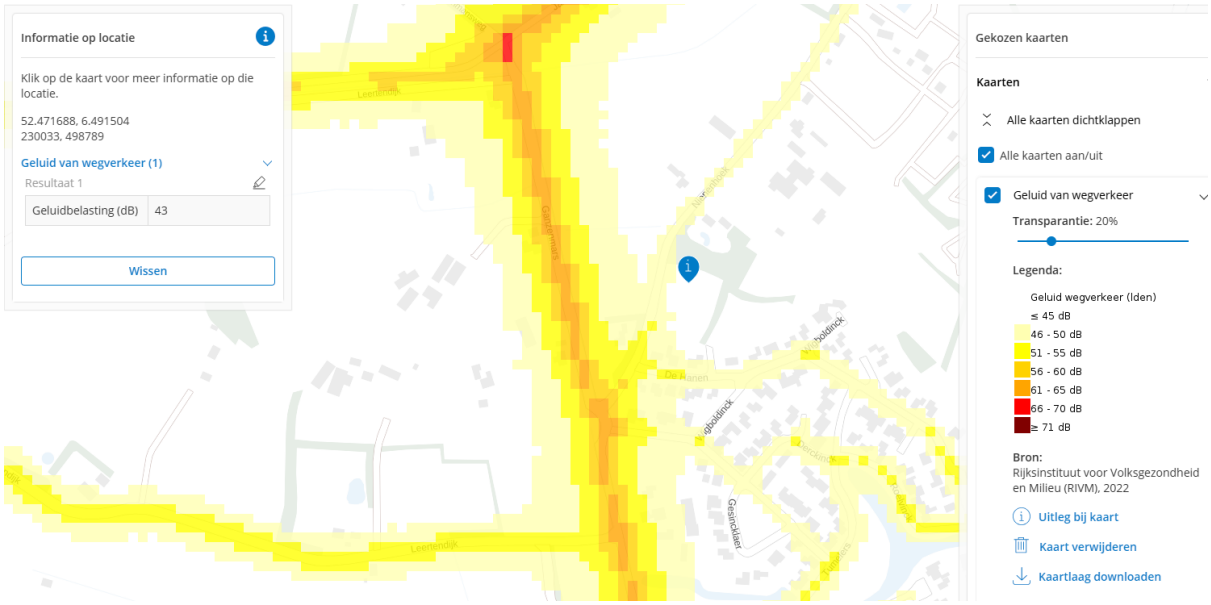
Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Beoordeling van de plannen:

Nienenhoek ong. Den Ham

Het projectgebied is gesitueerd in het buitengebied van Twenterand. Als gevolg van de plannen wordt er een nieuw geluidsgevoelig object toegevoegd aan de Nienenhoek, namelijk de woning.

Geluid van wegverkeer



Afbeelding 4.1: Uitsnede van lawaai van wegverkeer, planlocatie Nienenhoek blauw aangeduid (bron: Atlas Leefomgeving)

Aan bovenstaande afbeelding valt te lezen dat de planlocatie Nienenhoek buiten significant geluid van wegverkeer valt. De geluidsbelasting op locatie is 43 dB. Hiermee vormt het aspect geluid van wegverkeer geen belemmering.

Geluid van omliggende bedrijven



Afbeelding 4.2: Luchtfoto met afstand van planlocatie Nienenhoek (blauw) tot belastende activiteit (bron: Atlas Leefomgeving)

De dichtstbijzijnde geluidsbelastende activiteit is een elektrotechnisch bedrijf, gelegen op 130 meter afstand. De VNG handreiking uit 2024 geeft voor deze activiteit een positiewaarde van 1 voor het aspect geluid. Dit is overeenkomstig met een richtafstand van 30 meter zoals gebruikt in de VNG Handreiking van 2009. De afstand van 130 meter valt hier ruim boven en is dus voldoende. Er zal geen geluidsbelasting zijn van het elektrotechnische bedrijf.

Daarnaast is er een vakantiepark op 230 meter afstand. De VNG handreiking uit 2024 geeft voor de activiteit 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d.' een waarde van 2 voor het aspect geluid. Dit is overeenkomstig met een richtafstand van 50 meter zoals gebruikt in de VNG Handreiking van 2009. Een afstand van 230 meter is derhalve ruim voldoende.

