

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Loon- en agrarisch bedrijf Dekker B.V.
Horstweg 10/10a in Vriezenveen

Wijziging gebruik gronden t.b.v. uitbreiding op- en overslag en bebouwing en splitsing agrarisch bedrijf/loonbedrijf.



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Loonbedrijf Dekker BV

Project : Ruimtelijke onderbouwing voor het wijzigen van het gebruik voor een deel van de gronden voor opslag en mogelijkheden voor het verlengen van een drietal werktuigenbergingen op het perceel Horstweg 10/10a te Vriezenveen

Status : Concept

Projectcode : ORI 31496
Datum : oktober 2017
Opdrachtgever : Loonbedrijf Dekker BV
Contactpersoon : dhr. H. Dekker

Gemeente : Twenterand
Contactpersoon : Dhr. J.H.J. Nijland

Uitvoering : CUMELA Advies, Nijkerk, dhr. V. Tijms

VOORWOORD

Voor u ligt een ruimtelijke onderbouwing waarin nader wordt ingegaan op het bedrijf Loonbedrijf Dekker BV, gevestigd aan de Horstweg 10/10a te Vriezenveen en de verantwoording aangaande het verzoek tot wijzigen van het gebruik voor een deel van de gronden voor opslag en uitbreiding van gebouwen. Daarnaast wordt aangegeven op welk deel van het terrein het agrarisch bedrijf van de familie Dekker zich bevindt.

Economische groei en toekomstperspectieven voor dienstverlenende (machinale) bedrijven ten behoeve van de agrarische sector i.c. buitengebied georiënteerde werken worden in grote mate beïnvloed door de gebruiksmogelijkheden van de eigen inrichting/bedrijfslocatie.

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn de planologische, milieukundige en bedrijfsspecifieke aspecten in relatie tot de afwijkingsbevoegdheid voor het bedrijf weergegeven.

Deze ruimtelijke onderbouwing is in opdracht van de heer H. Dekker, directeur/eigenaar van Loonbedrijf Dekker BV, opgesteld door CUMELA Advies.

CUMELA Nederland is dé belangenorganisatie voor een gespecialiseerde groep ondernemingen (cumelasector). Deze ondernemingen, specialisten in groen, grond en infra, verrichten werkzaamheden met mens en materiaal voor derden. CUMELA Nederland kent een ledenaantal van nagenoeg 2.000 professionele bedrijven werkzaam in genoemde sectoren. CUMELA Advies maakt onderdeel uit van CUMELA Nederland.

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Project-/Bedrijfsomschrijving	7
2.1 Projectomschrijving	7
2.2 Omgeving en beschrijving van het plangebied	7
3 Ruimtelijk beleid	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.4 Overig relevant ruimtelijk beleid	14
4 Planologische uitvoeringsaspecten	14
4.1 Beeldkwaliteit / stedenbouwkundig	14
4.2 Landschappelijke inpassing	14
4.3 Milieu	15
4.4 Geur agrarisch	15
4.5 Bedrijven en milieuzonering	16
4.6 Geluid	17
4.7 Geur	17
4.8 Bodem	17
4.9 Mobiliteit / infrastructuur	18
4.10 Flora en Fauna (Soorten- Gebiedsbescherming)	18
4.11 Luchtkwaliteit	19
4.12 Water	20
4.13 Cultuurhistorie en archeologie	20
4.14 Externe veiligheid	21
5 Verantwoording	23
5.1 Uitwerken beleidsaspecten i.r.t. plangebied	23
5.2 Economische uitvoerbaarheid	23
5.3 Uitkomsten inspraak/overleg	23
Bijlagen:	24

1 INLEIDING

In deze paragraaf is de aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing, de ligging van het object, het vigerend bestemmingsplan en een leeswijzer opgenomen.

1.1 Aanleiding

Op de Horstweg 10/10a is een bedrijf gevestigd in de vorm van een (agrarisch)loonbedrijf en tevens is op de locatie een agrarisch bedrijf gevestigd. Deze onderbouwing gaat vooral over de wens om uitbreiding van de bedrijfslocatie voor opslag en vergroting van een drietal werktuigenbergingen. Dit wordt mede bereikt door verplaatsing van een deel van het bestemmingsvlak.

N.a.v. een ingediende zienswijze is door de gemeente verzocht om te komen met een ruimtelijke onderbouwing ter ondersteuning van de plannen. De gemeente Twenterand wil dan beoordelen of medewerking mogelijk is om de noodzakelijke uitbreidingen te realiseren. Voorwaarde is uiteraard wel dat e.e.a. voldoet aan de eisen voor een “goede ruimtelijke ordening” en zorgt voor een goed woon- en leefklimaat voor eventuele omwonenden. Mede om die reden is bij deze onderbouwing ook een plan gevoegd in het kader van KGO.

Onderhavige onderbouwing ‘beschrijft’ de behoefte aan een adequate bedrijfslocatie, waarbij de bedrijfstechnische-, beleidsmatige, ruimtelijke- en milieukundige aspecten in relatie tot een goede ruimtelijke ordening worden gemotiveerd en verantwoord.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Horstweg 10/10a in Vriezenveen in het buitengebied van de gemeente Twenterand, ten zuidoosten van de woonkern Vriezenveen.

Voor een globale ligging wordt verwezen naar figuur 1 (luchtfoto plangebied).



(figuur 1: luchtfoto plangebied. (Bron: Google Maps).



figuur 2: Plangebied (bron: Google Earth)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt onder de werking van bestemmingsplannen Buitengebied, herziening 2005. Dit bestemmingsplan is op 7 november 2006 vastgesteld door de raad van de gemeente Twenterand en op 25 juni 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel. Op grond van deze plannen geldt voor de huidige bedrijfslocatie de bestemming. "agrarisch dienstverlenend bedrijf"

Het te ontwikkelen plangebied heeft de bestemming Agrarisch gebied. De gronden met de bestemming Agrarisch gebied worden beoogd te gebruiken voor op- en overslag en uitbreiding van 3 bestaande werktuigenbergingen met daarbij het realiseren van landschappelijke inpassing conform bijlage KGO.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie en activiteiten van het bedrijf in casu van het plangebied en de voorgestane ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid – voor zover relevant - behandeld. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor de onderhavige bestemmingswijziging. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verantwoording van dit plan.

2 PROJECT-/BEDRIJFSOMSCHRIJVING

Een nadere uitwerking van het plan, de omgeving en de beoogde ontwikkeling wordt onderstaand benoemd.

2.1 Projectomschrijving

Het te ontwikkelen plangebied is een perceel grond welke deels als landbouwgrond / grasland in gebruik is en deels al jaren gebruikt wordt t.b.v. de opslag van het landbouw- loonbedrijf. Het achterterrein zal verhard worden (bestraat) en, indien nodig, worden ingedeeld met zogenaamde opslagvakken zodat er een nette, correcte opslag van bijvoorbeeld zand, grond en overige bouwstoffen kan plaatsvinden. De opslag is nu te beperkt en gelegen buiten het bestemmingsvlak. De huidige opslag levert regelmatig problemen op met o.a. het manoeuvreren van met landbouw machines en werkt verrommeling van het buitenterrein in de hand. In het verlengde van het voorgaande is een groter bestemmingsvlak gewenst. Mede ook omdat voor het loonbedrijf een vergroting van de 3 machinebergingen gewenst is. Nu staan veel machines noodgedwongen buiten gestald. Dit veroorzaakt onnodige slijtage en storingen en bovendien wil de heer Dekker graag een net buitenterrein. Bovendien is er vanwege de correcte landschappelijke inpassing (zie bijlage) van het geheel geen beletsel. Om ruimte aan de achterzijde te creëren zal aan de voorzijde van het bedrijf over de gehele breedte een deel bestemmingsvlak verplaatst worden naar achteren. De bestemming op het voordeel van het terrein kan dan erf/tuin worden zodat dit niet meer bedrijfsmatig gebruikt kan worden. Zie hiervoor de in de bijlagen opgenomen plankaart.

Het KGO inrichtings-/groenplan met berekening is opgenomen in de bijlage (zie bijlage). De wijze van landschappelijke inpassing is hierbij nader omschreven.

2.2 Omgeving en beschrijving van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Ten zuidoosten van de woonkern Vriezenveen. Het gebied rondom het plangebied betreffen hoofdzakelijk agrarische gronden.

Het plangebied is eigendom van Loonbedrijf Dekker BV.

3 RUIMTELIJK BELEID

In dit hoofdstuk wordt beknopt ingegaan op de diverse beleidsonderdelen, die van toepassing zijn op de locatie Horstweg 10/10a i.c. het plangebied.

3.1 Rijksbeleid

- *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de nieuwe, overkoepelende Rijks structuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is op 13 maart 2012 vastgesteld.

Een specifiek algemeen onderwerp uit het SVIR is de duurzame verstedelijking. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 onder 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

De ladder bestaat uit drie 'stappen' die doorlopen moeten worden. Dit zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte dan moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Onder bestaand stedelijk gebied wordt het volgende verstaan: *'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'*.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. In deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' is verder uitgewerkt hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen. Een nadere uitwerking van de 'ladder van duurzame verstedelijking' voor dit plan is gebaseerd op de provincie 'ladder' (zie paragraaf 3.2 provinciaal beleid).

Het planvoornemen voorziet in het bieden van ruimte voor bedrijfsmatige activiteiten, vergroting bebouwing en aanleg van groen, bij een bestaand niet-agrarisch bedrijf om zodoende het voortbestaan hiervan te zekerden. Er is bij dit initiatief geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bepaald in het Bro. Een verantwoording op basis van de ladder kan achterwege blijven. Daarmee kan geconstateerd worden dat het initiatief, waarvoor onderhavig plan is opgesteld, aansluit op het locatie- en bundelingsbeleid uit de Nota Ruimte i.c. dat er geen sprake is van strijdigheid met het voormelde rijksbeleid. Rijksbelangen zijn niet in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

- Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Dit beleid staat primair in dienst van de sociale ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand wil brengen. Dynamiek ziet de provincie als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Dit wordt gedaan door in te zetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt ook gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

- 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.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de "Kwaliteitsimpuls Groene omgeving" ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar. Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanning toepasbaar te maken voor sociaaleconomische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de "Catalogus Gebiedskenmerken".

Ontwikkelingen in de groene omgeving worden als volgt benaderd:

Er wordt ruimte voor sociaaleconomische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de "Catalogus Gebiedskenmerken" wordt uitgevoerd.

Het borgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen in de groene omgeving is verankerd in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening Overijssel 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 Overijssel juridisch geborgd is.

Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven dan wel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen dan wel in voldoende mate gecompenseerd.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

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

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

Ontwikkelingsperspectieven.

