TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Buitengebied PH
Nieuwe Daarlerveenseweg 2

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Toelichting

Ruimtelijke motivering Vriezenveen, Nieuwe Daarlerveenseweg 2

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

Status: Vastgesteld Mei 2026

Ruimtelijke motivering

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Buitengebied PH Nieuwe Daarlerveenseweg 2

Plannaam:	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Buitengebied PH Nieuwe Daarlerveenseweg 2
Plantype:	Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
Status:	Ontwerp
Plancode:	NL.IMRO.1700.TAMPHNDaarlervwg2-vas1

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

1.1 Inleiding en aanduiding plangebied 5
1.2 Beoordelingskader en belangenafweging 5
1.3 Leeswijzer 6

2. Toekomstige situatie 7

2.1 Huidige situatie 7
2.2 Gewenste situatie 8
2.2 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving 8
2.2.1 Stedenbouwkundige waarden 8
2.2.2 Landschappelijke kwaliteit 9

3. Toetsing aan omgevingsplan 10

3.1 Omschrijving nieuwe situatie 10
3.2 Toetsing aan het omgevingsplan 10

3.2.1 Strijdigheden met omgevingsplan gemeente Twenterand, onderdeel bestemmingsplan ‘Buitengebied Twenterand’ 10
3.2.2. Bruidsschat 11

4. Toetsing aan visie en beleid 12

4.1 Rijksbeleid 12

4.1.1 Nationale omgevingsvisie 12
4.1.2 Instructieregels Rijk 13
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 14

4.2 Provinciaal beleid 15

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 15
4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel 15
4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 15

4.3 Gemeentelijk beleid 19

4.3.1 Omgevingsvisie Twenterand 1.0 19
4.3.2 Woonvisie 2022-2026 21
4.3.3 Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019 22
4.3.4 Wijzigingsbevoegdheid hergebruik voor niet-agrarische bedrijvigheid artikel 3.6.4 bestemmingsplan ‘Buitengebied Twenterand’ 25

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu 27

5.1 M.e.r.-beoordeling 27
5.2 Activiteiten en milieuzonering 28
5.3 Verkeer en parkeren 29
5.4 Natuurbescherming 30

5.4.1 Gebiedsbescherming 30
5.4.2 Soortenbescherming 32

5.5 Luchtkwaliteit 32
5.6 Geluid 33
5.7 Geur 36
5.8 Omgevingsveiligheid 37
5.9 Trilling 39
5.10 Archeologie en cultureel erfgoed 40
5.11 Bodem 41
5.12 Waterbelang 42

6. Uitvoerbaarheid 45

6.1 Economische uitvoerbaarheid 45
6.2 Vooroverleg en participatie 45
6.2.1 Vooroverleg provincie 46
6.2.2 Vooroverleg Waterschap Vechtstromen 46
6.2.3 Participatie omgeving 46
7. Toelichting op de planregels 47
7.1 Inleiding 47
7.2 Opzet van de regels 47
7.2.1 Algemeen 47
7.2.2 Preambule 47
7.2.3 Toepassingsbereik van het wijzigingsbesluit 48
7.2.4 Algemene regels 48
7.2.5 Overgangsregels 48
7.3 Verantwoording van de regels 48
Bijlagen bij ruimtelijke motivering 50
Bijlage 1 Erfinrichtingsplan 50
Bijlage 2 Stikstofberekening 51
Bijlage 3 Natuurwaardenonderzoek 52
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 53
Bijlage 5 Bodemonderzoek 54
Bijlage 6 Watertoets 55
Bijlage 7 Participatieverslag 56

1. Inleiding

1.1 Inleiding en aanduiding plangebied

Aanleiding

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op de locatie aan de Nieuwe Daarlerveenseweg 2 in Vriezenveen. Op deze locatie is momenteel een vleesveebedrijf gevestigd. De opstallen op het agrarische erf bestaan uit drie stallen, een grote schuur en een bedrijfswoning met aangebouwd bijgebouw. De drie stallen hebben daarbij een gezamenlijke oppervlakte van 1.134 m^2. Het vleesveebedrijf zal in het kader van de LBV-regeling worden beëindigd. Het voornemen is om de drie aanwezige stallen te slopen. De huidige schuur zal worden behouden voor toekomstige activiteiten. Aan de zuidzijde van het erf wordt een compensatiewoning gerealiseerd.

De nieuwe woonfunctie is niet in overeenstemming met de agrarische functie vanuit het huidige omgevingsplan. De gemeente heeft aangegeven in principe mee te willen werken aan het verzoek. Om het voornemen mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kader en toont aan de het voornemen in overeenstemming is met ‘een evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

Ligging plangebied

Het ligt in het buitengebied van de gemeente Twenterand, ten noorden van de kern Vriezenveen. Het plangebied ligt aan de Nieuwe Daarlerveenseweg 2. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Vriezenveen (VZV00), sectie G, perceel 1481 en gedeelten van de percelen 1482, 1295 en 1296. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Vriezenveen en de directe omgeving respectievelijk met een rode ster en rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het projectgebied (Bron: openstreetmap.org)

1.2 Beoordelingskader en belangenafweging

Beoordelingskader

De voorgenomen activiteit voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan. Het initiatief kan alleen leiden tot een wijziging van het omgevingsplan als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving en milieu relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader worden onderzocht en afgewogen.

De taak om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ligt primair bij de gemeente. De beleidsruimte van de gemeente wordt op verschillende manieren ingekaderd. De belangrijkste zijn de instructieregels van het Rijk en de provincie. Op basis van artikel 8.0b lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de volgende regels en instructies van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld.

Bij de beoordeling of wij een besluit willen nemen tot wijziging van het omgevingsplan is rekening gehouden met deze regels dan wel zijn de regels betrokken of in acht genomen.
Daarnaast heeft de gemeente haar beleidsruimte ingevuld met beleidsregels voor de fysieke leefomgeving, zodat de wijziging van het omgevingsplan ook hieraan wordt getoetst. Het gaat hier om de omgevingsvisie en de andere beleidsdocumenten voor de verschillende specifieke onderdelen.
De evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit projectgebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen. De aanvrager wenst de gevraagde activiteiten te realiseren. De gemeente wenst de doelen uit haar beleid te verwezenlijken. De belangen van de omwonenden zijn gelegen in een goed woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven hebben belang bij een ongehinderde bedrijfsvoering en een goed werkklimaat.

Belangenafweging
De raad heeft bij het bepalen om een besluit tot wijziging van het omgevingsplan vast te stellen beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende functies en maatvoering vanuit het oogpunt van evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de gemeente bestaan over de wenselijk geachte ontwikkelingen in het plangebied. Verder mag het plan niet in strijd zijn met de instructie(regels)s van het Rijk en de provincie. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit plangebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijzen worden afgewogen.

Ondanks dat het initiatief in strijd is met het omgevingsplan kan worden besloten tot wijziging van het omgevingsplan, omdat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Zoals uit de hierna opgenomen hoofdstukken blijkt draagt het initiatief bij aan de visie en beleid die de gemeente voor dit plangebied heeft en blijkt dat wordt voldaan de instructieregels van het Rijk en provincie. In de voorbereidingsfase heeft bestuurlijke afstemming plaatsgevonden. Provincie en het waterschap zijn akkoord met het project. Verder is het project afgestemd met omwonenden en heeft initiatiefnemer daarvan een verslag overgelegd. Voorts zijn in hoofdstuk 5 de ruimtelijk relevante aspecten voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit afgewogen.

Gelet op alle aspecten die zijn afgewogen en de belangen van omwonenden, levert de wijziging van het omgevingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. Het wijzigen van het omgevingsplan is evenwichtig en geschikt om het plan te realiseren.

1.3 Leeswijzer
In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Hoofdstuk 4 omschrijft de toetsing van de ontwikkeling aan de visie en beleid voor het plangebied op rijks-, provinciaals en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. In hoofdstuk 6 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Daarnaast wordt ingegaan op de resultaten van het (bestuurlijk) vooroverleg en het participatietraject. Tot slot is in hoofdstuk 7 een toelichting op de planregels opgenomen.

2. Toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijf dat gericht is op vleesvee. Het plangebied bestaat uit drie naast elkaar gelegen stallen met een gezamenlijk oppervlak van 1.134 m^2, een schuur van 360 m^2 die haaks op de stallen staat en een bedrijfswoning. Daarnaast is een deel van het erf verhard en liggen er rondom de bebouwing groenvoorzieningen. Het zuidelijk en oostelijk deel van het plangebied bestaat uit agrarische cultuurgronden.

Het plangebied ontsluit via de Nieuwe Daarlerveenseweg, welke parallel loopt aan het kanaal Almelo - De Haandrik. De nabije omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische cultuurgronden met (agrarische) bedrijven. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen. In afbeelding 2.2 is een straatbeeldfoto vanaf de Nieuwe Daarlerveenseweg opgenomen.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOKviewer.nl)



Afbeelding 2.2: Straatbeeldfoto vanaf de Nieuwe Daarlerveenseweg 2 (Bron: Google Streetview, juni 2023)

2.2 Gewenste situatie

Het voornemen in om de agrarisch bedrijf te beëindigen in het kader van de LBV-regeling. De drie stallen met een gezamenlijk oppervlak van 1.134 m^2 zullen hiervoor worden gesloopt. De bestaande schuur met een oppervlak van 360 m^2 zal blijven behouden en worden gebruikt voor het hobbymatig houden van vee, een hobbymatige werkplaats en opslag. Daarnaast is het wenselijk om de mogelijkheid te behouden voor eventuele kleinschalige bedrijvigheid. Het gaat daarbij dan om bedrijvigheid die past binnen het erf en met maximaal milieucategorie twee.

De bestaande bedrijfswoning zal worden omgezet naar een reguliere woning. Hierbij zal een bijgebouw worden gerealiseerd van maximaal 150 m^2. Daarnaast zal ten zuiden van het bestaande erf een compensatiewoning met bijgebouw worden gerealiseerd, in overeenstemming met het erventransitiebeleid van de gemeente Twenterand.

In afbeelding 2.3 in een overzicht van de gewenste ontwikkeling weergeven.



Afbeelding 2.3: Overzicht voorgenomen ontwikkeling (Bron: De Erfontwikkelaar)

2.2 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving

2.2.1 Stedenbouwkundige waarden

Stedenbouwkundige kwaliteit is de kwaliteit van de gebouwde omgeving en de openbare ruimte. Deze kwaliteit heeft onder andere invloed op de herkenbaarheid en het gebruik van een gebied. Hij wordt beïnvloed door (maatschappelijke) ontwikkelingen als de druk op de woningmarkt, verdichting van stedelijke gebieden en energietransitie.
De beoordeling van de stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. De waardering van een stedenbouwkundige omgeving wordt onder andere bepaald door:

- de maat en schaal van de bebouwing
- afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd
- herkenbaarheid door duidelijke routes en herkenningspunten
- benutten van cultuurhistorische waarden
- voldoende groen
- materiaalgebruik

Al deze elementen dragen bij aan de belevings- en gebruikswaarde, en daarmee de stedenbouwkundige kwaliteit van een gebied. Ook het voorkomen van leegstand en verloedering zorgt ervoor dat de kwaliteit van gebied behouden blijft.

De bestaande bedrijfswoning en schuur binnen het plangebied blijven ongewijzigd behouden. De compensatiewoning wordt aan de noordzijde in de rooilijn van het bestaande erf gesitueerd. De vrijstaande woning past wat betreft maat en schaal bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Daarnaast worden er groenstructuren op het erf aangebracht waardoor het geheel opgaat in de omgeving.

2.2.2 Landschappelijke kwaliteit

Elk landschap is het resultaat van natuurlijke factoren en menselijke ingrepen. Daarbij is het landschap dynamisch van karakter. Zo veranderde bijvoorbeeld het grondgebruik van het Nederlandse landschap in de afgelopen eeuwen steeds. Maar ook veranderingen in het klimaat hebben invloed op het landschap.
De waarde die aan een landschap wordt gegeven, is een zachte waarde. Deze waarde is moeilijk in geld uit te drukken, maar heeft wel een (economische) betekenis Deze kwaliteit wordt beïnvloed door (nieuwe) maatschappelijk ontwikkelingen, zoals de energietransitie, schaalvergroting in de landbouw en verstedelijking.
De beoordeling van de kwaliteit van een landschap is altijd gebiedsspecifiek. Het gaat daarbij om de waardering van aanwezige kenmerken, zoals verkavelingen, oude waterlopen, bodemschatten of soortenrijkdom van planten en dieren. Vaak wordt bij die beoordeling de cultuurhistorische, belevings- en ecologische waarde van cultuurlandschappen gehanteerd:

- cultuurhistorische waarde: archeologische, bouwkundige en historisch-landschappelijke elementen;
- belevingswaarde: de kwaliteit van onze leefomgeving, waarbij onder andere de bruikbaarheid en toegankelijkheid van belang zijn voor de beleving ervan;
- ecologische waarde: natuurgebieden en landschapselementen, zoals houtwallen of waterlopen

Landschappelijke kwaliteit kan dus niet los gezien worden van andere omgevingsthema's zoals cultureel erfgoed en natuur.