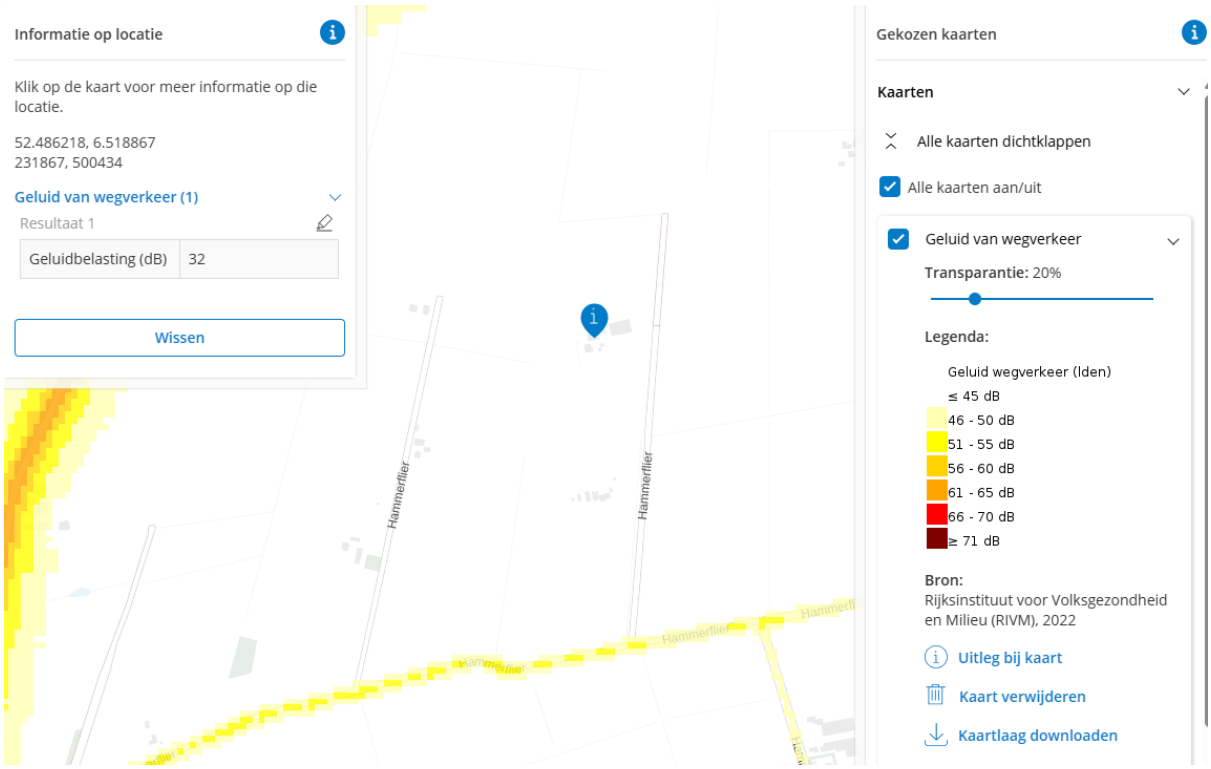
Wat betreft geluidsbelastende activiteiten is er dus geen sprake van een belemmering.

Daarmee is geen sprake van een noodzaak tot beoordeling van de geluidsbelasting als gevolg van weg- of spoorwegverkeer. Voor wat betreft geluid vanuit de bedrijvigheid is reeds in de paragraaf voor milieuzonering een toetsing verricht en hier kort toegelicht.

Hammerflier 6 Den Ham

Voor de Hammerflier geldt dat de agrarische functie wordt vervangen door een woonfunctie. Aangezien de agrarische activiteiten reeds zijn gestaakt, is er geen sprake meer van geluidsbelasting.

Geluid van wegverkeer



Afbeelding 4.3: Uitsnede van lawaai van wegverkeer, planlocatie Hammerflier blauw aangeduid (bron: Atlas Leefomgeving)

Aan bovenstaande afbeelding valt te lezen dat de planlocatie Hammerflier buiten significant geluid van wegverkeer valt. De geluidsbelasting op locatie is 32 dB. Hiermee vormt het aspect geluid van wegverkeer geen belemmering.

Geluid van omliggende bedrijven

Een woning is een geluidsgevoelig object. In de nabije omgeving van Hammerflier zijn enkel een aantal woonerven aanwezig, daarmee zijn er geen geluidsbelastende activiteiten van toepassing.

4.6 Geur

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Er moet dus overwogen worden wat de beste locatie is voor een geurveroorzakende activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is.

