

## Ruimtelijke onderbouwing **Hertmerweg 38, Borne**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

### HERTMERWEG 38, BORNE

Datum: Mei 2023  
Versie: Concept  
Opsteller: BJZ.nu



## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PROJECTGEBIED	3
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	4
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	5
1.5	LEESWIJZER	6
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE</b>	<b>7</b>
2.1	HUIDIGE SITUATIE	7
2.2	GEWENSTE SITUATIE	8
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>TOETSING AAN HET RUIMTELIJK BELEID</b>	<b>12</b>
3.1	RIJKSBELEID	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	REGIONAAL BELEID	21
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	21
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>24</b>
4.1	GELUID	24
4.2	BODEM	25
4.3	LUCHTKWALITEIT	26
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	27
4.5	MILIEUZONERING	28
4.6	ECOLOGIE	30
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	31
4.8	WATERHUISHOUDING	33
4.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	33
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>35</b>
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>VOOROVERLEG</b>	<b>36</b>
6.1	HET RIJK	36
6.2	PROVINCIE OVERIJSEL	36
6.3	WATERSCHAP VECHTSTROMEN	36
<b>BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING</b>		<b>37</b>
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	37
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	38
BIJLAGE 3	AERIUS BEREKENING	39
BIJLAGE 4	WATERTOETS	40

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwning heeft betrekking op de locatie aan de Hertmerweg 38 in Zenderen, gemeente Borne. Ter plaatse bevindt zich een zorgboerderij met woonzorgwoningen.

Het voornemen is om 3 nieuwe zorggebouwen te realiseren waarin gezamenlijk 25 zorgeenheden worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. De woningen zullen worden gebruikt als leefruimte voor cliënten die in behandeling zijn binnen de zorginstelling en voor personeel dat werkzaam is bij de zorginstelling. Binnen de maatschappelijke bestemming zijn reeds drie woongebouwen aanwezig en er is een woning in het zuiden van het projectgebied die is opgedeeld in zorgeenheden. De zorginstelling heeft verdeeld over enkele zorggebouwen op de adressen Hertmerweg 38 en 40 een huidig totaal van 38 zorgeenheden. Dit aantal wenst de zorginstelling met het centreren van de werkzaamheden en de nieuwbouw van de zorgeenheden naar een totaal van 48 zorgeenheden te brengen op de gronden van Hertmerweg 38. Daarnaast zullen de kantoorwerkzaamheden die op dit moment plaatsvinden op het adres Zenderensestraat 16a naar het projectgebied verhuizen. Onderhavige ontwikkeling maakt hiermee mogelijk dat alle werkzaamheden van de zorginstelling gecentreerd kunnen worden op het terrein van Hertmerweg 38.

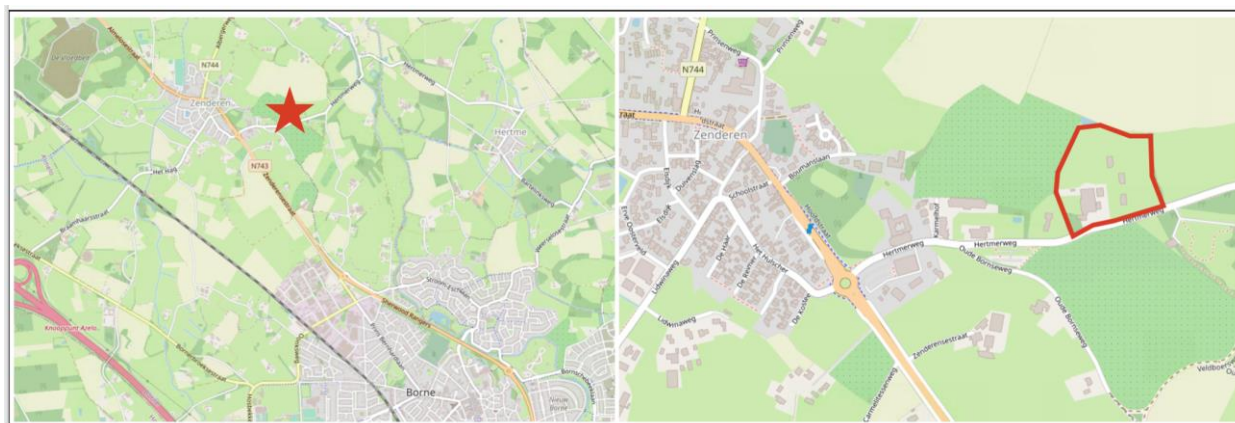
De ontwikkelingen die de initiatiefnemer voor ogen heeft zijn deels niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Borne". Binnen het geldende bestemmingsplan ontbreken de benodigde bouw- en/of gebruiksmogelijkheden voor dergelijke ontwikkelingen. Zo wordt het maximaal aantal toe te voegen zorgeenheden overschreden, wordt de maximale bouw- en goothoogte overschreden en wordt de parkeergelegenheid deels gerealiseerd in de agrarische bestemming, waar het realiseren van een parkeerplaats niet mogelijk is.

In voorliggend geval kan worden afgeweken van het bestemmingsplan "Buitengebied Borne" middels een uitgebreide omgevingsvergunning zoals wordt bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwning waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwning voorziet hierin.

### 1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Hertmerweg te Zenderen, in het buitengebied van de gemeente Borne. Het initiatief vindt plaats op de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Borne, sectie A, nummers 1676 en 1874.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven. Het projectgebied is hierin aangegeven met respectievelijk de rode ster en rode contour.



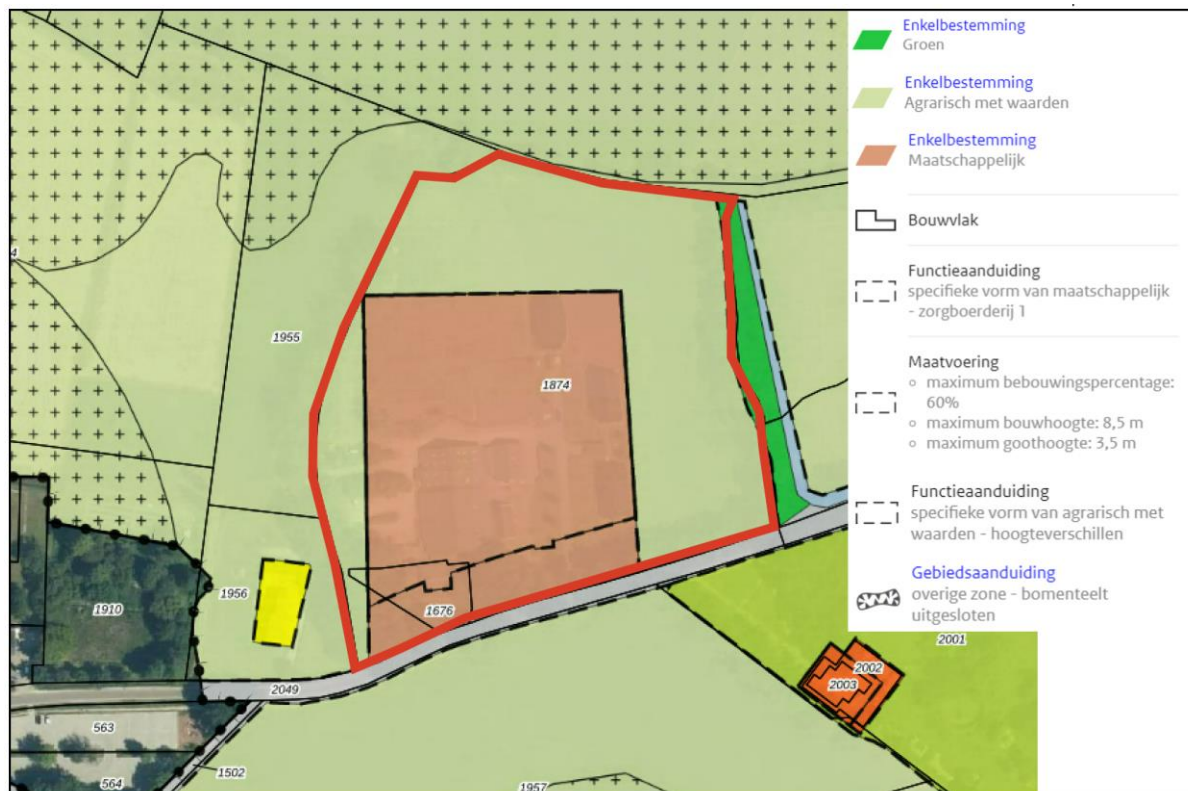
Afbeelding 1.1: Ligging projectgebied (Bron: Openstreetmap.org)

## 1.3 Geldend bestemmingsplan

### 1.3.1 Algemeen

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied Borne”, vastgesteld op 3 oktober 2017.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hierin is het projectgebied met de rode contour aangegeven.



Afbeelding 1.2 : Uitsnede geldend bestemmingsplan, projectgebied is rood omlijnd (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.3.2 Beschrijving bestemming

Het projectgebied is voorzien van de enkelbestemmingen ‘Agrarisch met waarden’, ‘Maatschappelijk’ en ‘Groen’. Daarnaast gelden er ter plaatse van het projectgebied de gebiedsaanduiding ‘overige zone – bometeelt uitgesloten’. Hierna wordt nader op de geldende bestemmingen ingegaan.

