



# GEMEENTE TUBBERGEN

## Bestemmingsplan Geesteren, Langeveenseweg 39

Juni 2015

Vastgesteld

# **BESTEMMINGSPLAN**

## **GEESTEREN, LANGEVEENSEWEG 39**

Plannaam: Geesteren, Langeveenseweg 39  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0183.1414917-vg01  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66  
e. [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
i. [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

|                                          |                                                        |           |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b>                       | <b>INLEIDING .....</b>                                 | <b>6</b>  |
| 1.1                                      | AANLEIDING .....                                       | 6         |
| 1.2                                      | LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....                       | 6         |
| 1.3                                      | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....                | 7         |
| 1.4                                      | HUDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM .....                      | 7         |
| 1.5                                      | LEESWIJZER .....                                       | 8         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b>                       | <b>DE HUDIGE SITUATIE .....</b>                        | <b>9</b>  |
| 2.1                                      | HISTORISCHE ONTWIKKELING GEESTEREN .....               | 9         |
| 2.2                                      | HUDIGE SITUATIE PLANGEBIED .....                       | 10        |
| <b>HOOFDSTUK 3</b>                       | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                          | <b>13</b> |
| 3.1                                      | TE SLOPEN BEBOUWING .....                              | 13        |
| 3.2                                      | RUIMTELIJKE ONTWIKKELING .....                         | 13        |
| 3.3                                      | VERKEER EN PARKEREN .....                              | 15        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b>                       | <b>BELEIDSKADER .....</b>                              | <b>16</b> |
| 4.1                                      | RIJKSBELEID .....                                      | 16        |
| 4.2                                      | PROVINCIAAL BELEID .....                               | 18        |
| 4.3                                      | GEMEENTELIJK BELEID .....                              | 24        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b>                       | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>              | <b>27</b> |
| 5.1                                      | GELUID .....                                           | 27        |
| 5.2                                      | BODEMKWALITEIT .....                                   | 28        |
| 5.3                                      | LUCHTKWALITEIT .....                                   | 29        |
| 5.4                                      | EXTERNE VEILIGHEID .....                               | 30        |
| 5.5                                      | MILIEUZONERING .....                                   | 31        |
| 5.6                                      | GEUR .....                                             | 34        |
| 5.7                                      | ECOLOGIE .....                                         | 35        |
| 5.8                                      | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....                    | 37        |
| 5.9                                      | BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....                   | 38        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b>                       | <b>WATER .....</b>                                     | <b>41</b> |
| 6.1                                      | VIGEREND BELEID .....                                  | 41        |
| 6.2                                      | WATERPARAGRAAF .....                                   | 42        |
| <b>HOOFDSTUK 7</b>                       | <b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b> | <b>44</b> |
| 7.1                                      | INLEIDING .....                                        | 44        |
| 7.2                                      | OPZET VAN DE REGELS .....                              | 44        |
| 7.3                                      | VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....                     | 46        |
| <b>HOOFDSTUK 8</b>                       | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>               | <b>48</b> |
| <b>HOOFDSTUK 9</b>                       | <b>VOOROVERLEG EN INSPRAAK .....</b>                   | <b>49</b> |
| 9.1                                      | VOOROVERLEG .....                                      | 49        |
| 9.2                                      | INSPRAAK .....                                         | 49        |
| <b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b> | <b>50</b>                                              |           |
| BIJLAGE 1                                | AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL .....           | 50        |

|           |                                       |    |
|-----------|---------------------------------------|----|
| BIJLAGE 2 | VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....        | 50 |
| BIJLAGE 3 | QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK..... | 50 |
| BIJLAGE 4 | STANDAARD WATERPARAGRAAF .....        | 50 |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Het agrarisch bedrijf van Maatschap Groot-Hutten kan vanwege de dorpsuitbreidingen van de kern Geesteren op de huidige locatie aan de Langeveenseweg 39a te Geesteren redelijkerwijs niet meer uitbreiden. Hierdoor is het op termijn niet langer mogelijk een gezond en duurzaam agrarisch bedrijf ter plaatse te exploiteren. Inmiddels beschikt het bedrijf over een nieuwe bedrijfslocatie aan de Huyerensebroekweg (hiervoor is een separate planologische procedure doorlopen), op korte termijn zal deze locatie ook daadwerkelijk in gebruik worden genomen door het bedrijf. De huidige bedrijfslocatie zal na het in gebruik nemen van de nieuwe bedrijfslocatie herbestemd moeten worden zodat het ter plaatse niet langer mogelijk is om een agrarisch bedrijf te exploiteren. Er is immers sprake van bedrijfsverplaatsing.

Initiatiefnemer is voornemens in het kader van de 'Rood voor Rood regeling met gesloten beurs in de gemeente Tubbergen' (hierna de RvR-regeling) de bedrijfsopstallen aan de Langeveenseweg 39a te Geesteren, met een oppervlakte van 1.441 m<sup>2</sup> te slopen. Daarnaast wordt aan de Verkavelingsweg te Hasselt nog 260 m<sup>2</sup> gesloopt. De sloop van deze bedrijfsopstallen geeft recht op twee compensatiekavels en de verplaatsing van het agrarisch bedrijf geeft recht op één compensatiekavel. De in totaal drie compensatiekavels worden gerealiseerd in het verlengde van de bestaande en te behouden woning met inwoning aan de Langeveenseweg 39a.

De voorgenomen ontwikkeling, waarbij in totaal 3 compensatiewoningen worden toegevoegd, is niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders. Middels dit bestemmingsplan komt de huidige bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' eveneens te vervallen.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Langeveenseweg 39a, aan de rand van de kern Geesteren. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Tubbergen, sectie K, perceelnummer 8655. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van Geesteren (Bron: ArcGIS)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Geesteren, Langeveenseweg 39' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0183.1414917-vg01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

### 1.4 Huidige planologische regiem

De locatie is gelegen binnen het plangebied van de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2006' en 'Buitengebied 2006, partiële herziening inhoudsmaat woningen' van de gemeente Tubbergen.

#### 1.4.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' is op 6 juni 2006 door de gemeenteraad vastgesteld, Uiteindelijk is door de uitspraak van de Raad van State op 4 november 2009 het bestemmingsplan geheel onherroepelijk geworden. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' en 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde'.

Gronden met de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' zijn voornamelijk bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde' zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke waarden.

Het oprichten van in totaal drie woningen is niet mogelijk binnen de hiervoor genoemde bestemmingen. Teneinde de gewenste ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

#### **1.4.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2006, partiële herziening inhoudsmaat woningen'**

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006, partiële herziening inhoudsmaat woningen', vastgesteld op 3 november 2009, gaat uit van een technische aanpassing van de regels om zo de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' juridisch beter te regelen. Tegelijkertijd is in de partiële herziening ook tegemoetgekomen aan een motie die door de raad is aangenomen. Deze motie houdt in dat de raad in elk geval voor inwoonsituaties, grotere woningen mogelijk wil maken. Om geen situaties van rechtsongelijkheid te creëren, is er voor gekozen om de maximale inhoud van alle woningen in het buitengebied te verruimen naar 900 m<sup>3</sup>. Ongeacht de vraag of sprake is van inwoning.

### **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue en hoofdstuk 6 gaat in op het aspect water.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

## HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Historische ontwikkeling Geesteren

De historie van Geesteren laat zich goed lezen uit de oude structuur van wegen, kerkenpaden en waterlopen. Tot diep in de 18<sup>e</sup> eeuw was Geesteren niet meer dan een kruispunt van zandwegen: vanuit Tubbergen komend door de Huyeren en vanuit Almelo, Langeveen en Vriezenveen dwars door de veenmoerassen. Van een echt dorp was nog geen sprake.

De in Lingen geboren pastoor Cramer legde de basis voor het dorp Geesteren. Hij werd in 1746 benoemd als pastoor van de parochie Vriezenveen/Geesteren en zag in dat het van belang was een meer centrale plek te vinden. Hij kreeg van een vermogende boer de beschikking over een halve hectare heide met daarop een schaapskooi. Diverse parochianen zetten zich vervolgens in om er een gebedshuis van te maken. Als gevolg hiervan kwamen er ook meer weggetjes en kerkenpaden die de oude boerenerven met elkaar verbonden en van de oude Geesterse buurtschappen voeren naar een voor ieder centrale plek: de kerk. In 1818 werd een nieuw kerkgebouw gebouwd en ruim een eeuw later werd het huidige kerkgebouw opgericht.