<u>Beoordeling van de plannen:</u>

Nienenhoek ong. Den Ham

De dichtstbijzijnde geluidsbelastende activiteit is een elektrotechnisch bedrijf, gelegen op 130 meter afstand. De VNG handreiking uit 2024 geeft voor deze activiteit een positiewaarde van 1 voor het aspect geur. Dit is overeenkomstig met een richtafstand van 30 meter zoals gebruikt in de VNG

Handreiking van 2009. De afstand van 130 meter valt hier ruim boven en is dus voldoende. Er zal geen geluidsbelasting zijn van het elektrotechnische bedrijf.

Daarnaast is er een vakantiepark op 230 meter afstand. De VNG handreiking uit 2024 geeft voor de activiteit 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d.' een waarde van 1 voor het aspect geur. Dit is overeenkomstig met een richtafstand van 30 meter zoals gebruikt in de VNG Handreiking van 2009. Een afstand van 230 meter is derhalve ruim voldoende.

Wat betreft geurbelastende activiteiten is er dus geen sprake van een belemmering.

Rondom de Nienenhoek is er dus geen sprake van een geurbelastende activiteit. Tevens is de realisatie van een woning geen geurbelastende activiteit voor omliggend gebied. Daarmee wordt er voldaan aan het aspect geur voor planlocatie Nienenhoek.

Hammerflier 6 Den Ham

Voor de Hammerflier is er in de toekomstige situatie sprake van een woonfunctie, dit is een geurgevoelige functie. In de nabije omgeving van Hammerflier zijn enkel een aantal woonerven aanwezig, daarmee zijn er geen geurbelastende activiteiten in de omgeving van toepassing.

Aan de Hammerflier zijn de agrarische activiteiten reeds gestaakt, als gevolg worden de landschapsontsierende schuren gesloopt. Er wordt geen nieuwe veehouderij mogelijk gemaakt. Daarmee is sprake van een verbeterde situatie voor wat betreft geur. Het aspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de plannen.

4.7 Luchtkwaliteit

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO2) en/of fijnstof (PM10). De gemeente Twenterand is niet aangewezen als concentratiegebied.

<u>Beoordeling van de plannen:</u>

Nienenhoek ong. Den Ham

Als gevolg van de ontwikkeling ontstaat er een verkeersgeneratie van maximaal 9 aan de Nienenhoek, dit wordt tevens omschreven in 4.12. Om de mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit te bepalen, is de NIBM tool gebruikt. De resultaten zijn onderstaand zichtbaar.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	9
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,00**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 4.4: NIBM tool voor luchtkwaliteit (bron: Informatiepunt Leefomgeving)

Op basis van de NIBM tool kan worden geconcludeerd dat de bijdrage van het extra verkeer in niet-betekende-mate is, en er geen nader onderzoek benodigd is.

Derhalve vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hammerflier 6 Den Ham

Voor de Hammerflier geldt dat er geen sprake is van een toename van verkeersgeneratie, zie ook 4.12. Derhalve is er geen verandering in luchtkwaliteit, en wordt hier niet verder op ingegaan.

Conclusie

Het voorliggende plan draagt niet bij aan een onevenredige verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.8 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Dat geldt ook voor standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege

aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het gaat om ongevallen vanwege brand, explosie en een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

<u>Beoordeling van de plannen:</u>

Nienenhoek ong. Den Ham



Afbeelding 4.2: uitsnede risicokaart met afstand plangebied Nienenhoek tot dichtstbijzijnde risicobron (bron: Atlas Leefomgeving)

Bovenstaande afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart. Uit de weergave volgt dat zich op minstens 1,2 km van het projectgebied de dichtstbijzijnde risicobron bevindt. Het gaat om een opslagtank van propaan. Overige risicobronnen liggen op grotere afstand en hebben geen groter invloed op het projectgebied. De projectlocatie ligt buiten de risicocontouren en/of aandachtsgebieden.

Op basis van deze informatie wordt geen belemmering vanuit deze risicobron inzake de externe veiligheid gezien voor de voorliggende plannen. Voor het overige zijn ook geen risicobronnen aanwezig die mogelijk beperkingen opwerpen.

Hammerflier 6 Den Ham



Afbeelding 4.3: uitsnede risicokaart met afstand plangebied Hammerflier tot dichtstbijzijnde risicobron (bron: Atlas Leefomgeving)

Bovenstaande afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart. Uit de weergave volgt dat zich op minstens 1,8 km van het projectgebied de dichtstbijzijnde risicobron bevindt. Het gaat om een spoorweg waar zich een aandachtsgebied omheen bevindt. Overige risicobronnen liggen op grotere afstand en hebben geen groter invloed op het projectgebied. De projectlocatie ligt buiten de risicocontouren en/of aandachtsgebieden.