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

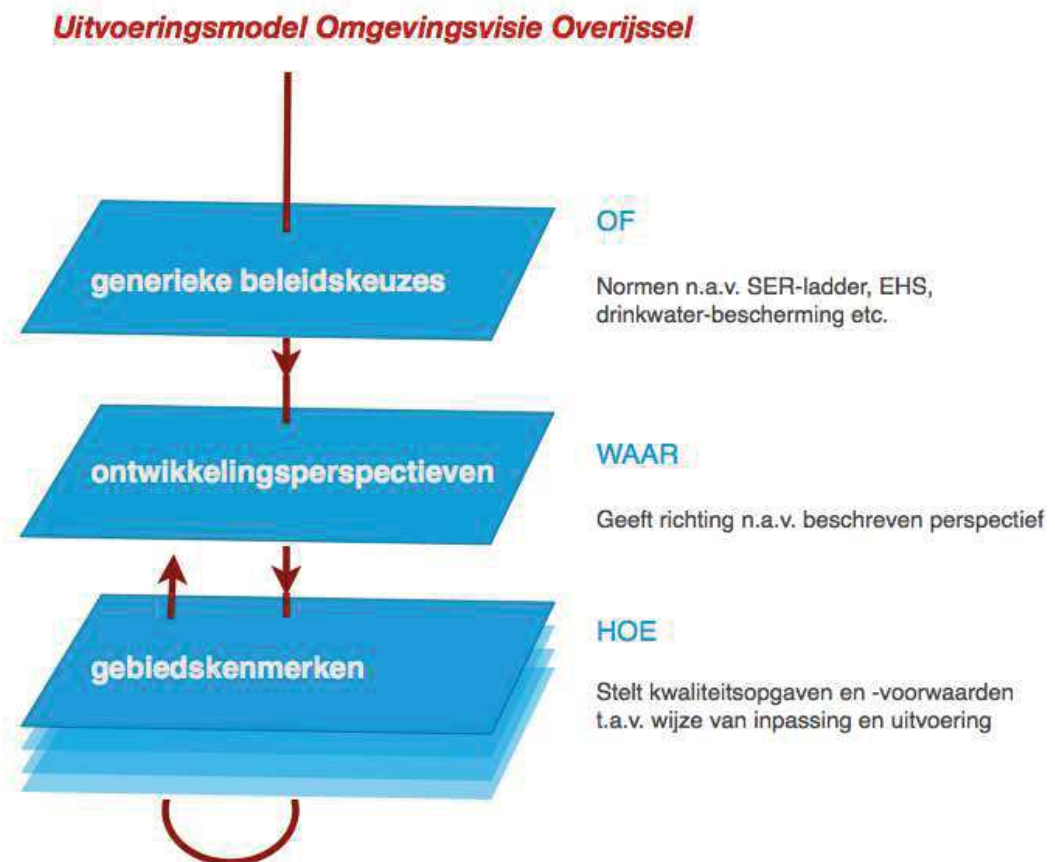
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskennmerken.

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling

De afbeelding hieronder geeft dit schematisch weer.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

-Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder van Duurzame verstedelijking (LvD) is te vinden in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. De LvD heeft als doel een goede borging van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

In het artikel is bepaald dat uit de toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet blijken dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling:

- voorziet in een behoefte;
- indien blijkt dat sprake is van een behoefte, moet worden beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit die beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontsloten.

De ladder duurzame verstedelijking is alleen van toepassing op projecten met een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De vraag is dan wat is een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt: Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Het is bij voorliggend plan wel relevant om dieper in te gaan op de vraag of hier wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat er gebruik wordt gemaakt van een voormalige agrarische bestemming. De Raad van State overweegt daarbij als volgt: "Bij de beantwoording van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden waar de bedrijfsuitbreiding is beoogd bestemd als 'Agrarisch'. Met de beoogde uitbreidingsplannen zal de aangrenzende gronden bij het bestaand bedrijf gewijzigd moeten worden in een bestemming 'Bedrijf', hetgeen leidt tot een zwaardere gebruiksfunctie die ook zal leiden tot meer planologische ruimte als dat de bestemming 'Agrarisch' toe laat. De ladder is derhalve van toepassing.

Bepalen behoefte naar ruimte

De ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen dient bepaald te worden. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders niet in is voorzien. Met de ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

In relatie tot de bedrijfslocatie aan de Horstweg 10/10a te Vriezenveen is er duidelijk ruimtebehoefte. Het bedrijf bestaat bijna 30 jaar en is al die tijd ook al gevestigd op de locatie aan de Horstweg 10/10a te Vriezenveen. Het bedrijf heeft in de loop der jaren bewezen dat er sprake is van een bedrijf met voldoende toekomstperspectief en daarmee dus voor het bedrijf ook vraag naar ruimte. Op de gronden van de uitbreiding (agrarisch bestemd) werd tot nu toe gras of maïs verbouwd. De grond was al in eigendom van het bedrijf. Het bedrijf voorziet al jaren in een behoefte en zit midden in zijn werkgebied.

Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Kan de beoogde ontwikkeling plaats vinden binnen het bestaand stedelijk gebied? Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Kan de vraag volledig opgevangen worden binnen bestaand stedelijk gebied dan is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering na de afronding van deze stap klaar.

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Het zal nodig zijn om op basis van de gebied specifieke situatie te bepalen wat ervaren wordt als stedelijk gebied. In het algemeen kan het bestaande stedelijk gebied worden gedefinieerd als het 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. Er wordt niet gebouwd in bestaand stedelijk gebied, er is sprake van het landelijk (buiten)gebied. Hoewel er wel sprake is van bestaande bebouwing geldt dat deze derhalve niet wordt aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Een dergelijk bedrijf hoort vanuit dat opzicht thuis in het buitengebied / landelijk gebied ook omdat de klantenkring zich vooral toespitst op het landelijk gebied en het bedrijf zich midden in zijn werkgebied bevindt. Hoewel het bedrijf zich dus niet vestigt in bestaand stedelijk gebied, maar er feitelijk sprake is van uitbreiding van een bestaand bedrijf en geen uitbreiding van bedrijfsactiviteiten elders, is er wel sprake van herstructurering van een bestaand bedrijf in het landelijk gebied waarbij sprake is van een relatief geringe toename aan bebouwing (kleine beoogde uitbreiding 3 bestaande werktuigenbergingen) en waarbij de oppervlakte het bedrijfsgronden aan de Horstweg 10/10a zal toenemen en worden heringericht ten behoeve van opslag.

Er wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Alternatieven

In relatie tot alternatieve mogelijkheden voor uitbreiding c.q. het uitoefenen van de bedrijfsactiviteiten is uitbreiding op een andere locatie, om diverse redenen, niet haalbaar, logisch en realistisch.

De alternatieve mogelijkheden voor uitbreiding c.q. het uitoefenen van de bedrijfsactiviteiten op een industrieterrein, blijkt – op grond van ervaringen – en kan om diverse planologische redenen niet optioneel worden geacht. Aan bijvoorbeeld de vereisten ten aanzien van vestiging op een industrieterrein, waaronder percentage bebouwing, kavelgrootte, maar vooral arbeidsbezetting per vierkante meter, buitenopslag, beeldkwaliteit, e.d. kan niet voldaan worden of wordt dit niet wenselijk geacht. Verplaatsing naar een alternatieve locatie is gelet op de feitelijk gewenste uitbreiding financieel niet haalbaar, dan wel praktisch niet mogelijk.

Een bedrijf als van Dekker is een onderneming die een strakke organisatie en aansturing vereist. Ook zijn de rendementen zeer mager. Als werknemers bij terugkomst van een werk niet meteen van machine of werktuig kunnen wisselen dan lopen de niet productieve arbeidsuren extreem op. Concreet betekent dit dat het geen optie is om bijvoorbeeld alleen een opslag of een machineberging op een bedrijventerrein elders te plaatsen. Het betekent dat de huidige locatie in zijn geheel verkocht zou moeten worden en een totaal nieuwe locatie aangekocht / ontwikkeld moet worden op een bedrijventerrein. Naast uitgaven voor een alternatieve locatie zijn er ook grote effecten te verwachten op de bedrijfsexploitatie. Een eventuele alternatieve locatie zal op ruime afstand van de huidige locatie liggen. Verplaatsing en/of een gedeeltelijke verplaatsing betekent dat het bedrijf niet meer centraal ligt in zijn voornamelijk werkgebied. De extra reistijd die dit met zich mee brengt is niet door te belasten aan de klant. Dit houdt in dat werknemers langer onderweg zijn en minder tijd met uitvoerende werkzaamheden bezig zijn. Deze improductiviteit geeft een daling van het rendement. Het verlies van effectieve arbeidstijd bedraagt naar schatting ruim 3%. Door het vervoer over de weg neemt ook het brandstof gebruik toe, is er meer slijtage van remmen en banden. Bovendien mag op een bedrijventerrein vaak niet bij het bedrijf gewoond worden. Dit geldt zeker voor bedrijven die vallen in milieucategorie 3.1 of hoger. De complexiteit van de bedrijfsvoering vraagt om directe aansturing. Alleen al om die reden is het gewenst dat er bij het bedrijf gewoond wordt.

Geconcludeerd kan worden dat uitgaande van bovenstaande feiten het uitbreiden op de locatie Horstweg 10/10a als redelijk en billijk is te beschouwen. Dit mede ingegeven door het feit dat het bedrijf inmiddels gevestigd is op deze locatie en dat deze locatie als zeer geschikt wordt ervaren. Ook zijn er geen klachten van omwonenden.

- Conclusie

De Omgevingsvisie-/Verordening Overijssel geeft aan dat de economische kracht en concurrentiepositie van Overijssel versterkt moet worden. Ook voor deze regio wordt gestreefd naar een duurzame economische ontwikkeling, waarin behoud en beheer en benutten van de bestaande ruimtelijke kwaliteit hoog in het vaandel staat. Een ontwikkeling moet daarom positief bijdragen op deze punten.

Alhoewel het beleid zich primair richt op het vestigen van niet-agrarische bedrijven op een bedrijventerrein is in dit geval sprake van een bestaand niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied. Hierboven is tevens onderbouwd en aangetoond dat verplaatsing niet optioneel is. Onderhavige ontwikkeling waarbij sprake is van een

meer doelmatige- en functionele bedrijfslocatie. Bovendien wordt er een aanzienlijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit geleverd.

Het voorliggende plan voorziet in het stimuleren en verder ontwikkelen van een bestaande, sterke economische drager/bedrijf. Middels de realisatie van landschappelijke inpassing wordt voorzien in het behoud, beheer en ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit plan is derhalve gezien de situatie in overeenstemming met de doelen van de omgevingsvisie.

3.3 Gemeentelijk beleid

- *Structuurvisie Twenterand*

Op 19 juli 2011 is de Structuurvisie Twenterand vastgesteld. Deze structuurvisie heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente en bevat een integrale visie. Diverse beleidsterreinen (onderwijs, huisvesting, natuurzorg, ruimtelijke ordening, maatschappelijke zorg enzovoort) worden met elkaar in verband gebracht. Het plan dient als basis voor het toekomstige beleid van de gemeente.

De ruimtelijke kwaliteiten van Twenterand worden hoog gewaardeerd: bos en omliggend buitengebied geven Twenterand een groen karakter. In de Structuurvisie is de opgave geformuleerd om zorgvuldig met deze kwaliteiten om te gaan en verrommeling tegen te gaan. Natuurregels dwingen soms strikte afwegingen af. Behoeftes bestaan aan een goed ruimtelijk raamwerk dat kwaliteiten behoudt en kansen benut.

Het plangebied ligt in een zone waarbij de ruimtelijke kwaliteiten gericht zijn op het "buitengebied". Specifieke aandacht voor Bos of Natuur is niet aan de orde.

Bij het toestaan van nieuwe ontwikkelingen dienen deze in het teken te staan van kwaliteit. Bijvoorbeeld door het weghalen van bebouwing die niet in het landschap past en deze te vervangen door nieuwe bebouwing en/of functies waarvan de landschappelijke inpassing goed is.

