



GEMEENTE TWENTERAND

*Ruimtelijke onderbouwing
Westerhoevenweg 7, Vriezenveen*

22 september 2017

Ruimtelijke onderbouwing
Westerhoevenweg 7, Vriezenveen

Plannaam: Westerhoevenweg 7, Vriezenveen
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing
Datum: 22 september 2017



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 HET PROJECTGEBIED	4
1.3	HUIDIG BESTEMMINGSPLAN	5
1.4	LEESWIJZER	5
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	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
HOOFDSTUK 4	MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	22
4.2	BODEMKWALITEIT	22
4.3	LUCHTKWALITEIT	23
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	23
4.5	MILIEUZONERING	25
4.6	GEUR	26
4.7	ECOLOGIE	27
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	28
4.9	WATER	30
HOOFDSTUK 5	UITVOERBAARHEID	31
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	31

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer, Beverdam Machinery BV, is gevestigd aan de Westerhoevenweg 7 te Vriezenveen, in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Beverdam Machinery betreft een loonbedrijf en een groothandel in 2^e hands landbouwvoertuigen.

De bedrijfslocatie bestaat uit enkele opstallen en een relatief groot buitenopslagterrein. Het bedrijfsperceel is in de loop van de tijd uitgebreid voor een duurzaam toekomstperspectief. Het huidige bedrijfsperceel wordt in de huidige situatie volledig benut en het is noodzakelijk de uitbreiding planologisch in te passen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2005" kent de locatie deels de bestemming 'Bedrijf'. Het feitelijke bedrijfsperceel ligt aan de westzijde en noordwestzijde deels buiten het bestemmingsvlak 'Bedrijf'. Op deze gronden ontbreekt een passende bestemming. Het deel aan de noordwestzijde en de westzijde wordt als een planologische uitbreiding beschouwd. Daarnaast wordt de situering van het bouwvlak gewijzigd, zonder het bouwvlak in oppervlakte te wijzigen.

Het voornemen is om voorgenoemde zaken te verwerken in het in procedure zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand', waarbij aangetoond moet worden 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 het projectgebied

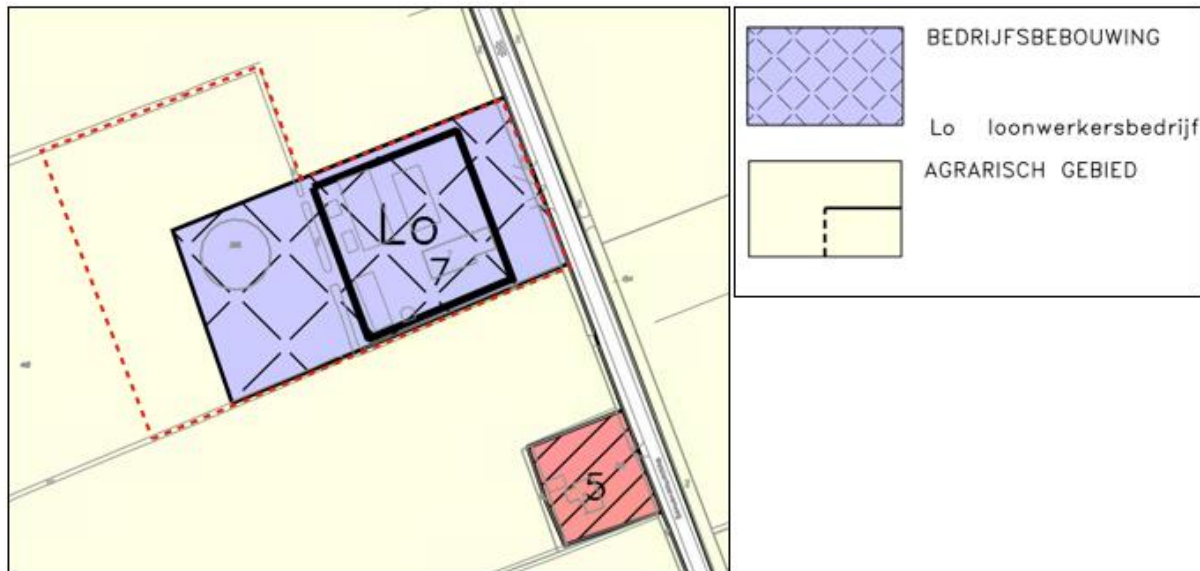
Het projectgebied is gelegen aan de Westerhoevenweg 7 te Vriezenveen in het buitengebied van de gemeente Twenterand. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie N, nummers 368, 470 en 471. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het projectgebied in het buitengebied (Bron: ArcGIS)

1.3 Huidig bestemmingsplan

De locatie bevindt zich in het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2005". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Twenterand vastgesteld op 7 november 2006 en door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd op 25 juni 2007. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldend bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede plankaart 'Buitengebied, herziening 2005' (Bron: Gemeente Twenterand)

In dit bestemmingsplan is een deel van het projectgebied bestemd als 'Bedrijfsbebouwing' en voorzien van de aanduiding 'loonwerkersbedrijf'. Ter plaatse is een loonwerkersbedrijf toegestaan. Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bebouwingsvlak met een maximale hoogte van 10 meter. De bebouwde oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en mestopslag mag niet meer bedragen dan respectievelijk 1397 (uitbreiding tot max. 1519) en 1467 (uitbreiding tot max 1595) m². Eén en ander zoals opgenomen in bijlage 3 van de bijbehorende regels.

De overige gronden zijn bestemd als 'Agrarisch gebied'. De gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied' zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Ter plaatse is geen bouwperceel aanwezig waardoor gebouwen niet zijn toegestaan.

Het is gewenst om de huidige situatie in overeenstemming te brengen met het geldend bestemmingsplan, bestaande uit bestemmen van het gehele projectgebied als 'Bedrijf'. Daarnaast wordt de situering van het bouwvlak gewijzigd, zonder het bouwvlak in oppervlakte te wijzigen.

De gemeente Twenterand is, ten tijde van het schrijven van deze ruimtelijke onderbouwing, bezig met het actualiseren van het bestemmingsplan voor het buitengebied. In dit geval zal het vorenstaande daarin worden verwerkt.

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. Hoofdstuk 4 gaat in op alle relevante milieu- en

omgevingsaspecten. In de hoofdstukken 5 wordt respectievelijk ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

De locatie aan de Westerhoevenweg 7 ligt in het buitengebied, op circa 500 meter ten westen van de bebouwde kom van Vriezenveen. De ruimtelijk-functionele structuur van de directe omgeving bestaat voornamelijk uit verspreid liggende woonerven, agrarische bedrijfspercelen en agrarische cultuurgronden. De belangrijkste structuurdragers in de omgeving betreffen de bebouwde kom van Vriezenveen en de lineaire structuren (Veneleiding, Westerhoevenweg en Overijsselse Kanaal (Almelo-De Haandrik)).

Het projectgebied omvat het feitelijk het bestaande bedrijfsperceel van Beverdam Machinery. Aan de oostzijde wordt het projectgebied door de Westerhoevenweg begrenst. De overige zijden van het projectgebied zijn omgeven door agrarische cultuurgronden.