Op basis van deze informatie wordt geen belemmering vanuit deze risicobron inzake de externe veiligheid gezien voor de voorliggende plannen. Voor het overige zijn ook geen risicobronnen aanwezig die mogelijk beperkingen opwerpen.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit TAM-omgevingsplan.

4.9 Water

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de Bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke

zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de Bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Watertoetsproces

Nienenhoek ong. Den Ham

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is op 07-08-2025 de digitale watertoets uitgevoerd, bijgevoegd in Bijlage 2. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen, daaruit is gebleken dat de standaard waterparagraaf volstaat voor dit plan.

Hammerflier 6 Den Ham

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is op 07-08-2025 de digitale watertoets uitgevoerd, bijgevoegd in Bijlage 3. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen, daaruit is gebleken dat de standaard waterparagraaf volstaat voor dit plan.

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan op beide locaties door gebruik te maken van de digitale watertoets. Vanwege de sloop van schuren aan de Hammerflier is er in het geheel geen sprake van een toename aan verharding, maar juist van een vermindering. De schuren beslaan namelijk een grotere oppervlakte dan de nieuw te realiseren woning, bijgebouw en schuur. In de toekomstige situatie worden de groenstructuren tevens versterkt. Hemelwater vanaf de verharding kan daarmee vertraagd infilteren in de omgeving, waarvoor voldoende ruimte bestaat. Voor het overige hebben de functies en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. Het aspect water vormt hiermee geen belemmeringvoor het planvoornemen.

4.10 Ecologie

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Beoordeling van de plannen:

4.10.1 Quickscan natuurwaarden

In opdracht van N+L Landschapsontwerpers heeft Natuurbank Overijssel onderzoek gedaan naar de consequenties van de geldende natuurwet- en regelgeving voor de geplande werkzaamheden. De volledige rapportage is bijgevoegd als Bijlage 4. De ontwikkeling kan alleen doorgaan als deze niet in strijd is met de natuurwetgeving, of als de benodigde vergunningen en/of ontheffingen kunnen worden verleend.

Relevante natuurwet- en regelgeving

Voor de toetsing van het voornemen is de volgende natuurwet- en regelgeving van toepassing:

Omgevingswet:

- Gebiedsbescherming - Natura 2000
- Soortenbescherming

Provinciaal beschermde gebieden:

- Natuurnetwerk Nederland

Gebiedsbescherming

De plangebieden behoren niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland hoeft het voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan de provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen de plangebieden en Natura 2000-gebied, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, niet op voorhand uitgesloten worden. Er dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden voor de ontwikkelfase aan de Hammerflier 6. Voor het plangebied aan de Nienenhoek is er reeds een stikstofberekening uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen toename van stikstofdepositie plaatsvindt in het nabij gelegen Natura 2000-gebied. Andere negatieve effecten op Natura 2000-gebied, zoals geluid, trillingen en optische verstoring, kunnen worden uitgesloten.

Soortenbescherming

De voorgenomen ontwikkeling heeft negatieve gevolgen voor verschillende beschermde diersoorten. Als gevolg van het slopen van de gebouwen worden mogelijk beschermde dieren gedood en gaan voortplantings- en rustplaatsen verloren. Voor sommige soorten geldt een vrijstelling voor het beschadigen en vernielen van de voortplantings- en rustplaats, maar dat geldt niet voor vogels. Voor het beschadigen/vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren of vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Indien de werkzaamheden toch in de voortplantingsperiode van vogels worden uitgevoerd moet er een broedvogelscan uitgevoerd worden.

Conclusie

Voor de werkzaamheden aan de Hammerflier 6 dient een stikstofberekening voor de ontwikkelfase uitgevoerd te worden, dit aspect is in onderstaande paragraaf 4.10.2 toegelicht.

Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren of vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Indien de werkzaamheden toch in de voortplantingsperiode van vogels worden uitgevoerd moet er een broedvogelscan uitgevoerd worden.

Aanbevelingen en kansen biodiversiteit (advies)

De ecologen van Natuurbank Overijssel kijken verder dan de aanwezigheid van strikt beschermde soorten.

Vanuit het motto ‘meer biodiversiteit achterlaten dan je aantreft’ signaleren we kansen voor dit project om bij te dragen aan het herstel van biodiversiteit. Hieronder geven we op beknopte wijze enkele kansen aan. Wij bespreken deze voorstellen graag met u en werken desgewenst de praktische aspecten verder uit. Voor dit project liggen er mogelijkheden voor biodiversiteitsherstel door:

1. Ecologisch werkprotocol

Het opstellen van een ecologisch werkprotocol. In deze notitie wordt concreet aangegeven op welke wijze de voorgenomen werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden om overtreding van van een verbodsbepaling te voorkomen. Kennis van de ecologie van soorten is cruciaal om de juiste maatregelen, in de juiste tijd van het jaar uit te voeren.