Op het moment dat voor ontwikkelingsmogelijkheden afgeweken wordt van een bestemmingsplan, biedt de structuurvisie handvatten bij de beoordeling van initiatieven. Als een bepaalde ontwikkeling passend is, kan het bestuur besluiten daaraan medewerking te verlenen en een separate planologische procedure op te starten.

De structuurvisie zet onder andere in – gerelateerd aan onderhavig initiatief - op het ondersteunen van bestaande bedrijvigheid en indien mogelijk verbeteren van de omstandigheden op werklocaties; het uitwerken van kansen en scheppen voorwaarden voor dienstverlening in brede zin en het nieuwe werken; het ondersteunen van agrarisch ondernemerschap en meewerken aan maatwerkoplossingen en een integrale beoordeling van activiteiten. De dynamiek in het buitengebied zal verder toenemen. Het buitengebied is het podium voor veel activiteiten en vormen van gebruik.

Uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven is in beginsel niet uitgesloten. Op grond van de feitelijke situatie zijn maatwerk toepassingen mogelijk waarbij tenminste sprake dient te zijn van een substantiële ruimtelijke winst in de vorm van de aanleg van landschappelijke elementen.

Onderhavige ontwikkeling is niet primair strijdig met de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie. Specifieke aandacht is benodigd voor de ruimtelijke kwaliteit. Middels de Kwaliteits impuls Groen Omgeving (KGO) wordt hierin voorzien.

- *Conclusie*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan geconcludeerd worden, dat dit plan weliswaar een nieuw beslag (bedrijfsmatig) op de ruimte doet, welke in eerste aanleg in het buitengebied voor niet-agrarische bedrijven niet beoogd wordt. Bij dit initiatief is sprake van een al vele decennia aanwezig bestaand niet-agrarisch bedrijf waarbij thans sprake is van uitbreiding van onbebouwde grond. Middels deze uitbreiding wordt voorzien in een meer doelmatig en efficiënter bedrijfsterrein, dat leidt tot een veiliger werk- en gebruikssituatie van het terrein voor Dekker zelf en bezoekers/derden. Vanwege een meer doelmatig bedrijfslocatie is het terrein functioneler in te delen wat leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor de locatie en omgeving en voldoet men aan de wettelijke eisen rondom opslag. Daarnaast biedt de gevraagde uitbreiding van 3 bestaande werktuigenbergingen een mogelijkheid om het kwetsbare machinepark binnen te

stallen hetgeen tevens verrommeling van het buitenterrein tegengaat. Tevens is een expliciet onderdeel het realiseren van landschappelijke inpassing en dienaangaande een kwaliteitsverbetering voor de omgeving.

Dit plan betreft een lokale ontwikkeling, de bedrijfsactiviteiten richten zich op bedrijven in het buitengebied. De met dit plan beoogde bestemming van de huidige bedrijfsactiviteiten heeft geen onevenredig negatief effect op (ruimtelijke) ontwikkelingen in de kern Vriezenveen (in dit kader is een nadere toetsing op grond van de Gelderse ladder niet opportuun).

3.4 Overig relevant ruimtelijk beleid

Naast het provinciaal - en het gemeentelijke beleid dient rekening gehouden te worden met de nationale - en Europese regelgeving betreffende het plangebied.

Hierbij hebben de volgende wetten of richtlijnen een relatie met de projectlocatie: de Habitat- en Vogelrichtlijn, Natuurbeschermingswet, Flora – en Faunawet, de Kaderrichtlijn Water, Wet-/besluit ruimtelijke ordening, Wet geluidhinder, Wet Milieubeheer en dergelijke. De planologische gevolgen van de hiervoor genoemde regelgeving zijn in hoofdstuk 4 nader uitgewerkt.

- Wet Milieubeheer

Voor het gecombineerde bedrijf (agrarisch- en loonbedrijf) is het Activiteitenbesluit (Barim) van toepassing. De gevraagde uitbreiding brengt hier geen verandering in.

4 PLANOLOGISCHE UITVOERINGSASPECTEN

Het gebruiken van de gronden voor op- en overslag, de aanleg van groen op de gronden van het plangebied en het uitbreiden van de bebouwing hebben een directe relatie tot de ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de effecten van het beoogde plan nader aan de orde gesteld.

Vanuit planologisch oogpunt, rekening houdend met het provinciale en gemeentelijk beleid, én de toetsingscriteria aangaande een goede ruimtelijke onderbouwing zijn onderstaand een aantal van belang zijnde aspecten uitgewerkt.

4.1 Beeldkwaliteit / stedenbouwkundig

De beleidsuitgangspunten betreffende beeldkwaliteit en kenmerken voor het gebied zijn in hoofdzaak omschreven in de Structuurvisie (zie paragraaf 3.3).

Door onderhavige aanvraag wijzigt de bebouwing maar beperkt en zijn de gevolgen voor uitstraling van het bedrijf in casu de omgeving nihil. Het plan voorziet in een meer doelmatig indeling van het op-/overslag-/bewerkingsterrein en een vergroting van bestaande werktuigenbergingen waarbij ook de ruimtelijke kwaliteit zal verbeteren.

Van onevenredige aantasting van de beeldkwaliteit of kenmerken van het gebied is geen sprake.

4.2 Landschappelijke inpassing

Het perceel is gelegen 'achter' de bestaande bedrijfslocatie aan de Horstweg 10/10a, waarbij het grenst aan het landelijk gebied. De locatie en de omgeving hebben een agrarisch-/landelijke uitstraling met een 'open' karakter. Het plangebied wordt voorzien van een meer robuuste aanplant, zodat de zichtlijnen op de bedrijfslocatie geminimaliseerd worden.

Voorstel is om uitvoering en realisatie van de landschappelijke inpassing in overeenstemming te laten zijn c.q. aan te sluiten bij het in de bijlagen opgenomen KGO plan en de daarbij horende tekening.

De landschappelijke inpassing kent een eenduidige vorm c.q. inrichting. Zoals gebruikelijk in de streek. Rekening houdend met het karakter van het gebied en de structuur van de omgeving en het voorzien in een invulling die recht doet aan het behoud van de landschappelijke kwaliteit.

De landschappelijke inpassing zal d.m.v. een voorwaardelijke verplichting in de planregels worden verwerkt.

4.3 Milieu

Naast de planologische aspecten dient eveneens rekening te worden gehouden met de milieu hygiënische aspecten. De meest relevante aspecten voor onderhavig project zijn uitgewerkt.

4.4 Geur agrarisch

Voor de beoordeling van geurhinder van veehouderijen gelden de volgende kaders:

- Wet geurhinder en veehouderij;
- Activiteitenbesluit milieubeheer;

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is van toepassing op vergunning plichtige veehouderijen. Het betreft alle bedrijven die niet volledig onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer vallen.

De Wgv maakt onderscheid tussen:

- diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, zoals varkens en pluimvee:
 - dieraantallen zijn om te rekenen naar totale geuremissie;
 - geurbelasting is te bepalen door de geuremissie te berekenen in het rekenprogramma V-Stacks Vergunning of V-Stacks Gebied;
 - de berekende geurbelasting moet worden getoetst aan de geurnormen van 3 odour units per kubieke meter lucht (voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom) en 14 odour units per kubieke meter lucht (voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom);
- diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, zoals melkrundvee en paarden:
 - hiervoor gelden vaste minimumafstanden (geen berekeningen mogelijk);
 - de minimaal in acht te nemen afstanden bedragen 100 meter voor geurgevoelige objecten in de bebouwde kom en 50 meter voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

De minimumafstanden van 50 en 100 meter gelden ook voor geurgevoelige objecten die:

- deel uitmaken van een andere veehouderij (of die op of na 19 maart 2000 geen deel meer uitmaken van een andere veehouderij);
- op of na 19 maart 2000 in samenhang met beëindiging van de veehouderij zijn/worden gerealiseerd.

Activiteitenbesluit milieubeheer

Agrarische bedrijven hebben geen vergunning nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Daarnaast zijn er bedrijven die nog wel een omgevingsvergunning milieu nodig hebben. Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv).

Overwegingen

Bij besluitvorming over ruimtelijke plannen gaat het erom voor geurhinder van veehouderijen de volgende vragen te beantwoorden:

1. Is ter plaatse van geurgevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?
2. Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad?

De aangevraagde bestemmingsvlak- en bouwblokvergroting is bedoeld als opslagterrein en uitbreiding werktuigenbergingen. Een opslagterrein en een werktuigenberging voor machines is niet aan te merken als een geurgevoelig object als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij. Een verdere beoordeling op dit punt is daarom niet nodig.

Conclusie

Het project heeft geen betrekking op het realiseren van een geurgevoelig object als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit. Het project werkt daarom niet belemmerend voor omliggende veehouderijen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een hulpmiddel voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen. Die ontwikkelingen hebben bijvoorbeeld betrekking op nieuwe woningen in de omgeving van bedrijven of op nieuwe bedrijvigheid in de omgeving van woningen.

De in de VNG-publicatie genoemde richtafstanden zijn afhankelijk van de omgevings- en bedrijfskenmerken naar boven of beneden bij te stellen. Het toepassen van de richtafstand moet dus gemotiveerd gebeuren. Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde richtafstanden gelden tussen enerzijds de perceelgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden (rustige woonwijk en rustig buitengebied). Overigens gaan wettelijke afstanden voor de richtafstanden uit de VNG-publicatie.

Wanneer uit de beoordeling aan de richtafstanden blijkt dat een ontwikkeling niet mogelijk is, kan onderzoek naar de daadwerkelijke milieubelasting uitwijzen dat kleinere afstanden dan de richtafstanden mogelijk zijn. Op dat moment is een afweging aan de orde over de belangen van woningbouw en bedrijvigheid. In die afweging speelt ook de langere termijn visie op de gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein of de bedrijfslocatie een rol.

Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen gemotiveerd kleinere afstanden worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Bij het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden uit bijlage 1 met één afstandsstep worden verlaagd. Voor bedrijven waarbij het aspect gevaar maatgevend is voor de richtafstand is reductie van de richtafstanden met één afstandsstep niet zonder meer mogelijk.

Overwegingen

Ingevolge de aard van de activiteiten van het bedrijf Loonbedrijf Dekker BV binnen het plangebied dient tenminste een afstand van 50 meter tot omliggende woonbebouwing/gevoelige objecten in acht te worden genomen in relatie tot de nieuwe ontwikkeling. Gezien de wijziging van het bedrijfsoppervlak in zuid – zuidwestelijke richting blijft de afstand tot woning van de overbuurman het meest opportuun. De afstand tot deze woning verandert niet na realisatie van de geplande ontwikkeling. Het bedrijf valt in milieucategorie 3.1. Dit is in overeenstemming met het bestemmingsplan. Het betreft hier in hoofdzaak een bedrijf voor agrarisch loonwerk gecombineerd met een agrarisch bedrijf. Daarnaast is sprake van beperkt (cultuurtechnisch) grondverzet met opslag van o.a. zand, grind, grond en overige bouwstoffen en agrarische opslag. Ook is er natuurlijk de van oorsprong al lang bestaande veehouderij.

