



GEMEENTE TWENTERAND

**Ruimtelijke onderbouwing
Grintweg 16 te Westerhaar**

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

GRINTWEG 16 TE WESTERHAAR



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN DE LOCATIE.....	4
1.3	VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN ‘BUITENGEBIED TWENTERAND’	5
1.4	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE.....	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE	7
2.2	GEWENSTE SITUATIE.....	8
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	11
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	13
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	18
4.2	BODEMKWALITEIT.....	18
4.3	LUCHTKWALITEIT	19
4.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	19
4.5	MILIEUZONERING	20
4.6	GEUR	21
4.7	ECOLOGIE.....	22
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	23
4.9	WATER	23
HOOFDSTUK 5	UITVOERBAARHEID.....	24
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	24
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	24
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	25	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	26

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan de Grintweg 16 te Westerhaar, in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Op het perceel wordt een ambachtelijke pikettenzagerij geëxploiteerd. De bedrijfsactiviteiten bestaan uit het produceren van piketpaaltjes voor de bouw en landinrichting.

In de huidige situatie zijn op het erf een tweetal schuren aanwezig, waarvan één wordt aangewend ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten en de ander in principe als bijgebouw bij de woning. In het bijgebouw vindt op dit moment echter ook noodgedwongen, vanwege ruimtegebrek, het droog stallen van het hout en de opslag van piketten plaats. Daarnaast is vanwege ruimtegebruik een deel van het achterterrein in gebruik als buitenopslag voor materieel.

Initiatiefnemer is voornemens om het bestaande bedrijfsgebouw aan de achterzijde uit te breiden. Om dit mogelijk te maken dient het bouwvlak te worden gewijzigd, waarbij het bouwvlak wordt verruimd ter plaatse van de nieuwbouwlocatie en de maximale omvang van het bedrijf wordt bijgesteld naar 753 m². Hiermee krijgt het ambachtelijke bedrijf een duurzaam toekomstperspectief en kan het bijgebouw bij de woning weer volledig als zodanig in gebruik worden genomen.

Het voornemen kan worden mogelijk gemaakt op basis van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). Uitgangspunt van het (provinciaal) KGO-beleid is dat voor iedere ontwikkeling het hoofduitgangspunt van ruimtelijke kwaliteit geldt (basisinspanning). Voor grootschalige ontwikkelingen moet naast de kwaliteit van de locatie ook geïnvesteerd worden in omgevingskwaliteit (aanvullende inspanning). De ontwikkeling zal gepaard gaan met extra investeringen in het landschap. Voor nadere informatie hierover wordt verwezen naar hoofdstuk 2 in combinatie met bijlage 1 van deze toelichting (ruimtelijk kwaliteitsplan). Het voornemen draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het projectgebied.

In aanvulling op het vorenstaande wordt het bouwvlak aan de voorzijde in beperkte mate vergroot, teneinde in de toekomst de mogelijkheid te hebben om het bijgebouw bij de woning te verplaatsen. Ter plaatse worden bedrijfsgebouwen expliciet uitgesloten, vanwege het feit dat het niet wenselijk is om dergelijke gebouwen op kortere afstand tot nabijgelegen woningen te realiseren.

De gemeente Twenterand is, ten tijde van het schrijven van deze ruimtelijke onderbouwing, bezig met het actualiseren van het bestemmingsplan voor het buitengebied. De gemeente Twenterand heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het verwerken van de wijziging in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand', op voorwaarde dat een onderbouwing wordt aangeleverd waaruit blijkt dat er vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' geen overwegende bezwaren bestaan tegen de voorgenomen aanpassing. Voorliggende onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging van de locatie

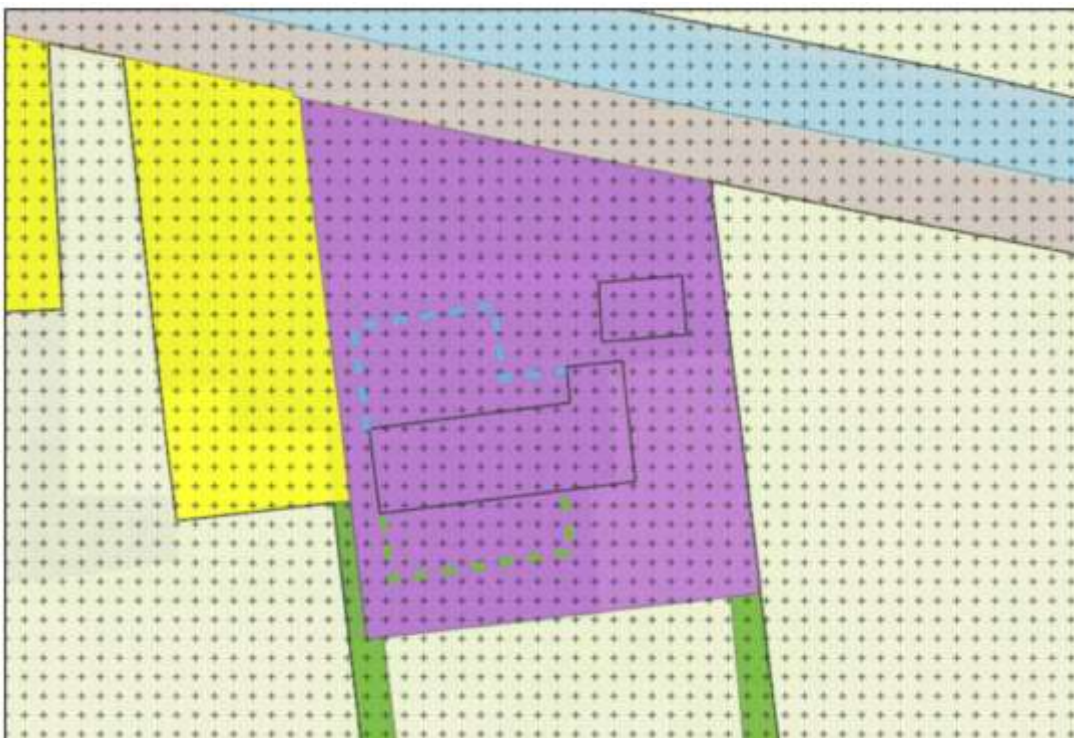
De locatie bevindt zich aan de Grintweg 16 te Westerhaar. Een weergave van de ligging van de locatie in het buitengebied, ten opzichte van de kern Westerhaar, wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van de locatie ten opzichte van Westerhaar (Bron: Open Topo)