Rond de tijd dat de kerk werd gevestigd op een centrale plek groeide het aantal gezinnen in de buurtschappen van 43 naar 118. Vanaf 1920 bleef het aantal gezinnen in de kern geleidelijk toenemen tot een aantal van 457 in 1951. Hoewel er rond 1960 wel degelijk sprake was van een soort kern, was van een echt dorp nog geen sprake. (Bron: Dorpsplan Geesteren 2015)

Geesteren heeft zich in eerste instantie ontwikkeld langs de historische dorpslinten. Vanaf de jaren '50 heeft is er een forse toename qua woonbebouwing, in eerst instantie in zuidwestelijke en zuidelijke richting. In de jaren '60 en '70 is de kern richting de Harmelinksweg-Huyereenseweg gegroeid en rond de jaren '75 tot '90 in noordoostelijke richting. Vanaf de jaren '90 is de kern met woonbebouwing uitgebreid evenwijdig aan de Haarbrinksweg. De recente uitbreidingen van de kern hebben voornamelijk plaatsgevonden in het noorden en noordoosten van de kern waarbij de meest recente uitbreiding globaal wordt begrenst door de Vermolenweg en de Langeveenseweg.

Deze meest recente dorpsuitbreidingen hebben ertoe geleid dat maatschap Groot-Hutten zijn agrarisch bedrijf aan de Langeveenseweg 39a redelijkerwijs niet meer kan uitbreiden. Zoals blijkt uit de historische kaarten in figuur 2.1 was rond 1900 al enige bebouwing aanwezig op de huidige locatie van het agrarische bedrijf. Rond 1950 is sprake van een duidelijk (agrarisch) erf met de bijbehorende bebouwing. Duidelijk waarneembaar is ook de ontwikkeling van bebouwing langs de historische invalswegen, onder andere langs de Langeveenseweg richting het plangebied.



Figuur 2.1: Geesteren omstreeks ± 1900 (links) en ± 1950 (rechts) (Bron: Provincie Overijssel)

## 2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Langeveenseweg 39a, aan de rand van de bebouwde kom van Geesteren. Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde grotendeels omgeven door nu nog agrarisch in gebruik zijnde gronden. Aan de oostzijde bevindt zich de Langeveenseweg met enige bebouwing en aan de zuidzijde bevindt zich de woonbebouwing van de kern Geesteren.

De ligging en begrenzing van het plangebied wordt weergegeven op de luchtfoto in figuur 2.2. Opgemerkt wordt dat de planbegrenzing indicatief is. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 2.2: Luchtfoto van de huidige situatie (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied bestaat uit de gronden die op basis van het geldend bestemmingsplan zijn bestemd als 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' en een aangrenzend perceel dat is bestemd als 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde'. In de huidige situatie is ongeveer de helft van het agrarisch bouwperceel ook daadwerkelijk bebouwd en in gebruik ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

In de huidige situatie zijn op het agrarisch erf twee aan elkaar gebouwde veestallen, een werktuigenberging, een (voer)silo, een woning met inwoning en een bijgebouw aanwezig. De kuilvoerplaat bevindt zich ten noordwesten van de veestallen. Ten westen van de veestalling vindt nog enige opslag ten behoeve van het agrarisch bedrijf plaats. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig en aan de zijde van de

Langeveenseweg, voor en naast de dubbele woning, zijn de gronden grotendeels in gebruik als tuin. De ontsluiting van het erf vindt plaats via een afzonderlijke in- en uitrit voor de bestaande dubbele woning en een in- en uitrit voor agrarisch erf.

Ten noorden van het bebouwd gedeelte van het agrarisch bouwperceel zijn de compensatiewoningen gepland. Deze gronden maken onderdeel uit van agrarisch bouwperceel dat op basis van het geldend bestemmingsplan bebouwd mag worden. In de huidige situatie zijn deze gronden nog in gebruik als weide. Figuur 2.3 geeft een beeld van de huidige op het bedrijf aanwezige bebouwing en de bedrijfsopzet. Figuur 2.4 geeft een beeld van de locatie waar de compensatiewoningen gepland zijn.



Figuur 2.3: Foto's huidige situatie agrarisch bedrijf (Bron: Google Streetview)

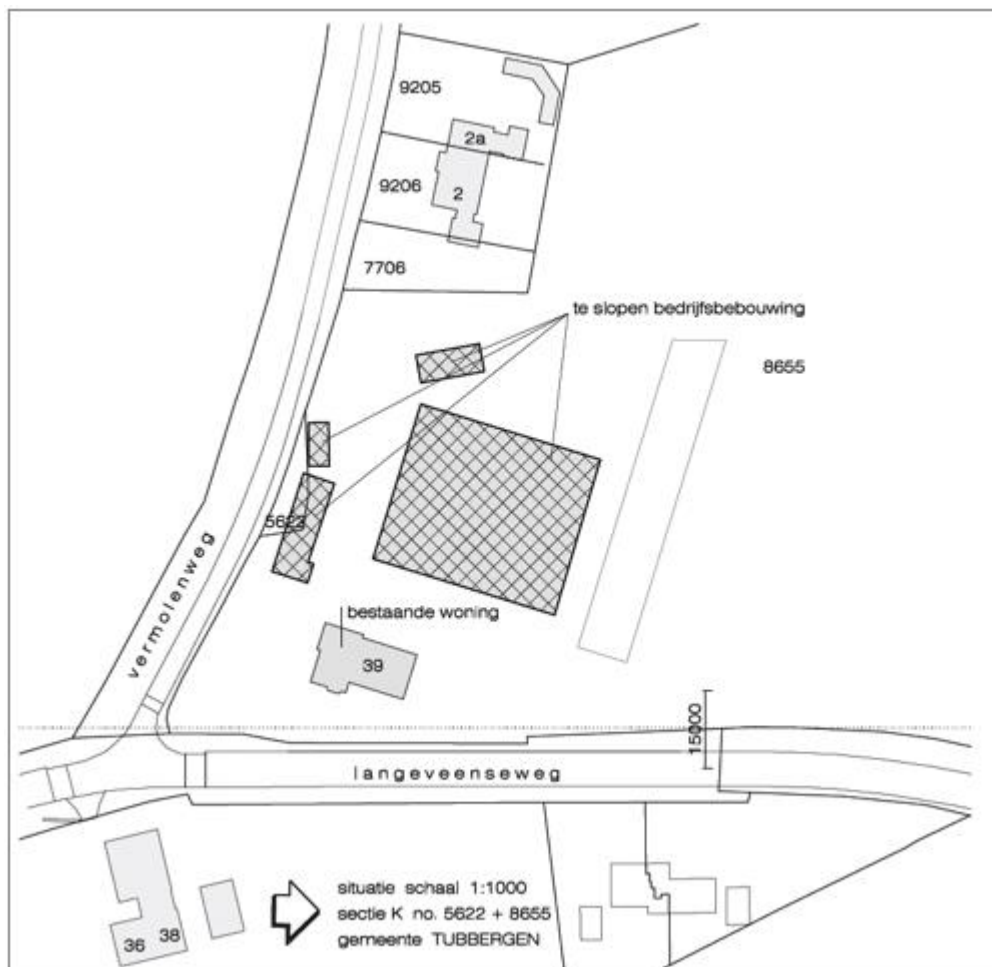


Figuur 2.4: Foto huidige situatie gronden waar compensatiekavels zijn gepland (Bron: Google Streetview)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Te slopen bebouwing

De agrarische bedrijfsbebouwing aan de Langeveenseweg 39a wordt in het kader van de regeling 'Rood-voor-rood met gesloten beurs in de gemeente Tubbergen' gesloopt. In totaal wordt op het erf 1.441 m<sup>2</sup> aan bebouwing gesloopt. De te slopen bebouwing op het erf aan de Langeveenseweg 39a wordt in de onderstaande afbeelding weergegeven. Naast de sloop aan de Langeveenseweg, wordt aan de Verkavelingsweg te Hasselt nog 260 m<sup>2</sup> gesloopt. De totale oppervlakte die gesloopt wordt komt hiermee uit op 1.701 m<sup>2</sup>.



Figuur 3.1: Te slopen bebouwing op het erf aan de Langeveenseweg 39a te Geesteren (Bron: Erwin Meinders Bouwkundig Buro)

In ruil voor de sloop van deze agrarische bebouwing worden in het kader van de regeling 'Rood-voor-rood met gesloten beurs in de gemeente Tubbergen' een tweetal compensatiekavels gegenereerd. De verplaatsing van het agrarisch bedrijf genereerd daarnaast nog een extra compensatiekavel waarmee het totaal aantal compensatiekavels 3 bedraagt. De bestaande bedrijfswoning wordt overigens niet gesloopt maar blijft behouden. De maximale inhoud van de nieuwe woningen die gebouwd mogen worden op de compensatiekavels bedraagt 750 m<sup>3</sup>. De maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup>. Dit conform het beleid uit de RvR-regeling van 2007 (zie ook 4.3.1).