<i>SBI 2008</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>	<i>Gevaar</i>	<i>Categorie</i>
016	Dienstverlening t.b.v. de landbouw: - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	3.1

4.6 Geluid

De dichtstbijzijnde woonbestemming ligt op 266 meter afstand van de erfrens van Dekker. Aan de achterzijde waar de uitbreiding gerealiseerd gaat worden ligt een bedrijfswoning op ca. 430 meter van de inrichtingsgrens.

Conclusie

Het geluidsniveau wordt veroorzaakt door wegverkeerslawaaï en verandert niet. Bovendien liggen geluidgevoelige objecten op zeer ruime afstand van het bedrijf. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor het woon en leefklimaat. Het geluidniveau voldoet aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit.

Er is sprake van een bestaand bedrijf, maar bij vergroting van het bedrijfsoppervlak moet opnieuw worden getoetst aan de richtafstanden.

Binnen de richtafstand voor geluid zijn geen woningen van derden gelegen

Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor het woon en leefklimaat en voor het realiseren van het plan.

4.7 Geur

Bij de opslag van zand, grond, e.d. komt geen geur vrij. Stof kan wel een probleem vormen bij bepaalde weersomstandigheden, bijvoorbeeld bij een langere droge periode waarbij het waait. Ook vinden de opslagen plaats binnen zogenaamde vakken (keerwanden) die verspreiding van stof sterk beperkt. Mocht er dan toch nog sprake zijn van een risico op stofvorming dan worden de stuifgevoelige stoffen indien nodig berekend. Overigens worden de genoemde richtafstanden ruimschoots gehaald. Zoals aangegeven is geur geen probleem en wordt er tegen het risico van stuiven afdoende maatregelen genomen.

Conclusie

Zoals aangegeven is geur geen probleem. Voor het aspect stof is een nadere onderbouwing gegeven waarmee is aangegeven dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Conclusie is dan ook dat de ontwikkeling vanuit het oogpunt van milieuzonering ten aanzien van het aspect geur en stof toelaatbaar is.

4.8 Bodem

Beoordelingskader

Bij een bestemmingsplanprocedure dient op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te worden nagegaan of de bodemkwaliteit de planontwikkeling in de weg staat. Aan de hand van beschikbare bodeminformatie moet onderbouwd worden wat de verwachte bodemkwaliteit is, of bodemonderzoek nodig is en of er maatregelen nodig zijn om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

Wanneer de ontwikkeling betrekking heeft op een zogenaamde verblijfsruimte¹ moet op grond van de Bouwverordening/Woningwet een bodemonderzoek worden verricht om uit te sluiten dat sprake is van enig risico voor de gebruikers van het bouwwerk.

Wanneer de ontwikkeling betrekking heeft op bedrijfsmatige activiteiten die mogelijk de bodem kunnen verontreinigen, zal een nul situatie-bodemonderzoek noodzakelijk zijn in het kader van de vergunningverlening Omgevingswet.

Overwegingen

Om in beeld te brengen of ter plaatse van de gewenste ontwikkelingen op het perceel Horstweg 10/10a in Vriezenveen mogelijk sprake is van een bodemverontreiniging, is geen inventarisatie uitgevoerd.

De uitbreiding betreft geen bouwwerk waar vrijwel continue mensen aanwezig zijn, omdat het om een opslagterrein gaat en werktuigenbergingen. Daarom is om deze reden een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Omdat de kans op een ernstige verontreiniging binnen het plangebied zeer klein is, is ook om deze reden een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Voor de uitbreiding van de opslag bij Horstweg 10/10a in Vriezenveen is geen bodemonderzoek noodzakelijk, omdat de uitbreiding geen verblijfsruimte betreft en er naar verwachting geen ernstige verontreiniging aanwezig is binnen het plangebied.

4.9 Mobiliteit / infrastructuur

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient een oordeel gegeven te worden van de verkeer aantrekkende werking, gevolgen voor mobiliteit en infrastructuur.

Een onevenredige hinder dan wel toename van gemotoriseerd verkeer is aan de orde wanneer de verkeersbewegingen leiden tot het nemen van structurele aanpassingen en de ruimtelijke kwaliteit worden aangepast.

De verkeersbewegingen gerelateerd aan de bedrijfsactiviteiten in casu gebruik van gronden wijzigt niet door onderhavige initiatief. De logistiek op het terrein wijzigt feitelijk ook niet, er is geen wezenlijke wijziging van verkeersbewegingen van en naar de inrichting. De uitbreiding ziet op de realisatie van een effectievere bedrijfsvoering en verbetering van logistiek op het terrein en het binnen kunnen stallen van machines..

Parkeervoorzieningen zijn op eigen terrein aanwezig.

Conclusie

Het aspect mobiliteit geeft geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

4.10 Flora en – fauna (Soortenbescherming)

Op basis van de Wet Natuurbescherming worden verschillende planten- en diersoorten beschermd. Een ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als duidelijk is dat geen van de beschermde dieren worden verontrust, dat de nesten, hollen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield, beschadigd of verstoord en dat planten niet worden verwijderd van hun groeiplaats.

Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van een Habitat- of Vogelrichtlijngebied, derhalve heeft uitsluitend een oordeel plaats te vinden op soortenbescherming: de aanwezigheid van beschermde soorten op of nabij het onderhavige locatie en de eventuele wettelijke consequenties hiervan volgens de Wet Natuurbescherming (onthefing / vrijstelling).

Het plangebied is al vele jaren in gebruik voor agrarische doeleinden waarbij voortdurend bewerkingen plaatsvinden.

Onderhavig plan voorziet enkel in een planologische gebruiksmogelijkheid. Er is geen sprake van sloop of andere activiteiten welke een direct nadelig gevolg hebben van vaste verblijf- of broedplaatsen. Door de ontwikkeling van groen en landschapselementen (KGO) wordt een wezenlijke compensatie 'gerealiseerd'.

Op grond van waarneming, bestaan de aanwezige soorten in hoofdzaak uit soorten die sinds februari 2005 onder de vrijstellingsregeling vallen. Tevens komen er, mede gezien de ligging ten opzichte van het agrarisch gebied, diverse soorten voor, die vallen onder de zogenaamde algemene soorten (mol, konijn, veldmuis, gewone pad, etc.). Voor deze soorten is in het kader van onderhavige ruimtelijke ontwikkeling geen aanvraag voor ontheffing nodig.

De Wet Natuurbescherming bevat een zorgplicht. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten- en dieren.

Conclusie

Met inachtneming van de genoemde voorwaarden zal de Wet Natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

-Gebiedenbescherming

In de Wet Natuurbescherming is het initiatief van de Europese Unie omtrent de zogenaamde Natura 2000-gebieden opgenomen. Door Nederland zijn diverse gebieden als 'Natura 2000-gebied' aangemerkt. Onderhavig gebied behoort niet of ligt niet in de nabijheid van een beschermd gebied.

Conclusie

De Natuurbeschermingswet staat de planontwikkeling niet in de weg.

4.11 Luchtkwaliteit

De Nederlandse wetgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat bekend als de Wet luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In de Wet luchtkwaliteit staan de grenswaarden voor verschillende luchtverontreinigende stoffen. In de praktijk blijft toetsing aan grenswaarden beperkt tot de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) uit onderstaande tabel.

Stof		Grenswaarde
NO₂	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	Uurgemiddelde concentratie die 18 x per jaar mag worden overschreden	200 µg/m³
PM₁₀	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	Daggemiddelde concentratie die 35 x per jaar mag worden overschreden	50 µg/m³

Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende besluiten en regelingen:

- Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (nibm) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ uit de Wet milieubeheer. De Nibm-bijdrage komt dan neer op 1,2 µg/m³.

In de Regeling nibm is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg;
- landbouwrichtingen waaronder akkerbouw- en tuinbouwbedrijven met open grondteelt.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

Het besluit legt aan weersijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast (van respectievelijk 300 en 50 meter). Bij realisatie van gevoelige bestemmingen binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan eisen waaraan berekeningen en rekenmodellen moeten voldoen. In de regeling is het toepasbaarheidsbeginsel opgenomen. Dit beginsel geeft aan op welke plaatsen de luchtkwaliteitseisen toepasbaar zijn. In grote lijnen gelden daarbij de volgende bepalingen:

- geen beoordeling van de luchtkwaliteit op plaatsen waar het publiek geen toegang heeft en waar geen bewoning is;
- geen beoordeling van de luchtkwaliteit op bedrijfsterreinen (met uitzondering van voor het publiek toegankelijke plaatsen, waarbij het zogenaamde blootstellingscriterium een rol speelt);
- geen beoordeling van de luchtkwaliteit op de rijbaan van wegen.

Een loonbedrijf valt niet bij voorbaat onder de categorieën van nibm-gevallen. Dit type bedrijven heeft te maken met een relatief groot aantal vervoersbewegingen met landbouwverkeer. Er is door de plannen geen sprake van een verkeer aantrekkende werking. In de Regeling nibm zijn o.a. akkerbouwbedrijven met open grondteelt (ongeacht de omvang) en projecten bestaande uit 1500 woningen met één ontsluitingsweg aangewezen als gevallen waarbij de het project nibm bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Gelet hierop en gelet op de aard en omvang van het project kan worden gesteld dat de uitbreiding van het opslagterrein en de bebouwing nibm bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Een nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit achten wij daarom niet noodzakelijk.

De ruimtelijke procedure voorziet niet in de ontwikkeling van een gevoelige bestemming. De uitbreidingslocatie ligt bovendien op een afstand van:

- meer dan 300 meter van een rijksweg;
- meer dan 50 meter van een provinciale weg.

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een gevoelige bestemming. De beoogde vergroting van het opslagterrein en de bebouwing vindt bovendien op voldoende afstand plaats van rijks- en provinciale wegen. Er is daarom op voorhand geen aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig.

4.12 Water

Bij planologische ontwikkelingen dient beoordeeld te worden of er consequenties zijn voor het waterbeheer op en in de ondergrond. De gronden vallen onder het werkgebied van het Waterschap Vechtstromen.

Het plangebied zal voorzien worden van verharding ten behoeve van de op-/overslag activiteiten. De toename aan verharding bedraagt circa 3250 m². Hiermee wordt de 'ondergrens' aan toename van verharding (1.500 m²) in relatie tot de 'watertoets' overschreden. Hemelwater wordt deels opgenomen door de aanwezige stoffen/producten en kan infiltreren in de bodem (half-verharding) en/of wordt opgevangen op het terrein zelf c.q. binnen het plangebied.

Initiatiefnemer heeft inzake het plan "De Watertoets" ingevuld, de reactie hierop wordt na dat hij binnen is als bijlage opgenomen.

Conclusie

Aangaande het onderdeel waterhuishouding zijn afdoende maatregelen mogelijk, zodat dit de uitvoering van dit plan niet hoeft te belemmeren, zie o.a. het landschappelijk inpassingsplan.

4.13 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorische waarden en karakteristieken dienen op gebiedsniveau behouden en versterkt te worden bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen.

Om het belang van cultuurhistorie goed af te wegen is een wettelijke verankering van de integrale cultuurhistorie in ruimtelijke plannen nodig.

De gemeente moet een inventarisatie en analyse maken van aanwezige cultuurhistorische waarden. Overheden, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijke ontwerpers worden er toe aangezet om de waarde van het cultureel erfgoed als kans te zien bij ontwikkelingen.

Bij cultuurhistorische waarden van ruimtelijk erfgoed gaat het over de positieve waardering van bouwsporen, objecten, patronen, structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel zijn van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. Vaak bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Dit kunnen we niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken.