1.3 Voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand'

Het bestaande bedrijfsperceel valt binnen de begrenzing van het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand'. Dit bestemmingsplan heeft vanaf 15 januari tot en met 11 februari 2016 ter inzage gelegen. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen. Met de groene omlijning is de gewenste uitbreiding van het bedrijf (groene omlijning) en het bouwvlak t.b.v. situering bijgebouw (blauwe lijn) weergegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede plankaart geldende bestemmingsplannen (Bron: Gemeente Twenterand)

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' is het bedrijfsperceel bestemd tot:

- Bedrijf met twee bouwvlakken (t.p.v. bedrijfswoning en bedrijfsgebouw/bijgebouw);
- Waarde - Archeologie lage verwachting;
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – laagvliegroute.

In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing is uitsluitend de bedrijfsbestemming van belang. Hierna wordt op de betreffende bestemming nader ingegaan.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. per bestemmingsvlak uitsluitend het type bedrijfsactiviteit zoals opgenomen in Bijlage 5 'Typen bedrijvigheid';
- b. het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- c. een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat per woning maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de woning en aangebouwde bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden beroep met een maximum van 50 m²;
- d. de bestaande inwoning;

met de daarbij behorende ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op basis van bijlage 5 is ter plaatse van het perceel Grintweg 16 te Westerhaar een ambachtelijke pikettenzagerij toegestaan.

Op basis van de bouwregels mogen er bedrijfsgebouwen en overkappingen, bedrijfswoningen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Ten aanzien van bedrijfsgebouwen en overkappingen is opgenomen dat deze de oppervlakte zoals genoemd in bijlage 5 niet mag overschrijden en dat dergelijke gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd.

Initiatiefnemer is voornemens om het bestaande bedrijfsgebouw uit te breiden. Om dit mogelijk te maken dient het bouwvlak te worden gewijzigd in die zin dat het bouwvlak wordt uitgebreid met de in afbeelding 1.2 aangegeven gronden. In het voorontwerpbestemmingsplan werd geen omvang genoemd ten aanzien van het bedrijf. In de toekomst zal de totale omvang aan bedrijfsbebouwing 753 m² bedragen.

In aanvulling op het vorenstaande wordt het bouwvlak aan de voorzijde in beperkte mate vergroot, teneinde in de toekomst de mogelijkheid te hebben om het bijgebouw bij de woning te verplaatsen.

De voorgestelde aanpassing van het bouwvlak wordt meegenomen in het actualiserende bestemmingsplan voor het buitengebied. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat er vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' geen overwegende bezwaren bestaan tegen de voorgenomen aanpassing.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste situatie in het projectgebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Twenterand beschreven en getoetst aan de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 5 gaat tot slot in op de uitvoerbaarheid van het plan.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

De locatie bevindt zich aan de Grintweg 16 te Westerhaar. De belangrijkste ruimtelijke structuurdrager in de omgeving betreft het Geesters Stroomkanaal, direct gelegen aan de overzijde van de Grintweg. De functionele structuur bestaat hoofdzakelijk uit verspreid liggende burgerwoningen. In beperkte mate komen er in de omgeving (agrarische) bedrijfspercelen voor.

Het projectgebied wordt aan de noordzijde begrensd door infrastructuur, te weten de Grintweg. Ten oosten en zuiden van het projectgebied zijn agrarische cultuurgronden gelegen. Tot slot bevindt zich ten westen van het projectgebied een woonperceel (Grintweg 17a).

Een luchtfoto van de ligging van het projectgebied (rood) ten opzichte van de directe omgeving is hierna weergegeven. De met de blauwe omlijning aangegeven gronden behoren eveneens tot het eigendom van initiatiefnemer.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto van de locatie (Bron: ArcGIS)

Op het huidige erf is wat betreft bebouwing een bedrijfswoning en een tweetal schuren aanwezig. De schuren bevinden zich achter de bedrijfswoning. De zuidwestelijke schuur betreft het bedrijfsgebouw. De schuur direct gelegen achter de bedrijfswoning, met de nokrichting haaks op die van de bedrijfswoning, betreft feitelijk het bijgebouw bij de woning. Dit gebouw wordt echter op dit moment ook noodgedwongen gebruikt, vanwege ruimtegebrek, ten behoeve het droog stallen van het hout en de opslag van piketten. Voor het overige zijn de gronden verhard en het achterterrein is vanwege ruimtegebrek deels in gebruik ten behoeve van buitenopslag. Ontsluiting van het bedrijfsperceel vindt plaats via één in- en uitrit op de Grintweg.

De gronden gelegen binnen de blauwe omlijning vallen niet binnen de bedrijfsbestemming, maar zijn wel in eigendom. Deze gronden zijn in gebruik als grasland, waarbij op de perceelsgrenzen sprake is van opgaand groen. Het gaat hierbij om houtwallen welke achterstallig zijn beheerd/onderhouden op de zuidelijke en westelijke perceelsgrens en een rij niet-streekeigen dennen op de oostelijke perceelsgrens.