Beverdam Machinery betreft een loonbedrijf en een groothandel in 2^e hands landbouwvoertuigen. Het bedrijf is al lange tijd op deze locatie gevestigd en heeft zich in de loop der jaren (internationaal) uitgebreid tot een gevestigde naam in de sector.

Vanwege de import en export naar het buitenland is (tijdelijke) stallingsruimte benodigd voor de machines en voertuigen. De bebouwing op het perceel bestaat uit één bedrijfswoning en diverse bedrijfsgebouwen. Het overige deel van het bedrijfsperceel is voornamelijk functioneel ingericht als stallingsruimte. Het voorerf kent een groene uitstraling waar deels een siertuin behorende bij de bedrijfswoning aanwezig is. Het perceel is met twee in- en uitritten ontsloten op de Westerhoevenweg, waarvan één in- uitrit ten behoeve van de bedrijfswoning en de ander ten behoeve van het bedrijf. In afbeelding 2.1 is de huidige situatie op een luchtfoto weergegeven. In afbeelding 2.2 zijn luchtfoto's in vogelvlucht weergegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto van het projectgebied (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2: Luchtfoto's in vogelvlucht van het projectgebied (Bron: Beverdam Machinery)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Planologische ontwikkeling

Het bedrijfsperceel is in de loop van tijd uitgebreid voor een duurzaam toekomstperspectief. Het huidige bedrijfsperceel wordt in de huidige situatie volledig benut en het is noodzakelijk de uitbreiding planologisch in te passen. Voor een optimale bedrijfsvoering is de ruime stallingsruimte een vereiste. Het stallen van machines en voertuigen voor de landbouwsector kent zo'n grote ruimtevrage. Met het planologisch inpassen van het bedrijf wordt de bijdrage van het bedrijf aan de sociaaleconomische vitaliteit en diversiteit van het buitengebied gewaarborgd.

De geldende bedrijfsbestemming beslaat een oppervlakte van circa 8.850 m². Met dit plan wordt een extra oppervlakte van 4.080 m² aan bedrijfsperceel toegestaan. Ter compensatie van de uitbreiding van 4.080 m² dient geïnvesteerd worden in de ruimtelijke kwaliteit. Totaal beslaat de bedrijfsbestemming een oppervlakte van 12.930 m². In afbeelding 2.3 is vorenstaande weergegeven.

Er is al een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend om een bestaande wagenberging met 20 meter te verlengen. Hiervoor wordt de wagenberging aan de noordkant gesloopt. Om de bestaande (inclusief vergunde) bebouwing planologisch te verankeren dient het bouwvlak te worden aangepast. In afbeelding 2.3 is vorenstaande weergegeven.



Afbeelding 2.3: Situatie uitbreiding (Bron: Google Streetview)

Het projectgebied is gelegen in het hoogveenontginningslandschap Westerhoeven. Kenmerkend hiervoor is:

- grootschalig agrarisch landschap
- open landschap;
- regelmatige blokverkaveling
- regelmatig verspreide bebouwing
- wegbeplantingen, bomenrijen.
- stevige houtsingels rondom erven.

Als erfopbouw is kenmerkend:

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

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing. De Erfontwikkelaar heeft een Erfinrichtingsplan opgesteld, met daarbij investeringen in de KGO weergegeven. zoals weergegeven in afbeelding 2.4. Het complete Erfinrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1.



Afbeelding 2.4: Erfinrichtingsplan (Bron: De Erfontwikkelaar)

In de huidige situatie is het perceel al landschappelijk ingepast. Dit bestaat uit volwassen bomen rondom het erf, bestaande groenstructuren op het voorerf, de grondwal met beplanting (waarvan een deel gebiedsvreemde beplanting). De verbetering bestaat uit het verwijderen van gebiedsvreemde beplanting ter plaatse van de grondwal en herplant met gebiedseigen beplanting. Hiermee ontstaat een zware blokvormige houtwal, zoals in de omgeving van het projectgebied veel voorkomen. Aan de noordoostzijde wordt de bestaande houtsingel gedund, waarbij overstaande eiken behouden blijven.

2.2.2 Verkeer & Parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. In dit geval wordt voor wat betreft de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie aangesloten bij de meest recente landelijke parkeerkencijfers op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

Het eigen terrein betreft een stallingsplaats voor landbouwmachines en –voertuigen. Ter plaatse is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren en laden en lossen die de functie met zich mee brengt. Het voorzien in voldoende mate van parkeergelegenheid is vastgelegd in het actualisatie bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand'.

Ten opzichte van de bestaande feitelijke situatie zal de verkeersgeneratie niet toenemen. Tevens wordt opgemerkt dat de locatie aan de Westerhoevenweg goed ontsloten is en op korte afstand aansluit op de N749, N750 en N36. Gelet op de, eventueel beperkte toename van, verkeersintensiteiten wordt gesteld dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling.

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.

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 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.

3.1.1.2 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.

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

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.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe 'stedelijke ontwikkelingen' mogelijk worden gemaakt. Uit uitspraken van de Afdeling blijkt dat een plan dat niet voorziet in een uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing ten opzichte van het voorheen geldende plan, ondanks een gebruikswijziging, zich niet kwalificeert als een nieuwe stedelijke ontwikkeling (nr. 201500276/1/R2 en nr. 201503895/2/R2). In voorliggend geval is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zich niet verzet tegen dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt

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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 Of - 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 maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

3.2.3.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven.

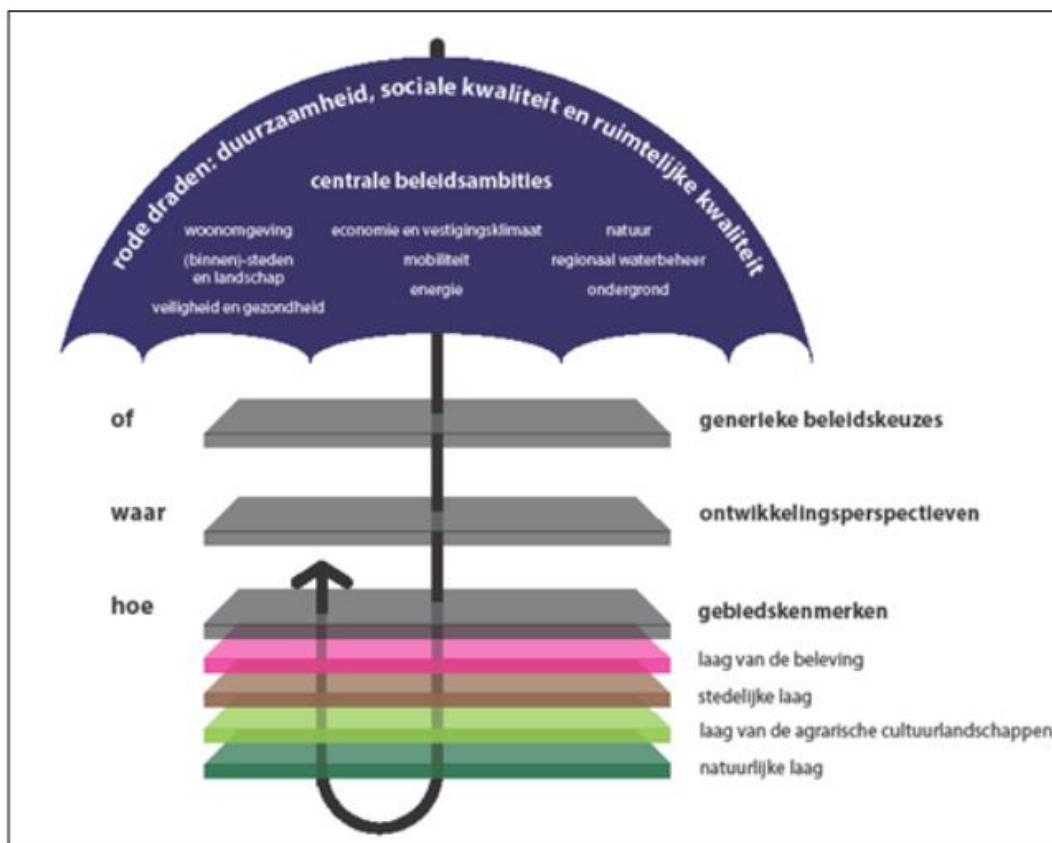
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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.