Het plangebied ligt in het open veenontginningslandschap. Dit landschap, dat in het verleden is ontgonnen voor veeteelt en landbouw heeft een open uitgestrekt karakter. Het landschap bestaat uit lange, smalle percelen en rechte lijnen van sloten en greppels. Ook binnen het plangebied wordt deze structuur geborgd, waarbij de hoofdgebouwen aan de oorspronkelijke ontginningsweg liggen, die wordt omringd door sloten en greppels.

In afbeelding 2.3 is een overzicht van de landschapsmaatregelen weergeven, welke ook is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze motivering en waarvan de aanleg en instandhouding juridisch is geborgd via een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit TAM-omgevingsplan. Aan de oostzijde van het erf, achter de voormalige wagenberging, wordt een houtsingel aangeplant met inheemse soorten zoals ruwe berken of elzen. Hierbij wordt aangesloten bij de langgerekte kavels en de lijnen in het landschap, waardoor het erf een natuurlijke en authentieke uitstraling krijgt. Op het erf worden daarnaast inheemse lindes aangeplant en als centraal punt een hoogstam fruitboomgaard. Door de beplanting krijgt het erf een besloten karakter terwijl het open karakter van de omliggende kavels behouden blijft. Aan de zuidzijde worden enkele elzen geplaatst, echter worden de zichtlijnen vanuit de compensatiewoning behouden. Samengevat bestaan de maatregelen ten behoeve van de landschappelijke kwaliteit uit:

- nieuwe groene rand rondom het erf met bomen en struiken;
- aanleg fruitboomgaard en haag als verbindend en centraal element;
- behoud van zichtlijnen en openheid van het landschap;
- sloop van landschapsontsierende bebouwing.

Gelet op het bovenstaande past het voornemen binnen de kwaliteit van de leefomgeving. Daarnaast draagt de inheemse beplanting bij aan de ecologische waarde. Wat betreft aanwezige cultuurhistorische waarden wordt hier nader op ingegaan in paragraaf 5.10. Het geheel draagt daarmee bij aan de landschappelijke kwaliteit.

3. Toetsing aan omgevingsplan

3.1 Omschrijving nieuwe situatie

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in het wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie. Hierbij worden de bestaande stallen gesloopt en wordt er een compensatiewoning toegevoegd.

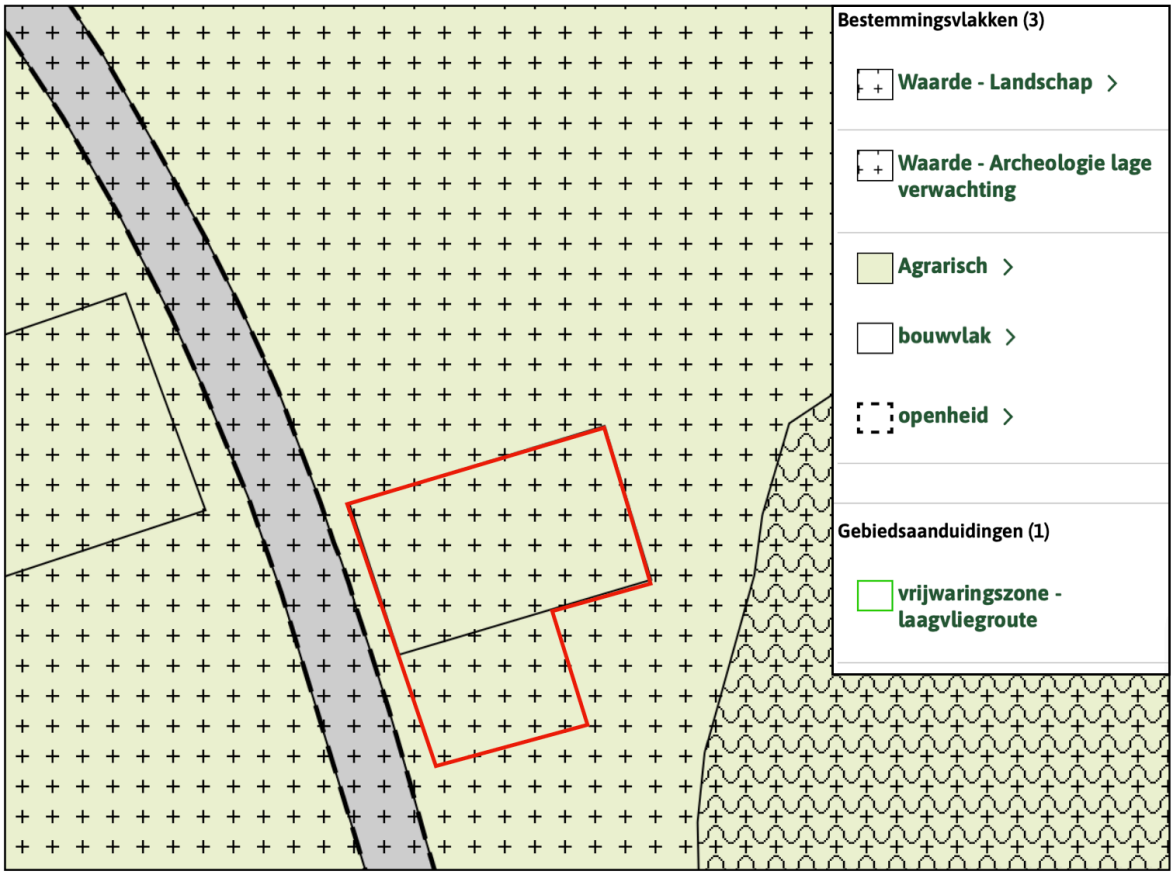
3.2 Toetsing aan het omgevingsplan

Het initiatief heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Het slopen van de bestaande stallen;
- Het wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie;
- Het realiseren van een compensatiewoning en bijgebouwen;
- Landschappelijke inpassing van het erf.

3.2.1 Strijdigheden met omgevingsplan gemeente Twenterand, onderdeel bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand'

Vanuit het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' heeft het plangebied de functie 'Agrarisch' met grotendeels een bouwvlak. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'Waarde – Landschap', 'Waarde – Archeologie lage verwachting', 'openheid' en 'vrijwaringszone – laagvliegroute' opgenomen. In afbeelding 3.1 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' weergeven. Het plangebied is hierop aangeduid met de rode omlijning.



Afbeelding 3.1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand'. (Bron: Omgevingswet.overheid.nl)

'Agrarisch'

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat in dit geval voor dit adres een intensieve veehouderij is toegestaan. Bedrijfsgebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd, met een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 12 meter.

'Waarde – Landschap'

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Gelet op de aanduiding ‘openheid’ kunnen er nadere eisen worden gesteld ten aanzien van de situering, afmetingen van bouwwerken ter waarborging van de openheid van het landschap.

‘Waarde – Archeologie lage verwachting’
De voor 'Waarde - Archeologie lage verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Voor bouwwerken die volledig worden gebouwd binnen de functie 'Waarde - Archeologie lage verwachting' gelden geen regels aanvullend aan het bepaalde bij de andere daar voorkomende functies.

‘vrijwaringszone – laagvliegroute’
De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de laagvliegroutes voor militaire jacht- en transportvliegtuigen. Het is binnen deze aanduiding niet toegestaan om gebouwen hoger dan 40 meter te realiseren.

Strijdigheid
Als onderdeel van de LBV-regeling dient de agrarische bestemming te worden verwijderd en dient de sloop van de gebouwen, die onderdeel uitmaken van de LBV-aanvraag, te worden geborgd. Daarom dient het omgevingsplan te worden gewijzigd. Bij de landschappelijke inpassing wordt rekening gehouden met de landschappelijke waarde openheid. Het voornemen is niet in strijd met de aanduidingen ‘Waarde – Archeologie lage verwachting’ en ‘vrijwaringszone – laagvliegroute’.

3.2.2. Bruidsschat
De bruidsschat bevatten regels over onderwerpen die tot het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet in nationale regelgeving waren opgenomen (door het Rijk opgestelde regels). Onder de Omgevingswet worden deze door gemeenten geregeld. De bruidsschat maakt onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De bruidsschat bevat regels op het gebied van bouwen, milieubelastende activiteiten en overige activiteiten en is opgenomen in hoofdstuk 22 van de regels van het omgevingsplan. Het grootste gedeelte van deze regels is gericht op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit geldt bijvoorbeeld voor milieuregels (zoals regels over geurnormen en de afstand tot een geurgevoelig object). Voor dat deel van de regels geldt dat het mogelijk is om van het omgevingsplan af te wijken.

4. Toetsing aan visie en beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 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:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. 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.

Toets aan Nationale Omgevingsvisie

Onderhavig plan voorziet in het wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie ten behoeven van de ‘Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties’. Voor een landelijk gebied dat zich toekomstbestendig kan ontwikkelen, is nodig dat er wordt ingezet op de bereikbaarheid, de economische kracht en de beschikbaarheid van voorzieningen. Vrijkomende agrarische bebouwing kan gebruikt worden voor het ontwikkelen van nieuwe functies en woonconcepten.

Een aantrekkelijk landschap maakt dat mensen daar willen wonen, werken en recreëren. Vrijkomende agrarische bebouwing kan bijvoorbeeld met provinciale ruimte-voor-ruimteregelingen omgevormd worden tot aantrekkelijke nieuwe woon- of werklocaties, waarbij de vrijkomende agrarische grond zo veel mogelijk kan worden ingezet voor een grotere grondgebondenheid van de omliggende agrarische bedrijven, of worden gebruikt voor agrarisch natuurbeheer. Ook wordt ingegaan op de aspecten 'economie en landschap'. Landschap is immers een belangrijk onderdeel van het vestigingsklimaat, zowel voor de meer verstedelijkte gebieden als voor de landelijke regio's. Voor een hoogwaardige kenniseconomie als de Nederlandse, is de bereikbaarheid en aantrekkelijkheid van het omringende landschap van groot belang in de concurrentie met andere landen. Een aantrekkelijke leefomgeving is tevens een randvoorwaarde voor toerisme. Rijk en regio's werken samen uit hoe kan worden omgegaan met de opgave van agrarische leegstand en herbestemming in relatie tot het combineren van functies in het landelijke gebied, behoud en versterking van de leefbaarheid op het platteland en het voorkomen van verdere aantasting van het landschap.

Het voornemen draagt bij aan de kwaliteit van het buitengebied door het beëindigen van de vleesveehouderij en de landschappelijke inpassing van het nieuwe erf. Voorgenomen ontwikkeling voorziet in een nieuwe toekomstbestendige functie van het plangebied, waardoor de leefbaarheid van het platteland versterkt wordt

4.1.2 Instructieregels Rijk

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

- het Omgevingsbesluit (Ob);
- het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.
Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Het plan houdt rekening met de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt onder andere ingegaan op de uitvoerbaarheid van het project ten aanzien van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, ten aanzien van (externe) veiligheid, waterbelangen en de bescherming van gezondheid en het milieu. De volgende instructieregels zijn op een omgevingsplan van toepassing:

- §5.1.2 Bkl Waarborgen van veiligheid (zie paragraaf 5.8);
- §5.1.3 Bkl Beschermen waterbelangen (zie paragraaf 5.12);
- §5.1.4 Bkl Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (zie paragrafen 5.5, 5.6, 5.7, 5.9 en 5.11);
- §5.1.5 Bkl Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragrafen 2.2.1 en 2.2.2 en 4.1.3).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Naast artikel 8.0a, lid, Bkl (evenwichtige toedeling van functies aan locaties) gelden de beoordelingsregels uit de artikelen 8.0b, 8.0c, 8.0d en 8.0e van het Bkl:

- de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels van de provincie voor het omgevingsplan;
- eventuele instructies van Rijk en provincie;
- de voorbeschermingsregels in het omgevingsplan;
- de regels die gelden voor het stellen van maatwerkregels, als het gaat om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een maatwerkregel.

Zoals beschreven houdt het plan rekening met de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl. Daarnaast wordt rekening gehouden met de instructies van de provincie. Voor het plangebied zijn geen voorbeschermingsregels gesteld waar rekening mee gehouden moeten worden. In de volgende hoofdstukken wordt nader ingegaan op het relevante provinciaal-, en gemeentelijke beleid en de omgevingsaspecten. Als gevolg van het plan worden geen rijksbelangen geschaad.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) schrijft voor dat van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' die in een omgevingsplan wordt mogelijk gemaakt moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. De toelichting bij het omgevingsplan bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het omgevingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat een toelichting tevens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit wordt de 'Ladder Duurzame Verstedelijking' genoemd.