2. Het opstellen van een concreet ecologisch beheer- en/of inrichtingsplan

Een concreet ecologisch beheer- en/of inrichtingsplan bijvoorbeeld kan opgesteld worden gericht op verhoging van de bloemrijkdom voor bijen. Hierbij sluiten we zo veel mogelijk aan op de (toekomstige) situatie in uw projectgebied, gemeentelijk natuurbeleid en regionale doelsoorten en potenties. Biodiversiteit vraagt om maatwerk en ieder project is anders.

In een plan nemen we de best passende maatregelen op. Voorbeelden van potentiële maatregelen zijn:

- Het vergroten van de diversiteit aan leefgebied voor planten en dieren door via aanplant of beheer te zorgen voor verschillende biotooptypen (water, oevers, kruidenvegetatie, struweel, bomen, bos) en geleidelijke overgangen hiertussen
- Het versterken van populaties door te voorzien in nestkasten en/of verblijfplaatsen (bijvoorbeeld vogels en vleermuizen), wanneer blijkt dat nestgelegenheid een beperkende factor is
- Het vergroten en versterken van leefgebieden voor planten en dieren door ecologisch beheer van (openbaar) groen, bijvoorbeeld door het beheer van grasvegetaties af te stemmen op bloemrijkdom en insecten
- Het verbinden van leefgebieden door het aanbrengen of herstellen van lijnvormige landschapselementen (houtwallen, singels, hagen, sloten) of het realiseren van andere ontsnipperingsmaatregelen (bijvoorbeeld faunapassage)
- Het versterken van leefgebied en migratiezones door het aanbrengen van natuurlijke elementen als takkenrillen, dood hout, of stenige elementen
- Het beperken van verstoring door bijvoorbeeld verlichting of geluid Het terugdringen van overwoekerende en/of invasieve plantensoorten met negatieve effecten op biodiversiteit en de mens (bijvoorbeeld Japanse duizendknoop, reuzenberenklauw)

In onderstaande tabel worden de wettelijke consequenties samengevat weergegeven.

Soortgroep	Functie	Beschermde soorten planlocatie	Verbodsbepalingen (Omgevingswet)	Aandachtspunt
Grondgebonden zoogdieren	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing, vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Voortplantings- en rustplaatsen	Diverse soorten	Niet van toepassing, vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Doden van dieren	Diverse soorten	Art 11.54 lid 1a Bal	Geen dieren opzettelijk doden
Vogels	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie wordt niet aangetast	Geen
Vogels	Bezette nesten (niet jaarrond beschermd)	Diverse soorten	Art 11.37 lid 1b Bal	Geen bezette nesten opzettelijk negatief beïnvloeden
Vogels	Jaarrond beschermde nest- en rustplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vogels	Doden van dieren	Diverse soorten	Art 11.37 lid 1a Bal	Geen vogels doden
Vleermuizen	Verblijfplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; er wordt geen essentieel foerageergebied aangetast	Geen
Vleermuizen	Vliegroute	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen	Doden van dieren	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Geen
Amfibieën	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling van verbodsbepaling	Geen
Amfibieën	Rustplaats	Diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling van verbodsbepaling	Geen
Amfibieën	Voortplantingsplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Amfibieën	Doden van dieren	Diverse soorten	Art 11.54 lid 1a Bal	Geen dieren opzettelijk doden
Overige soorten	Dieren en overige functies	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen

Samenvatting van de wettelijke consequenties.

Soortgroep	Rustplaats	Voortplan-tingsplaats	Vliegroute (vleermuizen)	Essentieel foerageer-gebied	Wettelijke consequenties	Nader onderzoek vereist	Omgevingsvergunning vereist
Grondgebonden zoogdieren	Ja	Ja	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, mits zorgvuldig gewerkt wordt
Vogels	Nee	Ja	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, tenzij bezette nesten opzettelijk verstoord, beschadigd of vernield worden
Vleermuizen	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
Amfibieën	Ja	Nee	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, mits zorgvuldig gewerkt wordt

Historische gegevens en overige bronnen

Er zijn geen historische gegevens van de plangebieden bekend.