3.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) 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. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 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.

3.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn artikel 2.1.3 ‘Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’, artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) en 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene omgeving) van belang. De van toepassing zijnde artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel wordt hierna beschreven en getoetst.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (Artikel 2.1.3)

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

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de ladder voor duurzame verstedelijking ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. In dit geval gaat het om het planologisch inpassen van een uitbreiding van een bestaand en bestemd bedrijf. Herbenutting van bestaande bebouwing/verhardingen en verdere combinaties van functies is vanuit oogpunt van bedrijfsvoering niet mogelijk. Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Ruimtelijke kwaliteit (Artikel 2.1.5)

1. *In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.*
2. *In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vierlagenbenadering die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.*

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Artikel 2.1.6 lid 1)

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*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals blijkt uit de beschrijving in hoofdstuk 2 worden diverse investeringen in de ruimtelijke kwaliteit verricht. Naast de basisinspanning vindt er tevens een extra kwaliteitsimpuls in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving plaats. De beplantingskeuze en de locatie van de aanplant is mede gebaseerd op de geldende gebiedskenmerken, één en ander blijkt onder meer uit het vervolg van dit hoofdstuk. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5, lid 1, 2, 3 en 5 en artikel 2.1.6 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied is gelegen in het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent productie- schoonheid van de moderne landbouw'. In afbeelding 3.2 is dat aangegeven.



Afbeelding 3.2: Ontwikkelingsperspectief (Bron: Provincie Overijssel)

Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

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

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Dit project voorziet in het planologisch inpassen van het bestaande bedrijfsperceel. Beverdam (loonbedrijf en groothandel in 2^e hands landbouwvoertuigen) betreft een niet agrarisch bedrijf, maar is wel sterk gelieerd aan het buitengebied. De voorgenomen ontwikkelingen vormen geen belemmering ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of andere functies. Met dit plan wordt bijgedragen aan de sociaal-economische vitaliteit van de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke laag” en “Lust- en leisurelaag” buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het projectgebied of de directe omgeving van toepassing zijn.

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. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Hoogveengebied (in cultuur gebracht)'. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4: Natuurlijke laag: 'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)' (Bron: Provincie Overijssel)

'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. De grootste delen van het hoogveen zijn afgegraven en als turfblokken verstookt. In een paar kleine hoogveenreservaten wordt de waterstand met kunst en vliegwerk hoog gehouden. Zo kan het hoogveen zich op een aantal geïsoleerde plekken regenereren. De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. Het open natte karakter is hierbij een belangrijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

In het projectgebied is van het oorspronkelijke voorkomende hoogveen geen spoor meer aanwezig. De locatie is in cultuur gebracht. Het opnieuw tot groei brengen van hoogveen is op beide locaties redelijkerwijs geen optie. Op de locatie is de waterhuishoudkundige situatie al eerder afgestemd op het landbouwkundig gebruik en momenteel is het afgestemd op de bedrijfsvoering.

De 'Laag van het agrarische 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 'Hoogveenontginningen'. In afbeelding 4.5 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.5: Laag van het agrarisch cultuurlandschap: 'Hoogveenontginningen' (Bron: Provincie Overijssel)

'Veenkoloniaal landschap'

Grootschalig open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur. Ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden ten behoeve van de turfwinning. Een ontwateringsstelsel van kanalen en wijken is typerend voor dit landschap. Vanuit nieuwe linten en kanaaldorpen werd het hoogveen ontgonnen. Het vergraven landschap werd vervolgens als akkerbouwgebied in gebruik genomen. De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. De opgave is aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen te koppelen. Daarmee kan tevens het contrast tussen de grote open ruimtes en verdichte zones (linten en kanaaldorpen) worden versterkt. Ruimtelijke aanknopingspunten hiervoor zijn ondermeer de relicten van het hoogveen, de formele kanalen en wijkenstructuur met mooie bruggen, royale laanbeplantingen en daaraan de soms landgoedachtige buitens, villa's en herenboerderijen. Als ontwikkelingen plaats vinden in het veenkoloniaal landschap, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van bijzondere architectuur (watererfgoed (sluizen, bruggen e.d.), de bijzondere villa's, buitens, herenboerderijen), de linten door het landschap en de open ruimtes.

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

Ter plaatse van het projectgebied vormt de openheid van het landschap een kwaliteit. De kenmerkende verkavelingsrichting door de ontginning van het hoogveen ter plaatse wordt gerespecteerd door de blokvormige zware erfbeplanting evenwijdig aan de verkavelingsrichting aan te brengen en te versterken. Op het voorerf worden enkele solitaire bomen aangeplant waardoor het erf een relatie krijgt met de bestaande groenstructuren in het gebied, zonder dat dit ten koste gaat van de openheid in het gebied. Gesteld wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gebiedskenmerk van de 'Laag van agrarisch cultuurlandschap'.

3.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

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 Structuurvisie Twenterand

3.3.1.1 Algemeen

De 'Structuurvisie Twenterand', vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juli 2011, spreekt zich uit over de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de gehele gemeente. Doel is om verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen uitbreiding en inbreiding of tussen verkeer en landschap, zorgvuldig af te wegen en een gezamenlijk beeld over de gewenste ontwikkeling te krijgen. Een structuurvisie biedt een geïntegreerde benadering van het sectorale beleid en een herijking van bestaande (soms aan herziening toe zijnde) plannen. De structuurvisie is gefundeerd op uitgangspunten die voortkomen uit een inventarisatie en analyse van de bestaande situatie, het bestaande beleid en onderzoeken en prognoses.