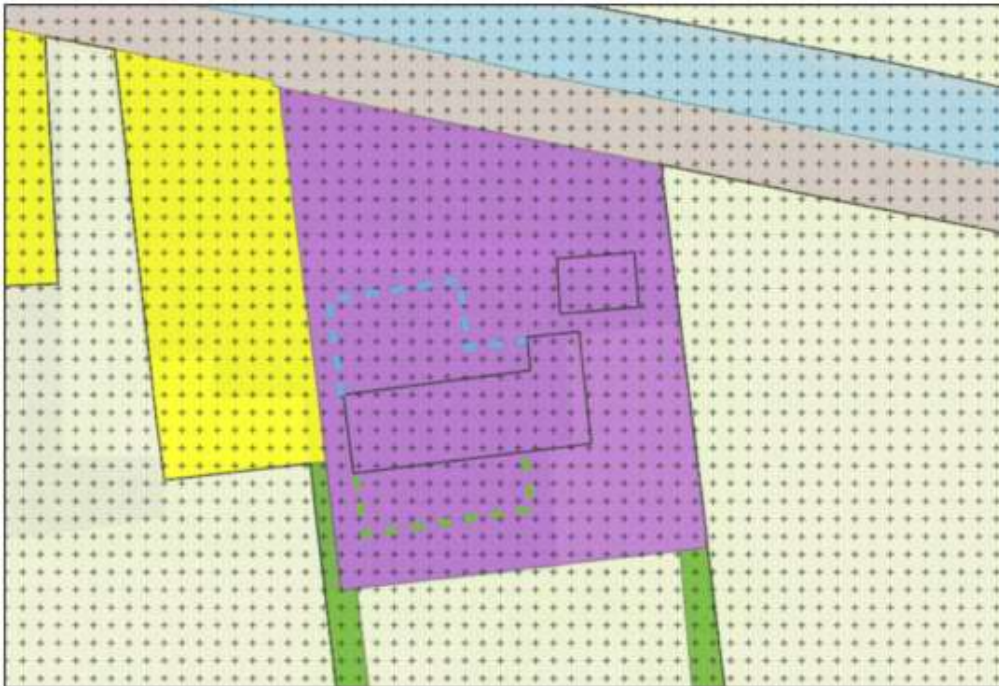
2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Gewenste wijziging

Initiatiefnemer is voornemens om het bestaande bedrijfsgebouw uit te breiden. De nieuwbouw zal over de volledige breedte van de schuur (30 m) worden uitgevoerd met een diepte van 12 meter. De omvang van de nieuwe schuur bedraagt dan ook 363 m² en wat betreft bouwhoogte ongeveer gelijk zijn aan de te handhaven schuur. Door deze uitbreiding is het mogelijk om inpandig het materieel op te slaan en de aanwezige transportvoertuigen te stallen. Daarnaast kan het bijgebouw bij de woning weer als zodanig in gebruik worden genomen. De bouwstijl en bouw materiaal van de uitbreiding zal worden afgestemd op de bestaande schuur, zodat deze goed opgaat in de omgeving. Om bovengenoemde ontwikkeling mogelijk te maken wordt de regeling-‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ (KGO) toegepast.

In aanvulling op het vorenstaande wordt het bouwvlak aan de voorzijde in beperkte mate vergroot, teneinde in de toekomst de mogelijkheid te hebben om het bijgebouw bij de woning te verplaatsen. Ter plaatse worden bedrijfsgebouwen expliciet uitgesloten, vanwege het feit dat het niet wenselijk is om dergelijke gebouwen op kortere afstand tot nabijgelegen woningen te realiseren.

In afbeelding 2.2 is indicatief de gewenste uitbreiding van het bouwvlak met de groene (uitbreiding bedrijf) en blauwe omlijning (vergroting bouwvlak) weergegeven.



Afbeelding 2.2: Uitbreiding van het bouwvlak

2.2.2 Landschappelijke inpassingen

Het projectgebied is volgens het landschapsontwikkelingsplan Noord Oost Twente gelegen in het hoogveenontginningslandschap.

Kenmerkend hiervoor is:

- grootschalig agrarisch landschap;
- open landschap;
- regelmatige blokverkaveling;
- regelmatig verspreide bebouwing;
- wegbeplantingen, bomenrijen;
- plaatselijk houtwallen en singels.

Als erfopbouw is kenmerkend:

- de bebouwing staat dwars op of evenwijdig aan de kavelrichting;
- op de erven komen singels voor;
- traditionele indeling in voor-, zij- en achtererf: heldere scheiding in gebouwen en gebruik voorerf (tuin) en achtererf (functionaliteit).

Gelet op het feit dat het bestaande erf reeds ingepast is en de uitbreiding van het bedrijfsgebouw niet tot nauwelijks waarneembaar is, is het treffen van een basisinspanning niet noodzakelijk. In het kader van de KGO-regeling dient echter aanvullend in het landschap te worden geïnvesteerd. Hiertoe heeft De Erfontwikkelaar een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld waarin de landschapsmaatregelen zijn beschreven en verbeeld. Hierna zijn onderdelen uit het plan opgenomen. Voor het volledige plan wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Initiatiefnemer geeft op de volgende wijze invulling aan de KGO-regeling:

- het rooien van alle gebiedsvreemde beplanting in de groensingels;
- het handhaven van de bestaande bomen in de groensingels (gebiedseigen);
- het aanplanten van hoogstamfruitbomen op het voorterrein;
- het aanplanten van nieuwe onderbeplanting in de groensingels (2.860 m²).

Het eindbeeld van de groensingels betreft een gesloten houtsingel van minimaal 5 meter breed met streekeigen soorten. Aanbevolen wordt om de singel eens per 7 jaar pleksgewijs af te zetten en overstaanders van eiken te behouden. Hierdoor blijft de onderbeplanting en het eindbeeld behouden.

Bovenstaande landschapsmaatregelen zijn in onderstaande inrichtingsschets verwerkt.