#### ‘Agrarisch met waarden’

De voor ‘Agrarisch met waarden’ bestemde gronden zijn onder andere bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf, in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf en/of een niet grondgebonden agrarisch bedrijf. De gronden zijn daarnaast tevens bestemd voor de instandhouding en versterking van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden, natuurontwikkelingen, hobbymatige weidegang van vee en groenvoorzieningen. Parkeervoorzieningen mogen uitsluitend ondergeschikt zijn aan de agrarische bestemming en mogen enkel binnen een bouwvlak worden gerealiseerd. Ten slotte zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen', bestemd voor hoogteverschillen.

#### ‘Maatschappelijk’

De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden, met de aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – zorgboerderij 1’, zijn onder andere bestemd voor maximaal 20 zorgeenheden met ondergeschikte, niet

zelfstandige agrarische bedrijfsvoering, welke ten dienste staat van de zorgboerderij. Daarnaast zijn ter plaatse één bedrijfswoning, al dan niet met de uitoefening van een beroep-aan-huis, inwoning in de bedrijfswoning en de aangebouwde bijgebouwen toegestaan. Binnen het bouwvlak van de maatschappelijke bestemming gelden de functiaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – zorgboerderij 1' en de maatvoeringen 'maximum bebouwingspercentage: 60%, maximum bouwhoogte: 8,5 m en maximum goothoogte: 3,5 m'.

*'Groen'*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen speeltoestellen, straatmeubilair en kunstwerken, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterpartijen en watergangen en transport, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater.

### 1.3.3 Strijdigheid

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het voornemen in strijd met het bestemmingsplan. Binnen de maatschappelijke bestemming is het niet toegestaan het aantal van 20 zorgeenheden te overschrijden. Doordat onder het voormalige planologische regime een zorgeenheid niet was gekoppeld aan een maximaal aantal cliënten is het huidige aantal van 38 cliënten reeds toegestaan. Daarnaast overschrijden de drie nieuw te bouwen gebouwen de maximale goot- en bouwhoogte binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Daarnaast wordt de nieuwe parkeerplaats deels binnen de agrarische bestemming gerealiseerd, waar dit niet is toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan bevat geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid om dit mogelijk te maken. Een separate planologische procedure zal doorlopen moeten worden om het voornemen te realiseren.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt via een uitgebreide omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

## 1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3<sup>o</sup> Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het (Bor) verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder is verwoord waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.8;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken; het ontwerpbesluit wordt voor een ieder ter inzage gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; verwezen wordt naar hoofdstuk 5.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; Verwezen wordt naar paragraaf 4.7.
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan relevante aspecten;

een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 4 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in paragraaf 4.3.

## 1.5 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige en gewenste situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 de uitvoerbaarheid van het plan wordt aangetoond aan de hand van relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 staat in het teken van de economische uitvoerbaarheid. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op het vooroverleg.

## HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

### 2.1 Huidige situatie

Zoals reeds in de inleiding is benoemd, vinden de ontwikkelingen plaats op het erf van de bestaande zorginstelling, gevestigd aan de Hertmerweg 38. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Borne, sectie A, nummers 1676 en 1874. Hierna wordt de ruimtelijke functionele structuur van de omgeving kort toegelicht.

Het projectgebied wordt begrensd door agrarische gronden, bosschages en houtwallen. Het projectgebied is gelegen aan de Hertmerweg. De functionele structuur van de omgeving wordt voornamelijk gekarakteriseerd door de openheid van het essenlandschap en de afwisselende mix van woningen en bedrijven die gelegen zijn aan de rand van Zenderen.

De zorginstelling die gebruik maakt van de gebouwen en gronden is met onderhavige ontwikkeling voornemens alle activiteiten te concentreren op de gronden van Hertmerweg 38. Op dit moment zijn de verblijven voor cliënten en het kantoor voor medewerkers gevestigd op 3 verschillende locaties, namelijk op Hertmerweg 38 en 40 en aan de Zenderensestraat 16a. Onderhavige ontwikkeling voorziet in het bundelen van alle activiteiten van de stichting op de locatie van Hertmerweg 38 en het uitbreiden van het aantal zorgeenheden met 10 eenheden.

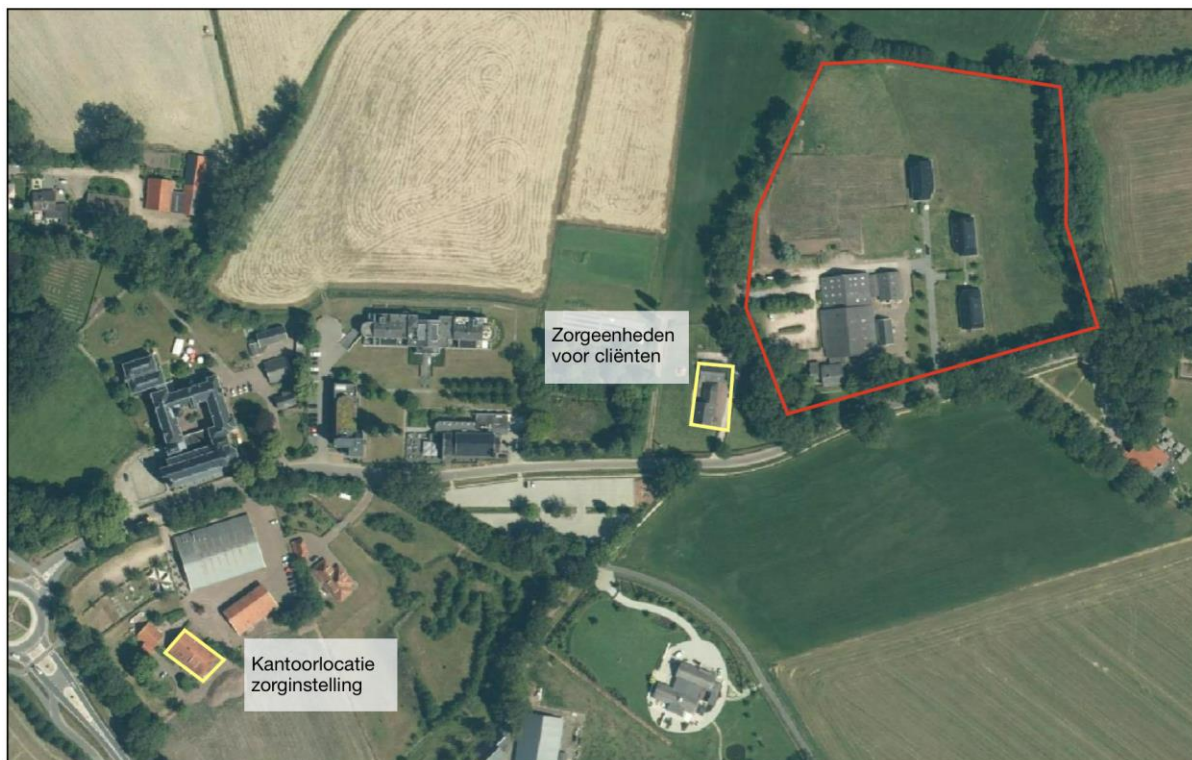
Het projectgebied zelf bestaat in de huidige situatie uit een woning waarin zorgeenheden zijn gevestigd, een hoofdgebouw, een parkeerplaats, enkele bijbehorende bijgebouwen en drie gebouwen waarin zorgeenheden zijn gevestigd. De locatie in het landelijke gebied is voor de specifieke zorg die de zorginstelling biedt zeer belangrijk. De cliënten zijn gebaat bij de rust en ruimte in de landelijke omgeving en het lage aantal prikkels die de cliënten hier ervaren.

In afbeelding 2.1 is de huidige situatie middels een luchtfoto weergegeven. Het projectgebied is hierin met de rode contour aangegeven. In afbeelding 2.2 is de huidige verspreiding van de verschillende locaties van de zorginstelling weergegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie projectgebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)





Afbeelding 2.2: Weergave van de centrering van de werkzaamheden en huisvesting van cliënten van de zorginstelling. De eenheden in het geel worden ondergebracht in het projectgebied, dat in het rood omlijnd is (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

## 2.2 Gewenste situatie

### 2.2.1 Het initiatief

De initiatiefnemer is voornemens drie nieuwe zorggebouwen op het achtererf van Hertmerweg 38 te realiseren. De nieuwe ontwikkeling geeft de zorginstelling de mogelijkheid de werkzaamheden van de zorginstelling te centreren en het aantal zorgeenheden uit te breiden met 10 eenheden. Met deze ontwikkeling wordt een toekomstbestendige en duurzame doorontwikkeling van de zorginstelling mogelijk gemaakt.