De beschrijving van de behoefte aan de betreffende, 'stedelijke ontwikkeling', moet inzichtelijk maken of, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Toets aan ladder voor duurzame verstedelijking

Stedelijke ontwikkeling

Volgens de Nota van toelichting van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening) werden ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bijvoorbeeld Ruimte-voor-Ruimteregelingen, niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het reduceren van bebouwing (sloop in het kader van de beleidsregels ‘Erventransitie gemeente Twenterand 2019’) en het wijzigen van het gebruik. De bebouwde oppervlakte en het ruimtebeslag neemt als gevolg van deze ontwikkeling af waardoor (onder meer vanwege de beleid neutrale overgang van de Ladder naar het Besluit kwaliteit leefomgeving) geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik volgens de Ladder.

Voorts geldt dat artikel 5.129g lid 1 invulling geeft aan het begrip stedelijke ontwikkeling, waarbij de term substantieel wordt gebruikt. Ook de jurisprudentie is duidelijk hierin, vanaf 11 woningen is pas sprake van een stedelijke ontwikkeling. Gelet op de beschrijving van artikel 5.129g en de jurisprudentie wordt gesteld dat de voorgestelde ontwikkeling in het kader van de beleidsregels Erventransitie dermate klein is dat deze niet voldoende substantieel is om in aanmerking te komen als stedelijke ontwikkeling. Per saldo voorziet het plan in een kwalitatieve behoefte van de wens om een extra woning te realiseren. De ontwikkelingen vindt plaats op een bestaand erf. Ter compensatie wordt op een agrarisch erf landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De ontwikkelingen is relatief kleinschalig en past qua aard

en schaal goed in de omgeving van de plangebieden. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig. Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Of - Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving kan plaatsvinden.

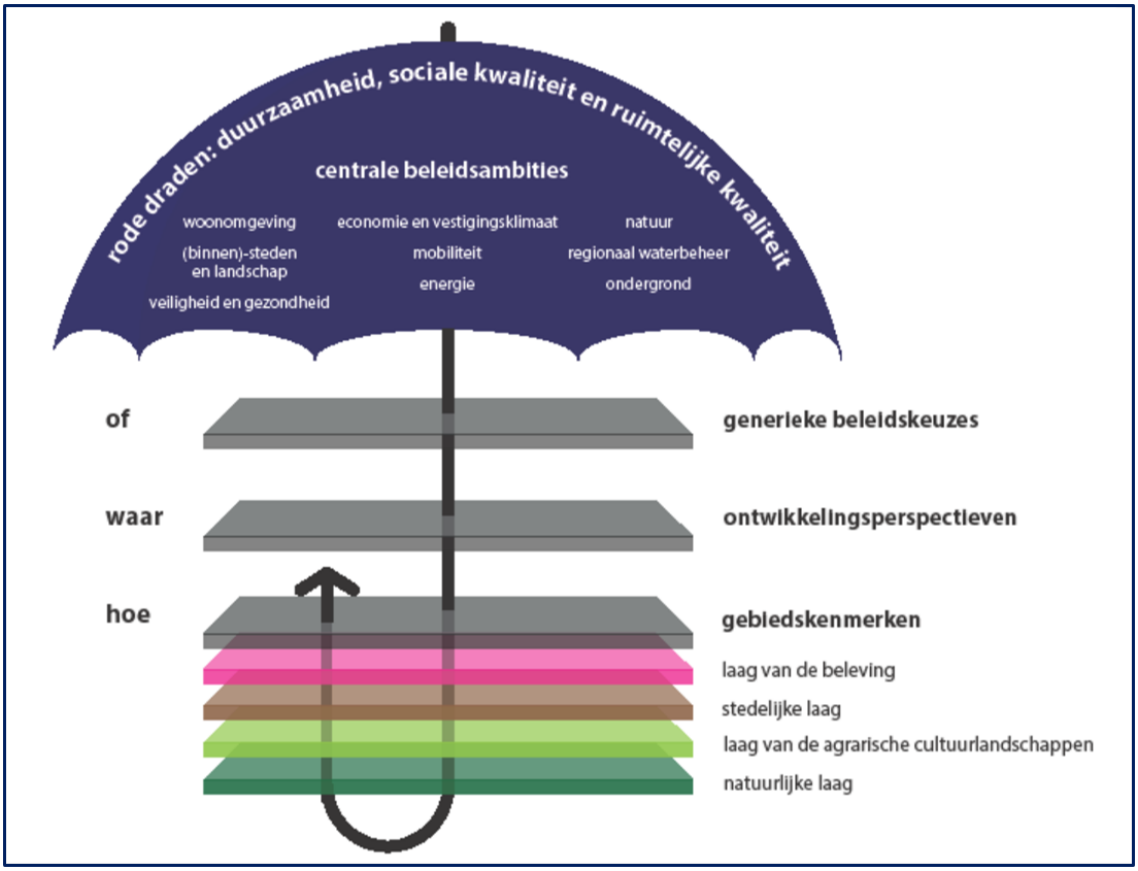
Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve

veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

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

De 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.

Hoe - Gebiedskenmerken
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Figuur 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (bron: Provincie Overijssel)

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

4.2.3.1 Of – Generieke beleidskeuzes
Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn met name de volgende artikelen van belang:

Artikel 4.4 (principe van concentratie)
In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing van het initiatief artikel 4.4

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in het beëindigen van het agrarische bedrijf, het slopen van de bestaande stallen en het realiseren van een compensatiewoning. Deze woning voorziet in de behoefte van het wonen in het buitengebied van de gemeente Twenterand waarbij de toekomstige bewoners reeds bekend zijn.

Artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

1. Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:
    a. er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
    b. de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en
    c. mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief artikel 4.5

Het plangebied bestaat uit een bestaand agrarisch erf. De compensatie woning sluit aan op de zuidzijde van dit erf. Dit is noodzakelijk gelet op de mogelijke bedrijfsmatige activiteiten die in de toekomst in de bestaande schuur achter de bestaande woning zullen worden gerealiseerd. Door de nieuwe woning aan de zuidzijde van het erf te realiseren ontstaat er voldoende afstand om eventuele milieuoverlast te voorkomen. Bovendien resulteert het plan in een afname van het bebouwde en verharde oppervlak van het bestaande erf af. Daarmee is het plan in overeenstemming met artikel 4.5 van de provinciale omgevingsverordening.

Artikel 4.7 (oogmerk ruimtelijke kwaliteit):
Deze paragraaf is gericht op het versterken van ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van de OF-, WAAR- en HOE-benadering volgens het uitvoeringsmodel van de omgevingsvisie Overijssel.

Artikel 4.8 (ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit):
In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

Artikel 4.9 (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit):
Omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:

a. het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de Omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
b. wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de Omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en
c. inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken (bijlage VII) is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief artikel 4.7-4.9

Het voornemen draagt door de sloop van de agrarische bebouwing en de landschappelijke inpassing van het voornemen bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Boven- en onderstaande artikelen gaan in op de OF-benadering. In de paragrafen erna zullen de WAAR- en HOE-benadering aan de orde komen met

bijbehorend ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering. Het voornemen is daarmee in overeenstemming met artikel 4.7-4.9 van de provinciale omgevingsverordening.

Artikel 4.11 (kwaliteitsimpuls Groene Omgeving)
Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als:

a. daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;
b. het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief artikel 4.11
Het voornemen voorziet in het beëindigen van het vleesveebedrijf en de sloop van bestaande stallen in het kader van de LBV-regeling. Ter compensatie wordt een extra woning gerealiseerd. Door het voornemen neemt de hoeveelheid bebouwing en verharding flink af. Het erf wordt landschappelijk ingepast wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 4.14 (woonafspraken)

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.
2. Nieuwe woningen zijn nog te realiseren woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is afgegeven.

Toetsing van het initiatief artikel 4.14
In de woondeal Twente zijn afspraken gemaakt over de te realiseren woningen in de regio Twente. In Twente wordt ingezet op de realisatie van minimaal 14.100 woningen tot 2030. De ambitie is om tot 2030 20.000 woningen toe te voegen. Er is sprake van een harde plancapaciteit van 15.681 woningen. Door het wijzigen van de bedrijfswoning naar een reguliere woning en het realiseren van een nieuwe woning draagt het voornemen bij aan de ambitie van de regio Twente om voor 2030 20.000 woningen toe te voegen. Het voornemen voldoet daarmee aan artikel 4.14.

4.2.3.2 Waar – Ontwikkelingsperspectieven
Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap.’

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Toetsing van het initiatief aan het ontwikkelingsperspectief
Het voornemen voorziet in het wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie. Het plangebied sluit aan op de Nieuwe Daarlerveenseweg. Daarnaast past het voornemen binnen de bestaande functies rondom het plangebied, wat bestaat uit een afwisseling van agrarische en woonfuncties. Het voornemen resulteert niet in beperkingen voor omliggende agrarische bedrijven, wat nader wordt aangetoond in paragraaf 5.2.

4.2.3.3 Hoe – Gebiedskenmerken
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor

ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied ligt niet in het stedelijk gebied, waardoor de ‘stedelijke laag’ niet van toepassing is. Daarnaast zijn voor de ‘laag van de beleving’ geen specifieke gebiedskenmerken opgenomen.

1. De ‘Natuurlijke laag’

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype ‘Hoogveengebieden en hoogveenrestanten'.

Op waterhuishoudkundige geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van ‘levend hoogveen’(veenaangroei).
Als ontwikkelingen plaats vinden in de nabijheid van hoogveenrestanten, dan dragen deze bij aan verbetering van de hydrologie om verdroging van het veenpakket tegen te gaan en, waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend hoogveen. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

Het plangebied is voor een lange periode al gebruikt ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering. Hierdoor zijn de natuurlijke gebiedskenmerken binnen het plangebied niet meer zichtbaar. Het voornemen voorziet in het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten en het realiseren van een woonfunctie. De voorgenomen ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast (paragraaf 2.2.2) waarbij wordt bijgedragen aan de natuurlijke elementen van het landschap.

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype ‘Hoogveenontginningen'.

Het landschap is te herkennen aan de opstrekkende verkavelingen, een min of meer grillig patroon van wegen en paden en de vele elzensingels. Reliëfrijk, vanwege het niet vergraven van delen, waar de veenpakketten dun waren. Het landschapstype is afwisselend meer of minder open.
De ambitie voor de resterende oude hoogveenontginningslandschappen is deze als ruimtelijk zelfstandige eenheden, herkenbaar en beleefbaar te maken. Als er ruimtelijk ontwikkelingen plaats vinden dan bieden de kleinschalige linten met kavelbeplantingen kans voor een afwisselend woon- en werkmilieu, waar op kleinschalige en behoedzame wijze aan voortgebouwd kan worden. Met dubbele lintstructuren voor bijvoorbeeld langzaam verkeer kunnen deze linten nog aan woon- en recreatieve kwaliteiten winnen.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de landschappelijke kenmerken zoals het behouden van de openheid, verkaveling en houtsingels. Door de aanplant van groenstructuren ontstaat er een kleinschalig en besloten erf. De landschappelijke inpassing is nader uitgewerkt in paragraaf 2.2.2.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Twenterand 1.0

Algemeen

In de omgevingsvisie zijn de ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastgelegd. De uitwerking op korte termijn wordt vastgelegd in gebiedsprogramma's en het omgevingsplan zorgt voor borging. De omgevingsvisie beschrijft duidelijke kernwaarden voor de fysieke leefomgeving. Voor het borgen en realiseren van die kernwaarden neemt de gemeente een leidende rol. Daarnaast is de omgevingsvisie een uitnodiging aan inwoners, initiatiefnemers en ondernemers. De gemeente geeft aan op welke plaatsen en thema’s zij ruimte ziet voor ontwikkeling

Identiteit van Twenterand

In het hart van Overijssel ligt Twenterand. Een groene gemeente met 108 km² aan unieke natuurgebieden, open landschappen, schitterende bossen en levendige woonkernen. De gemeente kenmerkt zich door haar landelijke openheid, agrarische veenkarakter en de grote hoeveelheid bebossing en natuurlijke gebieden. Twenterand telt 34.000 inwoners die wonen in vijf kernen, Den Ham, Geerdijk, Vroomhoop, Westerhaar, Vriezenveensewijk en Vriezenveen. Daarnaast kent de gemeente de buurtschappen Bruinehaar, De Pollen, Weitemanslanden en Westerhoeven en heeft het een groot buitengebied.
De gemeente Twenterand kent enkele opgaven:

- Verduurzaming
- Tegemoetkomen aan woningvraag voor alle leeftijdscategorieën en alle doelgroepen.
- Ontgroening / vergrijzing
- Aantrekkelijk houden van de gemeente voor jongeren
- Tegengaan van krimp
- Potentie recreatiesector benutten
- Balans natuur en landbouw Komst
- Nedersaksenlijn
- Gebiedsontwikkeling De Stamper Vriezenveen
- Bedrijvigheid (kansen om te groeien voldoende ruimte)

Deze opgaven worden gerealiseerd aan de hand van vijf thema's:

- Goed wonen;
- Toekomstbestendig werken;
- Duurzaam Doen;
- Fraaie en gezonde omgeving;
- Zorgeloze Mobiliteit.