Daarom wordt voor het plangebied een inventarisatie en een analyse van de aanwezige cultuurhistorische waarden gepresenteerd. Aan deze inventarisatie kunnen consequenties ten opzichte van het vaststellen van een dubbelbestemming 'cultuurhistorie' en/of 'archeologie' verbonden worden.

Archeologie

Voor het plangebied geldt een middelhoge archeologische verwachting. Aangezien de toename in bebouwing minder is dan 2500m² is aanvullend onderzoek niet nodig.

4.14 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transport (weg, spoor, water en buisleiding) in relatie tot de (bebouwde) omgeving.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans om te overlijden op een bepaalde plaats ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR is op de kaart van het gebied weer te geven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶/jaar PR-contour (die als wettelijk grenswaarde fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten komen.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR is weer te geven in de fN-curve: een grafiek waar de kans (f) is afgezet tegen het aantal slachtoffers (N). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. De 1% letaliteitgrens vormt doorgaans de grens van het invloedsgebied (tenzij anders bepaald). Dit is de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Hoe moet worden omgegaan met risico's voor mensen in de omgeving van risicobronnen is in verschillende wet- en regelgeving opgenomen. Hierna wordt kort ingegaan op deze regelgeving.

Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) regelen hoe de veiligheidsafstanden en het plaatsgebonden risico en het groepsrisico rond inrichtingen wordt vastgesteld.

Besluit en Regeling externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening staan net als bij het Bevi in een regeling (Revb).

Besluit en Regeling externe veiligheid Transportroutes

Vanaf 1 juni 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Besluit risico's zware ongevallen

Het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo) is de vertaling in Nederlandse wetgeving van de Europese Seveso III-richtlijn. Het Brzo integreert wet- en regelgeving op het gebied van arbeidsveiligheid, externe veiligheid en rampbestrijding in één juridisch kader. Doelstelling is het voorkomen en beheersen van zware on-

gevallen met gevaarlijke stoffen. Het Brzo stelt hiertoe eisen aan de meest risicovolle bedrijven in Nederland. Een Brzo-bedrijf is ook automatisch een Bevi-bedrijf.

Vuurwerkbesluit

Het Vuurwerkbesluit is van rechtswege van toepassing op inrichtingen voor het opslaan of bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik. Vanuit het Vuurwerkbesluit gelden externe veiligheidsafstanden.

Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik

In deze circulaire zijn regels opgenomen voor onder andere de opslag van zwart buskruit, en ontplofbare stoffen die worden gebruikt bij slopen, seismische onderzoek. Rond iedere opslagplaats voor ontplofbare stoffen geldt een veiligheidsafstand.

Besluit ruimte

Het beleid voor de externe veiligheid rond munitiecomplexen is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Besluit ruimte). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie veiligheidszones rondom die complexen, waarbinnen voor activiteiten of objecten bepaalde beperkingen gelden.

Activiteitenbesluit

Het Activiteitenbesluit schrijft voor bepaalde typen opslagen en installaties externe veiligheidsafstanden voor. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om gasdrukmeet- en -regelininstallaties, propaantanks (met een inhoud van maximaal 13 m³) en vuurwerk (tot 10.000 kilogram consumentenvuurwerk).

Voor zover bekend zijn er geen risicobronnen in de omgeving van het adres Horstweg 10/10a te Vriezenveen aanwezig.

Inrichtingen

In de directe omgeving van de locatie Horstweg 10/10a te Vriezenveen bevinden zich geen Bevi-bedrijven. De locatie valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10-6 per jaar. De locatie valt bovendien buiten de invloedsgebieden van het groepsrisico. Ook vanuit het Activiteitenbesluit, het Vuurwerkbesluit, het Besluit ruimte en de Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik krijgt deze locatie niet te maken met veiligheidsafstanden.

Buisleidingen

In de directe omgeving van de locatie Horstweg 10/10a te Vriezenveen bevinden zich geen hoge druk aardgasleidingen. De locatie valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10-6 per jaar. De locatie valt bovendien buiten de invloedsgebieden van het groepsrisico.

Besluit en Regeling externe veiligheid transportrisico's

In de directe omgeving van de locatie Horstweg 10/10a te Vriezenveen is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen op weg, spoor en water zodanig gering, dat de PR-contouren van 10-6 per jaar binnen de rijbaan, spoorlijn en vaarweg liggen en het groepsrisico verwaarloosbaar klein is.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op voldoende afstand van:

- bedrijven die werken met gevaarlijke stoffen;
- wegen waarop vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- ondergrondse buisleidingen waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De risicocontouren van opslag, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen vormen geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling. Ook het woon- en leefklimaat is hierbij niet in het geding. Voor de planologische procedure levert dit dus geen problemen op.

5 VERANTWOORDING

In deze ruimtelijke onderbouwing is nader ingegaan op de ruimtelijke/planologische, juridische en milieukundige aspecten aangaande de verantwoording van het verzoek tot wijzigen van het gebruik voor een deel van de gronden ten behoeve van het gebruik voor bedrijfsdoeleinden voor opslag en uitbreiding van 3 bestaande werktuigenbergingen op het perceel Horstweg 10/10a te Vriezenveen.

5.1 Uitwerking beleidsaspecten i.r.t. plangebied

In beginsel is het vestigingsbeleid voor niet-agrarische bedrijven van provincie en gemeente gericht op het vestigen op een industrieterrein. In deze situatie is sprake van een bestaand niet-agrarische bedrijf in het buitengebied waarbij een uitbreiding van onbebouwd grond plaatsvindt ten behoeve van een efficiënter, doelmatiger en veiliger bedrijfs/opslagterrein en een beperkte uitbreiding van 3 bestaande werktuigenbergingen. De aard en omvang van het bedrijf in casu milieumelding wijzigt niet. Het plan voorziet in een bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse middels een KGO (zie bijlage).

In hoofdstuk 3 is nader verantwoord welke beleidsmatige ruimtelijke aspecten op grond van provinciaal en gemeentelijk van belang zijn.

Het plan voorziet in het vergroten van het bedrijfsterrein met circa 3250 m² ten behoeve van de bestaande activiteiten c.q. een optimalisering van het op-/overlagterrein en de beperkte uitbreiding van 3 bestaande werktuigenbergingen. In samenhang met de uitbreiding van het bedrijfsterrein wordt extra landschappelijke inpassing gerealiseerd. Aan het beheer, behoud en het stimuleren van de bestaande cultuurhistorische erven c.q. karakter om en nabij het plangebied wordt hierdoor aanzienlijk bijgedragen.

Het plan is in overeenstemming met de visie en doelen van de provinciale omgevingsvisie Overijssel, dan wel met de gemeentelijke plannen en visies (hoofdstuk 3). De uitbreiding voorziet in een behoud en continuïteit van een economische drager, vitaliteit en werkgelegenheid voor de omgeving.

De milieukundige- en ruimtelijk relevante aspecten zijn beoordeeld (zie hoofdstuk 4). Niet is gebleken dat er onevenredige belemmeringen aanwezig zijn voor uitvoering van dit plan.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het voorliggende plan is een particulier initiatief. De financiële en economische uitvoerbaarheid komt ten laste van de Loonbedrijf Dekker BV (initiatiefnemer). De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

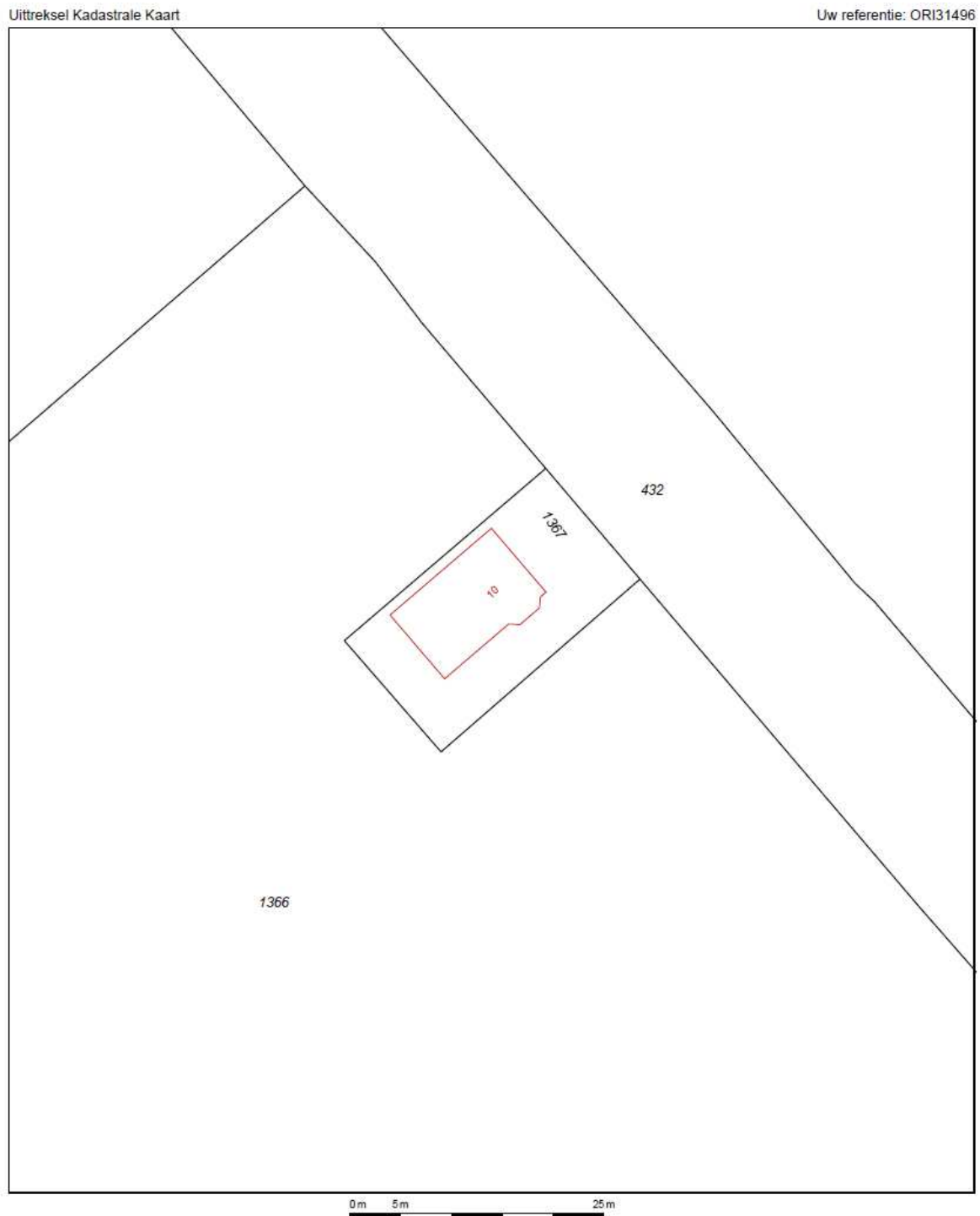
5.3 Uitkomsten inspraak/vooroverleg

De maatschappelijke uitvoerbaarheid zal tijdens de inspraakmogelijkheden betreffende het doorlopen van verdere benodigde procedures overeenkomstig afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht aan de orde komen.