Afbeelding 2.3: Landschapsmaatregelen in het kader van KGO (Bron: De Erfontwikkelaar)

Met het extra investeren in de groene omgeving als hiervoor genoemd en weergegeven wordt voldaan aan de verplichte kwaliteitsimpuls.

2.2.3 Verkeer en parkeren

De voorgenomen ontwikkeling heeft niet tot doel om de bedrijfscapaciteit uit te breiden, maar dient vooral ter uitbreiding van de opslagcapaciteit voor materieel en transportmiddelen die nu nog buiten en in het bijgebouw worden gestald. De voorgenomen wijziging heeft geen onevenredige toename van verkeersbewegingen of parkeerbehoefte tot gevolg en levert in het kader van de aspecten verkeer en parkeren dan ook geen belemmeringen op.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

Het bouwvlak wordt aan de voorzijde vergroot om in de toekomst de mogelijkheid te hebben om het bijgebouw bij de woning te verplaatsen. Wat betreft maximale oppervlaktematen gelden de standaardregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Gelet op het vorenstaande heeft de verruiming van het bouwvlak aan de voorzijde geen beleidsmatige relevantie en wordt hier in dit hoofdstuk niet nader op ingegaan.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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.

3.1.3 Conclusie

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. De planologische wijziging raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR. Voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt de wijziging niet aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro, dit vanwege het feit dat uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige uitbreidingen van bedrijfsbebouwing niet wordt aangemerkt als 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' (zie uitspraak AbRvS 23 april 2014, nr. 201306183/1/R3). Gezien het voornoemde wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals verwoord in het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening 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 op 1 september 2013 in werking getreden. De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De

Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.2 Toetsing Uitvoeringsmodel

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.

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat het gaat om een kleinschalige uitbreiding van een niet agrarisch bedrijf. Deze uitbreiding is mogelijk op basis van het KGO-beleid, welke vervat is in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening. Opgemerkt wordt dat van een beslag op de groene ruimte geen sprake is, aangezien de bedrijfsbestemming niet wordt vergroot.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

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.

In paragraaf 3.3.2 wordt de ontwikkeling aan dit artikel getoetst. Hier wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan artikel 2.1.6 van de omgevingsverordening.

Ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied is op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart gelegen in het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent productie – schoonheid van de moderne landbouw”.

“Buitengebied accent productie - schoonheid van de moderne landbouw”

Dit betreffen gebieden die bijdragen aan de kwaliteit van de grote open cultuurlandschappen waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt. Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren.

Toetsing aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

Gebieden met een dergelijk ontwikkelingsperspectief zijn primair bedoeld voor de landbouw. In dit geval is sprake van het uitbreiden van een bestaand niet-agrarisch bedrijf. De uitbreiding is vanuit stedenbouwkundig en functioneel oogpunt inpasbaar in de omgeving. De ontwikkeling brengt geen belemmering met zich mee ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het volgende hoofdstuk waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat het initiatief goed aansluit bij de uitgangspunten van het ‘Ontwikkelingsperspectief’.

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. De ‘Natuurlijke laag’ en ‘Laag van het agrarisch-cultuurlandschap’ kunnen in voorliggend geval achterwege blijven. Dit vanwege het feit dat de kenmerken van het oorspronkelijke natuurlijke en agrarische landschap nauwelijks meer waarneembaar zijn. Dit komt hoofdzakelijk doordat het bedrijfsperceel volledig in cultuur is gebracht ten behoeve van de bedrijfsmatige functie. De planologische wijziging leidt niet tot het kappen van waardevolle groenelementen of het slopen van karakteristieke bebouwing die het landschap typeren. Voor een nadere toelichting op het aanwezige landschap en de te treffen landschapsmaatregelen in het kader van KGO wordt verwezen naar subparagraaf 2.2.2. De ‘Stedelijke laag’ en ‘Lust- en leisurelaag’ worden buiten beschouwing gelaten, omdat er ter plaatse van het projectgebied of in de directe omgeving geen specifieke eigenschappen voor deze lagen gelden.

De gebiedskenmerken vormen geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling. Met het treffen van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het ruimtelijk kwaliteitsplan (Bijlage 1) wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt.

3.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Sociaal-economische visie Twenterand

3.3.1.1 Algemeen

Krachtenvelden die van invloed zijn op het economische klimaat zijn in de afgelopen jaren ingrijpend gewijzigd. De economische recessie, de demografische ontwikkelingen, een gewijzigd landelijk en provinciaal beleid en de ontwikkeling van de Toekomstvisie vroegen om een dringende herijking van de economische beleidsplannen. De ‘Sociaal Economische Visie 2011-2016’ moet deze veranderingen in beeld brengen en de opgaven voor de toekomst aangeven. Het ambitieniveau van de gemeente Twenterand op sociaal-economisch gebied is als volgt geformuleerd:

“Het behouden van de aanwezige bedrijvigheid en werkgelegenheid en tegelijkertijd het versterken en toekomstbestendig maken van de werkgelegenheidsstructuur, waarbij ondernemerschap optimaal wordt gestimuleerd”

Deze ambitie heeft geleid tot een aantal kansen op specifieke subthema’s van de economie in Twenterand die zijn ondergebracht in de vier hoofdthema’s:

1. Plattelandsontwikkeling en leefbaarheid
2. Versterken nijverheid
3. Arbeidsmarkt & scholing
4. Economische samenwerking en organisatie.

Thema 2 is van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.1.2 Versterken nijverheid

Dit hoofdthema spitst zich toe op het versterken van de nijverheid. De nijverheid is al decennia lang van zeer grote betekenis voor de economie van Twenterand. De nijverheid is hier gedefinieerd als het totaal van de sectoren industrie, bouw en handel & reparatie (groot- en detailhandel). Binnen de sector Nijverheid nemen de bouwnijverheid en de metaalindustrie een bijzondere plek in vanwege hun grote werkgelegenheidsaandeel en de innovatie bij bedrijven.