### 3.2 Ruimtelijke ontwikkeling

De concrete ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit het realiseren van in totaal drie compensatiekavels. De bestaande woning met inwoning blijft behouden en gaat dienst doen als burgerwoning. De drie

compensatiekavels worden in het verlengde van de kavel behorende bij de te behouden woning aan de Langeveenseweg 39a gerealiseerd. Ten westen van het plangebied is woningbouw gepland (plan Hutten). Bij de uitwerking van het nieuwbouwplan Hutten wordt rekening gehouden met de situering van de drie compensatiekavels.

In figuur 3.2 is de locatie van de compensatiekavels en het perceel dat gerekend wordt tot het woonperceel behorende bij de huidige woning met inwoning middels een rode arcering weergegeven.



Figuur 3.2: Locatie compensatiekavels langs de Langeveenseweg

De compensatiekavels zullen, evenals de bestaande woning, worden verkocht. Voor de compensatiekavels is nog geen concreet bouwplan voorhanden. Toekomstige bouwers kunnen hier naar eigen invulling, uiteraard binnen de kaders van dit bestemmingsplan en mits passend binnen de gemeentelijke welstandsnota, hun woning realiseren. Op basis van dit bestemmingsplan mag elke compensatiewoning een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>, een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 4 meter hebben. Bij elke woning mag een vrijstaand bijbehorend bouwwerk van 75 m<sup>2</sup> worden opgericht.

Vanwege de verplaatsing van het agrarisch bedrijf is een extra investering in de vorm van landschappelijke inpassing in dit geval niet noodzakelijk. De kwaliteitsimpuls bestaat in dit geval uit het uitplaatsen van het agrarisch bedrijf en de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing.

### 3.3 Verkeer en parkeren

#### 3.3.1 Verkeer

De ontsluiting van de dubbele woning wijzigt niet met dit plan. De bestaande in- en uitrit bij deze woningen blijft behouden. De bestaande in- en uitrit van het agrarisch erf kan eventueel dienst doen als toegang tot het achtererf van deze woningen.

De compensatiekavels krijgen elk een eigen in- en uitrit op de Langeveenseweg. Met de herontwikkeling van het erf wijzigt ook het type verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen ten behoeve van het agrarische bedrijf bestaan naast het reguliere autoverkeer uit zwaar landbouwverkeer en vrachtverkeer (aan- en afvoer). Gemiddeld is per week sprake van 4 vrachtwagens, dit staat gelijk aan 8 verkeersbewegingen (heen en terug). Het aantal verkeersbewegingen qua landbouwverkeer varieert behoorlijk. In de zomer is met het maaien van het gras en het inkuilen hiervan, en in het najaar uiteraard hetzelfde met de maïs, sprake van een komen en gaan van landbouwverkeer. Deze verkeersbewegingen, voor zover voortkomend vanuit het agrarisch bedrijf, komen te vervallen aan de Langeveenseweg.

De toekomstige verkeersbewegingen zullen overwegend bestaan uit regulier autoverkeer. Het aantal verkeersbewegingen zal naar verwachting beperkt toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Gezien het feit dat de verkeersbewegingen behorende bij zwaar (landbouw)verkeer komen te vervallen, is er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling.

#### 3.3.2 Parkeren

De gemeente Tubbergen beschikt, samen met de gemeente Dinkelland, over eigen parkeerbeleid. Dit parkeerbeleid is vastgelegd in de beleidsnotitie 'Bouwen & parkeren 2014'. Het beleid heeft uitsluitend toepassing op gebouwen en ontwikkelingen binnen de bebouwde kommen van Dinkelland en Tubbergen, met uitzondering van bedrijventerreinen. De beleidsnotitie biedt een beleidskader bij het beoordelen van vergunningaanvragen en ruimtelijke plannen voor wat betreft het aspect parkeren. De beleidsnotitie is gebaseerd op de richtlijn 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

In de gemeentelijke beleidsnotitie wordt, in tegenstelling tot de CROW-publicatie, uitsluitend onderscheid gemaakt tussen de gebiedstypen 'centrum' en de 'rest bebouwde kom'. De gehele kern Geesteren wordt gerekend tot het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. De woningen komen binnen de bebouwde kom van Geesteren te liggen, zodat de beleidsnotitie 'Bouwen en parkeren' van toepassing is". Op basis van de beleidsnotitie dient per woning te worden voorzien in 2,3 parkeerplaatsen.

In het gemeentelijk parkeerbeleid is een rekensystematiek (bijlage IV-3) opgenomen voor het berekenen van de beschikbare parkeercapaciteit op eigen erf. In deze rekensystematiek wordt het uitgangspunt gehanteerd dat een lang oprit met garage gelijk wordt gesteld aan 1,3 parkeerplaatsen. Een lang oprit zonder garage wordt gelijkgesteld aan 1,0 parkeerplaatsen.

Uitgaande van de rekensystematiek uit de beleidsnotitie 'Bouwen en parkeren, hier zal bij de vergunningaanvraag ook aan worden getoetst, kan aan de vraag van 2,3 parkeerplaatsen per woning worden voldaan.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

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

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

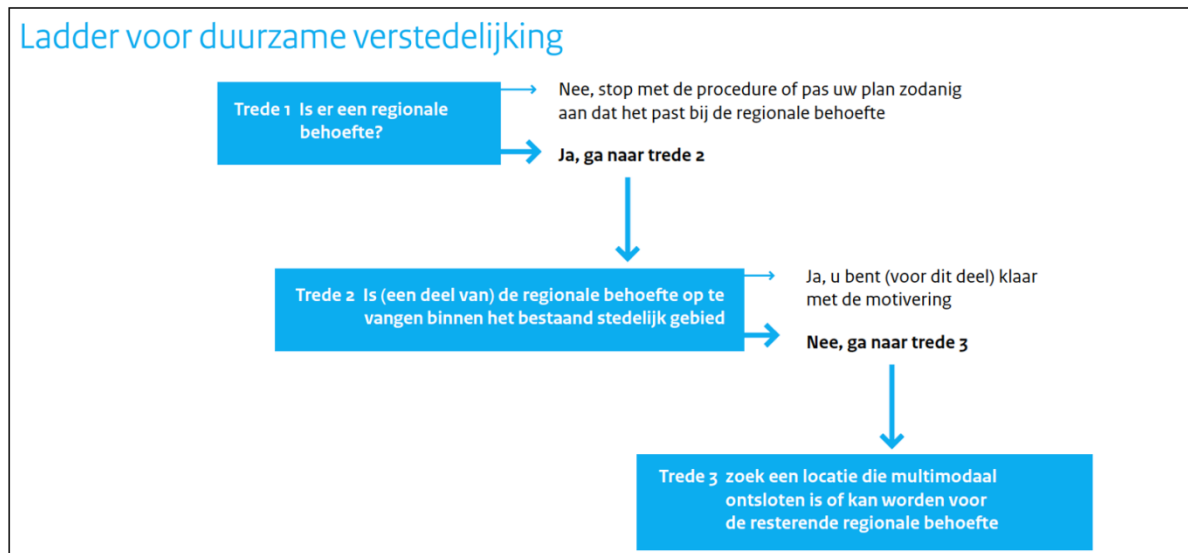
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

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

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

#### 4.1.1.3 Duurzaam verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt 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. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 4.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 4.1 genoemde begrippen ‘regionale behoefte’ en ‘bestaand stedelijk gebied’.

#### 2.1 Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

#### 2.2 Bestaand stedelijk gebied.

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: ‘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’.

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen en het initiatief is niet in strijd met de doelen zoals genoemd in de SVIR.

In een uitspraak van de Raad van State (ABRS, 18 december 2013, 201302867/1/R4) wordt aangegeven dat de bouw van zes woningen geen stedelijke ontwikkeling betreft als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Aangezien de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de realisatie van ‘slechts’ drie woningen hoeft deze ontwikkeling niet getoetst te worden aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

## 4.2 Provinciaal beleid

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

### 4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

### 4.2.2 De 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 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

#### 4.2.3.1 Algemeen

De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, VAB, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar.

Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en 'Catalogus Gebiedskenmerken'.

Ontwikkelingen in de Groene omgeving worden als volgt benaderd:

*Er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd.*

#### 4.2.3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: Rood voor Rood

##### **Doel**

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing.

### **Kwaliteitsprestaties**

Sloop van landschapsontsierende gebouwen. Versterking van natuur en landschap en erfkarakter.

### **Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties**

Uitgangspunt is de sloop van ten minste 850 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (of 4.500 m<sup>2</sup> kassen), waarbij alle landschapsontsierende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkafeel.