Vooroverleg instanties:

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Bijlage 1: Kadastrale kaart

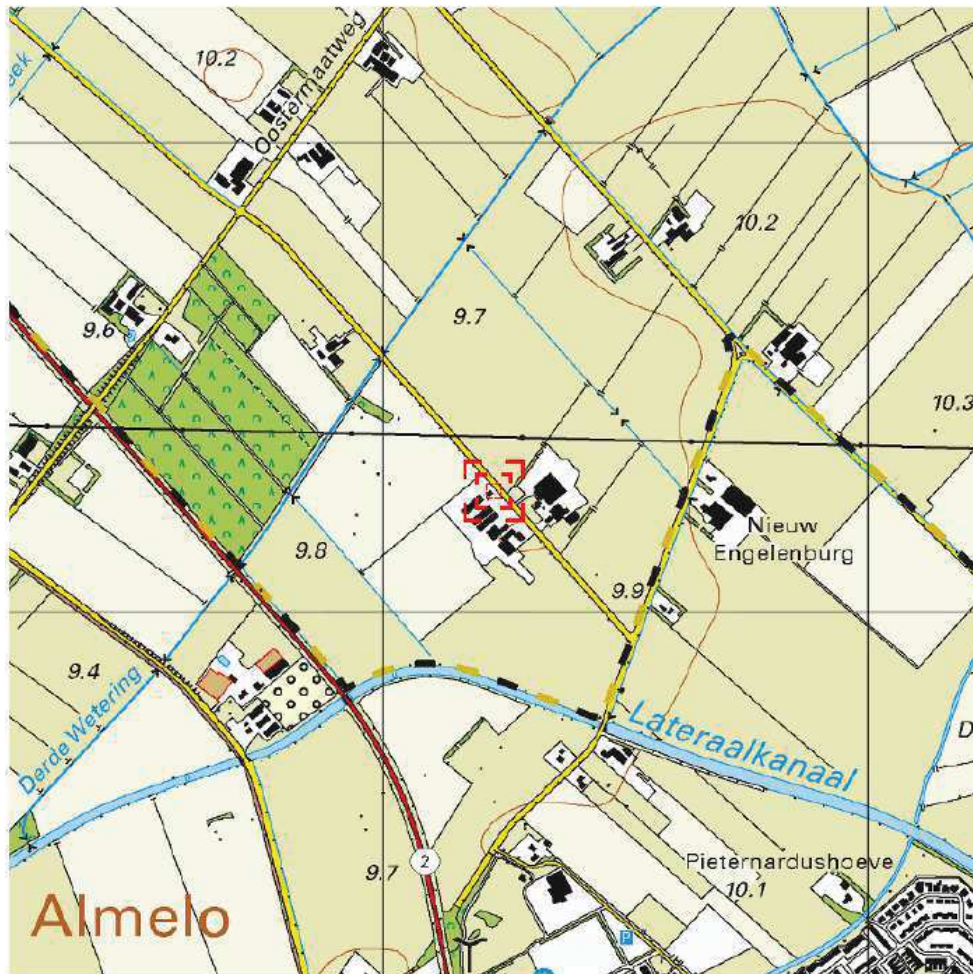


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		VRIEZENVEEN
—	Huisnummer	Sectie		K
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		1367
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			
<small>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 16 oktober 2017 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>				

Bijlage 1 vervolg:

Omgevingskaart

Klantreferentie: ORI31496



0m 125m 625m

Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object VRIEZENVEEN K 1367
Horstweg 10, 7671 RJ VRIEZENVEEN
CC-BY Kadaster.



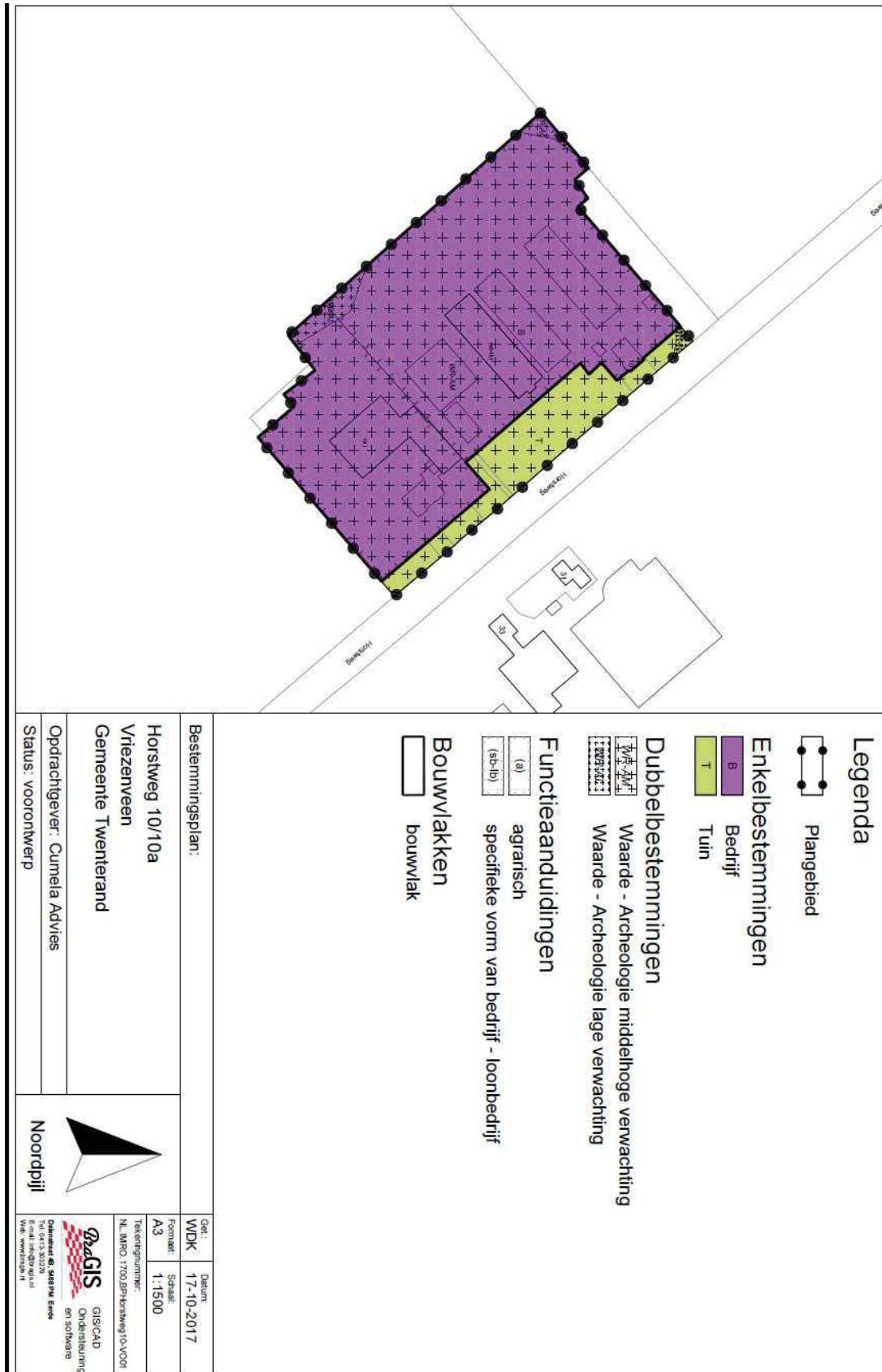
<p>BEBOUWING</p> <ul style="list-style-type: none"> a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas <p>WEGEN</p> <ul style="list-style-type: none"> autoweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding oneverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers 	<p>SPOORWEGEN</p> <ul style="list-style-type: none"> spoorweg: enkelspoor spoorweg: meerspoor a station b spoorweg in tunnel tramweg a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation <p>HYDROGRAFIE</p> <ul style="list-style-type: none"> waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b stuwen c koudam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker <p>BODEMGEBRUIK</p> <ul style="list-style-type: none"> a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n veiland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik 	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <ul style="list-style-type: none"> a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wijkwizer a kapel b knaas c vlammpijp d telescoop a windmolen b watermolens c windmotor d windturbine a oleopompinstallatie b seinmast c zendmast a huisebed b monument c gemaal a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis a paal b grenspunt c boom a schietbaan b afstering c hoogspanningsleiding met mast d gelatdswering
--	--	--

Bijlage 2: KGO Plan

Zie aparte Bijlage

Bijlage 3: uitkomst Watertoets (P.M.)

Bijlage 4: voorgestelde aangepaste plankaart (tevens als aparte bijlage toegevoegd).





GEMEENTE TWENTERAND

KGO Plan
Horstweg 10, Vriezenveen

Oktober 2017

Concept



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LEESWIJZER	3
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	4
2.1	LIGGING EN RUIMTELIJK-FUNCTIONELE STRUCTUUR.....	4
2.2	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME.....	6
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	7
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	7
3.2	RESUMÉ.....	8
HOOFDSTUK 4	BELEIDSCONTEXT	9
4.1	OMGEVINGSVISIE EN OMGEVINGSVERORDENING OVERIJSEL	9
4.2	BELEIDSLIJN INVESTERING KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING.....	9
HOOFDSTUK 5	UITWERKING KGO.....	11
5.1	DOORLOPEN STAPPENPLAN.....	11
5.2	KGO BEREKENING (WAARDEVERMEERDERING EN –VERMINDERING)	13
HOOFDSTUK 6	CONCLUSIE.....	15
BIJLAGEN BIJ HET KGO-PLAN		16
BIJLAGE 1:	LANDSCHAPSPLAN.....	16
BIJLAGE 2:	RAMING.....	16

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer, Loonbedrijf Dekker BV, is gevestigd aan de Horstweg 10 te Vriezenveen, in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Dekker B.V. betreft een loonbedrijf gericht op agrarisch loonwerk, grondverzet en cultuurtechniek.

De bedrijfslocatie bestaat uit verschillende opstallen en een relatief groot buitenopslagterrein. Het bedrijfsperceel is in de loop van de tijd uitgebreid en wordt in de huidige situatie volledig benut.

Een gedeelte van het feitelijke bedrijfsperceel (aan de zuidwestzijde) is buiten het bestemmingsvlak 'Bedrijf' gelegen. Dit gedeelte heeft een oppervlakte van circa 4.750m². Het is wenselijk om deze gronden te voorzien van een passende bedrijfsbestemming, waarbij het gewenst is om een deel van deze gronden voorzien van een bouwvlak. Door het inperken van het bouwvlak aan de voorzijde van het perceel zal per saldo geen sprake zijn van een uitbreiding. Door deze verschuiving van het bouwvlak is het mogelijk om de bestaande bedrijfsbebouwing (3 schuren) aan de achterzijde met 20 meter uit te breiden.

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 worden in hoofdstuk 2 en 3 de huidige en gewenste situatie weergegeven. In hoofdstuk 4 wordt het relevante beleid beschreven.

In hoofdstuk 5 wordt een verdiepingsslag gemaakt en zal het concrete plan aan de hand van het gemeentelijk KGO beleid worden getoetst. Tot slot is in hoofdstuk 6 een eindconclusie opgenomen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ligging en ruimtelijk-functionele structuur

2.1.1 Algemeen

Het projectgebied is gelegen aan de Horstweg 10 te Vriezenveen, in het buitengebied van de gemeente Twenterand. In afbeelding 1 is een topografische kaart opgenomen waarin de ligging van het projectgebied ten opzichte van de kernen Vriezenveen en Almelo is weergegeven.