Ondernemende overheid

De gemeente Twenterand heeft samen met het georganiseerd bedrijfsleven de ambitie om het lokale bedrijfsleven te faciliteren en te stimuleren en zal er alles aan doen belangrijke werkgevers voor de gemeente te behouden. Daar waar dat kan en leidt tot een duidelijke versterking van de productiestructuur zullen ook bedrijven worden aangetrokken. Voor Twenterand is het echter niet reëel om te verwachten dat zelfstandige acquisitieactiviteiten zullen resulteren in een grote toestroom van nieuwe (hoogwaardige) bedrijven. Hoofddoelstelling in dit kader is het behouden en versterken van de bestaande bedrijven werkgelegenheid in Twenterand. Primaire taak voor de gemeente in het optimaal faciliteren van de bestaande bedrijvigheid is ervoor te zorgen dat het vestigingsklimaat op orde is.

De belangrijkste onderdelen hierin zijn:

- te zorgen voor voldoende en juist opgeleid arbeidsaanbod;
- het bieden van voldoende ruimte om te ondernemen (bedrijventerreinen, bedrijfsverzamelgebouwen, woon-werk combinaties);
- een snelle, correcte gemeentelijke dienstverlening en duidelijke, transparante regelgeving;
- een goede bereikbaarheid.

3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Sociaal-economische visie Twenterand

Het projectgebied wordt al geruime tijd ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid gebruikt, waarbij het gaat om een kleinschalig ambachtelijk bedrijf. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de huidige en toekomstige bedrijfsvoering planologisch ingepast, hetgeen ten goede komt aan de bedrijfsvoering en het aanzicht van het erf. Met het wijzigen van het bouwvlak wordt het bedrijf gefaciliteerd en heeft het voldoende ruimte om te ondernemen (toekomstperspectief). Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Sociaal-economische visie Twenterand.

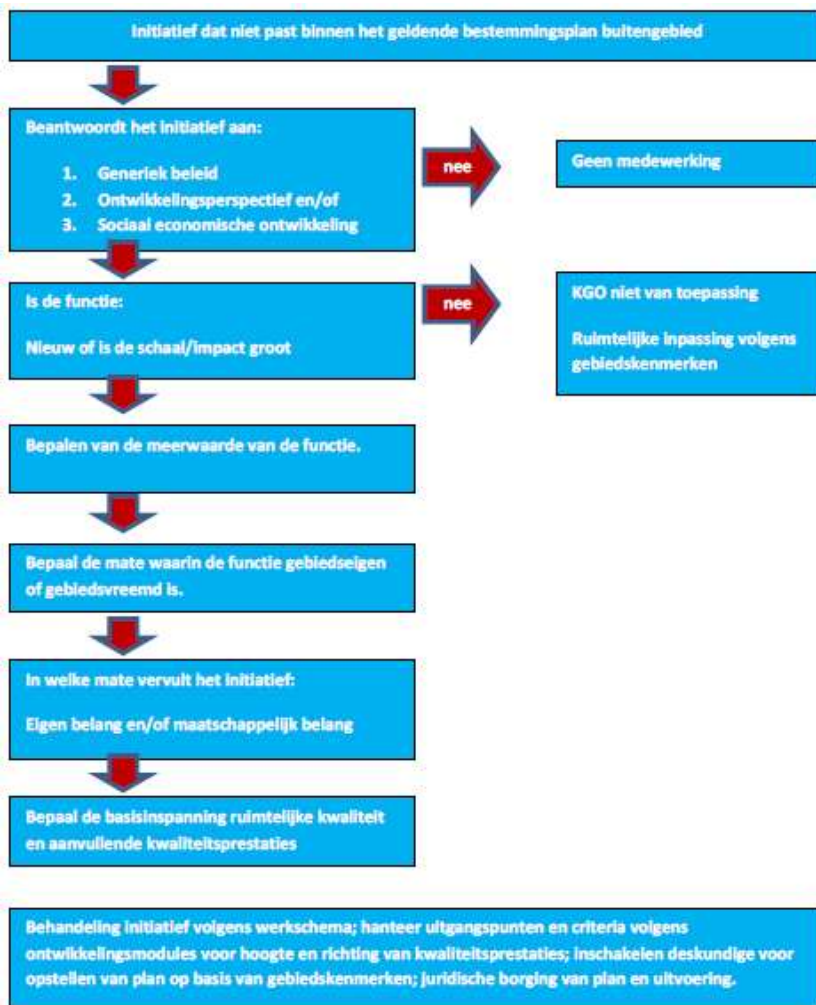
3.3.2 Beleidslijn investering Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

3.3.2.1 Algemeen

De gemeente staat open voor toepassing van KGO, maar er bestaat wel behoefte om de investering in de ruimtelijke kwaliteit meetbaar te maken om rechtsongelijkheid, althans de schijn daarvan, te voorkomen. Reden om een rekenmethode op te stellen die als beleidslijn dient voor dergelijke initiatieven in het buitengebied. Met een rekenmethode kan worden bepaald wat de investering in de ruimtelijke kwaliteit moet zijn om het gevraagde evenwicht te krijgen waardoor de gewenste ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De 'Beleidslijn investering KGO' is hiervan het resultaat. Deze is in samenwerking met de overige WT4-gemeenten opgesteld.