#### **4.2.4 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.

##### *4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes*

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

##### *4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven*

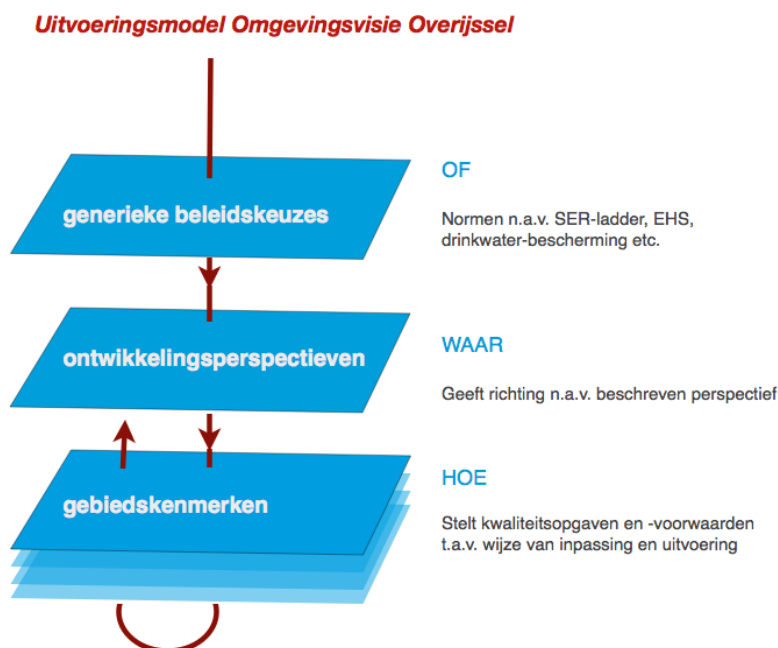
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

##### *4.2.4.3 Gebiedskenmerken*

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Figuur 4.2 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.5 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

##### 4.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn met name de beleidskeuzes 'Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' en de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' van toepassing. De betreffende artikelen worden hierna nader toegelicht.

##### **Artikel 2.1.4: Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik**

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

- dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

##### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel*

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. In het voorliggende geval wordt per saldo echter geen extra ruimtebeslag gelegd door bouwen en verharding op de groene omgeving. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling, het oprichten van in totaal drie compensatiewoningen, vindt namelijk grotendeels plaats binnen de begrenzing van het agrarisch bouwperceel met de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'. Slechts een beperkt deel van één van de compensatiekavels is gesitueerd op gronden die niet worden gerekend tot het agrarisch bouwperceel. Daarentegen wordt een aanzienlijk deel van het huidige agrarisch bouwperceel met dit bestemmingsplan opgeheven en bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Binnen deze bestemming worden geen mogelijkheden voor het oprichten van gebouwen geboden.

Per saldo is er derhalve geen sprake van extra ruimtebeslag op de groene omgeving. Geconcludeerd wordt dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met de *principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*.

#### **Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Artikel 2.1.6 onder 1)**

*Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.*

#### **Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel**

Het voorliggende plan leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeenten Tubbergen. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- de sloop van landschapsontsierende agrarische bebouwing; door toepassing van de RvR-regeling wordt aan de Langeveenseweg 39a te Geesteren in totaal 1.441 m<sup>2</sup> gesloopt en aan de Verkavelingsweg te Hasselt in totaal 260 m<sup>2</sup>;
- het oplossen van een ruimtelijke belemmering door verplaatsing van het agrarisch bedrijf; door deze bedrijfsverplaatsing kunnen de achterliggende gronden worden ontwikkeld als woonwijk en kan het agrarisch bedrijf op een locatie elders een gezond en duurzaam bedrijf ontwikkelen.

Vanwege de verplaatsing van het agrarisch bedrijf is een extra investering in de vorm van landschappelijke inpassing in dit geval niet noodzakelijk.

#### **4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven**

Het plangebied kent het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - Mixlandschap'. In figuur 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.3: Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

**‘Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - Mixlandschap’**

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

**Toetsing van het initiatief aan de ‘Ontwikkelingsperspectieven’**

Het bestaande erf is gelegen aan de rand van de kern Geesteren en grenst aan het ontwikkelingsperspectief ‘geplande woonwijk’. Binnen gebieden aangemerkt als ‘mixlandschap’ wordt onder andere ingezet op een mix van functies en een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De functie ‘wonen’ is binnen dit ontwikkelingsperspectief ‘wonen’ een veel voorkomende functie. De sloop van in totaal 1.701 m<sup>2</sup> (waarvan 260 m<sup>2</sup> wordt gesloopt aan de Verkavelingsweg te Hasselt) aan agrarische bebouwing en het oprichten van drie compensatiewoningen is in overeenstemming met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief. Daarnaast levert deze ontwikkeling geen extra belemmeringen op voor andere functies, in tegenstelling. De verplaatsing van het agrarisch bedrijf lost een ruimtelijk probleem op en maakt het mogelijk om de kern Geesteren uit te breiden met nieuwbouw (plan Hutten).

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de ontwikkelingsperspectieven.

**4.2.5.3 Gebiedskenmerken**

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

**1. De ‘Natuurlijke laag’**

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’. In figuur 4.4 is dit weergegeven.



Figuur 4.3 Natuurlijke laag: ‘Stuwwallen’ (Bron: Provincie Overijssel)

**‘Dekzandvlakte en ruggen’**

In deze gebieden is er afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen. De daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. In het geval dat er ontwikkelingen plaats

vinden, dan moeten deze bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

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

Ter plaatse van het plangebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. Hoogteverschillen kunnen daarom ook niet zichtbaar of beleefbaar worden gemaakt. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## **2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'**

In de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' gelegen in het landschapstype 'Essenlandschap'. In figuur 4.5 is dit weergegeven.



Figuur 4.5: Laag van het agrarisch cultuurlandschap: 'Essenlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

#### *'Essenlandschap'*

Het essenlandschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden. 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. 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'*

Volgens de gebiedskenmerkenkaart is het plangebied gelegen aan de rand van het essenlandschap. Zoals in het voorgaande al aangegeven is van hoogteverschillen, zoals kenmerkend is voor het essenlandschap, geen sprake. De ontwikkeling gaat daarom niet ten koste van de hier oorspronkelijk aanwezige es of van hoogteverschillen die duiden op een es. De compensatiewoningen sluiten aan bij de toekomstige

nieuwbouwwijk (plan Hutten). Extra investeringen in ruimtelijke kwaliteit, zoals deze doorgaans aan de orde zijn bij Rood voor Rood, zijn vanwege de verplaatsing niet noodzakelijk.

### **3. De 'Stedelijke laag'**

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Dit gebiedskenmerk kan derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

### **4. De 'Lust- en leisurelaag'**

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Lust en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Dit gebiedskenmerk kan derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

#### **4.2.6 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid**

Geconcludeerd wordt dan ook dat de in voorliggend bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

## **4.3 Gemeentelijk beleid**

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de gemeentelijke beleidsdocumenten 'Rood voor Rood met gesloten beurs in de gemeente Tubbergen' en het 'Landschapsontwikkelingsplan'. In dit geval wordt het gemeentelijk beleidsdocument uit 2007, 'Rood voor Rood met gesloten beurs in de gemeente Tubbergen' toegelicht omdat dit beleid nog van toepassing is op dit project. Dit vanwege het feit dat de aanvraag om deelname aan de voornoemde regeling dateert 14 februari 2008.

### **4.3.1 Rood voor Rood met gesloten beurs in de gemeente Tubbergen**

#### 4.3.1.1 Algemeen

Het hoofddoel van de kaders voor 'Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Tubbergen' is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

#### 4.3.1.2 Inhoudelijk kader

Ter compensatie voor onder andere de sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing kan onder voorwaarden één (of meer) bouwkvelds voor een woning worden toegekend. Als er een veelvoud van 850 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan, uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is, een extra bouwkveld voor een woning worden verkregen.

De inhoudsmaat van de nieuwe woning op de bouwkveld mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> (exclusief erfbebouwing met een maximum van 75 m<sup>2</sup>). Het grootste deel van de oorspronkelijke bouwkveld krijgt een agrarische gebiedsbestemming (zonder bouwmoelikheden) dan wel een passende bestemming die samenhangt met de landschappelijke inpassing, zoals 'natuur' of 'bos'.

De voormalige agrarische bedrijfswoning kan worden bestemd als burgerwoning.

Uitgangspunt is het terugbouwen op de locatie. Terugbouwen op (één van de) het bouwkveld(ken) is moelijk, mits passend uit oogpunt van milieu, ro en overige beleidsregels.