3.3.1.2 Visie op Twenterand

De gemeente Twenterand heeft besloten om in te zetten op de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende kernen en landschappen die Twenterand rijk is. Geconcludeerd is dat er nog behoefte is aan beperkte extra woningbouw en bedrijventerreinen. De gemeente past de zogenaamde SER-ladder toe. Er wordt niet ongebreideld uitgebreid of ingebreed, maar er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande kwaliteiten van zowel landschap als bebouwing. Ontwikkelingsruimte zoeken wordt in eerste instantie binnen de bestaande kernen of in de randen gezocht. Daarbij gaat het dan om ontwikkelingen in kleine eenheden, passend bij de schaal van het onderliggende gebied die bovendien als overzichtelijke en afgeronde gehelen kunnen worden gerealiseerd.

De visie op de gemeente Twenterand is uitgewerkt in een aantal specifieke punten, te weten:

- Duurzaamheid
- Werken
- Voorzieningen
- Recreatie en toerisme
- Wonen
- Infrastructuur en mobiliteit
- Stedenbouw, water, landschap en ecologie

Gezien de ontwikkeling is vooral het thema 'werken' van belang.

3.3.1.3 Werken - Buitengebied

De vitaliteit en leefbaarheid van het platteland wordt gefaciliteerd, maar selectief en gericht op kwaliteit. Bedrijfs groei wordt toegestaan binnen de voorwaarden van het bestemmingsplan Buitengebied. Ook bij ontwikkelingen van intensieve veehouderijbedrijven wordt de nadruk gelegd op een goede ruimtelijke inpassing. De extensiveringszones zijn gelegen rond de kwetsbare natuurgebieden. Hier is geen ruimte voor uitbreiding van intensieve veehouderijbedrijven. In de verwevingsgebieden is ruimte voor ontwikkeling van intensieve veehouderij op de bestaande intensieve veehouderijlocaties.

Hergebruik van leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen wordt gestimuleerd. In de meest natuurlijke zones is omzetting van VAB's naar landgoederen en landhuizen in het bijzonder toegestaan. Al deze ontwikkelingen moeten voldoen aan de randvoorwaarden vanuit ruimtelijke en milieukwaliteit.

3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan "Structuurvisie Twenterand"

Met dit plan wordt bijgedragen aan de sociaal-economische vitaliteit van de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten van de "Structuurvisie Twenterand".

3.3.2 Nota Platteland

In de 'Nota Platteland' zijn randvoorwaarden opgenomen die betrekking hebben op de ruimtelijke ordening, waarbij gestreefd wordt naar een leefbaar en economisch en sociaal sterk platteland. In de nota worden kaders gesteld voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. In de nota is het vizier gericht op de periode 2020 – 2025.

Een belangrijk uitgangspunt van de gemeente is dat diverse ontwikkelingen op het terrein van wonen, werken en recreëren op het platteland mogelijk kunnen worden gemaakt, onder de voorwaarde dat een tegenprestatie wordt geleverd waardoor de uitstraling van het geheel verbetert.

De Nota Platteland richt zich vooral op te verwachten ontwikkelingen bij de stoppende agrarische bedrijven. Echter geeft de Nota Platteland wel een beleidsrichting op verschillende punten zoals 'horeca' en 'detailhandel' en de 'vestiging van een bedrijf (na bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf)'.

Er is geen specifiek beleid opgenomen voor bestaande niet agrarische bedrijvigheid in het buitengebied.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

3.3.3.1 Algemeen

In mei 2007 is een landschapsontwikkelingsplan opgesteld voor het gebied Noordoost-Twente/Twenterand. De raad van de gemeente Twenterand heeft de gemeentelijke uitwerking hiervan op 6 november 2007 vastgesteld. Het LOP geeft een gewenst landschappelijk streefbeeld voor de gemeente Twenterand voor de komende 10 jaar. Daarnaast biedt de gemeentelijke uitwerking handvatten voor het bijsturen en de inpassen van toekomstige ontwikkelingen in het landschap. Het LOP wordt gebruikt om te beoordelen of nieuwe ontwikkelingen landschappelijke aanvaardbaar zijn en hoe deze goed landschappelijk worden ingepast. Aan ontwikkelingen die niet binnen de streefbeelden van het LOP passen maar wel een meerwaarde vormen voor de gemeente, kan medewerking worden verleend door gemotiveerd af te wijken van het LOP.

Op basis van het LOP is het plangebied gelegen binnen het deelgebied 'Veenleiding'. Op basis van de onderverdeling van dit gebied liggen het plangebied in het deelgebied 'Westerhoeven'.

3.3.3.2 Deelgebied 'Westerhoeven'

Westerhoeven is een veenkoloniale veenontginning en is daardoor in opbouw verschillend (meer blokvormige percelen) van Buitenkuilen. Verder zijn er veel overeenkomsten tussen de twee deelgebieden in de landschappelijke eenheid Veeneleiding. De ligging ten opzichte van de Hoge Hexel en de Ootmarsumse stuwwal, levert eenzelfde continue kwelstroom op vanuit die hogere gronden als Buitenkuilen. Veel van dit kwalitatieve water wordt in Westerhoeven direct afgevoerd door de Veeneleiding. Dit gebied heeft de functie van stedelijk uitloopgebied voor Vriezenveen.

Het LOP staat hier een gestuurde omvorming naar stedelijke ruimte voor die rekening houdt met functies die het gebied vervult. Functies zoals verstedelijking, weidevogelbeheer en waterberging. De gemeente stimuleert initiatieven bij dragen aan een goedgepland stedelijk uitloopgebied waar zij een sterke landschappelijke structuur ontwikkelen.

Buitenkuilen ligt op het laagste punt tussen de Hoge Hexel en de helling naar de Ootmarsumse stuwwal en heeft te maken met een continue kwelstroom vanuit die hogere gronden. Het gebied ten westen van Vriezenveen, Buitenkuilen, heeft een open karakter, maar dreigt stedelijk uitloopgebied te worden. In de reconstructieplannen wordt 'Buitenkuilen aangeduid als verwevingsgebied en valt niet binnen de ecologische verbindingzone.

Aandachtspunten en kansen die voor dit gebied zijn geformuleerd betreffen:

- Omvorming stedelijk uitloopgebied naar goedgeplande ruimte waar afweging gemaakt wordt tussen stedelijke functies en weidevogelgebied en kwelnatuur
- Ontwikkeling van kwelvegetaties door particulier natuurbeheer

- Ontwikkeling van weidevogelbeheer en kwelnatuur (PEHS) ter compensatie van stedelijk uitbreidingsgebied
- Stimuleren verbreding landbouw en vestiging extensieve functies

3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan ‘Landschapsontwikkelingsplan’

Zoals beschreven in paragraaf 2.2 en het in bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan is aangetoond dat de landschappelijke inpassing van het bedrijf wordt versterkt door de aangegeven maatregelen. Hiermee is aangesloten bij de uitgangspunten vanuit het LOP. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten van het “Landschapsontwikkelingsplan”.

3.3.4 Conclusie toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de planologische inpassing in overeenstemming is met het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 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, archeologie & cultuurhistorie en water.

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 Situatie projectgebied

In dit geval wordt geen geluidgevoelig object toegevoegd of gewijzigd. Derhalve worden de aspecten railverkeer-, wegverkeers- en industrielawaai buiten beschouwing gelaten.