Voor onderhavig plan zijn met name de opgaven 'Goed wonen' en 'Fraai en gezonde omgeving' van belang.

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. Om leegstand tegen te gaan wordt er ingezet op zorgvuldige herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing.

Fraaie en gezonde omgeving
Twenterand is een fraaie gemeente. In het buitengebied genieten inwoners en bezoekers van landschap en natuur In de kernen hebben we oog voor karakteristieke bebouwing en straten zien er netjes uit. Er is een vitaal en veerkrachtig platteland dat ruimte biedt aan werk, (toekomstbestendige) landbouw, landelijk wonen, vitale natuur, landschap en kwalitatief hoogwaardige recreatie. Er wordt ingezet om de kenmerken en kwaliteiten van de verschillende landschappen te behouden en waar mogelijk te versterken. Hier bij is ook aandacht voor de functionele waarde van de groen voor de biodiversiteit en het behoud van donkerte in het buitengebied.

Toetsing aan Omgevingsvisie gemeente Twenterand 1.0
De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan zowel het thema 'goed wonen' als 'fraaie en gezonde omgeving'.

Het wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie en het realiseren van een compensatiewoning sluit aan bij het geven van een duurzaam vervolg aan het agrarische vastgoed. Hiermee wordt bijgedragen aan het streven naar het realiseren van kwalitatief hoogwaardige en duurzame woningen in de gemeente Twenterand.

Het voornemen voorziet in het landschappelijk inpassen van de nieuwe functie op het erf en de nieuwe woning (paragraaf 2.2.2). Hiermee wordt bijgedragen aan het behouden en versterken van de lokale landschappelijke kwaliteiten. Daarnaast wordt door de aanplant van inheems groen bijgedragen aan de biodiversiteit. Door het beëindigen van de veehouderij zullen de lichtbronnen binnen het plangebied afnemen. De nieuwe woning zal niet gepaard met grootschalige lichtbronnen. Daarnaast wordt door de nieuwe houtsingel de lichtuitstraling beperkt.

4.3.2 Woonvisie 2022-2026

Algemeen

Ten tijde van het opstellen van deze Woonvisie is de vraag naar woningen in Nederland zeer groot. Ook in Twenterand is een toenemende krapte te merken. Er is nauwelijks leegstand, meer vraag dan aanbod en sprake van stijgende huizenprijzen. Naast deze landelijke trend op de woningmarkt heeft Twenterand te maken met een demografische transitie. Er komen meer eenpersoonshuishoudens, er is sprake van vergrijzing en in de toekomst is er een ontwikkeling naar meer balans van het aantal huishoudens. Dit leidt tot een meervoudige en complexe opgave:

- Op de korte termijn: Het bouwen van voldoende woningen om de groei van het aantal huishoudens te faciliteren en starters in de gemeente te kunnen bedienen.
- Op de lange termijn: de grote opgave om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren door het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus die een aanvulling vormen op de bestaande voorraad. Dus niet meer van hetzelfde bouwen, maar woningen toevoegen die aangepast kunnen worden en levensloopgeschikt zijn voor de sterk groeiende groep ouderen. Deze woningen zijn nu beperkt aanwezig in de bestaande voorraad. De aanpak van deze kwalitatieve mismatch is een belangrijke opgave.

Om aan deze complexe opgave te kunnen voldoen zijn een aantal ambities en maatregelen voor Twenterand uitgesproken:

- Het versnellen van de woningbouw, maatregelen:
    - 550 woningen bouwen voor de lokale vraag tot 2031;
    - Bijdragen aan regionale woningvraag;
    - Sneller bouwen.
- Bouwen voor iedereen, maatregelen:
    - Aandacht voor doelgroepen die moeilijk passende en betaalbare woonruimte kunnen vinden;
    - Voldoende betaalbare woningen.
- Duurzame, groene en dorpse woonmilieus, maatregelen:
    - Woningeigenaren stimuleren via Energieloket Twenterand en Duurzaamheidsfonds;
    - Samenwerken met Mijande Wonen over verduurzamen;
    - Stimuleren klimaatadaptatie, biodiversiteit, natuur inclusief bouwen en circulariteit.
- Nieuwe woonconcepten:
    - Het bouwen van levensloopgeschikte nultredenwoningen;
    - Vernieuwende woon(zorg)concepten
    - Centreren van detailhandel en horeca

Oplegnotitie Woonvisie maart 2024 (actualisatie)

In november 2024 is door de gemeenteraad van gemeente Twenterand een oplegnotitie woningbouwbehoefte vastgesteld. Dit document vormt een actualisatie van de beschreven woningbouwbehoefte uit de Woonvisie 2022 – 2026. De gemeente heeft deze actualisatie opgenomen als een oplegnotitie om de woonvisie om de woningbouwprogrammering te versnellen. Hierbij is inzicht in de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woonopgave zeer belangrijk. Tellers & Benoemers heeft een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Dit resulteerde in een woningbouwbehoefte van 1.188 in 2032, waar de Woonvisie uitging van 550 woningen. In totaal wordt verwacht dat tot 2032 1.128 nieuwe woningen gebouwd dienen te worden en dat 60 woningen uit de bestaande voorraad veranderd (herontwikkeld/verbouwd/gemoderniseerd) moeten worden.

Door het onderzoeksbureau Tellers & Benoemers is een verdeling van de woningbouwopgave over de verschillende kernen in beeld gebracht. Waarbij een onderverdeling is in de woningtype (huur/koop/levensloopbestendig/wonen met zorg intramuraal). De opgave en verdeling over de kernen is weergegeven in afbeelding 4.2

REGIE-variant 2: Woningtype	Vriezenveen (kern)	Westerhaar-Vriezenveensewijk	Den Ham	Vroomshoop	Buitengebied Vriezenveen Noord	Buitengebied Vriezenveen Zuid	TOTAAL WOONVORMEN
Huur goedkoop	16	7	7	15	1	0	47
Huur goedkoop levensloopbestendig	28	23	13	46	1	0	111
Huur midden duur levensloopbestendig	36	20	16	40	2	0	114
Huur duur levensloopbestendig	53	14	24	29	5	1	126
Koop goedkoop	16	5	7	10	1	0	40
Koop goedkoop levensloopbestendig	42	23	19	46	2	0	132
Koop midden duur	83	30	37	61	8	2	221
Koop midden duur levensloopbestendig	11	4	5	8	1	0	28
Koop duur	136	25	61	50	19	4	295
Koop duur levensloopbestendig	6	1	3	2	1	0	13
Wonen met zorg intramuraal	23	9	11	18	0	0	61
TOTAAL WIJKEN	450	161	203	325	40	9	1188

Afbeelding 4.2: Woningbouwbehoefte Twenterand (Bron: Tellers & Benoemers)

Toetsing aan de 'Visie op wonen 2022 – 2026' en 'Oplegnotitie Woonvisie maart 2024 (actualisatie)'
De ontwikkeling voorziet in wijzigen van de bedrijfswoning naar een reguliere woning en de realisatie van een nieuwe woning. Planologisch gezien worden hiermee twee reguliere woningen aan de woningvoorraad van de gemeente Twenterand toegevoegd. Uit de woningbouwbehoefte blijkt dat er sprake is van een beperkte groei van het aantal woningen in het buitengebied ten noorden van Vriezenveen. Het toevoegen van twee vrijstaande woningen past binnen deze beperkte groei, waarbij de woningen binnen het type koop (midden) duur vallen. Daarnaast wordt de bedrijfswoning reeds bewoond. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met 'Woonvisie 2022-2026'.

4.3.3 Beleidsregels Erventransitie gemeente Twenterand 2019
De gemeente Twenterand heeft een eigen beleid omtrent ontwikkelingen in het buitengebied. De beleidsregels 'Erventransitie Twenterand 2019'. De beleidsregels erventransitie bieden een vereenvoudiging van de eerdere Rood voor Rood regeling en een uitbreiding van de mogelijkheden voor Rood voor Rood en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De regeling is bedoeld om de sloop van landschap ontsierende bebouwing in met name het buitengebied te bevorderen. Binnen de regeling kan de sloopoppervlakte gebruikt worden voor nieuwbouw of uitbreiding van woningen, omzetting van een inwoongedeelte naar een reguliere woning, grotere bijgebouwen bij woningen of uitbreiding van bedrijfsfuncties. Er gelden algemene uitgangspunten en specifiek uitgangspunten voor in dit geval het relevante onderdeel 'schuren voor woning'. Hierna wordt op deze voorwaarden ingegaan, waarna artikelsgewijze toetsing is opgenomen.

Algemene uitgangspunten

a. Toepassing van de regeling moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

b. Deze regeling is bedoeld ter bevordering van de sloop van (voormalige) (agrarische) bedrijfsgebouwen die nog niet in het kader van een andere regeling zijn of moeten worden gesaneerd.
c. De regeling is ook van toepassing voor vrijkomende agrarische bebouwing op percelen die inmiddels een andere bestemming hebben.
d. Sloop vindt plaats binnen de gemeente Twenterand.
e. Nieuwbouw op het erf waar gesloopt wordt gaat boven nieuwbouw op een andere locatie, tenzij nieuwbouw op een andere locatie leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
f. Op erven die deelnemen wordt het hele erf in de ontwikkeling betrokken.
g. Op erven die deelnemen worden in elk geval alle asbestdaken gesaneerd.
h. Alleen legaal opgerichte bebouwing komt bij toepassing van de regeling voor compensatie in aanmerking.
i. Voor bedrijfsmatige kassen en andere bouwwerken met een vergelijkbare lichte constructie, zoals sheds, worden alle genoemde benodigde m^2 met factor 5 worden vermenigvuldigd.
j. De planologische (bouw)mogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie.
k. Alle plannen gaan vergezeld van een erfinrichtingsplan waarin is aangegeven hoe de ontwikkeling in het erf wordt ingepast.
l. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden.
m. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van derden.
n. Als een ontwikkeling plaatsvindt in de door de provincie aangegeven Zone ondernemen met water en natuur blijft er altijd een extra bijdrage aan de waarden en de kenmerken van deze zone gelden.
o. Bij herbouw moet rekening worden gehouden met bestaande erfstructuren.
p. Wanneer toepassing van deze regeling leidt tot uitbreidingsmogelijkheden van de bebouwing, houdt dit ook in dat het bouwvlak en/of bestemmingsvlak bij de benodigde bestemmingsplanherziening hieraan wordt aangepast.
q. De verkeersveiligheid dient te zijn geborgd.
r. Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
s. Er wordt met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten indien een tegemoetkoming in planschade niet is uit te sluiten. Dit is ter beoordeling van het college.
t. Er dient een zorgvuldige dialoog plaats te vinden met de directe omgeving.

Toetsing aan algemene uitgangspunten
In onderstaande punten is aangetoond dat het plan voldoet aan de algemene uitgangspunten.

a. Door de sloop van de schuren en inpassing van de nieuwe situatie is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
b. In dit geval wordt in het kader van de LBV-regeling de sloop van de bedrijfsgebouwen gerealiseerd. De LBV-regeling vergoed echter enkel de dierrechten en het waardeverlies van de productiecapaciteit, niet de kosten voor de sloop van de stallen. Het is daarom mogelijk om naast de LBV-regeling voor de sloop van de stallen de beleidsregels ten aanzien van het erventransitiebeleid van de gemeente Twenterand toe te passen.
c. Niet van toepassing op onderhavig plan.
d. Hier wordt aan voldaan, het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Twenterand.
e. De nieuwe woning wordt naast het erf gebouwd. De reden hiervoor is omdat op het erf een vervolgfunctie komt, waardoor het milieutechnisch niet wenselijk is om op dit erf een compensatiewoning te realiseren. Door de woning direct ten zuiden te realiseren wordt de nodige afstand gecreëerd. Daarnaast zorgt deze situering ervoor dat de woning niet in de nabijheid van de bestaande melkveehouderij aan de Nieuwe Daarlerveenseweg 15 komt te liggen.
f. Het hele erf wordt betrokken.
g. Alle asbestdaken worden gesaneerd.
h. De bestaande bebouwing is legaal opgericht.
i. Niet van toepassing.
j. De planologische (bouw)mogelijkheden worden planologisch vastgelegd in onderhavig TAM-omgevingsplan.
k. Het plan gaat vergezeld van een erfinrichtingsplan, welke is beschreven in paragraaf 2.2.2.

l. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige functies en waarden. In hoofdstuk 5 is dit nader uitgewerkt.
m. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van belangen van derden. In hoofdstuk 5 is dit nader uitgewerkt.
n. Niet van toepassing.
o. Het erf wordt ingepast conform de bestaande erfstructuren.
p. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de wijziging van het functievlak en bouwvlak.
q. De verkeersveiligheid zal worden geborgd door te voorzien in een veilige en overzichtelijke ontsluiting.
r. In voorliggende motivering is aangetoond dat er sprake is vaan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
s. Er wordt met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.
t. Het voornemen is afgestemd met de directe omgeving. Het verslag hiervan is opgenomen in paragraaf 6.2.3.