3.3.2.2 Reikwijdte

Onderstaand stroomschema geeft kort aan wanneer en in welke vorm de KGO zal worden toegepast:



De beleidslijn heeft betrekking op nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen in het buitengebied. Het gaat daarbij om zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven en bebouwing. Van een grootschalige uitbreiding van agrarische bedrijven is sprake wanneer door de uitbreiding er een agrarisch perceel van meer dan 1,5 ha ontstaat. Bij een niet-agrarisch bedrijf of niet-agrarische bebouwing spreken we van een grootschalige uitbreiding wanneer deze uitbreiding meer dan 15% van de bestaande bebouwing of het bestaande bestemmingsvlak tot gevolg heeft en waarbij de uitbreiding minimaal 50 m² betreft.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Beleidslijn investering Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

In voorliggend geval gaat het om een uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf binnen de bedrijfsbestemming. Op dit moment heeft het bedrijfsgebouw een oppervlakte van 390 m², de voorgestelde uitbreiding (363 m²) bedraagt dan ook meer dan 15%. Gelet op het vorenstaande is een investering in het kader van KGO noodzakelijk.

Hierna wordt het hierboven aangegeven stappenplan doorlopen.

Beoordeling stappenplan

Past het initiatief binnen het generieke beleid, het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en/of betreft het een sociaal economische ontwikkeling;

Verwezen wordt naar paragraaf 3.2. Hier wordt geconcludeerd dat het plan past binnen het generieke beleid en voldaan wordt aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

Is de functie nieuw of is de schaal/impact groot

In dit geval is sprake van het uitbreiden van een bestaande bedrijfsfunctie. De uitbreiding, welke wordt gesitueerd achter het bestaande bedrijfsgebouw, krijgt een maximale oppervlakte van 363 m². De uitbreiding is vanwege de landschappelijke inpassing van het erf vanaf de weg niet tot nauwelijks waarneembaar. De impact van deze ontwikkeling op de omgeving wordt dan ook gering geacht.

Bepalen van de meerwaarde van de ontwikkeling

Om tot een bedrag te komen van de totaalinvestering voor de initiatiefnemer, dient de oude en nieuwe waarde van bestemmingen te worden berekend.

De in onderstaande tabel genoemde waarden ten aanzien van agrarisch gebied (met en zonder bouwvlak) komen voort uit de richtlijn voor WT4-gemeenten. De waarden ten aanzien van het bedrijf zijn ingeschat. De waarden zijn lager dan reguliere bedrijfsgronden, dit vanwege het feit dat de gronden specifiek worden bestemd ten behoeve van de voorgenomen functie (ambachtelijke pikettenzagerij). Bij reguliere bedrijfsgronden is veelal sprake van een diversiteit aan mogelijkheden wat betreft vestiging van bedrijven. Daarnaast ligt bij reguliere bedrijven de bebouwingspercentage aanmerkelijk hoger dan op dit perceel wordt toegestaan. De genoemde waarden worden dan ook, gelet op de locatie en de voorgenomen activiteiten, reëel geacht.

Bestemming	Waarde per m2
Bedrijf (bouwvlak)	€ 70,-
Bedrijf (zonder bouwvlak)	€ 30,-

De meerwaarde tussen de huidige en toekomstige bestemming bedraagt € 40,- per m². De totale meerwaarde van de bestemmingswijziging bedraagt 35 x 363 = € 14.520,-. De kosten voor bouwrijp maken (nvt, reeds betonvloer) en advies- en onderzoekkosten (circa € 3.000,-) mogen hiervan afgehaald worden. Hiermee resteert er een meerwaarde van € 11.520,-.

Voor het bepalen van de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties worden drie variabelen gehanteerd:

1. wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving;
2. is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;
3. dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen.

Hiervoor is reeds ingegaan op de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving. Er is sprake van een ontwikkeling met een geringe impact op de omgeving. Hierna wordt de ontwikkeling getoetst aan de overige twee variabelen.

Betreft het een gebiedseigen of gebiedsvreemde functie;

Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. In dit geval is sprake van een ambachtelijke pikettenzagerij. Niet-agrarische bedrijvigheid is meestal te beoordelen als gebiedsvreemd, omdat zij niet aan de groene omgeving gebonden is en primair thuishoort in het stedelijk gebied. Echter gaat het om een ambachtelijk bedrijf welke reeds al jaren op de locatie is gevestigd. In voorliggend geval wordt uitgegaan van een 'beetje gebiedsvreemd'.

Betreft het een ontwikkeling vooral voor eigen belang of is er (ook) sprake van maatschappelijk belang.

De centrale vraag hierbij is of er sprake is van eigen belang dat los staat van gemeentelijk beleid, of dat er ook een maatschappelijk belang wordt gediend met het initiatief. Als het initiatief bijdraagt aan maatschappelijke doelen dan kan dat geheel of gedeeltelijk als kwaliteitsprestatie onderdeel uitmaken van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Zo krijgen initiatieven die bijvoorbeeld bijdragen aan de leefbaarheid van het landelijk gebied een andere wegging dan kapitaalcrachtige ontwikkelingen met winstoogmerk. Overigens is niet slechts de intentie van de initiatiefnemer bepalend voor het onderscheid, maar juist het effect op de ruimtelijke kwaliteit.

Het betreft in beginsel een commercieel bedrijf met winstoogmerk en het maatschappelijk belang beperkt zich tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In voorliggend geval wordt dan ook uitgegaan van 'eigen belang'.

Waardevermeerdering geboden ontwikkelingsruimte

Zoals reeds verwoord is sprake van een meerwaarde van € 11.520,-. De aanvullende kwaliteitsbijdrage wordt bepaald aan de hand van de meerwaarde. Het bedrag van de meerwaarde kan naar boven of beneden worden bijgesteld door een aantal wegingsfactoren.

De te hanteren wegingsfactoren zijn reeds aan de hand van de variabelen inzichtelijk gemaakt. Hieruit is het volgende gebleken:

Variabel	Beoordeling en wegingsfactor
Gebiedseigen-gebiedsvreemd	Beetje gebiedsvreemd 30%
Grote-kleine impact op de omgeving	Kleine impact 20%
Eigen belang-maatschappelijk belang	Eigen belang 40%

De waarden bedragen samen 90% inhoudende dat de totale investering van het KGO uit komt op € 10.368,-.