Wel wordt met dit plan een geluidsbelastende functie toegestaan. De VNG-uitgave "Bedrijven- en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht door middel van richtafstanden voor verschillende milieuaspecten, waaronder het aspect geluid. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 4.5, waarin hier nader op ingegaan wordt.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor dit plan.

4.2 Bodemkwaliteit

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. Het plan betreft het planologisch inpassen van de bestaande situatie. Vanuit milieuwetgeving gelden eisen aan de vloeistofdichte vloer ter plaatse van stalling van machines en voertuigen ter voorkoming van bodemverontreiniging

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 Situatie projectgebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt 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 uitvoering van het plan.

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. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

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

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten.

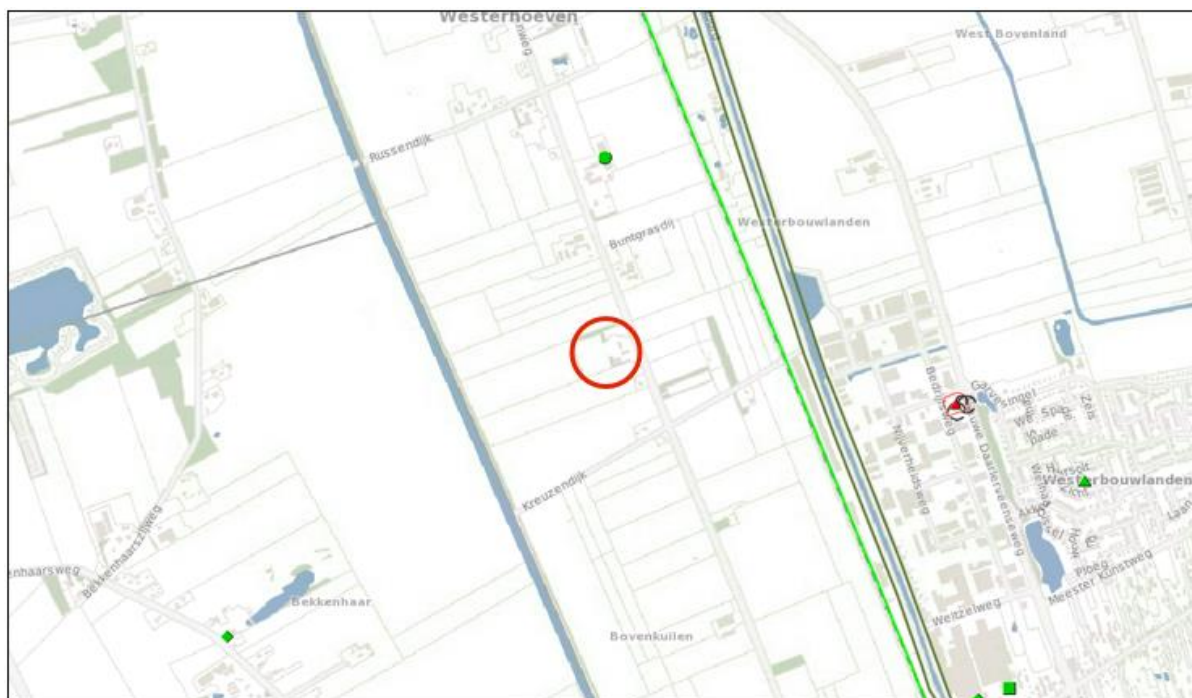
Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

In het externe veiligheidsplan 'Twenterand gaat voor een veilige toekomst', vastgesteld op 20 december 2011, is het veiligheidsbeleid van de gemeente Twenterand in beeld gebracht. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een transparant toetsingskader te bieden dat duidelijk maakt welke externe veiligheidsrisico's er in de gemeente Twenterand zijn en hoe met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan.

4.4.2 Situatie projectgebied

4.4.2.1 Algemeen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het projectgebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Provincie)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook 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 in 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

Een en ander brengt met zich mee dat het voornemen in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

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.

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 mogelijk is.

4.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval 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

4.5.3 Situatie projectgebied

4.5.3.1 Algemeen

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

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

4.5.3.2 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.

Op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" wordt het bedrijf geschaard onder: "Dienstverlening t.b.v. de landbouw: - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²". Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 50 meter (categorie 3.1). De afstand van de bestemmingsgrens van het loonwerkbedrijf tot de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming bedraagt circa 56 meter. Daarbij wordt opgemerkt dat de onderlinge afstand met dit voornemen niet wordt verkleind. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving. Met dit plan wordt geen nieuw milieugevoelig object toegestaan. Gezien de ruime afstanden tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van het projectgebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar leefklimaat.

4.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.6 Geur

4.6.1 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 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.

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

4.6.2 Situatie projectgebied

Op enige afstand ten noorden en ten zuiden van het plangebied zijn veehouderijen aanwezig/toegestaan. De afstand tussen het bouwvlak, waarbinnen geurgevoelige objecten zijn toegestaan, wordt aan deze zijden niet gewijzigd.

Het bouwvlak, waarbinnen geurgevoelige objecten zijn toegestaan, wordt aan de westzijde vergroot. Ten westen van het plangebied zijn veehouderijen uitsluitend op een afstand van meer dan 1 kilometer afstand aanwezig. Gelet op deze afstand kan worden aangenomen dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een goed leefklimaat en dat de agrarische bedrijvigheid niet onevenredig wordt belemmerd.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

4.7 Ecologie

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

4.7.1 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 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.

Het projectgebied bevindt zich op een afstand van circa 4,4 en 5,8 kilometer van respectievelijk de Natura 2000-gebied 'Wierdense Veld' en 'Engbertsdijksvennen'. Gelet op de afstand tot aan Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat de in dit plan besloten ontwikkeling geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

4.7.2.2 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 1,3 kilometer afstand. Gezien de afstand van de locatie tot de NNN, 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 soortenbescherming wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt anders moet er een ontheffing worden gevraagd.

In voorliggend plan is geen sprake van het kappen van opgaande beplanting en/of het dempen van oppervlaktewater. Nadelige effecten op beschermde soorten flora en fauna worden daarom niet verwacht.

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de algemene zorgplichtbepaling.

4.7.3 Conclusie

Het plan brengt geen significant negatieve effecten op de NNN en het Natura 2000-gebied met zich mee. Daarnaast worden er geen nadelige effecten voor de beschermde flora en fauna verwacht.