Ook geldt rood voor rood in situaties waarbij de verplaatsing van een (gemengde) veehouderij aan de orde is, met uitzondering van het landbouwoetwikkelingsgebied. De verplaatsing moet een ruimtelijk probleem oplossen en de provinciale Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV) dient niet van toepassing te zijn. Daarbij mag er maximaal één extra bouwkveld toegekend worden t.o.v. de bouwkveld (of bouwkvelds) die

nodig zijn voor de bekostiging van de sloopkosten. Uit de waarde van de eerste bouwkafl (of zoveel meer als voor de sloop nodig zijn) dekt de deelnemer de sloopkosten af, terwijl de deelnemer de (fiscale) heffingsgrondslag én de waarde voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor de verplaatsing mag inzetten. De waarde van genoemde extra bouwkafl mag aanvullend - voor zover nodig- ook voor verplaatsingskosten ingezet worden.

#### 4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het beleidskader 'Rood voor Rood met gesloten beurs in de gemeente Tubbergen'

De in dit bestemmingsplan besloten Rood voor Rood ontwikkeling voldoet aan alle voorwaarden zoals hiervoor genoemd. Uit paragraaf 3.1 is gebleken dat in totaal 1.701 m<sup>2</sup> aan agrarische bebouwing wordt gesloopt. Deze hoeveelheid te slopen bebouwing en in verband met de sloopkosten en de 30% gecorrigeerde vervangingswaarde geven recht op in totaal twee bouwkafls. De bedrijfsverplaatsing geeft recht op één extra bouwkafl. In dit geval is de investering in de ruimtelijke kwaliteit ingezet voor de verplaatsing van het bedrijf.

De compensatiekafls zijn nagenoeg geheel gepland op gronden die in de huidige situatie onderdeel uitmaken van het als zodanig bestemde agrarisch bouwperceel. Vanuit milieu (zie hoofdstuk 5), ruimtelijke ordening en overige beleidsregels (zie gehele toelichting) zijn er geen belemmeringen.

In de regels is vastgelegd dat de compensatiewoningen een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup> mag hebben de bijbehorende bouwwerken een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>, dit conform de voorwaarden zoals hiervoor geschetst.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het gewenste plan voldoet aan de voorwaarden van het beleid 'Rood voor Rood met gesloten beurs in de gemeente Tubbergen'.

### **4.3.2 Landschapsonwikkelingsplan**

#### 4.3.2.1 Algemeen

Op 25 juni 2008 heeft de gemeenteraad van Tubbergen het landschapsonwikkelingsplan (LOP) voor de gemeente vastgesteld. Het LOP is een toetsend en sturend beleidstuk dat aangeeft wat de gemeente in welke landschappen kan en wil ontwikkelen.

#### 4.3.2.2 Deelgebied 'Geesteren'

Op basis van het LOP is het plangebied gelegen binnen het deelgebied 'Geesteren'. Eén en ander is weergegeven in figuur 4.6. Dit deelgebied maakt onderdeel uit van het essenlandschap. Dit oude cultuurlandschap wordt gekenmerkt door grote hoogteverschillen, die gevormd zijn door grote bolle escomplexen en beekdalen. De escomplexen hebben een open karakter en landbouwkundige functie.

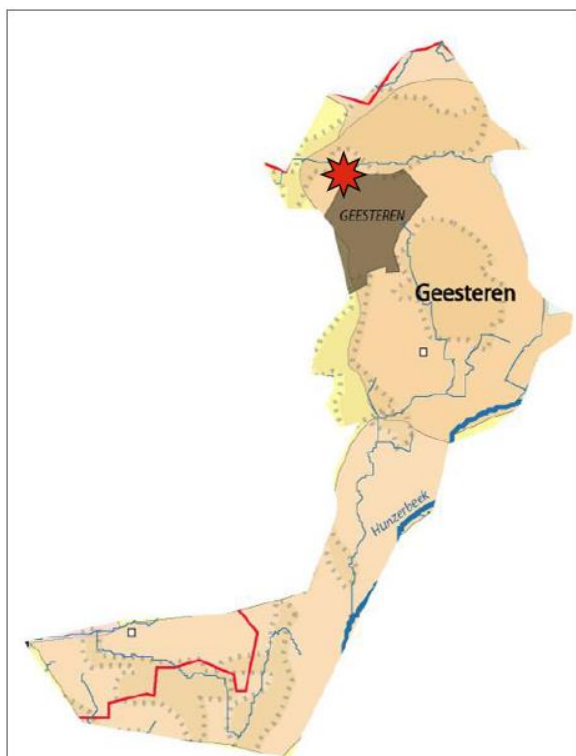
Waar gaafheid is verminderd en waar landschapsherstel wenselijk is worden de essen hersteld door de bolling en de steilranden van de essen als één geheel te behouden. Langs de randen van de es liggen houtsingels- en wallen en de erven worden gekenmerkt door erfbeplanting. Gedeeltelijk is beplanting gerooid waar deze de bedrijfsvoering belemmerde. De beplanting dient bij dit soort ontwikkelingen gecompenseerd te worden aan de randen van de essen. Natuurontwikkeling en waterretentie worden gekoppeld aan het beekdalsysteem, zoals aan de Hunzerbeek en Markgraven.

Grondgebonden landbouw is het meest gewenste grondgebruik voor de essen. Het gebied valt in het Reconstructieplan onder het verwevingsgebied (de zuidwestelijke punt uitgezonderd), hier gaan landbouw, natuur en recreatie samen; hervestiging op locaties van bestaande boerderijen of uitbreiding van de intensieve veehouderij wordt onder voorwaarden toegestaan.

Aandachtspunten en kansen in dit gebied zijn:

- Actief herstel van kleine landschapselementen, erfbeplantingen en steilranden;
- Stimuleren grondgebonden landbouw op de essen;
- Aanleg van recreatieve paden, herstel en/of openstellen kerkpaden;
- Natuur koppelen aan beekdalsysteem (Hunzerbeek en Markgraven) sluit aan op KRW;

- Waterschapsbeleid waterschap: water is deels rond de beek een ordenend principe
- Natuurontwikkeling en extensieve functies concentreren in het beekdal (sluit aan op RKK 'De Ruimte')



Figuur 4.6: Uitsnede LOP: deelgebied 'Geesteren' (Bron: Gemeente Tubbergen)

#### 4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Landschapsontwikkelingsplan'

Van het oorspronkelijk essenlandschap is ter plaatse van het plangebied en de omliggende gronden niets meer waarneembaar. Vanwege de investeringen die gemoeid zijn met de verplaatsing van het agrarisch wordt een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied niet noodzakelijk geacht. Dit temeer omdat ten westen van het plangebied een nieuwe woonwijk wordt ontwikkeld waar het plangebied visueel onderdeel van uit gaat maken. Overigens levert deze ontwikkelingen geen extra belemmeringen op voor omliggende functies of om de kansen zoals genoemd in 4.3.2.2. te benutten.

#### **4.4.4 Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de beleidsdocumenten 'Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Tubbergen' en het 'Landschapsontwikkelingsplan'.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Wettelijk kader

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

#### 5.1.2 Situatie plangebied

Met dit plan is er sprake van de toevoeging van in totaal 3 nieuwe woningen. Woningen worden in het kader van de Wgh aangemerkt als een geluidgevoelig object. Hierna wordt nader ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai.

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

#### **Algemeen**

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Langeveenseweg, Vermolenweg en Schotboersweg is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing. De resultaten van dit onderzoek worden hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

#### **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**

Omdat het omzetten van de agrarische bedrijfswoning met inwoning naar een (burger)woning via het bestemmingsplan wordt gerealiseerd, hoeft er geen (nieuwe) hogere waarde te worden vastgesteld. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Daarnaast liggen de Vermolenweg en Schotboersweg op ruime afstand van het plangebied (respectievelijk 90 en 145 meter). Vanwege deze ruime afstand zijn deze wegen niet relevant voor het bepalen van de geluidsbelasting op de gevels.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting  $L_{DEN}$  op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB. Berekend is de afstand waarop de geluidbelasting  $L_{DEN}$  gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Deze afstand ligt op 16 m uit de wegas van de Langeveenseweg uitgaande van de maatgevende hoogte op 4.5 m (1<sup>e</sup> verdieping). Wanneer de woningen op een afstand van minimaal 16 m uit de wegas van de Langeveenseweg worden gebouwd is voor het aspect wegverkeerslawaai sprake van een goed woon- en leefklimaat.