Uitgangspunten Schuren voor woning
Naast de algemene uitgangspunten dient het plan ook getoetst te worden aan de uitgangspunten voor 'Schuren voor woning'. Hieronder worden deze uitgangspunten vermeld, waarna er een toetsing is opgenomen.

a. Op basis van de schuren voor woning-regeling is het onder voorwaarden toegestaan een woning aan het buitengebied toe te voegen. Voor de realisatie van 1 compensatiewoning dient 850 m^2 aan gebouwen (voorzien van asbest) te worden gesloopt.
b. 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.
c. De compensatiewoning mag eveneens ingezet worden om een solitaire recreatiewoning om te zetten naar een reguliere woonbestemming. Dit kan niet op recreatieparken/-terreinen.
d. De compensatiewoning mag eveneens worden ingezet om een "inwoondeel" van een woning af te splitsen tot een zelfstandige woning.
e. De maten en afmetingen uit het op 13 maart 2018 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Twenterand worden aangehouden.
f. De compensatiekavel heeft een omvang van minimaal 600 m^2 en maximaal 1000 m^2. Dit is het perceel met de woonbestemming, eventuele grotere oppervlakte aan omliggende gronden krijgt de bestemming agrarisch zonder bebouwing.

Toetsing aan algemene uitgangspunten
In onderstaande punten is aangetoond dat het plan voldoet aan de uitgangspunten Schuren voor woning.

a. In dit geval wordt er in totaal 1.134 m^2 aan landschap ontsierende bebouwing voorzien van asbest gesloopt. Dit is ruim voldoende voor 1 bouwrecht. Daarnaast is het wenselijk om bij de woning een bijgebouw van 150 m^2 te realiseren. Gezien er 282 m^2 extra bebouwing wordt gesloopt, is het aanvaardbaar om een gebouw van 150 m^2 bovenop het bestaande te behouden gebouw, te realiseren. Hiervoor gelden de regels ten aanzien van schuur voor schuur, die ook in het beleid opgenomen zijn. Hiervoor geldt voor 150 m^2 aan extra bebouwing dat er 200 m^2 aan extra bebouwing dient te worden gesloopt. Voor de eerste 100 m^2 geldt immers een verhouding van 1:1 en voor de 50 m^2 geldt een verhouding van 1:2. Daar wordt ruimschoots aan voldaan.
b. Er zal worden voorzien in een passend ensemble. In het erfinrichtingsplan is dit nader uitgewerkt.
c. Niet van toepassing.
d. Niet van toepassing.
e. In dit TAM-omgevingsplan wordt aangesloten bij de maten en afmetingen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' dat inmiddels onderdeel uitmaakt van het tijdelijk omgevingsplan.
f. De compensatiekavel wordt planologisch vastgelegd op 1000 m^2.

4.3.4 Wijzigingsbevoegdheid hergebruik voor niet-agrarische bedrijvigheid artikel 3.6.4 bestemmingsplan ‘Buitengebied Twenterand’

In het bestemmingsplan ‘Buitengebied Twenterand’ dat onderdeel is van het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Twenterand is in artikel 3.6.4 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om niet agrarische bedrijvigheid te realiseren na beëindiging van een agrarisch bedrijf. Hiervoor zijn verschillende voorwaarden gesteld.

Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid hergebruik voor niet-agrarische bedrijvigheid
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het na bedrijfsbeëindiging van het agrarisch bedrijf omzetten van een bouwvlak in de bestemming 'Bedrijf' en/of de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, mits:

a. het uitsluitend activiteiten betreft zoals genoemd in Bijlage 4 van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Twenterand’: 'Bedrijvenlijst na agrarische bedrijfsbeëindiging', met inachtneming van het aangegeven maximale bruto vloeroppervlak, dan wel activiteiten die naar de aard en omvang van hun hinder vergelijkbaar zijn;
b. ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend;
c. geen nieuwbouw plaatsvindt;
d. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, die niet worden hergebruikt, worden gesloopt, met uitzondering van karakteristieke bouwwerken;
e. het aantal bedrijfswoningen niet toeneemt;
f. de karakteristiek van de gebouwen alsmede de complexiteit en de (landschappelijke) kenmerken van het voormalig boerenerf niet onevenredig worden getast;
g. de bedrijfsactiviteit geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft;
h. er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf;
i. er is voorzien in een erfinrichtingsplan waarmee de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het behoud of de versterking van de landschappelijke gebiedskenmerken wordt aangetoond;
j. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
k. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Toetsing aan algemene uitgangspunten
Het voornemen voorziet niet in de wijziging naar nieuwe bedrijvigheid. Gezien toekomstige verwachtingen wordt er in de regels van dit TAM-omgevingsplan reeds de mogelijkheid geboden om in de bestaande schuur ten oosten van de bestaande bedrijfswoning kleinschalige bedrijfsactiviteiten te realiseren. Het gaat dan om bedrijvigheid die qua milieucategorie passend zal moeten zijn, waarbij gedacht kan worden in bedrijvigheid zoals een werkplaats, aannemersbedrijf of reparatiebedrijf, in maximaal milieucategorie 2.Gelet op deze mogelijkheid zijn bovenstaande voorwaarden opgenomen in de regels van dit TAM-omgevingsplan om kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken. In onderstaande punten wordt reeds aangetoond dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

a. In de schuur zullen enkel bedrijven met maximaal milieucategorie 2 worden gerealiseerd, welke overeenkomen met het type bedrijven zoals genoemd in Bijlage 4 van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Twenterand’: 'Bedrijvenlijst na agrarische bedrijfsbeëindiging'.
b. Het agrarisch bedrijf wordt beëindigd en onderhavig plan voorziet in de functiewijziging naar wonen.
c. Het eventuele bedrijf zal in de bestaande schuur worden gerealiseerd waardoor er geen sprake zal zijn van nieuwbouw.
d. Enkel de schuur waarin de eventuele bedrijvigheid zal worden gerealiseerd blijft behouden.
e. Het eventuele bedrijf wordt enkel verbonden aan de bestaande woning op de Nieuwe Daarlerveenseweg 2.
f. Hiervan is geen sprake, de eventuele bedrijvigheid past binnen het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1.
g. Uit paragraaf 5.3 blijkt dat eventuele bedrijvigheid niet gepaard gaat met een onevenredige verkeersaantrekking.

h. Uit paragraaf 5.3 blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid is voor de eventuele bedrijvigheid.
i. De eventuele bedrijvigheid past binnen het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1;
j. Uit paragraaf 5.2 blijkt dat de eventuele kleinschalige bedrijvigheid niet tot onevenredige aantasting van omliggende functies en waarden leidt.
k. Uit paragraaf 5.2 blijkt dat de eventuele kleinschalige bedrijvigheid niet tot onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden leidt.

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Zoals blijkt uit paragraaf 1.2 geldt dat een besluit tot wijziging van het omgevingsplan alleen mogelijk is als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 lid 1 Ow). Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen. Voor de beoordeling van de wijziging van het omgevingsplan zijn op basis van artikel 8.0b lid 1 Bkl de volgende regels en instructies van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5, met name afdeling 5.1 'Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld, zoals bijvoorbeeld het effect van cumulatie. Voor zover relevant is er voor de aspecten fysieke leefomgeving en milieu ook getoetst aan het gemeentelijk beleid.

5.1 M.e.r.-beoordeling

5.1.1 Algemeen

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

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor plan / programma een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

5.1.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het reduceren van bebouwing (sloop in het kader van de beleidsregels 'Erventransitie gemeente Twenterand 2019') en het wijzigen van het gebruik. Door de nieuwe functie van wonen neemt het effect op het milieu substantieel af. De ontwikkeling kwalificeert niet als een stedelijke ontwikkeling in de zin van bijlage V, categorie J11 van het Omgevingsbesluit. De ontwikkeling is relatief kleinschalig en past qua aard en schaal goed in de omgeving van het plangebied. Hierdoor zijn grootschalige milieueffecten uit te sluiten. Daarnaast wordt dit verder aangetoond in onderstaande paragraven. Het opstellen van een mer-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

5.1.3 Conclusie

Op basis van bovengenoemde beoordeling van kenmerken en locatie van het plan en de kenmerken van het potentiële effect van het plan is vastgesteld dat er geen sprake is van een plan dat belangrijke gevolgen heeft, zodat het geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt (artikel 16.43 jo. artikel 16.53 Ow).

5.2 Activiteiten en milieuzonering

5.2.1 Algemeen

Milieuzonering zorgt voor ruimte voor milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten met behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving. Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar andere milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- de bescherming van een goed woon- en leefklimaat, en
- het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving door milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten.

Met het oog op een veilige en gezonde leefomgeving is het uitgangspunt: het aanhouden van voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige gebouwen en locaties. De VNG heeft gewerkt aan een hulpmiddel die kan worden toegepast voor het plannen en toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen: 'Activiteiten en milieuzonering'. De basisprincipes van milieuzonering zoals gehanteerd in de voorheen geldende VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering 2009 blijven echter hetzelfde. Uitgangspunt blijft functiescheiding waar dat nodig is en het toepassen van inwaartse zonering binnen bedrijventerreinen en andere werkterreinen. Daarbij geldt: hoe groter de afstand tot de woonomgeving, hoe meer gebruiksruimte voor geluid en geur per milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteit beschikbaar is. De inwaartse zonering krijgt vorm door maximaal drie zones voor geluid en twee zones voor geur. De zones zijn afhankelijk van de ligging ten opzichte van gebieden met milieugevoelige activiteiten. Afhankelijk van de ligging van een activiteit ten opzichte van een zone, hebben milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten meer of minder milieugebruiksruimte.

Onder een bedrijfsactiviteit wordt in de VNG verstaan: *een activiteit gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen en ook verhuur, opslag en distributie van goederen en eventueel ondergeschikte detailhandel*. Dit betekent dat veel andere bedrijven of bedrijfsmatige activiteiten niet tot een 'bedrijfsactiviteit' worden gerekend in de zin van deze handreiking. Dit betreft bijvoorbeeld horecabedrijven, detailhandelsbedrijven, leisure-bedrijven, culturele bedrijven enzovoort. Dit wordt "milieuhinderlijke activiteiten" genoemd.

Onder milieuhinderlijke activiteiten wordt verstaan: *een aan een locatie toegedeelde activiteit, anders dan wonen, die milieuhinder kan veroorzaken, in het bijzonder in de vorm van geluid- of geurhinder. Ook aan locaties toegedeelde activiteiten (anders dan wonen) die trillinghinder, stofhinder, veiligheidsrisico's of lichthinder kunnen veroorzaken zijn milieuhinderlijke activiteiten.*

In onderstaande tabel zijn de verschillende richtafstanden voor de diverse milieu categorieën opgenomen.

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

5.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied. Gelet op de aanwezigheid van voornamelijk agrarische bedrijven en woonfuncties kunnen de richtafstanden behorend bij het omgevingstype 'rustige woonwijk' worden aangehouden.

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

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

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

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de beëindiging van het agrarische bedrijf en de realisatie van een compensatie woning. Door het beëindigen van het agrarische bedrijf neemt de hinder voor de omgeving af. Woningen zijn niet milieubelastend voor de omgeving. Daarnaast biedt het plan de mogelijkheid om in de bestaande schuur lichte bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2 uit te oefenen. In het omgevingstype 'rustige woonwijk' geldt hiervoor een richtafstand van 30 meter. Zowel de bestaande woning als de compensatiewoning liggen op ruim 40 meter, waarmee wordt voldaan aan deze richtafstand. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking
Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

Aan de Nieuwe Daarlerveenseweg 15 is een melkveehouderij gevestigd. Deze valt onder milieucategorie 3.2 en kent volgens de VNG-systematiek een richtafstand van 100 meter voor het aspect geur. In het omgevingsplan is echter opgenomen dat in het buitengebied een vaste afstand van 50 meter geldt tussen een locatie waar landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor worden gehouden en een geurgevoelig object. De afstand tussen de melkveehouderij en de bestaande woning bedraagt circa 81 meter, waarmee ruimschoots aan de gestelde afstand wordt voldaan.
Ten noorden van het plangebied, aan de Nieuwe Daarlerveenseweg 2a is een dierenpension met dierencrematorium gevestigd. Ook deze activiteit valt in milieucategorie 3.2, met een grootste richtafstand van 100 meter voor geur en geluid. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 300 meter, waarmee eveneens ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden..

5.2.3 Conclusie
De afstanden tussen het plangebied en de omliggende milieubelastende functies zijn zodanig, dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Tevens worden de bestaande bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect milieuzonering geen belemmeringen vormt voor de ontwikkeling.