4.8 Archeologie & cultuurhistorie

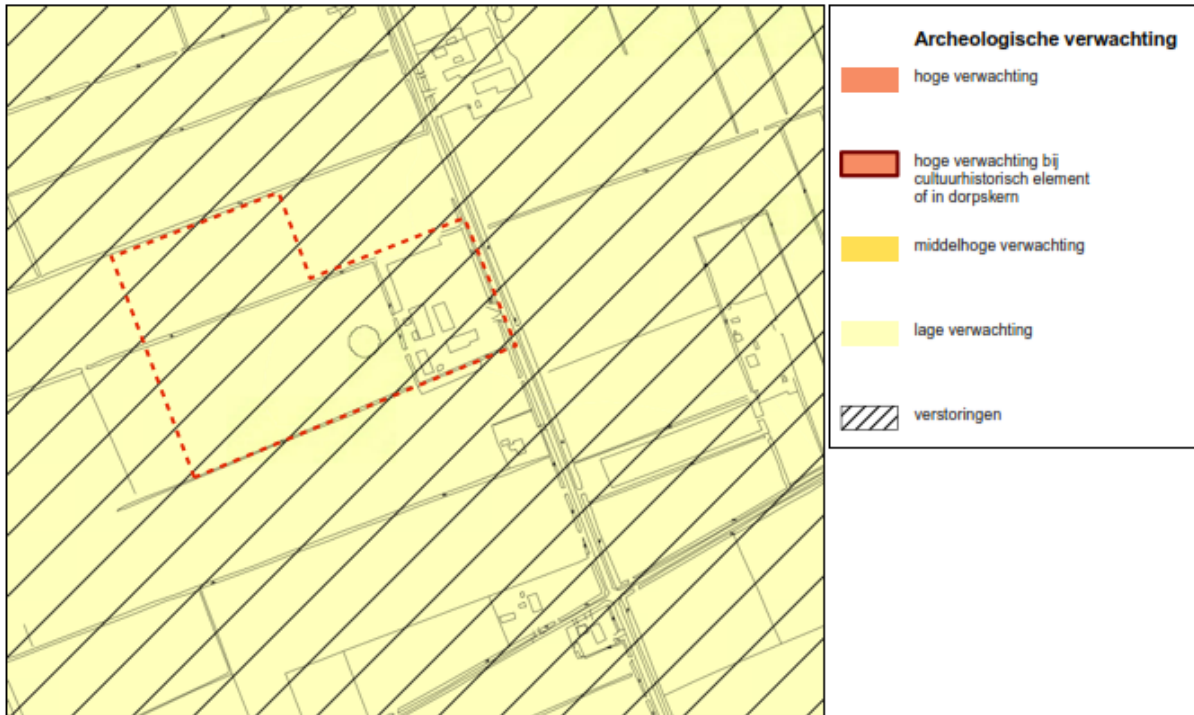
4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet 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 relicten 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.

4.8.1.2 Situatie projectgebied

De gemeente Twenterand beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van deze kaart, met daarin weergegeven de locatie van het projectgebied, is opgenomen in afbeelding 4.2.



Afbeelding 4.2: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Twenterand)

Het projectgebied is gelegen in een gebied met een middelhoge c.q. 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.

Aangezien dit plan niet voorziet in bodemingrepen is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

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, vijfde 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 Situatie projectgebied

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

4.9.1 Beleid Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

4.9.2 Situatie projectgebied

Het project heeft in beginsel weinig tot geen gevolgen voor de waterhuishouding, aangezien de bestaande situatie planologisch wordt ingepast. De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied.

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, indien benodigd, gevoerd in het kader van het nog op te stellen (actualisatie)bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Twenterand.

Ten tijde van de procedure van het (actualisatie)bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Twenterand, wordt voor eenieder gelegenheid geboden tot het indienen van inspraakreacties en/of zienswijzen.

BIJLAGE

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan



GEMEENTE TWENTERAND

KGO Plan

Westerhoevenweg 7, Vriezenveen

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LEESWIJZER	3
HOOFDSTUK 2	BELEIDSCONTEXT	4
2.1	OMGEVINGSVISIE EN OMGEVINGSVERORDENING OVERIJSEL	4
2.2	BELEIDSLIJN INVESTERING KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING.....	4
HOOFDSTUK 3	UITWERKING KGO.....	6
3.1	DOORLOPEN STAPPENPLAN.....	6
3.2	KGO BEREKENING (WAARDEVERMEERDERING EN –VERMINDERING)	8
HOOFDSTUK 4	CONCLUSIE.....	9
BIJLAGEN BIJ HET KGO-PLAN	10	
BIJLAGE 1:	LANDSCHAPSPLAN.....	11
BIJLAGE 2:	BEPLANTINGSPLAN.....	12
BIJLAGE 3:	RAMINGSOVERZICHT LANDSCHAPSMaatregel	13

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer, Beverdam Machinery BV, is gevestigd aan de Westerhoevenweg 7 te Vriezenveen, in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Beverdam Machinery betreft een loonbedrijf en een groothandel in 2e hands landbouwvoertuigen.

De bedrijfslocatie bestaat uit enkele opstallen en een relatief groot buitenopslagterrein. Het bedrijfsperceel is in de loop van de tijd. Het huidige bedrijfsperceel wordt in de huidige situatie volledig benut en het is noodzakelijk de uitbreiding planologisch in te passen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied herziening 2005” kent de locatie deels de bestemming ‘Bedrijf’. Het feitelijke bedrijfsperceel ligt aan de westzijde en noordwestzijde deels buiten het bestemmingsvlak ‘Bedrijf’. Op deze gronden ontbreekt een passende bestemming. Het deel aan de noordwestzijde en de westzijde wordt als een planologische uitbreiding beschouwd. Daarnaast wordt de situering van het bouwvlak gewijzigd, zonder het bouwvlak in oppervlakte te wijzigen.

Het voornemen is om voorgenoemde zaken te verwerken in het in procedure zijnde bestemmingsplan ‘Buitengebied Twenterand’, waarbij aangetoond moet worden dat er vanuit het oogpunt van een ‘goede ruimtelijke ordening’ geen overwegende bezwaren bestaan tegen de voorgenomen aanpassing. Voorliggende onderbouwing voorziet hierin.

De provincie Overijssel biedt ruimte aan grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Deze voorwaarde is neergelegd in de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en is van toepassing op ontwikkelingen die niet in het geldende bestemmingsplan passen. Door deze regeling wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen of gecompenseerd. De provincie biedt ruimte om op gemeentelijk niveau

beleidskaders uit te werken. De gemeente Twenterand heeft hier gebruik van gemaakt en gezamenlijk een nieuw beleidsdocument opgesteld genaamd ‘Beleidslijn investering kwaliteitsimpuls groene omgeving’. In dit beleidskader wordt aangegeven bij welke ontwikkelingen de kwaliteitsimpuls van toepassing is (1) en wanneer de investeringen in evenwicht zijn (2). Voorliggend document voorziet in een nadere concretisering / kwantificering van het KGO-beleid, specifiek voor de planologische inpassing van de activiteiten. Aangetoond wordt dat wordt voldaan aan het van toepassing zijnde beleid. Tevens wordt aangetoond dat de geboden ontwikkelingsruimte en investering in de ruimtelijke kwaliteit in evenwicht zijn.

1.2 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleid beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt een verdiepingsslag gemaakt en zal het concrete plan aan de hand van het gemeentelijk KGO beleid worden uitgewerkt. Dit hoofdstuk bevat onder andere een gespecificeerde KGO berekening.

In de volgende hoofdstukken worden de kaders van het relevante beleid geschetst en zal de balans tussen de geboden ontwikkelingsruimte en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit geconcretiseerd c.q. gekwantificeerd worden.

HOOFDSTUK 2 BELEIDSCONTEXT

2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

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

De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld. Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene omgeving. Dit is verankerd in artikel 2.1.6. van de Omgevingsverordening:

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtname 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.