KGO inzet

In voorliggend geval dient 10.368 euro in de groene omgeving te worden geïnvesteerd. De landschapsmaatregelen bestaan uit:

- het rooien van alle gebiedsvreemde beplanting in de groensingels;
- het handhaven van de bestaande bomen in de groensingels (gebiedseigen);
- het aanplanten van hoogstamfruitbomen op het voorterrein;
- het aanplanten van nieuwe onderbeplanting in de groensingels (2.860 m²).

Voor een nadere toelichting op de maatregel en de onderbouwing hiervan is opgenomen in het landschapsplan (bijlage 1).

Uit het ramingoverzicht, opgenomen in bijlage 1 van dit plan, blijkt dat het realiseren van de maatregelen een kostenpost van 13.156,45 euro met zich mee brengt. Hiermee wordt voldaan aan de minimale verplichte investering in de groene omgeving als extra impuls.

Overigens wordt opgemerkt dat aanvullend op de landschapsmaatregelen de bestaande asbestdaken op de te behouden schuur worden verwijderd en ingezet wordt op het gebruik van duurzame energie door het aanbrengen van zonnepanelen op de uitbreiding.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in een ruimtelijke onderbouw 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 omgevingsvergunning of 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.

Het bouwvlak wordt aan de voorzijde vergroot om in de toekomst de mogelijkheid te hebben om het bijgebouw bij de woning te verplaatsen. Ter plaatse worden bedrijfsgebouwen expliciet uitgesloten, vanwege het feit dat het niet wenselijk is om dergelijke gebouwen op kortere afstand tot nabijgelegen woningen te realiseren. In het kader van dit bestemmingsplan heeft de bouwvlakvergroting milieukundig gezien geen relevantie. Mocht in de toekomst een omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen van een vervangende bijgebouw worden ingediend dan zal bij de aanvraag de benodigde onderzoeken worden bijgevoegd.

4.1 Geluid (Wet geluidhinder)

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan 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.

4.1.2 Beoordeling

In voorliggend geval zijn wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai niet van belang aangezien er geen nieuw geluidsgevoelig object wordt toegevoegd.

Voor wat betreft de invloed van het bedrijf op omliggende objecten wordt verwezen naar paragraaf 4.5 (Milieuzonering).

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de planologische wijziging.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Beoordeling

Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek doet zich voor in situaties waarbij bodemingrepen worden verricht of ontwikkelingen worden gerealiseerd waarbij sprake is van langdurig verblijf of aanwezigheid van personen.

In voorliggend geval betreft het de realisatie van een bedrijfsgebouw, welke dienst zal doen als opslagruimte (droog stallen van hout en opslag piketten) en als stallingsruimte voor transportmiddelen. Van langdurig verblijf, langer dan 2 uur per dag, is dan ook geen sprake. Daarnaast betreft de voorgenomen functie van het gebouw geen risicovolle activiteit. Er is geen plicht tot het instellen van een bodemonderzoek.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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

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

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

4.3.2 Beoordeling

Het project is aan te merken als een project welke 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan luchtverontreiniging. Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het projectgebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Daarnaast wordt een bedrijfsgebouw niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggende ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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

4.4.2 Beoordeling

Uit de inventarisatie aan de hand van de risicokaart blijkt dat de locatie:

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

4.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen planologische wijziging.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering 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. Hieronder is weergegeven welke richtafstanden gelden bij de te onderscheiden milieu categorieën en gebiedstypen. In voorliggend geval is het plangebied gelegen in 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

4.5.2 Beoordeling

4.5.2.1 Algemeen

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

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

4.5.2.2 Externe werking

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

Binnen het projectgebied is uitsluitend een ambachtelijke pikettenzagerij toegestaan. Als gevolg van de planologische aanpassing van het bouwvlak komt het bouwvlak niet dicht op de naastgelegen woningen te liggen. Daarnaast zal de nieuwe schuur worden aanwend als opslag- en stallingsruimte en vinden de

bedrijfsactiviteiten (zagerij) plaats in de bestaande schuur welke gehandhaafd wordt. Van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat is geenszins sprake.

4.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

Bedrijfsgebouwen zijn in het kader van milieuzonering niet aan te merken als milieugevoelige objecten. Omliggende bedrijven/inrichtingen leveren geen belemmering op voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

4.5.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij en 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 een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur 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 geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

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

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

4.6.2 Beoordeling

De uitbreiding wordt ingericht als opslag-/stallingsruimte. In het gebouw wordt niet permanent of langdurig verbleven. Het gebouw is dan ook niet aan te merken als geurgevoelig object. Overigens is het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf een grondgebonden veehouderij (Grintweg 19). Voor dergelijke veehouderijen geldt een vaste afstand van 50 meter. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen de uitbreiding en het agrarisch bouwvlak bedraagt circa 80 meter. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstand en is in beginsel een goed leefklimaat te verwachten.

4.6.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de beoogde planologische wijziging.

4.7 Ecologie

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

4.7.1 Gebiedsbescherming

4.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

De locatie bevindt zich op een afstand van circa 3,8 kilometer ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Engbertsdijkvenen'. Gelet op de ondergeschikte, kleinschalige wijziging wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

4.7.1.2 Natuur Netwerk Nederland (NNN)

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 1,4 kilometer afstand. Gezien de afstand van de locatie tot de NNN en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

4.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming 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.

De gebiedsvreemde soorten zullen worden verwijderd buiten het broedseizoen en zullen worden vervangen door streekeigen beplanting. De uitbreidingslocatie is op dit moment onbebouwd en er zijn geen bomen of andere groenelementen aanwezig. Deze locatie heeft geen tot een zeer beperkte ecologische waarde. Het uitvoeren van een onderzoek naar soortenbescherming is dan ook in beginsel niet noodzakelijk. Opgemerkt wordt te allen tijde de zorgplicht zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming. genomen.