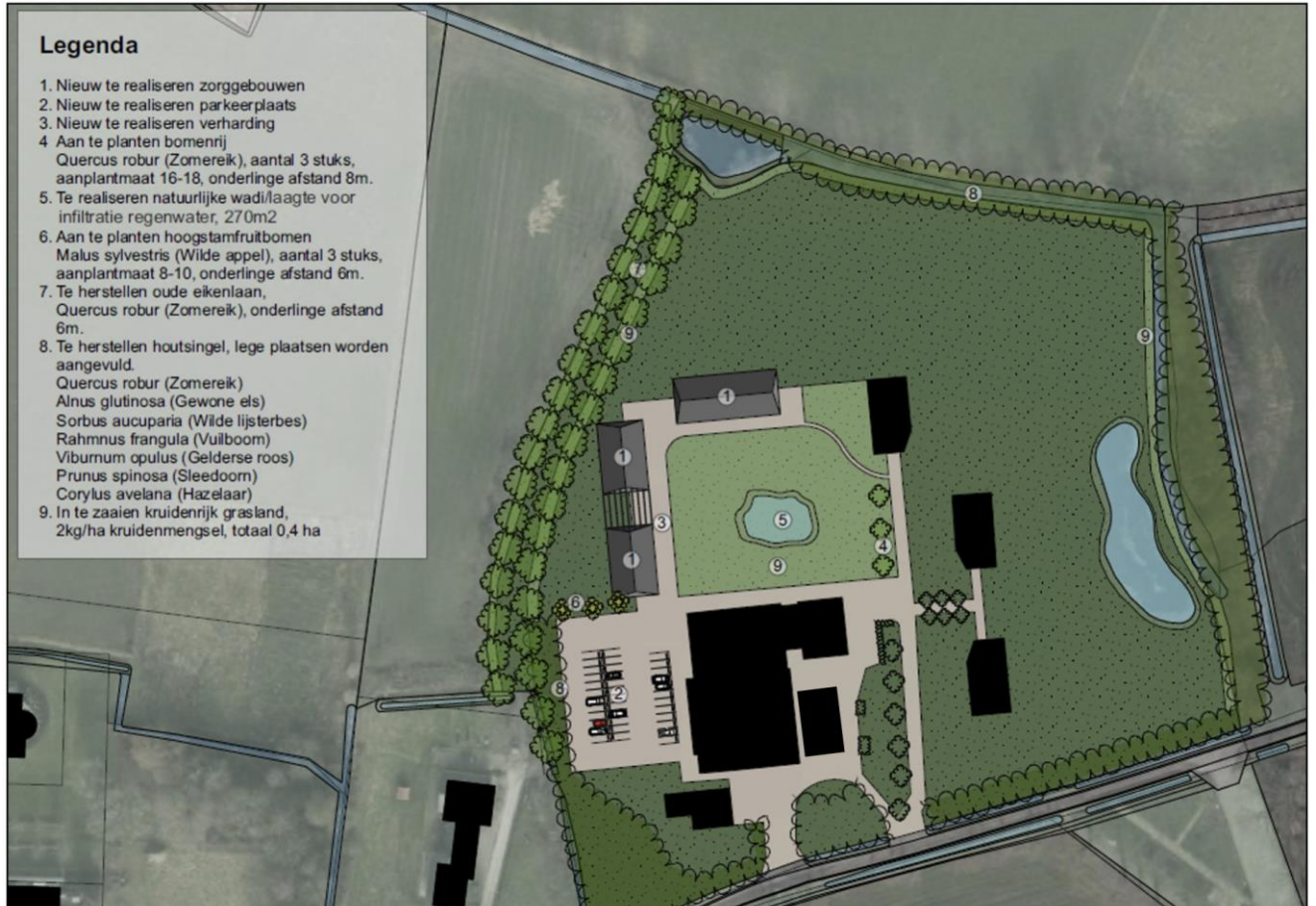
In de 3 nieuwe zorggebouwen worden gezamenlijk 25 zorgeenheden gerealiseerd welke volledig ten dienste komen te staan van de woon-zorg begeleiding die de zorginstelling biedt. Verouderde gebouwen binnen het projectgebied worden met onderhavige ontwikkeling gerenoveerd zodat de kantoorfunctie die gelegen is aan de Zenderensestraat 16a naar het projectgebied kan verhuizen. Met de bouw van de 25 nieuwe zorgeenheden kunnen de cliënten die wonen in zorgeenheden op het adres Hertmerweg 40 verhuizen naar de nieuwe zorgeenheden binnen het plangebied. Met de verhuizing van zorgeenheden vormt onderhavige ontwikkeling een toename van 10 zorgeenheden in vergelijking met de huidige situatie. Het totale aantal zorgeenheden van de zorginstelling gaat hiermee van 38 naar 48.

Een voorwaarde aan de omgevingsvergunning is het opstellen en uitvoeren van het ruimtelijk kwaliteitsplan. De maatregelen uit het bij dit plan gevoegde ruimtelijk kwaliteitsplan worden als volgt toegelicht.

Centraal in het nieuw vorm te geven erf wordt nieuwe verharding aangelegd en wordt een natuurlijke wadi aangelegd. Hier zal enkel na een zware bui water in staan. De houtwallen om het projectgebied worden hersteld waar hier gaten in zijn ontstaan. Tevens wordt de oude eikenlaan in het westen van het projectgebied hersteld. Het gras wordt ingezaaid met een kruidenrijk grasmengsel en er worden enkele fruitbomen geplant naast de parkeerplaatsen. De huidige parkeerplaats wordt opnieuw ingericht, mede om ruimte te bieden voor de toenemende parkeerbehoefte als gevolg van de nieuwe wooneenheden. Een fietsenstalling wordt inpandig

gerealiseerd in het centrale gebouw. Tevens wordt de verbinding tussen de bestaande woning aan de zuidzijde van het projectgebied en het centrale gebouw verbroken.

De nieuwe situatie van het plangebied is weergegeven in afbeelding 2.3. In afbeelding 2.4 is een impressie van het aanzicht van de nieuwe woongebouwen opgenomen. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is bijgevoegd in bijlage 1 van deze onderbouwing.



Afbeelding 2.3: Uitsnede van het ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: BJJ.nu)



Afbeelding 2.4: Ontwerp van de nieuwe gebouwen (Bron: Boomkamp Ontwerp en Realisatie)

## 2.2.2 Verkeer en Parkeren

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkcijfers uit publicatie 381 van het CROW "Toekomstbestendig parkeren". Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze cijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De cijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. De gemeente Borne heeft een parkeernormennota gemaakt op basis van de CROW uitgave. De nota is vastgesteld op 3 juli 2018.

Een op-maat-parkeercijfer voor de toekomstige bewoners van het zorgcluster is niet opgenomen in de gemeentelijke nota parkeernormen of in de CROW uitgave. De toekomstige bewoners van de zorgseenheden beschikken naar verwachting niet over eigen gemotoriseerd vervoer. Er dienen echter voldoende parkeerplaatsen te zijn voor het personeel en eventuele bezoekers. De toekomstige bewoners zijn in het kader van verkeer en parkeren in hun huisvesting en mobiliteit daarom het meest vergelijkbaar met bewoners van een verpleeg- en verzorgingstehuis.

Op basis van de nota parkeernormen van de gemeente wordt in voorliggend geval uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijkheidsgraad: Niet stedelijk (Bron: nota parkeernormen gemeente Borne);
- Stedelijke zone: Buitengebied.

### 2.2.2.1 Verkeer

In de nota parkeernormen van de gemeente Borne en de uitgave van de CROW zijn geen cijfers opgenomen over de verkeersgeneratie bij een verpleeg- en verzorgingstehuis. Om de verkeersgeneratie van de nieuwe woningen in te schatten wordt in deze paragraaf uitgegaan van de verkeersgeneratie van een serviceflat zoals opgenomen in de publicatie 381 van de CROW. Bij het berekenen van de toename in de verkeersgeneratie is uitgegaan van de gemiddelde verkeersgeneratie uit de CROW uitgave. Op basis van de genoemde uitgangspunten ontstaat ten aanzien van de verkeersgeneratie het volgende overzicht:

Woningtype	Verkeersgeneratie per woning	Aantal	Verkeersgeneratie
Serviceflat	2,6	25	65

Op basis van het vorenstaande veroorzaken de te realiseren zorgseenheden een toename in de verkeersgeneratie van 65 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Omdat het binnen het plangebied niet gaat om een absolute toename van 25 wooneenheden ligt de feitelijke verkeersgeneratie minder zal bedragen. De feitelijke toename aan wooneenheden zal slechts 10 wooneenheden bedragen. Daarnaast zullen de cliënten die verblijven in de nieuwbouw naar verwachting niet beschikken over eigen vervoer. De verkeersbewegingen die de voorliggende ontwikkeling met zich mee zal brengen, zullen daarom voornamelijk bestaan uit die van werknemers en familieleden. Hiermee rekening houdende is het niet waarschijnlijk dat de toename in het aantal verkeersbewegingen werkelijk 65 per weekdagemaal zal bedragen. Zowel feitelijk als planologisch wordt daarom niet verwacht dat de ontwikkeling tot een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen zal leiden. Ter vergelijking komt de totale planologische verkeersgeneratie van 48 zorgseenheden neer op afgerond 125 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De Hertmerweg en omliggende wegen zijn van voldoende capaciteit om de voorgenoemde verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen.

Er is geen sprake van relevant vrachtverkeer naar en van het zorgcluster. De bewoners voeren – onder begeleiding – hun eigen huishouden zodat geen sprake is van (grootschalige) bevoorrading middels vrachtwagens maar van het reguliere vrachtwagenverkeer zoals dat bij woningen het geval is.