In de regels binnen de bestemming 'Wonen' is bepaald dat de woningen op minimaal 16 meter uit de as van weg gebouwd moeten worden. Hiermee is verzekerd dat de woning niet dicht bij de weg komt te liggen en is voor wat betreft het aspect geluid sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### *5.1.2.2 Railverkeerslawaaï*

Spoorrails komen niet voor in de nabijheid van het plangebied. Het aspect railverkeerslawaaï kan derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

#### *5.1.2.3 Industrielawaai*

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde industrieterreinen aanwezig. Derhalve kan het aspect Industrielawaai buiten beschouwing worden gelaten. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op (individuele) geluidbelastende functies in de omgeving van het plangebied.

### **5.1.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het plan.

## **5.2 Bodemkwaliteit**

### **5.2.1 Algemeen**

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

### **5.2.2 Situatie plangebied**

#### 5.2.2.1 Algemeen

Door Kruse Milieu is door middel van een verkennend bodemonderzoek de bodem ter plaatse onderzocht. De resultaten en conclusie van dit onderzoek worden hierna beschreven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

#### 5.2.2.2 Resultaten verkennend bodemonderzoek

##### **Resultaten chemische analyses**

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

- de bovengrond (BG I en BG II) is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is (zeer) licht verontreinigd met barium, koper en kwik.

##### **Hypothese**

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen gezien de aangetoonde (zeer) lichte verontreinigingen in het grondwater.

##### **Conclusies en aanbevelingen**

In het grondwater zijn enkele zeer lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van de in bijlage 2 opgenomen

onderzoeksrapportage. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden is nader onderzoek niet nodig. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen in de grond of op het maaiveld.

### **Slotconclusie**

Uit bodemmilieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van de omgevingsvergunning, aangezien de vastgestelde (zeer) lichte verontreinigingen in het grondwater geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

### **5.2.3 Conclusie**

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

## **5.3 Luchtkwaliteit**

### **5.3.1 Wettelijk kader**

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

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

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

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

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (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.

#### *5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen*

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

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen

50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

### 5.3.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van in totaal drie extra woningen. In vergelijking met de categorieën van gevallen als genoemd in 5.3.1.1 is de realisatie van in totaal 3 woningen aan te merken als een project welke 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Tevens worden woningen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen.

### 5.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

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

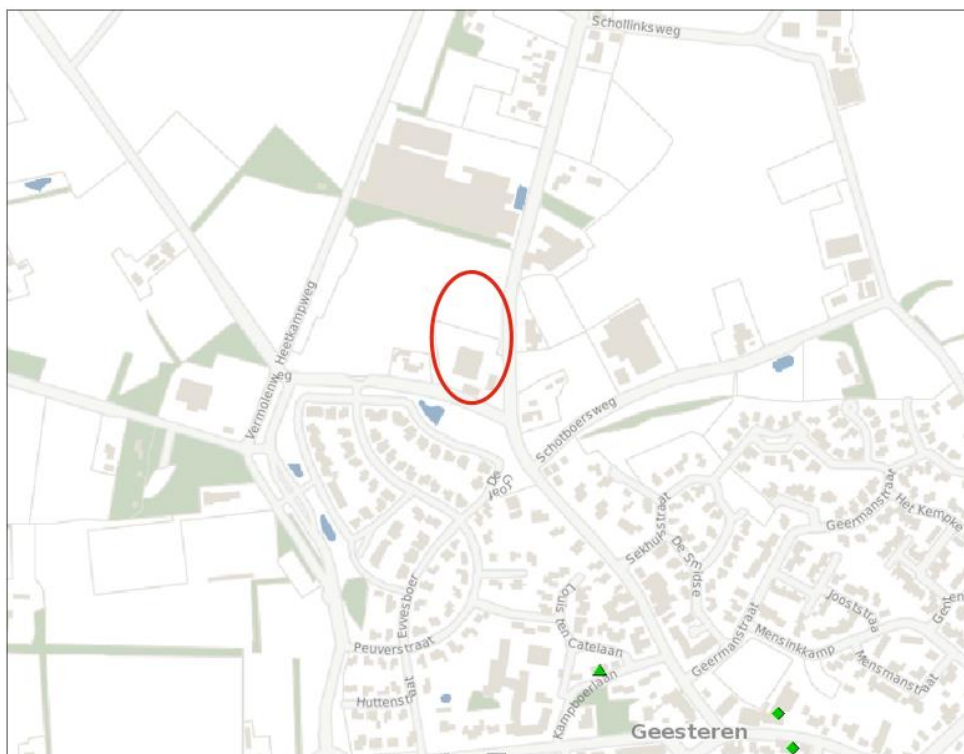
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

### 5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. 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 totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- 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.

### 5.4.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd het plan in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

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

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

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

### 5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een '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. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied aan de Langeveenseweg 39a is gelegen aan de rand van de kern Geesteren en gaat in de toekomst als het ware onderdeel uitmaken van de kern Geesteren. Van sterke functiemenging is geen sprake waardoor in dit geval wordt uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

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

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:

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

Voor het meten van afstanden tussen de milieubelastende functie en de milieugevoelige functies in het plangebied wordt uitgegaan van het bestemmingsvlak waarbinnen de milieubelastende functie kan worden

uitgeoefend en de dichtstbijzijnde locatie waar de woning kan worden gesitueerd. Zoals al gebleken uit paragraaf 5.1 dient de woning op 16 meter uit de as van de weg te worden gesitueerd om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit is ook als zodanig vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

#### 5.5.3.2 Externe werking

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

In dit geval is sprake van de toevoeging van in totaal 3 extra woningen. De functie 'wonen' wordt echter niet gezien als een milieubelastende functie voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

#### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. De (nieuwe) woningen in het plangebied worden aangemerkt als milieugevoelige functies.

### **Niet-agrarische bedrijven**

Op basis van het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' bevinden zich aan de Langeveenseweg 52 en de Schotboersweg 8 houtbewerkingsbedrijven. Daarnaast mag aan de Langeveenseweg 54 op basis van het voornoemde plannen een installatiebedrijf worden uitgeoefend en bevindt zich aan de Langeveenseweg 55 Ten Cate Ondermode.

#### *Houtbewerkingsbedrijven Langeveenseweg 52 en Schotboersweg 8*

Houtbewerkingsbedrijven worden niet als zodanig genoemd in de VNG-uitgave. In de VNG-uitgave worden wel 'Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout' genoemd. Dit betreft een relatief zware bedrijfsactiviteit in de categorie 3.2 waarvoor een grootste richtafstand geldt van 100 meter. Bij dergelijke bedrijven moet worden gedacht aan relatief grote bedrijven met een aanzienlijk personeelsbestand en veel geluidsproducerende machines. Deze bedrijven komen over het algemeen uitsluitend voor op bedrijventerreinen.

Gezien de aard en omvang en de bedrijfsactiviteiten van de houtbewerkingsbedrijven zijn deze bedrijven niet te vergelijken met bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de milieucategorie 3.2. De daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten zijn qua omvang kleinschaliger en ook qua milieubelasting niet te vergelijken met een categorie 3.2 bedrijf. In alle redelijkheid kan voor wat betreft deze bedrijvigheid daarom worden uitgegaan van de milieucategorie 2. Ter vergelijking, aannemersbedrijven met een werkplaats met een bedrijfsoppervlak tot 1.000 m<sup>2</sup> behoren eveneens tot de milieucategorie 2. Voor de milieucategorie 2 geldt een grootste richtafstand van 30 meter.

De afstand van de dichtstbijzijnde compensatie woning tot het bestemmingsvlak van het bedrijf aan de Langeveenseweg 52, rekening houdend met het feit dat de woningen op minimaal 16 meter uit de as van de Langeveenseweg moeten worden gebouwd, bedraagt 21 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand die in dit geval van toepassing zijn. Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat de werkzaamheden van dit bedrijf over het algemeen inpandig of op het terrein zelf plaatsvinden. Binnen een zone van 30 meter, gerekend vanaf de locatie van de dichtstbijzijnde woning, bevinden zich de bedrijfswoning met bijbehorende tuin en een in- en uitrit. De afstand tot de gronden/ gebouwen waar daadwerkelijk bedrijfsactiviteiten plaatsvinden bedraagt circa 40 meter.

De afstand tot het bedrijf aan de Schotboersweg 8 bedraagt meer dan 250 meter

Gezien het vorenstaande mag er derhalve van worden uitgegaan dat ter plaats van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat valt te realiseren.

#### *Installatiebedrijf Langeveenseweg 54*

Een installatiebedrijf wordt niet specifiek benoemd in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Een bedrijfsvorm die het beste te vergelijken is met een installatiebedrijf betreft 'aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m<sup>2</sup>' in de milieucategorie 2. Voor dergelijke bedrijven dient een grootste richtafstand van 30 meter te worden aangehouden voor het aspect geluid. Voor de overige aspecten gelden richtafstanden van 0 of 10 meter.