2.2 Beleidslijn investering kwaliteitsimpuls groene omgeving

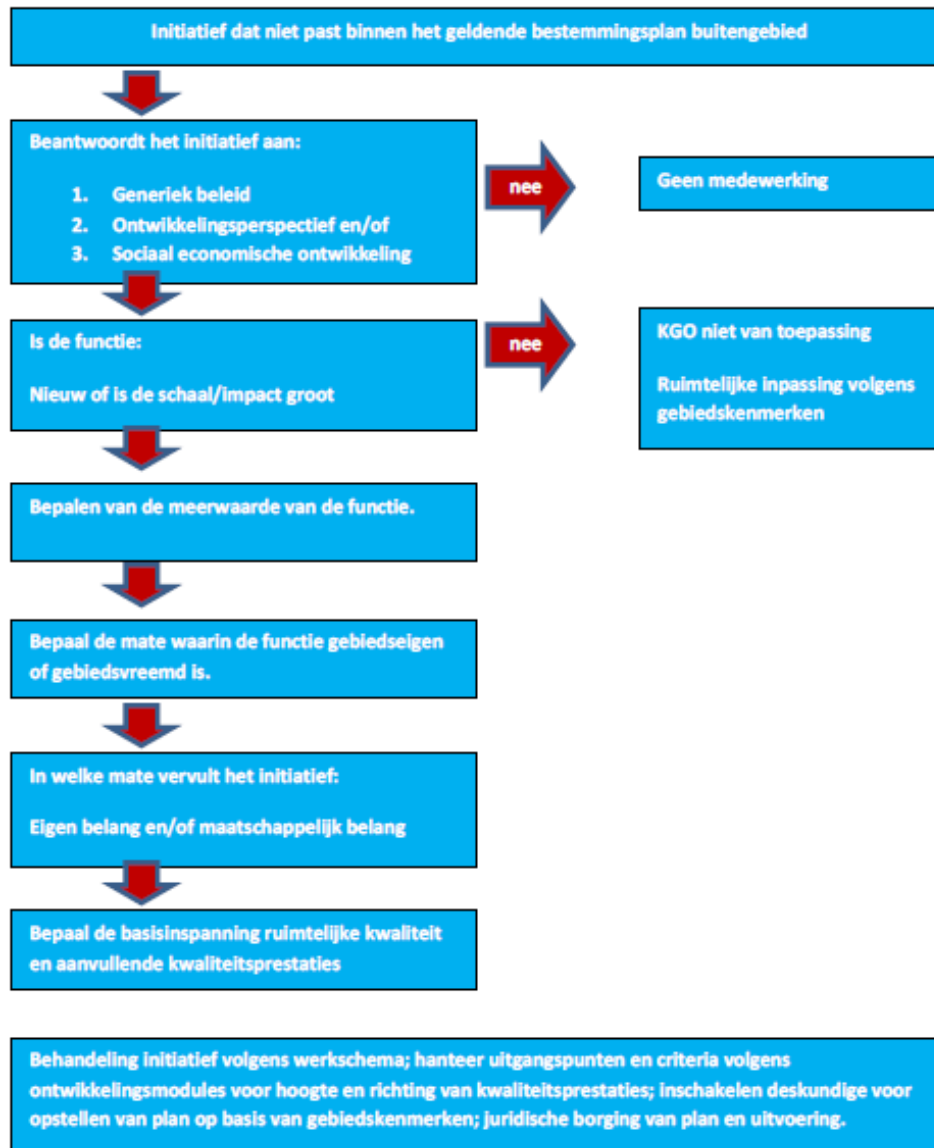
2.2.1 Algemeen

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.

2.2.2 Reikwijdte

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



De beleidslijn heeft dus 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.

In voorliggend geval gaat het om het uitbreiden van een bestemmingsvlak een niet-agrarische functie (loonbedrijf en handel in 2^e hands landbouwvoertuigen) met meer dan 15%.

HOOFDSTUK 3 UITWERKING KGO

3.1 Doorlopen stappenplan

Onderstaand stappenplan, overgenomen uit de gemeentelijke beleidslijn, dient bij nieuwe ontwikkelingen in het kader van KGO te worden doorlopen:

1. Past het initiatief binnen het generieke beleid, het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en/of betreft het een sociaal economische ontwikkeling;
2. Is de functie nieuw of is de schaal/impact groot;
3. Bepalen van de meerwaarde van de ontwikkeling;
4. Betreft het een gebiedseigen of gebiedsvreemde functie;
5. Betreft het een ontwikkeling vooral voor eigen belang of is er (ook) sprake van maatschappelijk belang.
6. Bepalen van de basisinspanning en aanvullende kwaliteitsprestaties;
7. Invulling te geven aan het bepaalde in punt 6 door het opstellen van een inrichtingsplan.

De gewenste ontwikkeling betreft het herzien van het geldende bestemmingsplan zodat de uitbreiding van het bestemmingsvlak kan worden gerealiseerd, alsmede bestaande activiteiten/bebouwing planologisch in te passen.

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

Er is in voorliggend geval sprake van een sociaal economische ontwikkeling. Door de planologische inpassing van een bestaande voorziening wordt bijgedragen aan de economische vitaliteit van het buitengebied.

3.1.2 Is de functie nieuw of is de schaal/impact groot;

In dit geval is er sprake van het planologisch inpassen van een bestaande functie, waarbij het bestemmingsvlak wordt vergroot en het bouwvlak qua situering wordt

gewijzigd. Het perceel ligt op een ruimte afstand van de openbare weg en wordt op een landschappelijke wijze ingepast. De impact op de omgeving wordt klein geacht.

3.1.3 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. Het bouwvlak wordt enkel qua situering aangepast, het bestemmingsvlak wordt vergroot. Van een waardevermeerdering door extra bouw mogelijkheden is geen sprake.

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.

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.

In 5.1.2 is reeds ingegaan op de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving. Er is sprake van een ontwikkeling met een kleine impact op de omgeving. Hierna wordt de ontwikkeling getoetst aan de overige twee variabelen.

Bestemming	Waarde per m ²
Agrarisch gebied	€ 8 ,-
Agrarisch gebied met bouwvlak	€ 15 ,-
Bedrijf (zonder bouwvlak)	€ 30 ,-

Op basis van de hierboven genoemde waarden kan de rekenmethode als volgt ingevuld worden:

Opbrengsten	Eenheid	Prijs p.e.	Aantal	Bedrag
Waarde nieuwe bestemming – Bedrijf (zonder bouwvlak)	M ²	30	4080	€122.400,-
Totaal opbrengsten			4080	€122.400,-
Kosten	Eenheid	Prijs p.e.	Aantal	Bedrag
Waarde oude bestemming – Agrarisch gebied	M ²	8	4080	€32.640,-
Wegbestemmen mogelijkheid tot mestsilo	M ²	15	1467	€22.005,-
Bouwrijp maken	M ²	10	4080	€40.800,-
Bestemmingsplankosten en leges				€5.000,-
Advieskosten (kgo plan) en leges	Geschat			€3.000,-
Totaal kosten			4080	€108.445
Meerwaarde: verschil opbrengsten en kosten				€18.955-

Het bedrag dat gebruikt moet worden voor de KGO-berekening, is de uitkomst van de opbrengen minus de kosten, oftewel 18.995 euro. Voor de volledige KGO-berekening wordt verwezen naar bijlage 2 van dit plan.