5.3 Verkeer en parkeren

5.3.1 Verkeer
De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van de meest recente CROW-uitgave 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering, publicatie 744 (augustus 2024)'. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie.
Voor het plangebied worden de volgende uitgangspunten aangehouden:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (CBS Statline, 2025)
- Stedelijke zone: buitengebied

Functie/activiteit	**Verkeersgeneratie**
Koop, huis, vrijstaand	8,2 (*2=16,4)
Bedrijf, arbeidsextensief/ bezoekers extensief (360 m^2)	18
Totaal:	**34,4**

Het voornemen voorziet in een maximale afgeronde verkeersgeneratie van 35 verkeersbewegingen per etmaal. Aangezien de schuur momenteel enkel hobbymatig wordt gebruikt en niet wordt gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf is deze verkeersgeneratie een worstcase benadering. Hierdoor is met het huidige voornemen enkel sprake van een verkeersgeneratie van afgerond 17 verkeersbewegingen per etmaal. Een deel van deze verkeersgeneratie vindt al plaats als onderdeel van de bestaande bedrijfswoning. De extra verkeersgeneratie kan eenvoudig worden afgewikkeld door de Nieuwe Daarlerveenseweg. Daarnaast is er geen absolute toename van het aantal verkeersbewegingen vanwege de verkeersgeneratie die vervalt door het beëindigen van het agrarisch bedrijf. De compensatiewoning krijgt een eigen ontsluiting op de Nieuwe Daarlerveenseweg, ter hoogte van de bestaande dam naar het huidige agrarische perceel.

5.3.2 Parkeren
Voor het bepalen van de parkeerbehoefte vormen de gemeentelijke parkeernormen zoals vastgesteld in de 'Nota Parkeernormen gemeente Twenterand 2018' het toetsingskader. In deze nota wordt aangesloten bij de parkeernormen van het CROW. Ook de verstedelijkingsgraad en de stedelijke zone komen overeen met de uitgangspunten zoals opgenomen onder paragraaf 5.3.1 (Verkeer).

In onderstaande tabel zijn de parkeernormen die horen bij de functies van het plangebied. Hierbij is conform de Nota Parkeernormen gemeente Twenterand 2018' het gemiddelde van de minimum en maximum parkeernorm aangehouden.

Functie/activiteit	**Parkeernorm**
Koop, huis, vrijstaand	2,4 (*2=4,8)
Bedrijf, arbeidsextensief/ bezoekers extensief (360 m^2)	2,1 (*3,6=7,56)
Totaal:	**12,36**

Het voornemen voorziet in een maximale afgeronde parkeernorm van 13 parkeerplaatsen. In lijn met de uitgangspunten van de nota is op het erf voldoende ruimte om deze parkeerbehoefte op te vangen. In het erfinrichtingsplan is aangegeven waar de mogelijke parkeerruimte binnen het erf is. Dit inrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1 en door middel van een voorwaardelijke verplichting bij voorliggend TAM-omgevingsplan wordt de aanleg en instandhouding juridisch geborgd. Opgemerkt wordt dat het type bedrijf nog niet bekend is, maar het zal gaan om een kleinschalige functie, met name bedoeld voor bewoner van het perceel. Er is daarmee geen sprake van personeel of van intensieve bedrijvigheid. Verwacht wordt daarom dat de feitelijke parkeerbehoefte lager zal liggen. Daarnaast is bij de bestaande bedrijfswoning al reeds sprake van een gerealiseerde parkeernorm.

5.3.3 Conclusie
Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen vormt voor de ontwikkeling.

5.4 Natuurbescherming
Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels 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 te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

5.4.1 Gebiedsbescherming
Natuur maakt onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Dit volgt expliciet uit artikel 1.2 lid 2 onder h van de Omgevingswet. Dit houdt in dat beoordeeld moet worden wat de gevolgen van de met het TAM-omgevingsplan mogelijke gemaakte ontwikkeling zijn op de instandhoudingsdoelen van beschermde natuurgebieden die voor flora en fauna van groot belang zijn. Dit zijn de Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. Natura

2000-activiteiten zijn activiteiten die significant nadelige gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied. De Omgevingswet geeft regels over die activiteiten om de natuur te beschermen. In afdeling 8.6 van het Bkl zijn beoordelingsregels opgenomen voor omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit en flora- en fauna-activiteit. Artikel 8.74b van het Bkl bevat beoordelingsregels voor Natura 2000-activiteit.

Natura 2000-gebieden
De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Situatie plangebied
Het plangebied ligt op circa 4,9 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Engbertsdijksvenen’. Gezien deze afstand is uit te sluiten dat het voornemen directe gevolgen heeft op dit Natura 2000-gebied. Echter kan er ook sprake zijn van indirecte effecten zoals stikstofdepositie. Hierdoor is er door BJZ.nu een stikstofberekening uitgevoerd. Het rapport van deze berekening is opgenomen in bijlage 2 van deze motivering.

Uit de stikstofberekening blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. In de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling is sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Door de voorgenomen ontwikkeling komt de emissie in de huidige situatie grotendeels te vervallen. Per saldo is sprake van een afname van emissie van maximaal 0,61 mol/ha/jr. in de gebruiksfase. Hierbij wordt voldaan aan de vereiste emissiereductie van 85%. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Conclusie
Het plan betreft, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, geen Natura 2000-activiteit en is gezien artikel 5.1 van de Omgevingswet niet vergunningplichtig. De voortoets voor het plan voldoet ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Natuurnetwerk Nederland
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN

geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Conclusie
Het plangebied ligt op 750 meter afstand van gronden die behoren tot het NNN. De invloedsfeer van het kleinschalige voornemen is lokaal, waardoor de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect zal hebben op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

5.4.2 Soortenbescherming
In de Omgevingswet (Besluit activiteit leefomgeving) is de soortenbescherming in Nederland geregeld. In de wet zijn lijsten opgenomen met beschermde soorten. In de wet zijn lijsten opgenomen met beschermde soorten. In de Omgevingswet worden drie verschillende beschermingsregimes gehanteerd waaraan verschillende verbodsbepalingen zijn gekoppeld:

- Soorten Vogelrichtlijn (artikel 11.37 t/m artikel 11.40 Bal);
- Soorten Habitatrichtlijn (artikel 11.46 t/m artikel 11.48 Bal);
- Andere soorten (artikel 11.54 Bal).

Door een groot aantal activiteiten en invloeden staat het voortbestaan van veel dier- en plantsoorten onder druk. Daarom is soortenbescherming een onderdeel van de Omgevingswet. Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten in het wild. Dat zijn flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Deze activiteit is vaak het gevolg van een andere activiteit zoals bouwactiviteit. In afdeling 8.6 van het Bkl zijn beoordelingsregels opgenomen voor omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit en flora- en fauna-activiteit. Artikel 8.74j tot en met 8.74n bevat beoordelingsregels voor flora- en fauna-activiteit.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Situatie plangebied
Het voornemen voorziet in de sloop van de bestaande stallen en de realisatie van een woning en bijgebouwen. Om inzicht te geven in de mogelijke effecten op flora en fauna is door Natuurbank Overijssel een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies, het volledige rapport van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van deze ruimtelijke motivering.

Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt dat de inrichting en het gevoerde beheer het plangebied ongeschikt maken als groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels en bezetten grondgebonden zoogdieren en amfibieën er een vaste (winter) rust- en/of voortplantingsplaats. Als gevolg van het slopen van de stallen en het rooien van de beplanting op het erf wordt mogelijk een bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten dient buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. Daarnaast wordt mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt een vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood worden dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken.
Conclusie
Het aspect soortenbescherming staat niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Algemeen
De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten

omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10). 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 alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. 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? Het is dan 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. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

5.5.2 Situatie plangebied
Het plangebied in de gemeente Twenterand ligt niet in een aandachtsgebied met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) en/of fijnstof (PM10). Dit volgt uit artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, in verhouding tot de standaardgevallen NIBM kan worden gesteld dat het project ‘niet in betekende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Het realiseren van een extra woning en bijgebouwen blijft namelijk ruim onder de gestelde standaardgevallen uit artikel 5.54 van het Bkl.

5.5.3 Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geluid

5.6.1 Algemeen
In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).

Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. 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'. In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. 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. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:
- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);

- geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidsgevoelige gebouwen
De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. Onder geluidgevoelige gebouwen wordt verstaan:

- woningen
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals
- verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische
- kleuterdagverblijven, etc.

De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen en gebouwen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Geluidbeleid
De gemeente beschikt over een eigen geluidsbeleid, namelijk het ‘Gebiedsgericht geluidsbeleid gemeente Twenterand’ en de ‘Nota hogere grenswaarden geluidsbeleid gemeente Twenterand’. Het bevoegd gezag kan gemotiveerd afwijken van het geluidbeleid en een hogere waarde toekennen, indien aangetoond is dat aan de hoofd- en ontheffingscriteria kan worden voldaan. De gemeente past hierbij primair akoestische compensatiemaatregelen toe. Deze zijn per geluidsklasse verschillend.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebiedstype ‘Buitengebied’. Voor dit gebiedstype geldt de ambitiewaarde ‘rustig’ (43 dB) en de bovengrens ‘redelijk rustig’ (48 dB) of ‘onrustig’ (53 dB) bij wegen met een verkeersfunctie.

5.6.2 Situatie plangebied
Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Ook het plan zelf kan geluidhinder opleveren voor de omgeving. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

Weg- en railverkeerslawaai
Een geluidaandachtsgebied is een locatie langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde zoals opgenomen in de tabel in artikel 5.78t van het Bkl.

Omdat de gemeente Twenterand nog geen geluidaandachtsgebieden in een omgevingsplan heeft vastgesteld, is het geluidaandachtsgebied gebaseerd op vaste afstanden. Deze afstanden zijn opgenomen in artikel 17.5 Omgevingsregeling. Daarin zijn de volgende afstanden opgenomen:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 meter;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een onbekende maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 meter;

- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 meter.

Het plangebied ligt binnen het geluidsaandachtsgebied van de Nieuwe Daarlerveenseweg. Om de geluidsbelasting van deze weg te onderzoeken is er door BJZ.nu een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 4 van deze ruimtelijke motivering.

Uit het onderzoek blijkt dat het geluid als gevolg van de provinciale weg inclusief reductie, hoogstens 58 dB Lden bedraagt. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh, er wordt tevens niet voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB Lden uit de Wgh. Toetspunt TP02 voldoet niet aan de voorkeurswaarde en ook niet aan de maximale ontheffingswaarde.

Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 60 dB. Er is een gevelwering van minimaal 60-33 = 27 dB benodigd om aan de binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen. Ten tijde van de toetsing van het voornemen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient te worden beoordeeld of sprake is van voldoende gevelwering om ter plaatse van de woningen een binnen niveau van 33 dB te waarborgen. Het Bkl stelt dat een uitzondering op de grenswaarde in voorliggend geval mogelijk is wanneer de westgevel wordt uitgevoerd als niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen. Initiatiefnemer is voornemens om deze gevel als niet-geluidgevoelige gevel te realiseren. Met het inachtneming van voorstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

Het plangebied ligt op circa 530 meter afstand van de dichtstbijzijnde spoorweg. Uit afbeelding 5.1 blijkt dat deze een geluidproductieplafond heeft van 50,8 dB. Uit deze afbeelding blijkt dat het plangebied buiten deze geluidzone ligt.



Afbeelding 5.1: Geluidsbelasting spoorwegen (Bron: RIVM)

Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied is geen geluidsgezoneerd industrieterrein aanwezig. Industrielawaai van industrieterreinen is geen belemmering voor het voornemen.

Solitaire bedrijvigheid/ activiteiten
In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder paragraaf 5.1.4.2.1 zijn regels voor het aspect geluid opgenomen die gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Deze instructieregels zijn van toepassing op het moment dat een TAM-omgevingsplan op een locatie een geluidbelastende activiteit of een geluidgevoelig gebouw planologisch mogelijk maakt. Daarmee gelden de instructieregels zowel bij het toestaan van de activiteit, als bij het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in de nabijheid van de activiteit.

Een woonfunctie is geen geluid belastende activiteit. Daarnaast is in paragraaf 5.2 reeds aangegeven dat het voornemen geen hinder ondervindt van bestaande activiteiten in de nabijheid van het plangebied.