### 2.2.2.2 Parkeren

In voorliggend geval wordt een wooncommune uitgebreid met 25 zorgeenheden. Op basis van de voorgenomen uitgangspunten in paragraaf 2.2.2 kan de parkeerbehoefte worden berekend. Wanneer deze kencijfers toegepast worden ontstaat het volgende beeld:

Functie	Parkeernorm per woning	Aantal woningen	Parkeerbehoefte
Verpleeg- en verzorgingstehuis	0,6	25	15

Op basis van het vooraanstaande veroorzaken de te realiseren zorgeenheden een toename in de parkeerbehoefte van 15 parkeerplaatsen.

Zoals eerder toegelicht gaat het op het perceel echter om een feitelijke toename van 10 zorgeenheden zodat het totale aantal zorgeenheden van 38 naar 48 wordt gebracht. De parkeerbehoefte voor het totale aantal wooneenheden van 48 bedraagt afgerond 29 parkeerplaatsen. In de huidige situatie zijn op het terrein circa 20 parkeerplaatsen aanwezig. Met de ontwikkeling zal dit aantal uitgebreid worden naar 30 parkeerplaatsen. Het parkeren van fietsen gebeurt in een inpandige fietsstalling in het hoofdgebouw. Hiermee wordt voldaan aan de verwachte parkeerbehoefte volgens de nota parkeernormen van de gemeente Borne. Verwacht kan worden dat hiermee aan de verwachte parkeerbehoefte van het personeel en bezoekers is voldaan. Geconcludeerd wordt dat het aspect parkeren geen belemmering oplevert voor de gewenste ontwikkeling.

### 2.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## HOOFDSTUK 3 TOETSING AAN HET RUIMTELIJK BELEID

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

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

#### 3.1.2 Vier prioriteiten

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. Dit komt samen in vier prioriteiten.

- 1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie**  
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
- 2. Duurzaam economisch groeipotentieel**  
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
- 3. Sterke en gezonde steden en regio's**  
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
- 4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied**  
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

### 3.1.2.1 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een ontwikkeling waar 25 zorgeenheden worden toegevoegd aan een wooncommune waar reeds bewoning en verzorging in deze vorm plaatsvindt. Het bouwen van de zorgeenheden vormt hiermee een uitbreiding van de bestaande bedrijfsvoering.

Het geheel wordt ruimtelijk ingepast, aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan, waarmee wordt aangesloten bij de landschappelijke waarden van het buitengebied rondom het projectgebied. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aansluit bij de kenmerken en identiteit van de omgeving en de hiermee NOVI geen belemmering vormt voor de in deze ruimtelijke motivering opgenomen herontwikkeling.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

#### 3.1.3.1 Toetsing Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor initiatieven die mogelijk worden gemaakt door gebruik te maken van omgevingsvergunning geldt een motiveringsplicht. Bij dergelijke ontwikkelingen wordt in ieder geval getoetst aan de behoefte naar de (woonzorg)woningen, de locatiekeuze en de ontsluiting.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

#### Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Daarnaast is een project geen stedelijke ontwikkeling wanneer er enkel sprake is van een planologische functiewijziging, tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075).

Voorliggend bestemmingsplan betreft het realiseren van 25 zorgeenheden in 3 afzonderlijke gebouwen. Gezien deze aard en omvang en de andere eerder genoemde jurisprudentie wordt geconcludeerd dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

De zorgwoningen zullen de woonvraag opvangen van de zorginstelling en stichting die reeds een zorgbedrijf hebben op de locatie van het projectgebied. De cliënten die behandeld worden door de zorginstelling zijn afkomstig uit het hele land. De zorg die wordt verleend is van een specifieke soort en is bedoeld voor een specifieke doelgroep. Het ruimtelijk verzorgingsgebied is daarmee het gehele land.

#### Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling gaat om de realisatie van 25 zorgeenheden bij Zenderen, gemeente Borne. De zorg die verleend wordt door de zorginstelling is van een specifieke soort. Het is wenselijk om de mensen die behandeld worden te laten verblijven op het terrein zodat zij het zorgtraject zo optimaal mogelijk kunnen volgen. Doordat landelijk de vraag naar locaties waar het begeleid wonen plaats kan vinden groeit, wenst de zorginstelling het aantal zorgeenheden uit te breiden. De vraag naar de nieuwe woningen is hiermee direct gebonden aan de landelijke vraag en aan de werkzaamheden en bijbehorende activiteiten van de zorginstelling.

#### Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De voorgenomen ontwikkeling betreft het toevoegen van zorgeenheden op het erf van een zorginstelling in het buitengebied van Zenderen, in Borne. De omgeving van het projectgebied heeft een landelijk karakter. Daarnaast is het erf gelegen buiten de dorpskern van Zenderen en vormt de ontwikkeling een kleine uitbreiding op een bestaande situatie. De stedelijke ontwikkeling vind gezien het gegeven niet plaats in stedelijk gebied.

#### Zijn de omliggende wegen van voldoende capaciteit om het verkeer te ontsluiten?

In paragraaf 2.2.2 is het onderdeel verkeer reeds behandeld. Geconcludeerd wordt dat het initiatief een toename van 65 verkeersbewegingen per weekdagemaal zal veroorzaken. De ontsluiting van het projectgebied vindt plaats via de Hertmerweg. Deze straat is van voldoende capaciteit om de toename aan verkeersbewegingen te ontsluiten.

#### *3.1.3.2 Conclusie ladder van duurzame verstedelijking*

Doordat de zorgeenheden een kleinschalige uitbreiding vormen van de bestaande bedrijfsvoering van de zorginstelling en voldaan wordt aan een landelijke vraag naar deze vorm van zorg is het onwaarschijnlijk dat de ontwikkeling op een andere vraag voor leegstand zal zorgen. Ook is het niet wenselijk dat dit type zorg en het begeleid wonen in stedelijk gebied plaatsvindt. De toekomstige bewoners van de zorgeenheden werken en hebben activiteiten op de zorgboerderij die onderdeel vormen van de zorg die zij ontvangen. De omgeving van het projectgebied met weinig prikkels en voldoende rust is hiermee onderdeel van de zorg die wordt geboden. Het toevoegen van nieuwe zorgeenheden aan het buitengebied van Borne, waar dit normaal niet de voorkeur heeft, is in dit geval wenselijk en past niet binnen het stedelijke gebied. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de ladder van duurzame verstedelijking.

#### **3.1.4 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid**

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het rijksbeleid.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel staat vooral in de omgevingsvisie en omgevingsverordening. Op 16 november 2022 hebben Provinciale Staten van Overijssel een herziening van de visie en verordening vastgesteld.

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 hoofdambitie van de visie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat heeft men vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze benadert zij vanuit de drie overkoepelende 'rode draden': duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De hoofdlijnen van de Omgevingsvisie zijn juridisch geborgd in de omgevingsverordening. Het gaat om de onderwerpen uit de visie die de provincie zo belangrijk vindt dat deze dwingend worden opgelegd.

In de verordening staan algemene regels op het gebied van de ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieu, water en bodem. De verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen, is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De omgevingsverordening geeft regels aan gemeenten die bij het maken van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen in acht genomen moeten worden.

### 3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

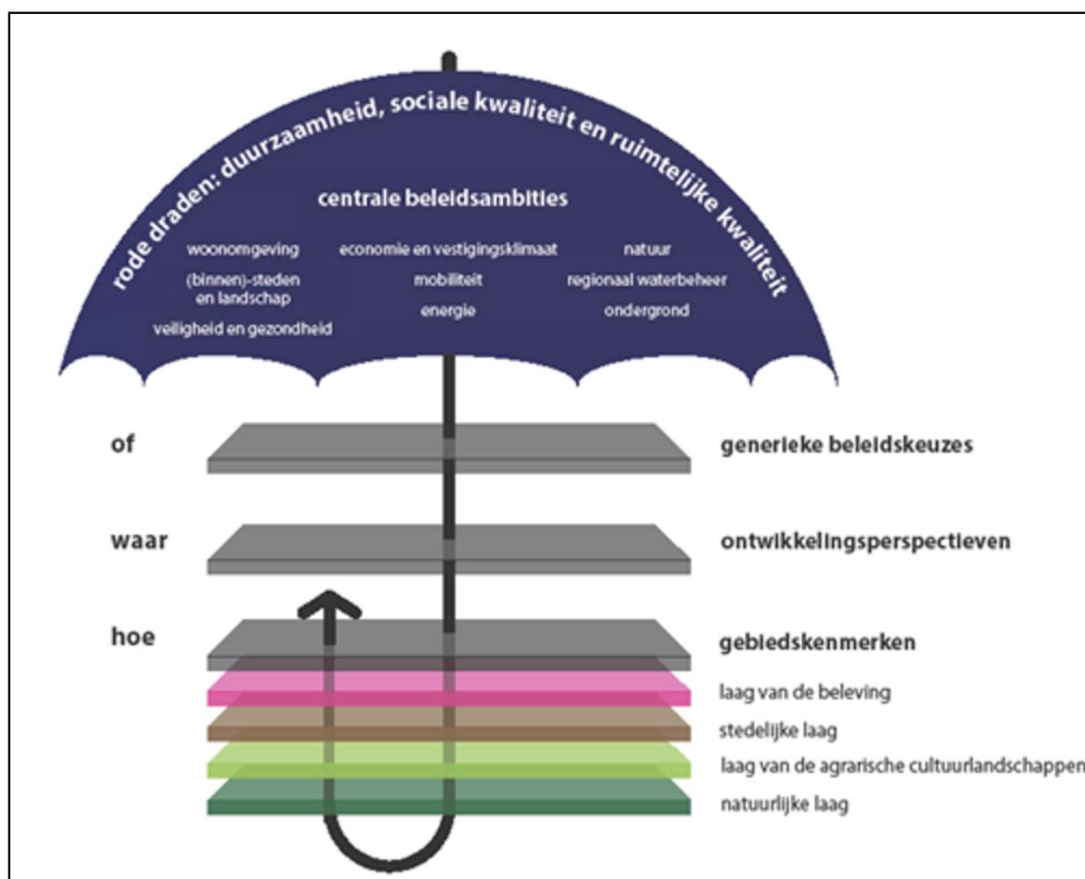
Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. In afbeelding 3.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.