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.

In 5.1.2 is reeds ingegaan op de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving. Er is sprake van een ontwikkeling met een kleine impact op de omgeving. Hierna wordt de ontwikkeling getoetst aan de overige twee variabelen.

3.1.4 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 kleinschalige uitbreiding van een bestaande functie (loonbedrijf en handel in 2^e hands landbouwmachines). 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. In voorliggend geval wordt uitgegaan van ‘gebiedsvreemd’.

3.1.5 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 kapitaalkrachtige ontwikkelingen met winstoogmerk. Overigens is niet slechts de intentie van de initiatiefnemer bepalend voor het onderscheid, maar juist het effect op de ruimtelijke kwaliteit.

Beverdam (loonbedrijf en groothandel in 2^e hands landbouwvoertuigen) betreft een niet agrarisch bedrijf, maar is wel sterk gelieerd aan het buitengebied. De voorgenomen ontwikkelingen vormen geen belemmering ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of andere functies. Met dit plan wordt bijgedragen aan de sociaal-economische vitaliteit van de omgeving. Daarnaast kan worden gesteld dat een dergelijk bedrijf voordelen met zich mee brengt voor agrarische bedrijven (loonwerk, verkoop van landbouwvoertuigen) etc.

Gelet op het vorenstaande is zeer zeker sprake van enig maatschappelijk belang. Wel betreft het uiteindelijk een commercieel bedrijf met winstoogmerk. In voorliggend geval kan dan ook worden uitgegaan van ‘een beetje maatschappelijk’.

3.2 KGO berekening (waardevermeerdering en –vermindering)

3.2.1 Waardevermeerdering geboden ontwikkelingsruimte

Zoals reeds verwoord in 5.1.3 is sprake van een meerwaarde van 32.035 euro. 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	Gebiedsvreemd 40%
Grote/kleine impact op de omgeving	Kleine impact 20%
Eigen belang/maatschappelijk belang	Beetje maatschappelijk 30%

De waarden bedragen samen 90% inhoudende dat de totale investering van het KGO uit komt op circa 17.095,-.

3.2.2 KGO inzet

In voorliggend geval dient 17.095,- euro in de groene omgeving te worden geïnvesteerd. De landschapsmaatregelen bestaan uit:

- rooien en afvoer van bestaand groen (exoten) van de grondwal;
- aanvullen van de grondwal met teelaarde;
- herstellen van de grondwal;
- het uitzeten van beplanting;
- het leveren van het bosplantsoen;
- het aanplanten van het bosplantsoen op de grondwal;

Voor een nadere toelichting op de maatregelen en de onderbouwing hiervan is in bijlage 1 een KGO-landschapsplan opgenomen. Uit het ramingsoverzicht, opgenomen in bijlage 2 van dit plan, blijkt dat het realiseren van de maatregelen een kostenpost van 17.287.05 euro met zich mee brengt. Hiermee wordt voldaan aan de minimale verplichte investering in de groene omgeving als extra impuls.

HOOFDSTUK 4 CONCLUSIE

De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan steeds meer hand in hand. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De gewenste ontwikkelingen ter plaatse van de Westerhoevenweg 7 te Vriezenveen in combinatie met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit sluit uitstekend aan bij deze beleidsambitie. Resumerend kan worden gesteld dat in voorliggend document is aangetoond dat de geboden ontwikkelingsruimte en investering in de ruimtelijke kwaliteit in evenwicht zijn. Het bedrag dat in het kader van KGO geïnvesteerd moet worden bedraagt **€17.095,-**. De kosten voor het uitvoeren van het landschapsplan bedragen **€17.287.05**. Dit betekent dat de te verrichten KGO investering volledig wordt behaald met de uitvoering van het KGO-landschapsplan. Er hoeft dus geen bedrag te worden gestort in het KGO fonds.

BIJLAGEN BIJ HET KGO-PLAN

Bijlage 1: Landschapsplan



Bijlage 2: Beplantingsplan

BEPLANTINGSPLAN

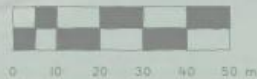
Nummer	Soort	Ned. naam	perc.	planteisen	plantafstand	aanplantmaat	aantal
1	Quercus robur	Zomereik	5%	in groep van 3-5	1 st/m ²	40-80 wortel	190
3800 m ²	Alnus glutinosa	Zwarte els	3%	in groep van 3-5	1 st/m ²	40-80 wortel	114
	Betula pendula	Ruwe Berk	2%	in groep van 3-5	1 st/m ²	40-80 wortel	76
	Crataegus monogyna	Eenst. Meidoorn	25%	in groep van 5-10	1 st/m ²	40-80 wortel	950
	Prunus spinosa	Sleedoorn	25%	in groep van 5-10	1 st/m ²	60-80 wortel	950
	Viburnum opulus	Gelderse roos	15%	in groep van 5-10	1 st/m ²	40-80 wortel	570
	Acer campestre	Veldesdoorn	5%	in groep van 5-10	1 st/m ²	40-80 wortel	190
	Corylus avallana	Hazelaar	10%	in groep van 3-5	1 st/m ²	40-80 wortel	38
	Rhamnus frangula	Vuilboom	5%	aan randen solitair	1 st/m ²	40-80 wortel	190
	Ilex aquifolium	Hulst	5%	aan randen solitair	1 st/m ²	80+ kluit	190

Aanplantinstructies:

- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.

Eindbeeld

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



Project: 1459
Bestand: 1459-01.1.wrk
Actie: 18 sept. 2017
door: [naam]
herbort: [naam]
Formaat: a3
schaal: 1:1000
Versie: 1.0

LANDSCHAPSWAATREGELEN WESTERHOEVENWEG 7 VRIEZENVEEN
de Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl, tel: 0515 45 11 73



Bijlage 3: Ramingsoverzicht landschapsmaatregel

Kostenraming KGO maatregelen

behorende bij het beplantingsplan Westerhoevenweg 7 Vriezenveen



Snippertweg				
Rooien bestaand groen verwijderen exoten van grondwal en afvoeren	2800	m2	€ 1,00	€ 2.800,00
Aanvullen teelaarde	65	m3	€ 7,00	€ 455,00
Herstellen grondwal	3400	m2	€ 0,50	€ 1.700,00
Beplanting uitzetten	1	m2	€ 250,00	€ 250,00
Leveren bosplantsoen volgens beplantingstabel	3400	m2	€ 1,50	€ 5.100,00
Aanplanten bosplantsoen (op grondwal)	3400	m2	€ 1,50	€ 5.100,00
TOTAAL EXCLUSIEF BTW				€ 15.405,00
BTW LAAG			€ 5.100,00	€ 306,00
BTW HOOG			€ 7.505,00	€ 1.576,05
TOTAAL INCLUSIEF BTW				€ 17.287,05