Afbeelding 1: Ligging van het projectgebied ten opzichte van Almelo en Vriezenveen (Bron: ArcGIS)

2.1.2 Landschapstypering

Het projectgebied maakt onderdeel uit van een hoogveengebied. De ontginning van het grote hoogveengebied ten noorden van Almelo vond in verschillende perioden en op verschillende wijzen plaats. De eerste bewoningssporen dateren uit de 14e, mogelijk zelfs de 13e eeuw. Het begon met de ontginning van Vriezenveen. De basis lag bij de rivier de Aa, ten noorden van Almelo, waarvandaan de kavels onbepert in het woeste terrein werden doorgetrokken. Zo zijn de langgerekte kavels ontstaan. De overige delen van het hoogveengebied zijn later vanaf De Tonnendijk ontgonnen. Het grootste gedeelte van het veenlandschap draagt de kenmerken van een commerciële verveening. Het veenkoloniaal landschap is vanaf de jaren vijftig van de 19e eeuw ten bate van de turfwinning ontgonnen. De brandstof werd ondermeer gewonnen voor de opkomende Twentse industrie. De kanalen en zijkanalen werden gegraven voor de ontwatering, de ontginning en de afvoer van de turf. De rechte lijnen van deze vervoersassen bepalen mede het nederzettings- en verkavelingspatroon van het gebied. In de 50 en 60-er jaren van de 20e eeuw vond in het veenlandschap een ingrijpende ruilverkaveling plaats. De ruimtelijke opbouw van het veenlandschap wordt in belangrijke mate bepaald door enkele grotere geïsoleerd gelegen landschappelijke elementen en bebouwingsconcentraties: de Engbertsdijksvenen, het Veenschap en de streekdorpen Vriezenveen en Westerhaar - Vriezenveensewijk. Enkele lijnvormige elementen delen het landschap verder in. Deze lijnen bestaan vooral uit bebouwingslinten en wegbeplantingen waaraan erfbeplantingen zijn gekoppeld. De open ruimten in het veenlandschap worden opgedeeld in zogenaamde kamers. Deze kamers worden gevormd door laanbeplanting langs de wegen en het kanaal. Samen met de rechthoekige verkaveling bepalen ze het landschap.

2.1.3 Huidige situatie binnen het projectgebied

Het projectgebied wordt, met uitzondering van de noordoostzijde, begrensd door agrarische cultuurgronden. Ten noordoosten is infrastructuur aanwezig, te weten de Horstweg. Het meest nabijgelegen erf bevindt zich aan de noordoostzijde, aan de overzijde van de Horstweg.

Op het erf is diverse bebouwing aanwezig, waaronder twee bedrijfswoningen en verscheidene opstallen. Een deel van de opstallen, gelegen in het zuidoostelijke deel van het erf, wordt gebruikt ten behoeve van agrarische activiteiten. Het merendeel van de opstallen, waaronder de drie grootste schuren, zijn in gebruik bij het loonbedrijf. Aan de voorzijde van het erf zijn de bedrijfswoningen gesitueerd met de daarbij behorende tuinen. Het erf wordt middels twee in- en uitritten op de Horstweg ontsloten.

In afbeelding 2 en 3 zijn een tweetal foto's opgenomen van de huidige situatie in het projectgebied.



Afbeelding 2: Foto van het projectgebied (Bron: Dekker B.V.)



Afbeelding 3: Luchtfoto van het projectgebied (Bron: Provincie Overijssel)

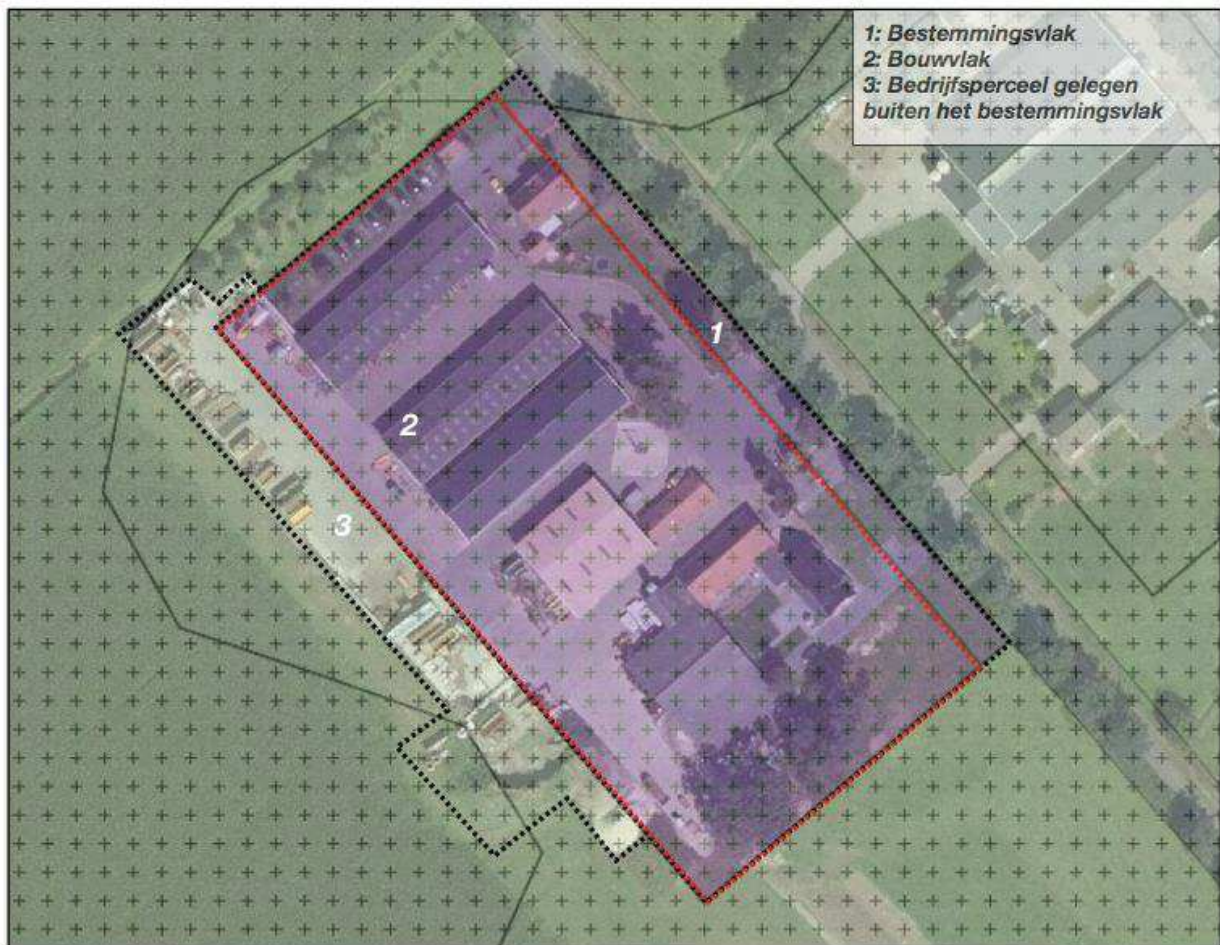
2.2 Huidig planologisch regime

2.2.1 Geldende bestemmingsplannen

Het projectgebied is gelegen binnen de begrenzing van het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Twenterand". Hierna wordt kort op het bestemmingsplan ingegaan.

2.2.1.1 Huidige situatie

Het projectgebied heeft binnen het ontwerpbestemmingsplan de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Bedrijf'. Tevens is het projectgebied gedeeltelijk voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachting' en 'Waarde – Archeologie lage verwachting'. Binnen de bedrijfsbestemming is een bouwvlak opgenomen. Tot slot is er op het perceel de functieaanduiding 'agrarisch' gelegen. In afbeelding 4 is een uitsnede van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 4: Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Planologische inpassing

Concreet bestaat de ontwikkeling uit het volgende:

- Het vergroten van het bestemmingsvlak 'bedrijf' met 4.750m² zodat alle bedrijfsgronden binnen de bestemming komen te vallen;
- Het wegbestemmen van het bedrijfsbestemmingsvlak van 1.500m² aan de voorzijde van het perceel, de totale uitbreiding komt hiermee op 3.250m²;
- Het wijzigen van de situering van het bouwvlak teneinde de bestaande bedrijfsbebouwing aan de achterzijde te kunnen uitbreiden (circa 850m²);
- Het realiseren van voldoende manoeuvreerruimte voor (vracht)verkeer achter de gewenste uitbreiding van de bedrijfsbebouwing;
- Het opnemen van de functieaanduiding 'agrarisch' ter plaatse van de agrarische activiteiten;
- Het opnemen van de functieaanduiding 'loonbedrijf' ter plaatse van het loonbedrijf;
- Het leveren van een extra kwaliteitsimpuls.

De gewenste situatie is in afbeelding 5 weergegeven.



Afbeelding 5: Gewenste situatie (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

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 Erfontwikkelaar heeft voor de voorgenomen ontwikkeling een KGO-plan opgesteld. Hierna worden enkele onderdelen uit het landschapsplan opgenomen. Voor het volledige plan wordt verwezen naar bijlage 1 van dit KGO-plan.

3.1.2 Kwaliteitsprestaties

Algemeen

Uitgangspunt van het gemeentelijk 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).

Basisinspanning

Het plangebied is gelegen in een ontginningslandschap. Een belangrijk kenmerk van dit landschap is mate van openheid. Het vervallen van zichtlijnen door landschappelijke inpassingen moet dan ook worden voorkomen. In de huidige situatie, zoals ook weergegeven in het KGO-landschapsplan, is het perceel conform de landschapskenmerken ingepast. Nadere inpassing van het perceel is, gelet op het doel van de basisinspanning, dan ook niet noodzakelijk.

Aanvullende inspanning

De in 3.1.1 genoemde ontwikkelingen zijn van beperkte omvang. De ontwikkelingen vinden plaats op het bestaande erf. In voorliggend geval dient, vanwege het feit dat er een nieuwe functie wordt toegevoegd, invulling worden gegeven aan het aspect KGO. In voorliggend geval bestaand de inspanning uit:

- Aanvullen met teelaarde;
- Grondbewerking: frezen en egaliseren;
- Het uitzetten van beplanting;
- Leveren van bosplantsoen volgens de beplantingstabel;
- Het aanplanten van bosplantsoen;
- Het aanplanten van zomereiken;
- Het aanplanten van bomen inclusief materiaal.

Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar bijlage 1 van dit plan.

3.2 Resumé

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een kleinschalige ontwikkeling in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Zowel het relevante provinciale als gemeentelijke beleid voorzien in een ontwikkelingsgerichte aanpak die voortkomt uit de ambitie om ontwikkelingen in het buitengebied samen te laten gaan met een impuls in de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij dient per geval aangetoond te worden dat er sprake is van een balans tussen de geboden ontwikkelingsruimte en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. De sturing op dit evenwicht is vastgelegd in het gemeentelijke 'Beleidslijn investering kwaliteitsimpuls groene omgeving'. 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 4 BELEIDSCONTEXT

4.1 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 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.