Afbeelding 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie (Bron: Provincie Overijssel).

### 3.2.3.1 Of-generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

### 3.2.3.2 Waar-ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskennmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

### 3.2.3.4 Hoe-gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

### 3.2.4 Toetsing aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Wanneer het voorliggende initiatief getoetst wordt aan het Uitvoeringsmodel uit de omgevingsvisie van de provincie Overijssel ontstaat het volgende beeld:

#### 3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.2 (Principe van concentratie) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

#### **Artikel 2.1.2 Principe van concentratie**

lid 1: *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.*

#### Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

De doelgroep die gebruik zal maken van de zorgenheden is aan te merken als bijzondere doelgroep zoals verwoord wordt in de omgevingsvisie. In paragraaf 3.1.3 is reeds onderbouwd dat het met het bouwen van de zorgenheden wordt voldaan in een landelijke behoefte naar de woningen voor een bijzondere doelgroep. Het initiatief voldoet hiermee bij het principe van concentratie, zoals benoemd in de omgevingsverordening.

#### 3.2.4.2 Waar - Ontwikkelperspectieven

Het projectgebied behoort tot de ontwikkelperspectieven 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' en 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'.



Afbeelding 3.2: Uitsnede van de ontwikkelperspectievenkaart van de provincie Overijssel, projectgebied is rood omlijnd (Bron: provincie Overijssel)

### 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Inzet is het behouden en waar mogelijk en passend – in aansluiting op de vraag – verder verbreden van het bestaande rijke palet aan woon-, werk- en mixmilieus in Overijssel. Het aansluiten bij het eigen karakter van steden, dorpen en buurtschappen vormt het vertrekpunt.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Daarom staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie 'Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

### Toetsing van het initiatief aan ontwikkelperspectief 'Wonen en werken in een kleinschalig mixlandschap'

Onderdeel van onderliggend initiatief is het inpassen van de ontwikkeling in het omliggende landschap door middel van het opstellen en het uitvoeren van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Met het uitvoeren van het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt voldaan aan de basisinspanning die de provincie nastreeft in het behouden van de kwaliteit van het landschap en de aanwezige woon- en werkmilieus.

### 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

#### *Toetsing van het initiatief aan het Ontwikkelingsperspectief*

In het ruimtelijk kwaliteitsplan is aandacht besteed aan waterretentie. Water afkomstig van de daken van de zorgwoningen is afgekoppeld en stroomt naar de centraal gelegen wadi in het midden van het projectgebied en naar de wadi in het oosten van het projectgebied. Verdere risico's op wateroverlast worden in of rond het projectgebied niet verwacht.

De zorgeenheden worden energieneutraal uitgevoerd. Zonnepanelen worden geïnstalleerd op het dak.

#### 3.2.4.3 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. Vanuit de stedelijke laag en de laag van beleving zijn ter plaatse van het projectgebied geen specifieke gebiedskenmerken van toepassing. Om deze reden is een onderbouwing op deze onderdelen achterwege gelaten.



Afbeelding 3.3: Uitsnede van de gebiedskenmerken-kaart van de provincie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

## **1. De Natuurlijke laag**

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwallen hebben als regionale inrijgebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen.

De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én er vanaf te versterken. Stuwwallen hebben om deze reden een beschermende bestemmingsregeling gekregen, gericht op de instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Nieuwe ontwikkelingen dienen een bijdrage te leveren aan het beter beleefbaar en zichtbaar maken van de hoogteverschillen en overgang tussen stuwwal en omgeving.

### *Toetsing van het initiatief aan de Natuurlijke laag*

Het open karakter van het landschap blijft in het ruimtelijk kwaliteitsplan behouden. De hoogteverschillen die het resultaat zijn van de stuwwallen en essen blijven hierdoor goed te zien en beleefbaar. Wat betreft de beplanting gaat het ruimtelijk kwaliteitsplan uit van het versterken of herstellen van de aanwezige beplanting langs de grenzen van het projectgebied. Het plan sluit hiermee aan bij de uitgangspunten zoals verwoord in de Natuurlijke laag.

## **2. De laag van het Agrarisch Cultuurlandschap**

Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etcetera. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit en beleving van het landschap.

De ruimtelijke kwaliteitsambitie in de laag van het agrarisch cultuurlandschap is het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen; het palet van agrarische cultuurlandschappen versterken en contrasten tussen de landschappen behouden en ontwikkelen.

Het projectgebied is gelegen in een essenlandschap. De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

### *Toetsing van het initiatief aan de laag van het Agrarisch Cultuurlandschap*

Zoals reeds toegelicht bij de Natuurlijke laag streeft het ruimtelijk kwaliteitsplan naar het versterken of het herstellen van het aanwezige groen binnen het projectgebied. In het gedeelte van het projectgebied waar de glooiing van de originele es nog herkenbaar is wordt geen beplanting toegevoegd. De houtwallen en bosschages die het resultaat zijn van het historisch agrarische gebruik van het landschap worden aangevuld en hersteld. Tevens wordt de oude eikenlaan aan de westkant van het erf hersteld. Het plan sluit hiermee aan bij de uitgangspunten van de laag van het Agrarisch Cultuurlandschap.

### **3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 Regionale Woonvisie Twente 2015 - 2025

De regionale Woonvisie Twente is gepubliceerd op 17 november 2014 en is de toekomstvisie op de woningvoorraad in relatie tot het aantal huishoudens in Twente. Een bevolkingsprognose van Primos uit 2013 ligt ten grondslag aan de Woonvisie. Op basis van de bevolkingsprognose wordt in de visie verwacht dat het aantal huishoudens tot 2035 blijft stijgen.

De visie stelt daarnaast dat iedere woninglocatie 'raak' moet zijn. Gezien de verwachte bevolkingskrimp wordt met name ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningen. In beperkte mate kunnen woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd om te voorzien in de lokale behoefte conform de huishoudensontwikkeling. Bij de zorgdoelgroepen is het wenselijk om een goede afstemming plaats te laten vinden tussen gemeente, de huisvester en de begeleidende instanties om de woningen zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij het gewenste gebruik. Aandachtspunten bij deze ontwikkelingen zijn duurzaamheid en toegankelijkheid/levensloopgeschiktheid.

##### 3.3.1.1 Toetsing aan het regionaal beleid

Voorliggend initiatief is afkomstig van de zorginstelling. Om in de groeiende zorgvraag te kunnen voldoen en om cliënten zo goed mogelijk te kunnen begeleiden, is het noodzakelijk om het zorgaanbod ter plaatse uit te breiden met 25 zorgeenheden. Doordat de zorginstelling een specifieke zorgvraag vervult en de ontwikkeling een uitbreiding is van al bestaande zorgeenheden, sluit het toevoegen van de woningen aan bij het gewenste gebruik van het erf van de zorginstelling. Daarbij komt dat de woningen energieneutraal worden uitgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief aansluit bij het regionaal beleid.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft diverse beleidsdocumenten ontwikkeld die van toepassing zijn bij het ontwikkelen van woningen voor de zorgsector. Hieronder wordt ingegaan op de van belang zijnde beleidsdocumenten.