De afstand tot het installatiebedrijf aan de Langeveenseweg 54 bedraagt ruim 40 meter. Hiermee wordt voor wat betreft dit bedrijf voldaan aan de richtafstanden.

#### *Ten Cate Ondermode*

Aan de Langeveenseweg 55 bevindt zich het bedrijfspand van Ten Cate, een bedrijf dat zich richt op ondermode. Op basis van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied wordt dit bedrijf aangemerkt als een groothandel. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt een dergelijke groothandel aangemerkt als 'Groothandel in overige consumentenartikelen', in de milieucategorie 2. Voor dit bedrijf geldt een grootste richtafstand van 30 meter. De afstand tussen het dichtst bij dit bedrijf gelegen bestemmingsvlak 'Wonen' en het bestemmingsvlak waarbinnen het bedrijf kan worden uitgeoefend bedraagt 32 meter. Hiermee wordt voldaan aan de tot dit bedrijf aan te houden richtafstand.

#### **Agrarische bedrijven**

Naast de voornoemde niet-agrarische bedrijven komen in de omgeving ook diverse veehouderijen voor. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veehouderijen bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur derhalve buiten beschouwing blijven, de overige milieuaspecten (stof, geluid en gevaar) zullen wel worden behandeld. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

De afstand van de dichtstbijzijnde gelegen veehouderij, gevestigd aan de Schotboersweg 10, bedraagt ruim 105 meter. Voor veehouderijen geldt, het aspect geur buiten beschouwing latend, veelal een grootste richtafstand van 30 of 50 meter voor het aspect stof en/of geluid. Gezien het feit dat de afstand tot aan de dichtstbijzijnde veehouderij al ruim 105 meter bedraagt wordt geconcludeerd dat ook voor wat betreft veehouderijen wordt voldaan aan de richtafstanden (het aspect geur buiten beschouwing latend ).

#### **5.5.4 Conclusie**

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect milieuzonering, het aspect geur voor agrarische bedrijven buiten beschouwing latend, geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

### **5.6 Geur**

#### **5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen het concentratiegebied waar de gemeente Tubbergen onderdeel van uitmaakt, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor

geurgeoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

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

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

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

### 5.6.2 Situatie plangebied

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2) voor ondermeer compensatiewoningen in het kader van Rood voor rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

*Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:*

- *op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;*
- *in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;*
- *in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;*

*ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.*

In de Wgv is het begrip 'bebouwde kom' niet gedefinieerd. In de Memorie van Toelichting bij de Wgv en jurisprudentie is over het begrip 'bebouwde kom' vermeld: *'De grens van de bebouwde kom wordt niet bepaald door de Wegenverkeerswetgeving, maar evenals in de ruimtelijke ordening door de aard van de omgeving. Binnen een bebouwde kom is de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur.'*

Ook is opgenomen: *"De bebouwde kom kan namelijk worden omschreven als het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven.'*

Gezien de ligging nabij de bebouwde kom van Geesteren is het plangebied zowel getoetst als zijnde bebouwde kom als zijnde buitengebied. Indien wordt uitgegaan van nieuwe geurgeoelige objecten (de compensatiewoningen en de bedrijfswoning) buiten de bebouwde kom dient de onderlinge afstand tot aan veehouderijen 50 meter te bedragen. Indien er van wordt uitgegaan dat sprake is van 'bebouwde kom' dient deze onderlinge afstand 100 meter te bedragen. Zoals in de vorige paragraaf al aangegeven bedraagt de afstand van het dichtst bij een veehouderij gelegen bouwvlak ruim 105 meter. Ongeacht of wordt uitgegaan van 'binnen' of 'buiten' de bebouwde kom, er wordt voldaan aan de afstandseisen.

### 5.6.3 Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Wet geurhinder en veehouderij. Gezien de afstand tot aan veehouderijen is er in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens wordt opgemerkt dat de agrarische bedrijven niet onevenredig in de bedrijfsvoering worden belemmerd.

## 5.7 Ecologie

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

Natuurbank Overijssel uit Haaksbergen heeft in dit geval in het plangebied een Quickscan Natuurwaardenonderzoek verricht. De resultaten van de quickscan zijn verwerkt in de volgende

subparagrafen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de rapportage welke is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

### 5.7.1 Gebiedsbescherming

#### 5.7.1.1 Algemeen

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

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

#### 5.7.1.2 Situatie plangebied

Het onderzoeksgebied ligt niet in- of direct naast een beschermd natuurgebied of de EHS. In een straal van een kilometer rondom het onderzoeksgebied liggen geen gronden die tot de EHS behoren. Het meest nabij gelegen Natura2000-gebied, het gebied Engbertsdijkerven, is gelegen op 4,2 kilometer van het plangebied.

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal en heeft geen negatief effect op beschermd natuurgebied of de EHS. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

### 5.7.2 Soortenbescherming

#### 5.7.2.1 Algemeen

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

#### 5.7.2.2 Situatie plangebied

Het onderzoeksgebied bestaat uit intensief beheerd grasland, erfverharding en bebouwing. De inrichting en het beheer maken het onderzoeksgebied tot een weinig aantrekkelijke habitat voor de meeste beschermde planten- en diersoorten, maar toch behoort het onderzoeksgebied tot het functionele leefgebied van sommige vogel- en zoogdiersoorten.

Vogels nestelen in de (toegankelijke) gebouwen, in opgaande beplanting en op de grond in het onderzoeksgebied. Daarbij gaat het om soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of de nestplaats. De gebouwen en de beplanting dienen buiten de voortplantingsperiode gesloopt te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari. Het erf behoort tot het functionele leefgebied van de Huismus. Deze mussen nestelen echter onder de pannen van de bestaande dubbele woning. Deze wordt niet gesloopt. Het functionele leefgebied van de Huismus wordt door de voorgenomen activiteit niet aangetast.

Mogelijk vormt het onderzoeksgebied het leefgebied van sommige vrij algemene- en weinig kritische zoogdiersoorten. Daarbij gaat het om soorten die vermeld staan in tabel 1 van de Ff-wet en sommige soorten vleermuizen. Voor soorten die vermeld staan in tabel 1 geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren, verwonden en doden. Ze komen in lagen aantallen in het gebied voor, zijn mobiel en hebben geen vaste verblijfplaats in het gebied. Nadere maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht worden niet noodzakelijk geacht.

Er zijn in het gebied geen geschikte verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen, maar vleermuizen benutten het gebied vermoedelijk wel als foerageergebied. Deze functie wordt door de voorgenen activiteit niet aangetast. Er is geen ontheffing ex. Art. 75C van de Ff-wet vereist voor het uitvoeren van de voorgenen activiteit en er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

### 5.7.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en het Natura 2000-gebied verwacht. Daarnaast is geen sprake van beschermde flora en fauna. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

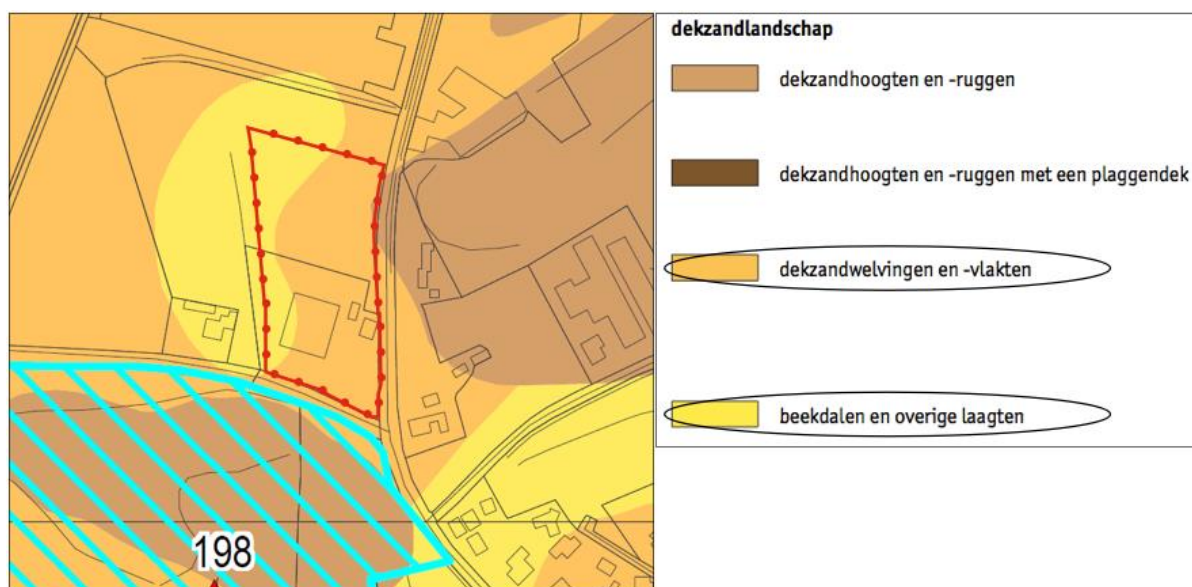
### 5.8.1 Archeologie

#### 5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### 5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Tubbergen beschikt over een eigen archeologische verwachtings- en advieskaart. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in figuur 5.2.