Volledigheid van het onderzoek

Het onderzoek is volledig uitgevoerd met geschikte weersomstandigheden

4.10.2 Stikstofdepositie onderzoek

De stikstofberekeningen van de bouw- en gebruiksfase van de realisatie van de woning en de schuur aan de Nienenhoek ongenummerd en Hammerflier 6 te Den Ham is uitgevoerd in kader van de Omgevingswet. De rapporten zijn bijgevoegd in Bijlage 5 en Bijlage 6. Onderstaand zijn de conclusies weergegeven.

Nienenhoek ongenummerd Den Ham

Resultaten ontwikkelfase

De activiteit in de ontwikkelfase, in het jaar 2025, leidt tot een NOx-emissie van 4,4 kg/jaar en een NH3- emissie van 0,1 kg/jaar. De activiteit in de ontwikkelfase, in het jaar 2026, leidt tot een NOx-emissie van 7,9 kg/jaar en een NH3-emissie van 0,2 kg/jaar. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties.

Er hoeft dan ook geen Omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

Resultaten gebruiksfase

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een NOx-emissie van 0,3 kg/jaar en een NH3-emissie van 44,8 g/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

Conclusie

Als gevolg van de ontwikkel- en gebruiksfase vindt er geen toename van depositie plaats in Natura 2000- gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

Hammerflier 6 Den Ham

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling komt er zowel stikstof als ammoniak vrij. Door uitvoering van de voorliggende AERIUS-berekening is aangetoond dat dit – met inachtneming van de in dit rapport beschreven uitgangspunten – niet leidt tot een meetbare depositie van stikstof of ammoniak in Natura2000-gebied dat gevoelig is voor stikstof en ammoniak. In de aanlegfase ligt de emissie dan ook niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van de berekende emissie, tijdens de aanlegfase, vindt er dan ook géén meetbare verhoging van de depositie NOx of NH3 plaats in Natura 2000-gebieden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. De AERIUS Calculator 2024 biedt voldoende inzicht in het effect van de voorgenomen activiteit op Natura 2000-gebieden voor het aspect stikstof en ammoniak. De uitkomsten van de berekeningen met de AERIUS Calculator zijn geldig en toepasbaar voor ruimtelijke plannen.

Het aspect stikstof en ammoniak vormen geen belemmering voor de uitvoering van de plannen van de initiatiefnemer. Er hoeft geen omgevingsvergunning worden aangevraagd voor een Natura 2000-activiteit.

4.11 Archeologie en Cultuurhistorie

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

De archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Beoordeling van de plannen:

4.11.1 Archeologie

Nienenhoek ong. Den Ham

Volgens het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2005' is er geen 'zone ten gevolge van de bescherming van archeologische waarden' aanwezig op de locatie Nienenhoek ong. Er liggen dus geen archeologisch waardevolle gebieden op de planlocatie, een onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Hammerflier 6 Den Ham

Volgens het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2005' is er geen 'zone ten gevolge van de bescherming van archeologische waarden' aanwezig op de locatie Hammerflier 6. Er liggen dus geen archeologisch waardevolle gebieden op de planlocatie, een onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Het plan heeft geen negatieve gevolgen met betrekking tot dit aspect.

4.11.2 Cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel 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 dit plan.

4.12 Verkeer en parkeren

De regels in het omgevingsplan moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functie aan locaties (artikel 2.1 Omgevingswet). Bij een voorgenomen ontwikkeling moet daarom onder meer beoordeeld worden wat de effecten zijn op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid binnen en rond het plangebied.

In het kader van ruimtelijke plannen dient verder te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren.

4.12.1 Verkeer

Nienenhoek ong. Den Ham

Het plangebied is in de bestaande situatie ontsloten op de Nienenhoek. Het gaat om een weg met een maximale snelheid van 60 km/u. Aan de Nienenhoek wordt een woning gerealiseerd, hierbij is er sprake van een toename van verkeersgeneratie. De uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' van CROW uit 2018 geeft voor een vrijstaand koophuis in het buitengebied een maximale verkeersgeneratie van 8,6, oftewel 9.

Het perceel heeft op de weg één ontsluiting. De weg is geschikt geacht voor de beperkte toename in verkeersgeneratie.

Deze gebiedsontsluitingsweg is voldoende uitgerust om de verkeersaantallen te verwerken.

Hammerflier 6 Den Ham

Aan de Hammerflier is er enkel sprake van sloop en bouw van een bijgebouw. Er wordt geen nieuwe woning of andere activiteit met bijkomende verkeersgeneratie toegevoegd. Derhalve is er geen sprake van een verandering van verkeersgeneratie. Juist kan de verkeersgeneratie afnemen, aangezien de agrarische activiteiten worden gestaakt.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

4.12.2 Parkeren

In voorliggend geval wordt voor wat betreft parkeren getoetst aan de eerder genoemde CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'.