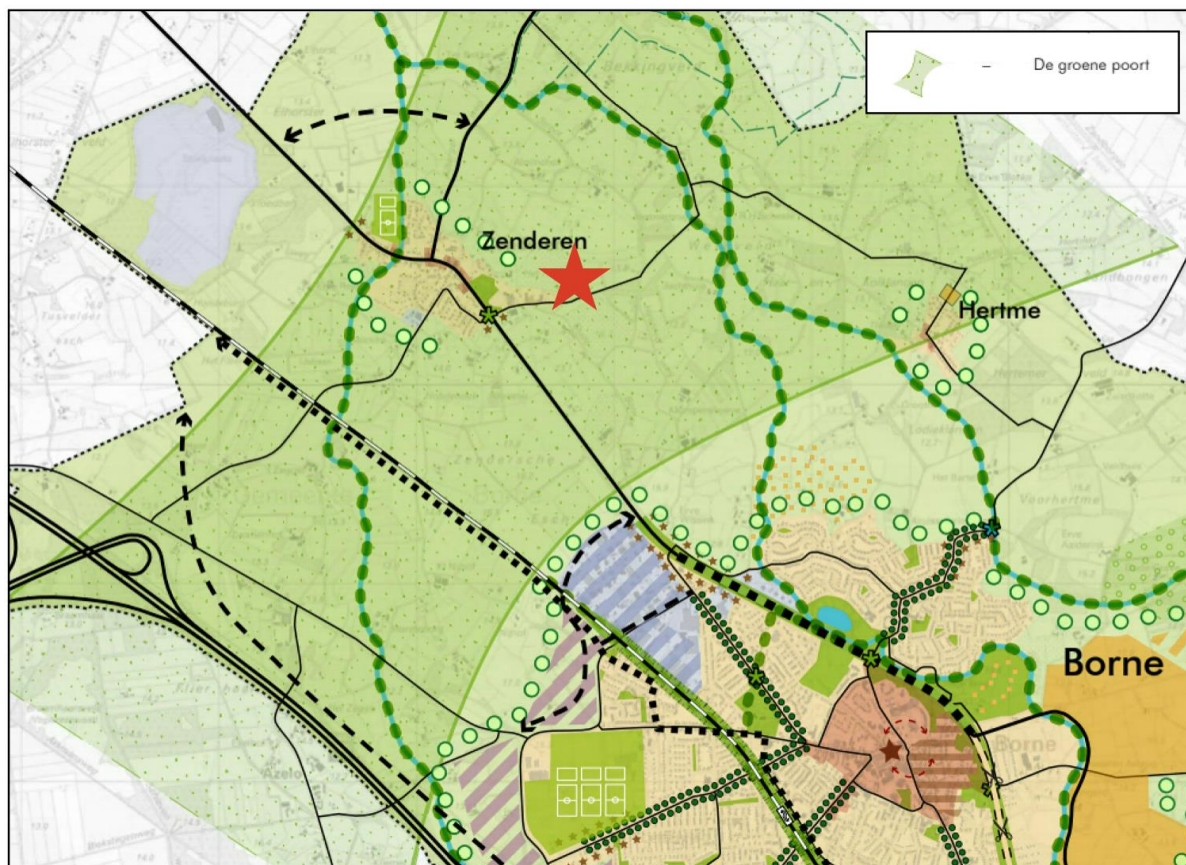
#### 3.4.1 Structuurvisie Borne 2030

De Structuurvisie Borne is vastgesteld op 23 juni 2015 en heeft betrekking op de periode 2010-2030. In de Structuurvisie Borne zijn keuzes gemaakt over de wijze waarop Borne zich wil profileren én via welke strategie zij deze keuze concreet wil verwerkelijken. Hiertoe is ingegaan op het imago dat de gemeente Borne wil uitstralen, het profiel dat de gemeente nastreeft en de vraag hoe aan het stedelijk gebied, de bedrijventerreinen en het landelijk gebied ontwikkelen en een 'Borns' karakter kan worden gegeven.

##### *Groene Poort*

In figuur 3.4 is een uitsnede van de structuurvisiekaart weergegeven. Ter plaatse van het projectgebied worden de gronden aangeduid onder de naam 'De groene poort'. De groene poort vormt een kruispunt tussen de stedelijke en landschappelijke assen in Twente. De Groene Poort is ontwikkeld door de provincie Overijssel en gemeente Borne en heeft tot doel om het buitengebied van Borne te ontwikkelen als een groene long in het stedelijk netwerk van Netwerkstad Twente en als groene verbinding tussen Noordoost en Zuidwest Twente.

De groene zone moet een aaneengesloten doorgang bieden tussen de waardevolle landgoederen aan de zuidwestelijke kant en het open essenlandschap aan de noordoostelijke kant van de netwerkstad. Het behoud van het authentieke, Twentse coulisselandschap staat voorop. De ervaring leert dat economische activiteiten belangrijk zijn om een dergelijk doel te bereiken. Daarom behoudt de landbouw een belangrijke functie



Afbeelding 3.4: Uitsnede van de structuurvisiekaart, het projectgebied is aangeduid met de rode ster (Bron: gemeente Borne)

#### Toetsing van het initiatief aan de structuurvisie Borne 2030

Met dit plan worden in het buitengebied zorgenheden toegevoegd ten behoeve van het uitbreiden van de werkzaamheden van de plaatselijke zorginstelling. De bestaande karakteristieke houtwallen en bosschages worden behouden en waar nodig aangevuld en hersteld. Het plan voorziet hiermee in een bijdrage van het behoud van het coulisselandschap. Het stimuleren van de werkzaamheden van de zorginstelling maakt mede dat het onderhoud van het agrarisch cultuurlandschap plaats vindt. Het plan doet geen afbreuk aan de landschappelijke kwaliteit ter plaatse. Dit plan is in lijn met de Structuurvisie Borne.

#### 3.4.2 Woonvisie Borne 2018 - 2028

De woonvisie van de gemeente Borne is vastgesteld in januari 2018. De woonvisie beschrijft dat zorgwoningen zo veel mogelijk rond of in de buurt van zorgvoorzieningen gebouwd dienen te worden. Gebieden die reeds een goed voorzieningenniveau hebben daarom de voorkeur voor nieuwbouw van zorgwoningen. De nieuwbouw dient te worden afgestemd op de zorg vragende doelgroepen. De draaglast aan zorg die de ontwikkeling met zich meebrengt dient te passen bij de draagkracht van de wijk of de omgeving. Daarnaast is het belangrijk dat de bewoners van de zorgwoningen zelfstandig naar buiten kunnen en contact kunnen onderhouden. De openbare ruimte zal zodanig moeten worden ingericht dat ontmoeting vorm krijgt en voldoende inspireert en uitdaagt om actief te worden en te blijven.

De gemeente wil in het woonprogramma ruimte bieden aan kleinschalige wooninitiatieven gericht op een nieuwe vorm van Noaberschap of aan andere innovatieve woonvormen of woonomgevingen waarbij informele netwerken gemakkelijker kunnen worden aangesproken. In bestemmingsplannen wil de gemeente plekken mogelijk maken waar in dit verband speelruimte ontstaat. Op dit soort plekken kunnen woonhofjes, wooncommunes of particuliere initiatieven landen. De inrichting wordt daarbij bepaald door de vraag: eerst de vraag en dan de woningen, openbare ruimte en stedenbouw. Door regeldruk te verminderen, maakt de gemeente ruimte voor onze inwoners en maken we nieuwe vormen van Noaberschap in Borne mogelijk. In het buitengebied wordt terughoudend omgegaan met mogelijkheden voor nieuwe woningen. Vrijkomende agrarische erven bieden mogelijkheden voor de realisatie van nieuwe woningen en erftransformaties. Waar de

vraag zich voordoet, ziet de gemeente de mogelijkheid om op dergelijke locaties zorgwoningen te kunnen realiseren.

#### *Duurzaam wonen*

De gemeente Borne werkt toe naar een toekomstbestendig en kwalitatief hoogwaardige woningvoorraad voor alle inwoners van Borne. Het beleid is er daarbij op gericht om, naast het toevoegen van passende nieuwe woningen, ook de bestaande woningvoorraad klaar te maken voor de toekomst. Leefbaarheid komt terug in alle thema's van de woonvisie. De gemeente richt zich met name op de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. Duurzaam wonen en ruimte voor initiatief hebben hierbij een centrale positie.

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energetische kwaliteit van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De komende jaren gaat Nederland steeds energiezuiniger bouwen, tot het principe van 'nul op de meter' (energieneutraal) in 2020. Een woning die op dit moment gebouwd wordt, heeft volgens het Bouwbesluit minimaal 'Energie label A'

#### *Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Borne 2018 – 2028*

Met onderhavig plan worden 25 zorgenheden toegevoegd aan een bestaand erf met woon-zorg faciliteiten. Het commune vormige karakter van het terrein wordt met dit plan uitgebreid en verder landschappelijk ingepast. Op het woonerf blijft met de ontwikkeling veel gezamenlijke buitenruimte over die naast ontmoeting ook geschikt is voor spel en sport. De toegevoegde draaglast aan zorg wordt door de zorginstelling opgevangen. De woningen voorzien in een reeds bestaande vraag naar de woningen. Daarnaast hebben de bewoners van de woningen een specifieke zorgvraag en zijn de bewoners gebaat bij de rust en ruimte van het landschap. De zorg die geboden wordt zou hierdoor niet passend zijn binnen de bebouwde kom van Borne of van de dorpskernen.

De gebouwen worden volgens het 'nul op de meter' principe gebouwd, hebben zonnepanelen en worden goed geïsoleerd. De zorgenheden halen hiermee het energielabel A. Regenwater van de gebouwen wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd op het terrein.

De zorgenheden voldoen hiermee aan de woonvisie van de gemeente Borne.