5.6.3 Conclusie
Gelet op het vorengaande leidt het aspect geluid niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.7 Geur
5.7.1 Algemeen
In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

In paragraaf 5.1.4.6.1 Bkl zijn de instructieregels opgenomen die geurbelastende activiteiten en/of geurgevoelige gebouwen in elkaars nabijheid mogelijk maken. Eveneens zijn in de bruidsschat regels voor geur opgenomen. Het gaat hierbij om onder andere de volgende geurbronnen waarvoor regels zijn gesteld, namelijk:

- Zuiveringstechnische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2 & paragraaf 22.3.6.5 Bruidsschat);
- Het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3 Bkl & paragraaf 22.3.6.2 Bruidschat);
- Andere agrarische activiteiten zoals het opslaan van vaste mest, compost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (paragraaf 22.3.6.4 bruidsschat);
- Geur door het houden van fokteven en nertsen (paragraaf 22.3.6.3 Bruidsschat);

In artikel 5.92 Bkl staat vastgelegd dat in een omgevingsplan rekening gehouden wordt met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen en dat het omgevingsplan erin voorziet dat dit aanvaardbaar is, Hierbij moet rekening worden gehouden met de lokale specifieke omstandigheden en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten. De specifieke plaatselijke situatie kan mede bepalend zijn voor wat aanvaardbaar is en per geval verschillen. Afhankelijk van de gemeente kan lokaal beleid van toepassing zijn voor het aspect geur. Dit wordt dan vastgelegd in een Geurgebiedsvisie en Geurverordening.

Naast het toetsen van de geurbelasting door activiteiten op geurgevoelige functies, moet bij het toelaten van een nieuwe geurgevoelige functies ook worden getoetst of bedrijven in de omgeving worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Wanneer hier sprake van is moet getoetst worden aan de geldende normen waar het bedrijf aan moet voldoen. Een nieuwe geurgevoelige functie is alleen aanvaardbaar als dit er niet toe leidt dat het bedrijf daardoor niet meer kan voldoen aan de voor het bedrijf geldende normen. Dit betekent dat er sprake is van een beperking in de bedrijfsmogelijkheden.

5.7.2 Situatie plangebied
Het plan voorziet in het wijzigen van de bedrijfswoning naar een reguliere woning en de realisatie van een nieuwe woning. Dit zijn geurgevoelige objecten. In de omgeving van het plangebied liggen verschillende agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is de melkveehouderij aan de Nieuwe Daarlerveenseweg 15. Hiervoor gelden voor het aspect geur vaste afstanden van 50 meter in

het buitengebied. De afstand tussen het plangebied en het agrarische bouwvlak van nummer 15 is circa 70 meter. Hiermee wordt voldaan aan deze richtafstand. Overige agrarische bedrijven liggen op meer dan 600 meter van het plangebied. Daarnaast ligt op 330 meter afstand, aan de Nieuwe Daarlerveenseweg 2a een dierenpension met een dierencrematorium. Hiervoor geldt op basis van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 100 meter, waaraan ruimschoots wordt voldaan. Hier is nader op ingegaan in paragraaf 5.2 'Bedrijven en milieuzonering'.

5.7.3 Conclusie
Gelet op het vorengaande leidt het aspect geur niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.8 Omgevingsveiligheid
5.8.1 Algemeen
Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het (wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: afdeling 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl)
- Veiligheid rond luchthavens (afdeling 5.1.2.6 Bkl).

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 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.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico is de kans dat per jaar iemand die onbeschermd en continu op een plek verblijft komt te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Dit kan zijn: blootstelling

aan hitte door brand, overdruk door een explosie of een concentratie giftige stoffen in de lucht. 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 Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

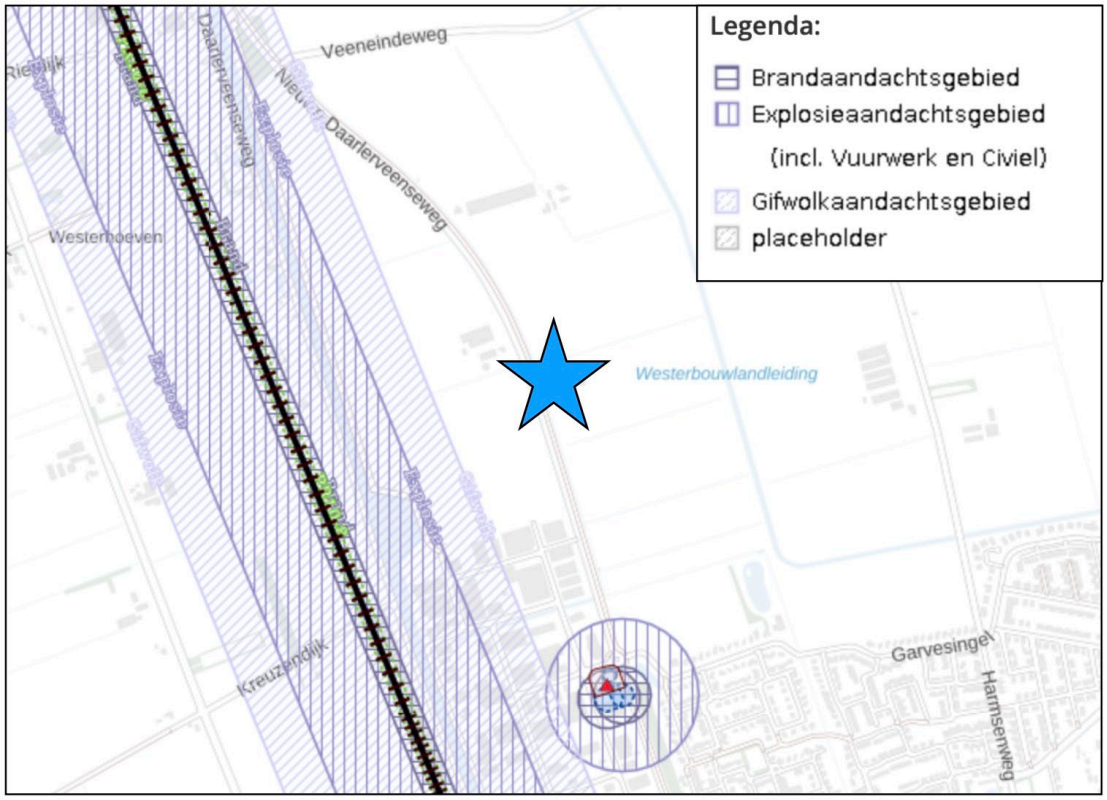
Groepsrisico
Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de kans dat als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen een groep van tien of meer personen overlijdt (het groepsrisico). Bij een beoordeling van het groepsrisico wordt gebruik gemaakt van aandachtsgebieden. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl).

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 (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er 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).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen kunnen worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

5.8.2. Situatie plangebied
In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Externe Veiligheidskaart van de Atlas Leefomgeving opgenomen. Op deze kaart zijn de verschillende risicobronnen weergeven, waarbij het plangebied is aangegeven met een blauwe ster.



Afbeelding 5.2: Uitsnede Externe Veiligheidskaart. (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat ten westen van het plangebied een spoorweg loopt waarover risicovolle stoffen worden vervoerd. Hiervoor zijn verschillende aandachtsgebieden opgenomen zoals een brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied. Het plangebied ligt echter buiten deze aandachtsgebieden. Daarnaast ligt op 570 meter van het plangebied een benzinestation met bijbehorende aandachtsgebieden. Het plangebied ligt ook buiten deze aandachtsgebieden.

5.8.3 Conclusie
Gelet op het vorengaande leidt het aspect omgevingsveiligheid niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.9 Trilling
5.9.1 Algemeen
De beoordeling van het aspect ‘trillingen’ vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manieren optreden. Enerzijds kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. Anderzijds kan er sprake van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw.

In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels over het omgevingsaspect Trillingen opgenomen. De regels zien op activiteiten, anders dan wonen, die trillingen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. Uit artikel 5.79 Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op trillingen door alle denkbare activiteiten. Een uitzondering op deze hoofdregel betreft de (tijdelijke) activiteiten die niet bepalend zijn voor de functie van een locatie.

De instructieregels voor trillingen zien uitsluitend op trillingen die door een activiteit worden veroorzaakt ter plaatse van een trillinggevoelig gebouw dat planologisch legaal is (toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit).
In het tweede lid van artikel 5.79 zijn een aantal gevallen aangewezen waarin de instructieregels voor trillingen niet van toepassing zijn. Echter zal met het oog op een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (ETFAL) bij de verlening van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, gemotiveerd moeten worden dat de ter plaatse van trillinggevoelige objecten

optredende trillingen aanvaardbaar zijn. In artikel 22.88 van de Bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van Vmax van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Indien de afstand tot het spoor meer dan 100 meter en minder dan 250 meter bedraagt, kan een quickscan trillinghinder raadzaam zijn indien bestaande klachten, de bodemopbouw en/of het treinbeeld hiertoe aanleiding geven.

5.9.2 Situatie plangebied
Het plangebied ligt op 530 meter afstand van de dichtstbijzijnde spoorweg. Gelet op deze afstand is trillingshinder niet aan de orde. Daarnaast worden er met voorliggend plan geen activiteiten die trillingen kunnen veroorzaken toegestaan.

5.9.3 Conclusie
Gelet op het vorengaande leidt het aspect trilling niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.10 Archeologie en cultureel erfgoed
5.10.1 Archeologie
De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming 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 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische inventarisatie, verwachtings- en beleidsadvieskaart. Deze 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.

Situatie plangebied
Het gemeentelijk archeologiebeleid is door vertaald in het geldende omgevingsplan. Voor het plangebied zijn geen archeologische verwachtingswaarden opgenomen.

Conclusie
Gelet op het vorengaande leidt het aspect archeologie niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.10.2 Cultureel erfgoed
Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels opgesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten. Daarnaast zijn in het Bal instructieregels opgenomen aangaande rijksmonumenten (hoofdstuk 13).

Situatie plangebied
Op basis van de verschillende themakaarten van de Erfgoedatlas liggen er binnen en rondom het plangebied geen cultuurhistorische elementen. Voorgenomen plan heeft dan ook geen invloed op cultuurhistorisch erfgoed. Met de landschappelijke inpassing is aandacht besteed aan het historische landschapstype: Veenontginning met opstrekkende strokenverkaveling.

Conclusie
Gelet op het vorengaande leidt het aspect cultureel erfgoed niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.11 Bodem
5.11.1 Algemeen
Wanneer ontwikkelingen plaatsvinden m.b.t. de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie en/of activiteit. De bodemkwaliteit mag geen gezondheidsrisico opleveren voor gebruikers van de bodem. In deze paragraaf wordt omschreven hoe bij voorliggend project rekening zal worden gehouden met het aspect bodem.

Voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie moet worden getoetst aan paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Deze paragraaf bevat regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. De instructieregels zijn mede gesteld met het oog op het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit. Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw.

Uit artikel 5.89g van het Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op o.a. een bodemgevoelig gebouw en definieert het als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Deze paragraaf is niet van toepassing op bijbehorende bouwwerken tot 50 m².

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). 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 Aanvullingsbesluit Bodem).

5.11.2 Situatie plangebied
Om inzicht te geven in de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is er door Dumea een verkennend bodemonderzoek (NEN5740 en NEN5707) uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies van dit onderzoek. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 5 van deze ruimtelijke motivering.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat in zowel de bovengrond- als de ondergrondmengmonsters geen overschrijdingen van de interventiewaarden zijn aangetroffen. In de grondwatermonsters is een lichte verhoging van barium vastgesteld, maar deze overschrijdt de interventiewaarde niet. Daarnaast zijn tijdens de maaiveld- inspectie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.
In het verkennend onderzoek is ter plaatse van de voormalige dieseltank een verhoging met minerale olie aangetroffen ten opzichte van de interventiewaarde in de ondergrond. Op basis van het onderhavig onderzoek kan gesteld worden dat de verontreiniging zowel horizontaal als verticaal in voldoende mate is afgeperkt. De geschatte oppervlakte met minerale olie verontreinigde grond bedraagt circa 35 m^2. De verontreiniging bevindt zich, op basis van onderhavige resultaten, maximaal van 0,00-3,00 m-mv. De licht tot sterke verhoogde gehalten met minerale olie in grond betreft derhalve een geschatte hoeveelheid van 105 m^3.
Bij grondroeringen ter plaatse van de voormalige dieseltank dient de grond te worden gesaneerd. Het voornemen voorziet niet in grondroeringen ter plaatse van de voormalige dieseltank.

5.11.3 Conclusie
Gelet op het vorengaande leidt het aspect bodem niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.12 Waterbelang
5.12.1 Europees beleid
De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.12.2 Rijksbeleid
Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

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

5.12.4 Waterschap Vechtstromen
Watervisie 2050
Het Waterschap Vechtstromen heeft op 14 april 2021 de Watervisie 2050 vastgesteld. In deze

Watervisie staat de drie belangrijkste opgaven waaraan Vechtstromen volgens zeven hoofdlijnen wil werken met partners en inwoners.
De drie belangrijkste opgaves zijn:

- de toenemende droogte en wateroverlast als gevolg van klimaatverandering;
- de waterkwaliteit die onder druk staat:
- de transitie naar een duurzame ontwikkeling.

De Watervisie zal worden doorvertaald naar een Waterbeheerprogramma waarin wordt bepaald hoe het Waterschap in de periode 2022-2028 gaat werken aan haar opgaves. In het beheerprogramma zal het beleid en de maatregelen worden opgenomen. Totdat het beheerprogramma is uitgewerkt, gelden nog de beleidskaders van rijk en provincie die nader zijn uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2022-2027.