Uitgangspunten en parkeerbenodigdheden

Het voornemen ziet toe op het omvormen van het erf en afschalen van de agrarische activiteiten door de veehouderij te beeindigen. Met de voorgenomen ontwikkeling vervalt daarom een deel van de parkeerbehoefte ter plaatse.

Aan de Nienenhoek moet met de toevoeging van 1 woning een afgerond aantal van 3 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er is daarvoor voldoende ruimte op het toekomstig erf. Overigens is daarmee ook geen behoefte aan openbare parkeerplaatsen in de omgeving. De parkeerdruk kan op eigen terrein worden opgevangen. Het aspect parkeren levert geen probleem op voor de plannen.

Conclusie

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Wijziging omgevingsplan

5.1.1 Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

5.1.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

De Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) gaat uit van twee varianten van een TAM-IMRO omgevingsplan: de Basisvariant en de Crisis- en herstelwet-variant. Voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan is opgezet volgens de Basisvariant. Deze blijft qua vorm en inhoud zo dicht mogelijk bij een bestemmingsplan. Daarbij wordt uiteraard wel aan alle eisen van de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's voldaan.

5.1.3 Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22i Nienenhoek ong en Hammerflier 6, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1700.TAMPHNienhkHamflr6-vas1 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl. In Hoofdstuk 1 is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

Preambule

De preambule is direct zichtbaar boven de regels. In de preambule staat dat het TAM-IMRO omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Toepassingsbereik

In de toepassingsbereikbepaling wordt in het eerste lid bepaald dat de ruimtelijke plannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet van toepassing zijn op de locatie waarvoor het TAM-IMRO omgevingsplan is opgesteld.

In het tweede lid is bepaald dat de regels uit de Bruidsschat niet van toepassing zijn, als deze regels in strijd zijn met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.

In het derde lid worden de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan gekoppeld aan de bijbehorende verbeelding.

Artikel 2 Algemene begripsbepalingen

In dit artikel is een verwijzing opgenomen naar de algemeen geldende begrippen.

Artikel 3 Aanvraagvereisten

Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 22.5.2 al aanvraagvereisten. Deze zijn van overeenkomstige toepassing verklaart op een omgevingsvergunning die voortkomen uit dit TAM-IMRO omgevingsplan.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 22.24 al meetbepalingen. In dit artikel zijn alleen meet- en rekenbepalingen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

HOOFDSTUK 2 FUNCTIES EN ACTIVITEITEN

Artikel 5 Agrarisch

De locatie aan de Hammerflier 6 kent de functie 'Agrarisch', dit betreft de slooplocatie voor de ontwikkeling. Deze functie wordt gewijzigd in die zin dat het houden van vee en/of het uitoefenen van activiteiten met vee op de locatie wordt uitgesloten en er na sloop geen vervangende bebouwing mogelijk is.

Artikel 6 Wonen

De locatie aan de Nienenhoek kent als gevolg van de ontwikkeling de functie 'Wonen', voorheen 'Agrarisch kernrandgebied'. Dit maakt het woonerf op locatie mogelijk. Omliggend gebied blijft 'Agrarisch kernrandgebied', dit valt buiten het plangebied en is derhalve niet verder opgenomen.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is aangegeven dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede keer mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Artikel 8 Algemene regels voor bouwactiviteiten

In dit artikel zijn regels voor bouwactiviteiten opgenomen die gelden voor het gehele werkingsgebied.

Artikel 9 Algemene regels voor functies en activiteiten

In dit artikel zijn regels voor functies opgenomen die gelden voor het gehele werkingsgebied. In het omgevingsplan geldt dat als er geen regels voor een activiteit zijn opgenomen, deze activiteit zonder meer mag worden uitgevoerd en er geen beperkingen voor die activiteit op grond van het omgevingsplan gelden. Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het TAM-IMRO omgevingsplan moet nadrukkelijk vergunningplichtig worden gemaakt of verboden. In dit geval is gekozen voor een algemeen gebruiksverbod. Aanvullend gelden enkele specifieke gebruiksverboden.

Artikel 10 Overige regels

In dit artikel zijn regels voor parkeren opgenomen. Tevens bevat dit artikel een verwijzing naar de aanvraagvereisten uit paragraaf 22.5.2 van de Bruidsschat.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGSREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

In dit artikel zijn de regels voor het overgangsrecht opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bouwwerken, functioneel gebruik en overige activiteiten.