### **3.4.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.



## HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

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

### 4.1 Geluid

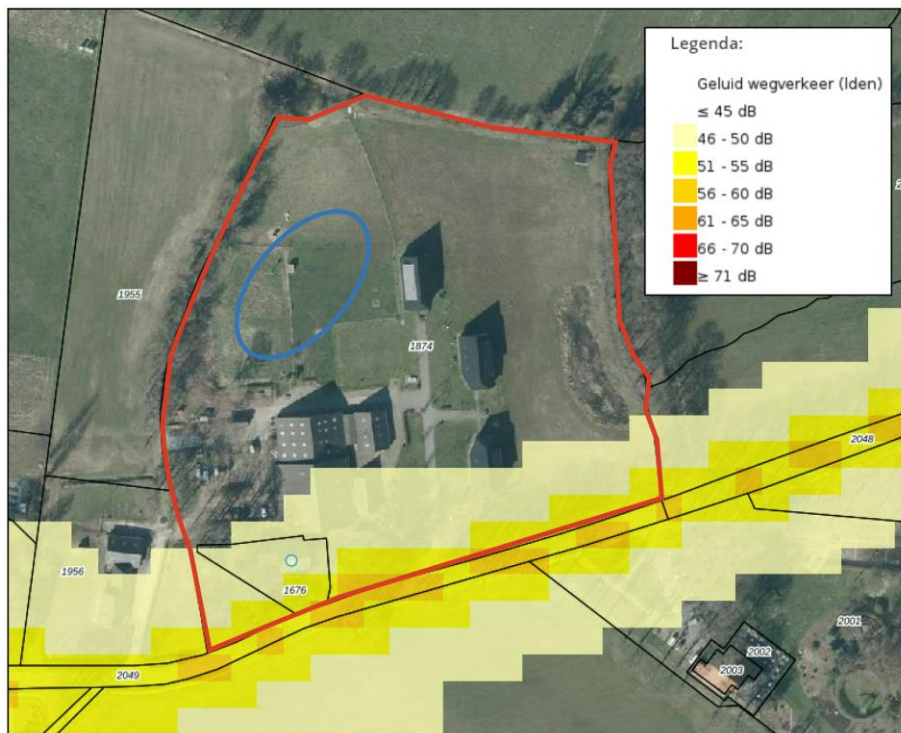
#### 4.1.1 Algemeen

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

#### 4.1.2 Beoordeling

Onderhavig plan voorziet in het toevoegen van een geluidsgevoelig object zoals wordt bedoeld in de Wgh. Het projectgebied is gelegen aan de Hertmerweg. Een deel van het projectgebied is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van deze weg. De Hertmerweg betreft echter een rustige weg met een lage verkeersintensiteit en de zorgenheden worden gerealiseerd op een afstand vanaf circa 90 meter van de weg. Vorenstaande wordt bevestigd door de geluidskaart van de Atlas Leefomgeving, zoals is weergegeven in afbeelding 4.1. Ter plaatse van de te realiseren zorgenheden (blauwe contour) kan worden aangenomen dat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan, waarmee sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het plan is hiermee uitvoerbaar op het aspect geluid.



Afbeelding 4.1: Uitsnede van de geluidsk kaart uit de Atlas Leefomgeving (Bron: Atlas Leefomgeving)

#### 4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.2 Bodem

### 4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

In voorliggend geval is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze onderbouwing.

### 4.2.2 Beoordeling

Tijdens het verkennend bodemonderzoek zijn enkele boringen en proeven uitgevoerd. Op basis van de resultaten van de analyses op de proeven kan geconcludeerd worden dat in de bodem lichte verhogingen van arseen aanwezig zijn. Dit heeft een natuurlijke oorsprong in de oerhoudende boven- en ondergrond. Het grondwater is zeer licht verontreinigd met barium. Omdat de tussenwaarden niet worden overschreden is er geen risico voor de volksgezondheid. De bodem wordt in het verkennend bodemonderzoek geschikt geacht voor het huidige en toekomstige maatschappelijke gebruik. Het verkennend bodemonderzoek is in deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd in bijlage 2.

### 4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.3 Luchtkwaliteit

### 4.3.1 Algemeen

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

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

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

#### 4.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 4.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

### 4.3.2 Situatie projectgebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'

De te realiseren zorgeenheden zijn aan te merken als een gevoelige bestemming. Met voorliggende ontwikkeling is sprake van de toevoeging van gevoelige bestemming, niet van de nieuwvestiging. De locatie is daarmee reeds in gebruik ten behoeve van een gevoelige bestemming. Het projectgebied valt daarnaast niet binnen de wettelijke zone van een rijksweg of provinciale weg. Verder leidt de ontwikkeling niet tot een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen, waarmee de ontwikkeling geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit met zich mee zal brengen.

### 4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.4 Externe veiligheid

### 4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

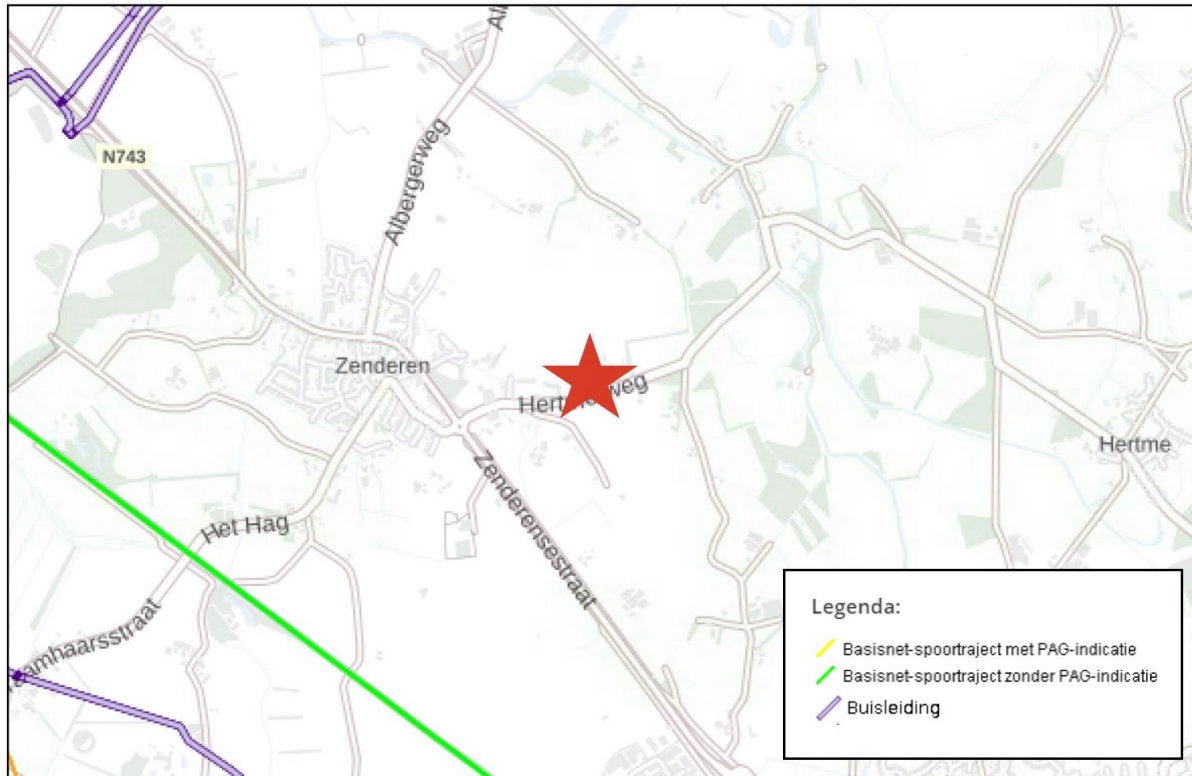
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten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

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken. Het plaatsgebonden risico is een rekenkundige waarde, is onafhankelijk van de aard van de omgeving en kan worden weergegeven als een contour die punten met een even hoog risico met elkaar verbindt. Aan het plaatsgebonden risico is een (wettelijke) grenswaarde verbonden: een overlijdenskans van 10<sup>-6</sup> (1 op een miljoen) per jaar. Binnen de plaatsgebonden risico-contour van 10<sup>-6</sup> mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden geprojecteerd. Binnen de 10<sup>-5</sup>-contour mogen zich geen bestaande kwetsbare objecten bevinden. Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat een groep van 10 of meer personen in één keer het dodelijke slachtoffer worden van een incident met gevaarlijke stoffen.

Bij de bepaling van het groepsrisico wordt, in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, de feitelijke situatie van de omgeving betrokken: de locatie van de aanwezige bebouwing en de bevolkingsdichtheid. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek waarin het mogelijke aantal dodelijke slachtoffers ten gevolge van een calamiteit wordt afgezet tegen de kans dat deze gebeurtenis optreedt. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenoemde oriëntatiewaarde. Als het groepsrisico tengevolge van het plan groter wordt of als het groepsrisico ten gevolge van de bestaande situatie groter is dan de oriëntatiewaarde, moet het geaccepteerde groepsrisico worden verantwoord.

#### 4.4.2 Beoordeling

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen. Het projectgebied is hierin weergegeven met de rode ster.



Afbeelding 4.2: Uitsnede risicokaart, projectgebied is aangeduid met een rode ster (Bron: risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

#### 4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.5 Milieuzonering

#### 4.5.1 Algemeen

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies.

#### 4.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

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

#### 4.5.3 Beoordeling

##### 4.5.3.1 Algemeen

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

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

##### 4.5.3.2 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies. In voorliggend geval is er sprake van het toevoegen van milieugevoelige objecten, namelijk zorgeenheden.