Figuur 5.3 : Archeologische verwachtings- en advieskaart (Bron: Gemeente Tubbergen)

Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtings- en advieskaart is het plangebied gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'dekzandwelingen en -vlakten' en 'beekdalen en overige laagten'. Voor het eerstgenoemde gebied geldt een middelmatige archeologische verwachtingswaarde. Voor het andere gebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Voor beide gebied geldt echter dat bij bodemingrepen

dieper dan 40 centimeter en met een groter oppervlak dan 5.000 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Het project voorziet in de sloop van de (voormalige) agrarische schuren en het oprichten van in totaal 3 compensatiewoningen. Het oprichten van maximaal 3 woningen met bijbehorende bouwwerken heeft niet tot gevolg dat de oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> wordt overschreden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarom ook niet noodzakelijk.

## 5.8.2 Cultuurhistorie

### 5.8.2.1 Algemeen

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

### 5.8.2.2 Situatie plangebied

Er zijn, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, geen cultuurhistorische waardevolle elementen in of nabij het plangebied aanwezig. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

## 5.8.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

## 5.9 Besluit milieueffectrapportage

### 5.9.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Naturbeschermswet 1998 noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het ‘plan’ uit kolom 3 of aan de definitie van het ‘besluit’ uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van ‘kaderstellend voor’ en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

## 5.9.2 Situatie plangebied

### 5.9.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

In het plangebied worden in totaal 3 nieuwe woningen gerealiseerd. De bouw van deze woningen leidt, zoals ook blijkt uit paragraaf 5.7.1.1, niet tot een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is hiervoor dan ook niet noodzakelijk.

### 5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in principe in directe eindbestemmingen en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan 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.

Het project voorziet in de bouw van in totaal drie nieuwe woningen in het kader van de RvR-regeling. De bouw van woningen wordt niet genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Op basis van onderdeel D kan dit worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

Een dergelijke ontwikkeling is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

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

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de omvang van de in dit plan besloten woningbouwontwikkeling (maximaal drie nieuwe woningen) wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die hiervoor het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

## 5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.



## HOOFDSTUK 6 WATER

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees beleid

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

#### 6.1.2 Rijksbeleid

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

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water, afgesloten in 2003, geactualiseerd in 2008 en met een looptijd tot 2015, en het Bestuursakkoord Waterketen dat in 2007 is afgesloten met een looptijd tot 2011, hebben de basis gelegd voor het Bestuursakkoord Water (BAW). In mei 2011 hebben het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Unie van Waterschappen (UvW) en de Vereniging van waterbedrijven in Nederland (Vewin) hun handtekening gezet onder het Bestuursakkoord Water. Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

#### 6.1.3 Provinciaal beleid

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

#### 6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen, Groot

Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

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

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

## 6.2 Waterparagraaf

### 6.2.1 Algemeen

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

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

### 6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. De standaard waterparagraaf behorende bij de 'korte procedure' is opgenomen in bijlage 4. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

## 6.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

### 6.3.3.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Geesteren en bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings-, intrek- of een waterwingebied.

### 6.3.3.2 Grondwater

Bij het bouwplan zal rekening worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte zodat de kans op grondwateroverlast kleiner wordt. Overigens zijn in of rondom het plangebied geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

#### 6.3.3.3 Oppervlaktewater

Naar aanleiding van dit plan zal dan ook geen extra oppervlaktewater gecreëerd worden. Er kan gesteld worden dat het plan geen nadelige gevolgen veroorzaakt voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

#### 6.3.3.4 Hemel- en afvalwater

Het hemelwater wordt waar mogelijk zoveel mogelijk geïnfiltreerd in het plangebied. Gezien de oppervlakte van de woonpercelen zal hier in de toekomstige situatie voldoende ruimte voor aanwezig zijn.

Het afvalwater zal worden afgevoerd naar de riolering. Het planvoornemen zal wel een beperkte toename qua hoeveelheden afvalwater met zich meebrengen. Deze beperkte toename kan echter goed worden opgevangen door het bestaande rioleringssysteem.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

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

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

- *Bestemmingsomschrijving:*  
Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- *Bouwregels:*

In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.

- *Nadere eisen (indien van toepassing):*

Deze regel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij vergunningverlening nadere eisen te stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.

- *Specifieke gebruiksregels (indien van toepassing):*

In de specifieke gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd.

- *Afwijken van de bouwregels (indien van toepassing):*

Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.

- *Afwijken van de gebruiksregels (indien van toepassing):*

Deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van functies die in eerste aanleg strijdig zijn met de bestemmingsomschrijving of de specifieke gebruiksregels.

- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien van toepassing):*

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat door werken of werkzaamheden (bijvoorbeeld werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd) gronden minder geschikt kunnen worden voor het beoogde gebruik.

#### 7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

## 7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

### Agrarisch met waarden (Artikel 3)

De gronden die in de huidige situatie onderdeel uitmaken van het agrarisch bouwperceel maar geen onderdeel uitmaken van een bestemmingsvlak 'Wonen' zijn in dit bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. Dit ook conform de voorwaarde uit de RvR-regeling dat de oorspronkelijke bouwkegel, voor zover niet in gebruik ten behoeve van de woonfunctie, een agrarische gebiedsbestemming dient te krijgen.

Gronden met deze bestemming zijn onder andere bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterpaden en tuinen aansluitend aan de bestemming 'Wonen' en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuin'.

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest, mogen worden opgericht tot een maximale bouwhoogte van 2 meter.

### Wonen (Artikel 4)

Aan de bestaande woningen en de compensatiewoningen is de bestemming 'Wonen' toegekend. Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor het wonen, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt tevens bed and breakfast toegestaan.

In dit geval is het perceel opgedeeld in vier bestemmingsvlakken. Per bestemmingsvlak mag in principe één woning worden gebouwd. Indien sprake is van meerdere bestaande woningen, in dit geval is hier sprake van aangezien er een dubbele woning aanwezig is, mag het bestaande aantal woningen worden gebouwd.

Voor de bestaande woningen geldt een maximale inhoudsmaat van 900 m<sup>3</sup>. De nieuw op te richten woningen mogen een maximale inhoud hebben van 750 m<sup>3</sup>. De goot- en bouwhoogte van woningen mag respectievelijk niet meer bedragen dan 4 en 9 meter en de dakhelling mag ten minste 30 graden en ten hoogste 60 graden bedragen.

Bij de bestaande woningen mag per woning een bijbehorend bouwwerk van 100 m<sup>2</sup> worden opgericht. Bij de nieuw op te richten woningen, de compensatiewoningen, mag conform het RvR-beleid maximaal 75 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken worden opgericht. In beide gevallen mag de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 8 meter.

Voor de bestaande woningen en bestaande bijbehorende bouwwerken mogen de bestaande afwijkingen qua goot- en bouwhoogte en inhoud gehandhaafd blijven.

Tot slot mogen binnen deze bestemming nog bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. Hierbij is bepaald dat deze bouwwerken voor de voorgevel en in het verlengde van de voorgevel van de woningen een maximale bouwhoogte van 1 meter mogen hebben. In alle overige gevallen geldt een maximale bouwhoogte van 2,5 meter.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een rood-voor-rood overeenkomst (anterieure overeenkomst) met de initiatiefnemer gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSpraak

### 9.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

#### 9.1.1 Het Rijk

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

#### 9.1.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een vooroverleglijst opgesteld van categorieën van bestemmingsplannen van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. In dit geval valt het plan onder:

*Plannen voor uitbreiding van agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's) mits passend in een gemeentelijk kwaliteitskader dat in lijn is met het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de Omgevingsvisie Overijssel 2009. Voor plannen en besluiten die (tevens) andere provinciale belangen raken (zoals EHS en verblijfsrecreatie) blijft vooroverleg noodzakelijk.*

In dit geval betreft het een Rood-voor-rood project, dat is in lijn is met het Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Tevens is er geen sprake van andere provinciale belangen. Derhalve is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk.

#### 9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. Derhalve is in het kader van vooroverleg geen overleg noodzakelijk met het waterschap.

### 9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

**Bijlage 1      Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**

**Bijlage 2      Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 3      Quickscan Natuurwaardenonderzoek**

**Bijlage 4      Standaard waterparagraaf**