4.7.3 Conclusie

Ecologische aspecten vormen geen belemmering voor de beoogde wijziging van het bouwvlak.

4.8 Archeologie & cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die aanwezig (kunnen) zijn.

4.8.1.2 Beoordeling

De gemeente Twenterand beschikt over een archeologische verwachtingskaart. De locatie is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. In gebieden met een lage archeologische verwachting geldt dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk mits:

- planlocatie geheel in een lage verwachtingszone ligt;
- grenzend aan de planlocatie geen waardevol archeologisch terrein aanwezig is.

De locatie bevindt zich geheel in een lage archeologische verwachtingszone, waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen wijziging.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld 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.

4.8.2.2 Beoordeling

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het projectgebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het projectgebied komen eveneens geen monumenten of cultuurhistorische waarden voor.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt er geen archeologisch onderzoek nodig is. Tevens is geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.9 Water

Het project heeft in beginsel weinig tot geen gevolgen voor de waterhuishouding. De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied. In de nieuwe situatie zal het verhard oppervlak, incl. daken en verhardingen zoals in- en uitritten, niet toenemen aangezien het achterterrein reeds verhard is. Aanvullende waterberging is niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 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.

Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt een overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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. Het vooroverleg met de overlegpartners wordt gevoerd in het kader van het actualiserende bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand'.

Ten tijde van de procedure van het (actualisatie)bestemmingsplan voor het buitengebied, waar voorliggende onderbouwing onderdeel vanuit gaat maken, wordt voor een ieder gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

BEPLANTINGSPLAN

	Wetenschappelijk naam	Nederlandse naam	perc.	plantverband	plantafstand	aanplantmaat	aantal
Bomen (KGO)	Malus/Pyrus/Prunus	Hoogstamfruitbomn	100%	driehoek	min 8 (m)	10-12	5
BPT 1 460 m2 (KGO)	Viburnum opulus	Geldersche roos	10%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	45
Als hakhout beheren.	Amelanchier lamarckii	Am. krentenboompje	20%	driehoek	1 x 1 meter	80 -100	90
	Corylus avallana	Hazelaar	10%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	45
	Betula pubescens	Zachte berk	20%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	90
	Alnus glutinosa	Zwarte els	40%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	180
BPT 2 2400 m2 (KGO)	Viburnum opulus	Geldersche roos	20%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	480
Als hakhout beheren	Amelanchier lamarckii	Am. krentenboompje	20%	driehoek	1 x 1 meter	80 -100	480
	Corylus avallana	Hazelaar	10%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	240
	Sorbus aucuparia	Wild Lijsterbes	20%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	480
	Alnus glutinosa	Zwarte els	20%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	480
	Quercus robur	Zomereik	10%	driehoek	1 x 1 meter	80-100	240

Aanplantinstructies:

- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vrachtschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.

Eindbeeld:

Gesloten houtsingel van minimaal 5 meter breed van bovengenoemde soorten. Het valt aan te beheren de singel eens per 7 jaar pleksgewijs af te zetten en overstaanders van eiken te behouden. Hierdoor blijft de onderbeplanting behouden en het eindbeeld behouden.



ONDERBOUWING

De initiatiefnemer aan de Grintweg 16 te Westerhaar is voornemens om het bedrijf te ontwikkelen. Hiervoor wordt deels het bouwvlak overschreden. De gemeente wil dit verleggen mits er is aangetoond dat het erf landschappelijk goed wordt ingepast.

Het projectgebied is volgens het landschapontwikkelingsplan Noord Oost Twente gelegen in het **hoogveenontginning Westerhaar-Vroomshoop**.

Kenmerkend hiervoor is:

- grootschalig agrarisch landschap
- open landschap;
- regelmatige blokverkaveling
- regelmatig verspreide bebouwing
- wegbeplantingen, bomenrijen.
- plaatselijk houtwallen en singels.

Als erfopbouw is kenmerkend:

- de bebouwing staat dwars op of evenwijdig aan de kavelrichting,
- op de erven komen singels voor;
- traditionele indeling in voor-, zij- en achtererf: heldere scheiding in gebouwen en gebruik voorerf (tuin) en achtererf (functionaliteit).

Deze kenmerken zijn herkenbaar op het erf. Het erf behoudt de rechtlijnigheid, deels groen afgeschermd met streekeigen singels. Gebiedsvreemde beplanting wordt verwijderd.

Op het erf is ruimte om te keren en te parkeren.



Project	1442
bestand	1442-01.vwx
datum	16 jan. 2017
door	herbert
formaat	a3
schaal	1 : 1000
tekeningno	1 (3)
versie	1.0



Kostenraming voor de landschappelijke inpassing

behorende bij het beplantingsplan Grintweg 16 Westerhaar



Snippertweg				
Rooien bestaand groen verwijderen exoten uit singel en afvoeren	2900	m2	€ 1,00	€ 2.900,00
Aanvullen teelaarde	200	m3	€ 7,00	€ 1.400,00
Egaliseren en frezen terrein	3000	m2	€ 0,50	€ 1.500,00
Beplanting uitzetten	1	m2	€ 250,00	€ 250,00
Leveren bosplantsoen 80-100	2900	m2	€ 0,80	€ 2.320,00
Aanplanten bosplantsoen	2900	m2	€ 1,00	€ 2.900,00
Boomgaten graven	5	st	€ 35,00	€ 175,00
Leveren bomen 10-12	5	st	€ 50,00	€ 250,00
TOTAAL EXCLUSIEF BTW				€ 11.695,00
BTW LAAG			€ 2.570,00	€ 154,20
BTW HOOG			€ 6.225,00	€ 1.307,25
TOTAAL INCLUSIEF BTW				€ 13.156,45