De dichtstbijzijnde bedrijfsfunctie is het benzinestation gelegen aan de Hoofdstraat 6 in Zenderen. Dit betreft een benzinestation waar geen LPG wordt verkocht. Dergelijke benzinestations zijn in de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' opgenomen onder SBI code 473 als benzineservicestations met LPG < 1000

m<sup>3</sup>/jr. de maximale richtafstand bedraagt 50 meter. Het projectgebied is gelegen op circa 700 meter van het benzinstation. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

#### 4.5.3.3 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

#### 4.5.4 Conclusie

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

### 4.6 Ecologie

#### 4.6.1 Algemeen

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

#### 4.6.2 Gebiedsbescherming

##### Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het projectgebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Lonnekermeer' bevindt zich op circa 9 kilometer afstand van het projectgebied.

Gezien de omvang van het plan en de afstand tot Natura 2000-gebieden, zorgt alleen het aspect stikstof voor mogelijk significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. Hiertoe is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat zowel tijdens de aanleg- als gebruiksfase geen sprake is van een stikstofdepositie van boven de 0,00 mol/ha/ja. Hiermee is er geen sprake van een vergunningplichtig project in het kader van de Wnb. De stikstofberekening is aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd onder bijlage 3.

##### Natuurnetwerk Nederland

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

Het projectgebied ligt niet binnen de concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde concreet begrensde NNN ligt op circa 1,4 km afstand. Gezien het feit dat er sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

### 4.6.3 Soortenbescherming

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

In voorliggend geval vinden er geen sloopwerkzaamheden plaats voorgaande aan het bouwen van de woning. De huidige situatie van het projectgebied bestaat uit een grasveld. Vanwege het intensieve beheer en onderhoud van het grasveld in het projectgebied, heeft het projectgebied een lage ecologische waarde. Door de lage ecologische waarde van het projectgebied is geen quickscan uitgevoerd naar de aanwezige soorten die eventueel hinder zouden ondervinden van de beoogde ontwikkeling in het projectgebied. Verder onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

### 4.6.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

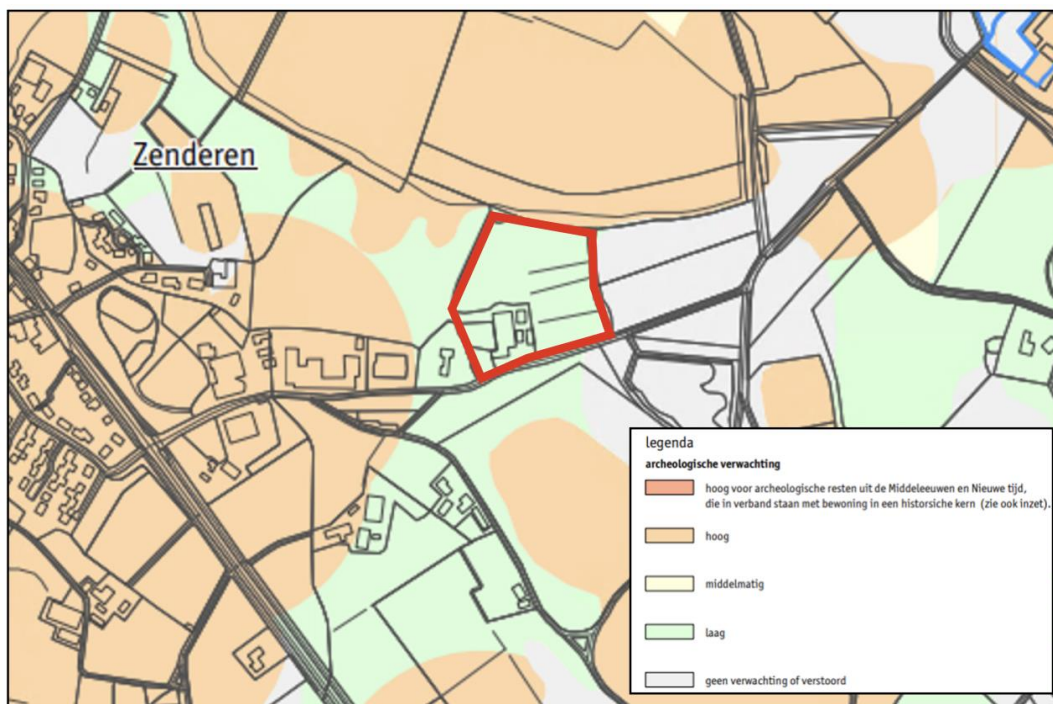
## 4.7 Archeologie & cultuurhistorie

### 4.7.1 Archeologie

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten en plannen waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

De gemeente Borne heeft een archeologische beleidsadvieskaart gepubliceerd. De verwachtingswaarde voor het projectgebied is 'lage verwachting'. Deze gebieden zijn vrijgesteld van het verplichte archeologische onderzoek. Bij eventuele vondsten blijft de meldplicht vanuit de Monumentenwet van kracht en moet contact worden opgenomen met de gemeente Borne.





Afbeelding 4.3: Uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart, projectgebied is rood omlijnd (Bron: gemeente Borne)

#### 4.7.2 Cultuurhistorie

Het projectgebied kent, op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Borne, geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Aan de overzijde van de Hertmerweg is de oude Kloostergaarde gelegen. Met de ontwikkelingen in het projectgebied hebben naar verwachting geen effect op de cultuurhistorische waarden van de Kloostergaarde. Gesteld wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

Het projectgebied heeft volgens de cultuurhistorische waardenkaart een hoge landschappelijke waardering. De hoge waarde wordt als volgt toegelicht:

*Een gebied van hoge landschappelijke waarde heeft een rijke afleesbare geschiedenis, is aantrekkelijk en toegankelijk en heeft ecologische betekenis. Er zijn in Twente meer van dergelijke gebieden, maar de waarde van elk gebied op zich is onvervangbaar. Qua uniciteit, gaafheid en samenhang scoort een gebied van hoge waarde net iets minder dan een gebied van zeer hoge waarde. Sommige kenmerken zijn in de basis nog degelijk aanwezig, maar komen op dit moment in de praktijk niet meer zo nadrukkelijk tot expressie.*

In paragraaf 4.4 'De essen van Zenderen' van het kaartbeeld waardering deelgebied worden de waardevolle kwaliteiten als volgt benoemd:

*De oostelijke zijde rondom Zenderen is waardevol te noemen door de aanwezigheid van oude erven en steilranden en slingerende smalle landweggetjes. Door de drukke N743 is het gebied in tweeën gespleten en er is redelijk veel groenstructuur verdwenen tussen de essen in.*

Voorliggend initiatief doet geen afbreuk aan de kwaliteiten van de cultuurhistorie van het omliggende landschap. Zoals eerder toegelicht in paragraaf 2.2.1, worden met de uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan de historisch kenmerkende elementen binnen het projectgebied hersteld. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet resulteert in een aantasting van cultuurhistorische waarden.

#### 4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.8 Waterhuishouding

### 4.8.1 Algemeen

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Op provinciaal niveau zijn de omgevingsvisie en de bijbehorende omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen. Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

### 4.8.2 Beoordeling

#### Algemeen

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan.

#### De watertoets

In onderhavig plan is gebruik gemaakt van de online watertoets. Na evaluatie werd in de toets geconcludeerd dat de 'Normale procedure' van toepassing is. Het waterschap is gecontacteerd naar aanleiding van deze uitkomst. Wanneer antwoord wordt ontvangen op het voorleggen van onderhavig plan, wordt dit antwoord toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

## 4.9 Besluit Milieueffectrapportage

### 4.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. In deze paragraaf vindt deze vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats.

## 4.9.2 Situatie projectgebied

### 4.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het projectgebied ligt op circa 9 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Lonnekermeer'. Uit de AERIUS-berekening is gebleken dat er zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

### 4.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het verlenen van een uitgebreide omgevingvergunningsprocedure. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Indien het project wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat de drempelwaarde niet wordt benaderd of overschreden wordt. De drie woonzorgeenheden hebben gezamenlijk een oppervlakte van circa 650 m<sup>2</sup>. Het project is hiermee vele malen kleiner dan de gestelde oppervlakte van 100 hectare of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. Gelet op de aard van de omligging (een rustig landelijk gebied) en het feit dat ten gevolge van het plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden, maakt dat gelet op de concrete omstandigheden geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

## 4.9.3 Conclusie

Deze ontwikkeling is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig en er hoeft geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

## **HOOFDSTUK 5            ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een omgevingsvergunning of bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is. In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## **HOOFDSTUK 6 VOOROVERLEG**

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in het geding zijn.

### **6.1 Het Rijk**

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

### **6.2 Provincie Overijssel**

In het kader van het wettelijke vooroverleg wordt voorliggend plan voorgelegd aan de provincie Overijssel.

### **6.3 Waterschap Vechtstromen**

In het kader van het wettelijke vooroverleg wordt voorliggend plan voorgelegd aan het waterschap Vechtstromen.

## BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

### Bijlage 1                      Ruimtelijk kwaliteitsplan

**Bijlage 2      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 3      AERIUS berekening**



**Bijlage 4      Watertoets**