Waterbeheerprogramma 2022-2027
Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van Vechtstromen. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Voor partners en ingezetenen verschaft het programma inzicht in de wijze waarop het waterschap omgaat met het water in het beheergebied.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma sluit aan bij plannen van andere partijen zoals het Nationale waterplan (Nationaal Water Programma 2022-2027), het Stroomgebiedsbeheerplan Rijndelta en de Omgevingsvisie van de provincies Overijssel en Drenthe.

Belangrijk uitgangspunt van het Waterbeheerprogramma is de verandering van het klimaat. De weersomstandigheden zijn steeds minder vaak gemiddeld. Dat merken we de laatste twee decennia steeds duidelijker. De winters worden natter en in de zomer zijn er langere hete en droge perioden en vallen de buien steeds meer lokaal. Deze zomerbuien hebben vaker een zeer hoge intensiteit, wat leidt tot hoge afvoerpieken en overstromingen. Het watersysteem is nog niet goed toegerust op die verandering. Het is nu nog vooral ingericht op basis van gemiddelden - de normale beheersituatie enerzijds en het voorkomen van wateroverlast anderzijds - en niet op langdurige droge periodes en incidentele hoosbuien. Dit betekent dat het watersysteem aangepast moet worden. Daarbij heeft het waterschap de ambitie om te komen tot een klimaatrobuust watersysteem in 2050: een systeem dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht tegen een stootje kan en goed is toegerust op veranderingen en grotere weersextremen.

Overeenkomstig de Watervisie 2050 heeft het waterschap de volgende hoofdlijnen aangegeven waar de komende jaren aan gewerkt wordt:

- Als gevolg van de klimaatverandering wil het waterschap zorgen voor meer balans tussen 'droge voeten' en het beperken van wateroverlast. Dat betekent dat water het leidende principe is voor het inrichten van de leefomgeving in plaats van andersom: water volgend aan de inrichting.
- Er wordt meer aandacht gegeven aan het vasthouden van water in de bodem.
- Regenwater wordt niet als afvalwater beschouwd, maar als bouwsteen in de ontwikkeling van een robuust watersysteem.

Weging van het waterbelang
Paragraaf 5.1.3 van het Bkl bevat instructieregels voor het beschermen van de waterbelangen. Er wordt gesteld dat in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van het watersystemen. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 tot en met 5.49 van het Bkl rijksregels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;

- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
- het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de watertoets vervangen door de term 'weging van het waterbelang'. Het begrip houdt in dat de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De gemeente is verplicht om de waterbelangen mee te nemen in het omgevingsplan. Dit is een instructieregel van het Rijk die volgt uit artikel 5.37 Besluit kwaliteit leefomgeving.
Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de opvattingen van de waterbeheerder betrokken worden bij het omgevingsplan. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Voorbeelden zijn:

- Grondwater;
- Oppervlaktewater;
- Regenwater en;
- Afvalwater.

De ontwikkeling binnen voorliggend plan is via de digitale weging van het waterbelang gecommuniceerd met het waterschap Vechtstromen. Hieruit is de zogenoemde ‘normale procedure’ naar voren gekomen. Het resultaat hiervan is op genomen in bijlage 6 van deze ruimtelijke motivering. Uit het resultaat blijkt dat het plan geen waterschap belangen raakt. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met voorgenomen ontwikkeling.

Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan 2024-2028
Algemeen
In het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan (GWR) is de uitvoering van de gemeentelijke zorgplichttaken voor afvalwater, hemelwater en grondwater voor de periode 2024-2028 beschreven. Het gaat dan om beleidsmatige zaken en over onderhoud en beheer van de bestaande riolering. Ook geeft het plan inzicht in de ontwikkelingen en kosten van de maatregelen om wateroverlast en droogte tegen te gaan.

Situatie plangebied
In lijn met het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan wordt de afvoer van regenwater niet meer aangesloten op het gemengde rioleringssysteem, maar geïnfiltreerd in het plangebied.

Conclusie
Het voornemen is in overeenstemming met het gemeentelijk Water- en Rioleringsplan 2024-2028

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is verplicht om kosten te verhalen. Uit artikel 13.11 Omgevingswet volgt dat het verhaal van kosten via een anterieure overeenkomst mag plaatsvinden. Indien het kostenverhaal in deze overeenkomst is verzekerd, vervalt de verplichting om de kosten via publiekrechtelijke weg te verhalen. Als er geen anterieure overeenkomst wordt gesloten, moet het kostenverhaal verplicht plaatsvinden via de publiekrechtelijke regeling (art. 13.13 lid 3 Ow). Het kostenverhaal moet plaatsvinden voor activiteiten en kostensoorten die in het Omgevingsbesluit zijn aangewezen.

In de overeenkomst kan worden bepaald dat de betaling geheel of gedeeltelijk na aanvang van de activiteit plaatsvindt, mits aan de overeenkomst voorwaarden worden verbonden over het stellen van aanvullende zekerheden voor de betaling. In dat geval geldt het verbod voor het verrichten van activiteiten niet (artikel 13.13 lid 2 Ow).

Het is mogelijk om een financiële bedrage te verlangen voor ontwikkelingen van een gebied. De betrokken artikelen 13.23 en 13.24 van de Omgevingswet maken het mogelijk om in een omgevingsplan te bepalen dat een financiële bijdrage wordt verlangd voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving (hierna: regeling voor publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen). Deze artikelen bieden de mogelijkheid om van initiatiefnemers van bepaalde activiteiten financiële bijdragen voor deze ontwikkelingen af te dwingen via het omgevingsplan, voor zover tussen die activiteiten en de ontwikkeling een functionele samenhang bestaat en de ontwikkeling onder de in het Omgevingsbesluit aangewezen categorieën van ontwikkelingen valt.

Artikel 13.22 van de Omgevingswet biedt de mogelijkheid om op vrijwillige basis te contracteren over financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied. Bij voorkeur worden deze voorzieningen door de initiatiefnemer zelf gerealiseerd. Als de initiatiefnemer niet in staat is om de voorziening te treffen, dan heeft de gemeente behoefte aan de mogelijkheid om met de initiatiefnemer afspraken te kunnen maken over een bijdrage in de financiering van de voorziening. Het gaat dan om activiteiten waarin het geldende omgevingsplan nog niet voorziet.

Dit betekent dat er alleen een financiële bijdrage van initiatiefnemers kan worden verlangd als de bijdrage wordt gebruikt voor verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en er een functionele samenhang bestaat tussen de ontwikkeling waarvoor de bijdrage wordt verlangd en de (bouw)activiteit van de initiatiefnemer.

De gemeente borgt het kostenverhaal en de financiële bijdrage voor een ruimtelijke ontwikkeling in een anterieure overeenkomst. Naast het kostenverhaal en een financiële bijdrage wordt in een anterieure overeenkomst ook het verhaal van nadeelcompensatie geregeld. Mogelijke claims voor nadeelcompensatie worden altijd doorgelegd aan initiatiefnemer.

Voor onderhavige ontwikkeling is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten over nadeelcompensatie.

Los van het kostenverhaal is initiatiefnemer leges verschuldigd voor het wijzigen van het omgevingsplan. Hierop is de legesverordening en de bijbehorende tarieventabel van toepassing, welke jaarlijks wordt vastgesteld.

Gelet op het vorengaande is het project financieel uitvoerbaar.

6.2 Vooroverleg en participatie

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het wettelijke vooroverleg (op basis van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) vervallen. Echter is er wel een algemeen artikel opgenomen waarin staat dat bestuursorganen onderling moeten afstemmen (artikel 2.2 Ow). In dat kader wordt het vooroverleg door de verschillende bestuursorganen alsnog gehanteerd.

Tevens is het onder de Omgevingswet belangrijk dat de initiatiefnemer in dialoog gaat met de omgeving. De wetgever heeft veel vrijheid gegeven voor maatwerk. De gemeenteraad van Twenterand heeft de beleidsnota ‘Participatiebeleid Twenterand’ vastgesteld. Het Twenterandse participatiebeleid betekent

niet dat de meeste stemmen gelden. Door het inzetten van participatie wordt een beeld geschetst van de aanwezige belangen. Het ontbreken van participatie hoeft niet te betekenen dat er geen medewerking aan het initiatief wordt verleend. In juridische termen is wat betreft participatie sprake van een inspanningsverplichting. In deze paragraaf wordt het resultaat en de wijze waarop geparticipeerd is beschreven.

6.2.1 Vooroverleg provincie

De provincie Overijssel heeft de 'uitzonderingenlijst vooroverleg ruimtelijke initiatieven 2023' vastgesteld. In dit document is opgenomen welke ruimtelijke initiatieven/ontwikkelingen de provincie niet hoeft te zien zolang geen ander provinciaal beleid en/of andere provinciale belangen zoals NNN en grondwaterbescherming geraakt worden.

Het voornemen voorziet in het beëindigen van de veehouderij en het realiseren van een compensatiewoning. Op basis van de Uitzonderingenlijst vooroverleg ruimtelijke initiatieven 2023 van de provincie Overijssel, is voor dit type ontwikkeling geen formeel vooroverleg met de provincie vereist.

6.2.2 Vooroverleg Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is via de digitale watertoets op de hoogte gesteld van de ontwikkeling in voorliggend plan. Het waterschap heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling.

6.2.3 Participatie omgeving

Omwonenden zijn door de initiatiefnemer op de hoogte gesteld van het voornemen. In bijlage 7 is een uitgebreid verslag van de gevoerde participatie opgenomen.

De directe buren van het plangebied (Nieuwe Daarlerveenseweg 2a en 15) zijn geïnformeerd over het voornemen. Beide buren hebben zich positief uitgelaten over het voornemen. Gezien de ligging in het buitengebied en de aard van het voornemen is verdere participatie niet aan de orde.

7. Toelichting op de planregels

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

Zoals in paragraaf 1.3.2 is aangegeven, betreft het hier een TAM-omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen. Dit TAM-omgevingsplan is dan ook digitaal vormgegeven conform de standaarden van IMRO2012.
Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit de planregels en de bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.
De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels aan activiteiten;
- Overgangsrechtbepalingen.

7.2.2 Preambule

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij ‘artikel 1’ begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.
Om duidelijk te maken hoe een TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergeven.

Preambule

Dit plan beoogt het wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie en het realiseren van een compensatiewoning aan de Nieuwe Daarlerveenseweg 2 in Vriezenveen. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Twenterand. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22g van het omgevingsplan van de gemeente Twenterand.

In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22g' gelezen worden.

De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22g bij het omgevingsplan van de gemeente Twenterand.

7.2.3 Toepassingsbereik van het wijzigingsbesluit

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Het TAM-omgevingsplan maakt namelijk geen gebruik van de technische vereisten van de nieuwe Omgevingswet, maar gebruikt zoals hiervoor beschreven nog de 'oude' standaarden. Om te voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden, is in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereik opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels. Het toepassingsbereik luidt als volgt.

Artikel 3 (Toepassingsbereik)
1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op het adres Nieuwe Daarlerveenseweg 2, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1700.TAMPHNDaarlervwg2-ont1 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Artikel 9: Anti dubbeltelregel*
  Deze regel is opgenomen om ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen.
- *Artikel 10: Ruimtelijke bouwactiviteiten*
  Deze regel is opgenomen om algemene regels over de maatvoeringen van bouwactiviteiten te waarborgen.
- *Artikel 11: Planologische gebruiksactiviteiten*
- Dit artikel gaat in op parkeren en laden/lossen en het verboden gebruik.
- *Artikel 12: Overgangsrecht*
  In deze regels wordt ingegaan op het overgangsrecht.

7.2.5 Overgangsregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangsregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met deze wijziging van het omgevingsplan.

7.3 Verantwoording van de regels

Agrarisch (Artikel 4)
De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, hobbymatig agrarisch gebruik, extensieve recreatie en paardenbakken voor eigen hobbymatig gebruik. Verder is zoveel mogelijk aangesloten op de tijdelijke deel van het omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand'.

Wonen (Artikel 5)
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met bijbehorende bouwwerken, met daarbij behorende wegen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en water en nutsvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'kleinschalige bedrijvigheid' is het mogelijk om onder de gestelde voorwaarden de gronden in gebruik te nemen ten behoeve van kleinschalige bedrijvigheid. Verder is zoveel mogelijk aangesloten op de tijdelijke deel van het omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand'.

‘Vrijwaringszone laagvliegroute’ (Artikel 6), ‘Waarde – Archeologie lage verwachting’ (Artikel 7) en ‘Waarde – Landschap’ (Artikel 8) zijn gebiedsaanwijzingen die zijn overgenomen uit huidig planologisch regime ter plaatse van het plangebied.

Bijlagen bij ruimtelijke motivering

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Stikstofberekening

Bijlage 3 Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 5 Bodemonderzoek

Bijlage 6 Watertoets

Bijlage 7 Participatieverslag