Artikel 12 Slotregel

In dit artikel wordt aangegeven onder welke titel het omgevingsplan wordt vastgelegd.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Wettelijke kaders

Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, co-financiering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit (Ob).

Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat “Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet”. Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie.

6.2 Toetsing

Er is middels voorliggend geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 13.11 van de Omgevingswet. Daarmee is een aanleiding tot kostenverhaal. Andere gemeentelijke kosten worden gedekt via legesverordening die voor rekening komen voor initiatiefnemer. Voor wat betreft nadeelcompensatie wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Twenterand. Hiermee is de economsiche uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd.

Hoofdstuk 7 Voorbereiding en participatie

In dit hoofdstuk is de procedure van het TAM-omgevingsplan beschreven. In de eerste plaats is een toelichting gegeven van de verschillende stappen die in deze planprocedure onderscheiden kunnen worden. Vervolgens zijn de resultaten van de doorlopen participatie toegelicht.

7.1 Procedurestappen

Dit plan kent de volgende procedurestappen:

7.1.1 Ontwerp

Het ontwerp TAM-omgevingsplan wordt behandeld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders. Een ontwerp TAM-omgevingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

7.1.2 Vaststelling

De gemeenteraad stelt het plan vast. De ingediende zienswijzen kunnen leiden tot een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp.

7.1.3 Beroep

Nadat de raad het plan heeft vastgesteld, wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Daarna bestaat nog de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Vooroverlegpartners

De provincie Overijssel heeft in april 2023 een uitzonderingslijst gepubliceerd van categorieën plannen en projectbesluiten waarvoor vooroverleg wel of niet noodzakelijk is. Het plan valt onder een plan voor agrarische bebouwing. Er is geen sprake van uitbreiding, maar van aanpassing van een bestaand en bestemd agrarisch bedrijf. Het initiatief valt daarmee onder een plan waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Een kennisgeving van het plan zal aan de provincie gericht worden. Hiermee is voldaan aan de provinciale vooroverlegrichtlijnen.

Het Waterschap Vechtstromen is middels de Digitale Watertoets over de ontwikkeling geïnformeerd, in 4.9 is dit nader toegelicht.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan heeft vanaf 18-12-2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kan eenieder een zienswijze indienen. De zienswijzen en de wijze van afhandeling van deze zienswijzen zijn terug te vinden in de zienswijzennota.

Als gevolg van de zienswijze zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- de woonfunctie is verkleind van 2500 m2 naar 1000 m2;
- Het ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in de regels;
- er is een functie agrarisch opgenomen, hierbinnen is een toegangsweg mogelijk.

7.4 Participatie

De voorgenoemde ontwikkeling is voorgelegd aan omwonenden, het participatieverslag is toegevoegd als Bijlage 10. Onderstaand is een samenvatting te lezen.

De initiatiefnemers zijn in gesprek gegaan met de bewoners van 4 omliggende adressen:

- De Hanen 6
- De Hanen 4
- De Hanen 2
- Nienenhoek 2

De initiatiefnemer heeft de ontwikkeling toegelicht aan de bewoners. De buren hebben vervolgens een aantal vragen gesteld over de plannen. Deze worden niet gespecificeerd onderstaand weergegeven:

- Kan de erfgrens in een schuine lijn lopen, zodat er zicht blijft op de weilanden achter de Ganzenmars. Deze schuine hoek zou dan gras blijven. De initiatiefnemer vulde daarbij aan dat ze wel eens had gedacht aan een strook met een wild bloemenveld op de plek waar de erfafscheiding begint.
- Er werd ook gevraagd of het mogelijk is om een stuk grond van de initiatiefnemers aan de Nienenhoek te kopen. De initiatiefnemer heeft hierop gereageerd dat het niet mogelijk is.

De initiatiefnemer heeft hierop gereageerd door het landschappelijk inpassingsplan aan te passen. Ook heeft de initiatiefnemer belooft om na de procedure de nieuwste plannen opnieuw voor te leggen aan de omwonenden.

Ten slotte zijn de initiatiefnemers op bezoek geweest bij bewoners waarvan het uitzicht verandert als gevolg van de ontwikkeling, dit is het geval bij de genoemde adressen aan De Hanen. Hier hebben ze de plannen overlegd. Een bewoner reageerde enthousiast op het ontwerp van de woning.

landschapsontwerpers

Oldenzaalseweg 38 • 7651 KC Tubbergen • info@nl-landschaps.nl • www.nl-landschap.nl