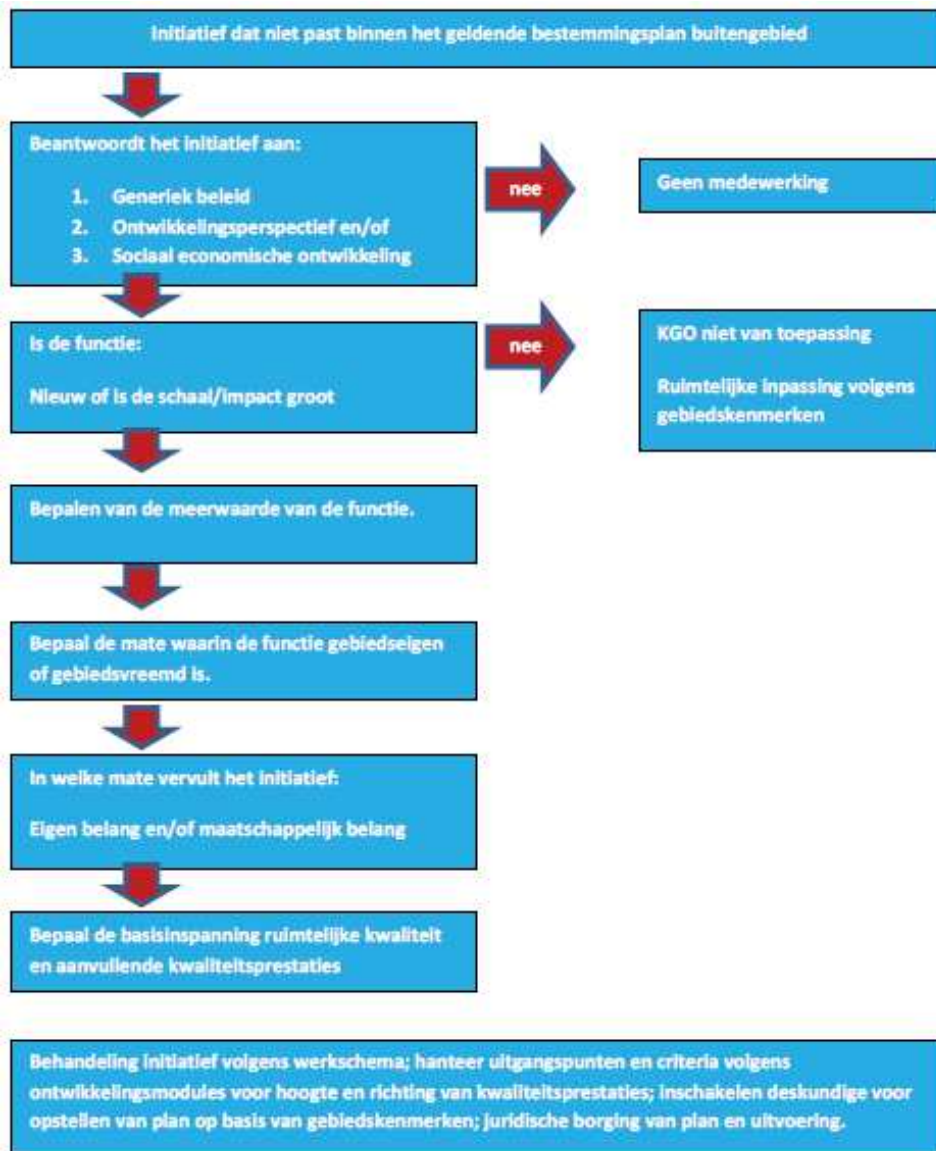
4.2 Beleidslijn investering kwaliteitsimpuls groene omgeving

4.2.1 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.

4.2.2 Reikwijdte

Volgend 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) met meer dan 15%.

HOOFDSTUK 5 UITWERKING KGO

5.1 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/bebouwning planologisch in te passen.

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

Ontwikkelingsperspectieven

Op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart behoort het projectgebied tot het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

"Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap"

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.

Het karakter van het gebied rondom het projectgebied met een menging van meerdere functies, waarbij de functie 'agrarisch' niet de hoofdfunctie is, maakt dat een nuancering ter zake van de begrenzing van het ontwikkelingsperspectief noodzakelijk is. De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een m.e.r.-plicht. In voorliggend geval is sprake van het uitbreiden van een bestaand bedrijf. Van een m.e.r.-plicht is geenszins sprake. Als gevolg van de ontwikkeling kan het bedrijf haar bedrijfsvoering optimaliseren hetgeen ten goede komt aan de economische vitaliteit van het gebied.. Overigens brengt de ontwikkeling geen gevolgen met zich mee voor nabijgelegen agrarische bedrijven. Het voornemen past binnen de ruimtelijke en functionele structuur van de directe omgeving en vormt geen belemmering ten aanzien van de visie opgenomen in het ontwikkelingsperspectief.

Sociaal economische ontwikkeling

Het bedrijf zorgt voor werkgelegenheid in Vriezenveen en omstreken. Dit zal door de uitbreiding slechts alleen nog maar worden vergroot. Het draagt dan ook bij aan de sociale en economische vitaliteit van Daarlerveen. Dit is van groot belang aangezien de trend juist is dat in zulke kleine kernen de werkgelegenheid veelal verminderd. Daarnaast is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde ontwikkelingen zorgen niet voor aantasting van landschappelijke waarden en brengt geen onevenredige aantasting met zich mee ten aanzien van het woon- en leefklimaat van

omwonenden. Verwezen wordt naar stap 2 waar nader wordt ingegaan op de impact van de functie op omgeving.

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

Loonbedrijf Dekker B.V. is sinds jaren gevestigd op de locatie aan de Horstweg 10 te Vriezenveen. Het betreft dan ook een lokaal geworteld bedrijf dat gelieerd is aan het buitengebied en de afgelopen een forse groei heeft doorgemaakt. Van het realiseren van nieuwe functies is dan ook geen sprake. De uitbreiding ligt aan de achterzijde van het perceel – op ruime afstand tot de openbare weg en is hierdoor nauwelijks zichtbaar. Daarnaast zal de uitbreiding op een landschappelijke wijze worden ingepast. Gelet op het vorenstaande is de impact op de omgeving klein.

5.1.3 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. Zowel het bouwvlak als het bestemmingsvlak worden vergroot. Van een waardevermeerdering door extra bouw mogelijkheden is dan ook 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 subparagraaf 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. Omdat het bouwvlak per saldo niet toeneemt, hoeft deze niet in de berekening te worden meegenomen.

Bestemming	Waarde per m ²
Agrarisch gebied	€ 8,-
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	3.250	€97.500
Totaal opbrengsten				€97.500
Kosten	Eenheid	Prijs p.e.	Aantal	Bedrag
Waarde oude bestemming – Agrarisch gebied	M ²	8	3.250	€26.000,-
Bouwrijp maken	M ²	10	3.250	€32.500,-
Advieskosten- en onderzoekskosten				€3.000,-
Totaal kosten				€61.500
Meerwaarde: verschil opbrengsten en kosten				€36.000

Het bedrag dat gebruikt moet worden voor de KGO-berekening, is de uitkomst van de opbrengen minus de kosten, oftewel 36.000 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 subparagraaf 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.

5.1.4 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 ((agrarisch) loonbedrijf). Dekker B.V. betreft een niet agrarisch bedrijf. 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. Het bedrijf is echter sterk gelieerd aan het buitengebied, vanwege de agrarisch gerelateerde activiteiten. In voorliggend geval wordt uitgegaan van 'beetje gebiedsvreemd'.

5.1.5 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 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.

Gezien het feit dat het een commerciële onderneming betreft dient het in beginsel te worden aangemerkt als een ontwikkeling waarbij sprake is van eigen belang. Wel wordt opgemerkt dat voor Dekker B.V. de keuze voor Vriezenveen een bewuste keuze is geweest. De vestiging in Vriezenveen komt onder meer vanwege het feit dat Vriezenveen een gebied is met een overwegend agrarisch karakter, de aan het buitengebied gelieerde bedrijfsactiviteiten hier goed bij passen en tot slot vanwege de (toekomst)mogelijkheden van de bedrijfslocatie (geen milieutechnische belemmeringen en voldoende beschikbare ruimte). De vestiging van het bedrijf heeft gezorgd voor een toename aan werkgelegenheid in Vriezenveen. Dit zal door de uitbreiding slechts alleen nog maar worden vergroot. Het draagt dan ook bij aan de sociale en economische vitaliteit van Vriezenveen. Dit is van groot belang aangezien de trend juist is dat de werkgelegenheid in het buitengebied steeds meer verdwijnt. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat in voorliggend geval sprake is van een ontwikkeling met een beetje maatschappelijk belang.

5.2 KGO berekening (waardevermeerdering en –vermindering)

5.2.1 Waardevermeerdering geboden ontwikkelingsruimte

Zoals reeds verwoord in 5.1.3 is sprake van een meerwaarde van 36.000 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	Beetje gebiedsvreemd 30%
Grote/kleine impact op de omgeving	Kleine impact 20%
Eigen belang/maatschappelijk belang	Beetje maatschappelijk 30%

De waarden bedragen samen 80% inhoudende dat de totale investering van het KGO uit komt op circa 28.800,-

5.2.2 KGO inzet

In voorliggend geval dient 28.800 euro in de groene omgeving te worden geïnvesteerd. De landschapsmaatregelen bestaan uit:

- Aanvullen met teelaarde;
- Grondbewerking: frezen en egaliseren;
- Het uitzetten van beplanting;
- Leveren van bosplantsoen volgens de beplantingstabel;
- Het aanplanten van bosplantsoen;
- Het aanplanten van zomereiken;
- Het aanplanten van bomen inclusief materiaal.

Een nadere toelichting op de maatregelen en de onderbouwing hiervan is opgenomen in het KGO-landschapsplan (bijlage 1). Uit het ramingoverzicht, opgenomen in bijlage 2 van dit plan, blijkt dat het realiseren van de maatregelen een kostenpost van 33.232,73 euro met zich mee brengt. Hiermee wordt voldaan aan de minimale verplichte investering in de groene omgeving als extra impuls.

HOOFDSTUK 6 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 **€28.800,-**. De kosten voor het uitvoeren van het landschapsplan bedragen **€33.232,73**. 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: Raming

KGO maatregelen

Nummer	Soort	Ned. naam	perc.	planteisen	plantafstand	aanplantmaat	aantal
1	Quercus robur	Zomereik	5%	in groep van 3-5	1 st/m2	40-80 wortel	371
7420 m2	Alnus glutinosa	Zwarte els	3%	in groep van 3-5	1 st/m2	40-80 wortel	223
	Betula pendula	Ruwe Berk	2%	in groep van 3-5	1 st/m2	40-80 wortel	150
	Crataegus monogy	Eenst. Meidoorn	25%	in groep van 5-10	1 st/m2	40-80 wortel	1855
	Prunus spinosa	Sleedoorn	25%	in groep van 5-10	1 st/m2	60-80 wortel	1855
	Viburnum opulus	Gelderse roos	15%	in groep van 5-10	1 st/m2	40-80 wortel	1113
	Acer campestre	Veldesdoorn	5%	in groep van 5-10	1 st/m2	40-80 wortel	371
	Corylus avallana	Hazelaar	10%	in groep van 3-5	1 st/m2	40-80 wortel	742
	Rhamnus frangula	Vuilboom	5%	aan randen solitair	1 st/m2	40-80 wortel	371
	Ilex aquifolium	Hulst	5%	aan randen solitair	1 st/m2	80+ kluit	371
2	Quercus robur	Zomereik	100%	drkl. 3xv	min.8 meter	14-16	11

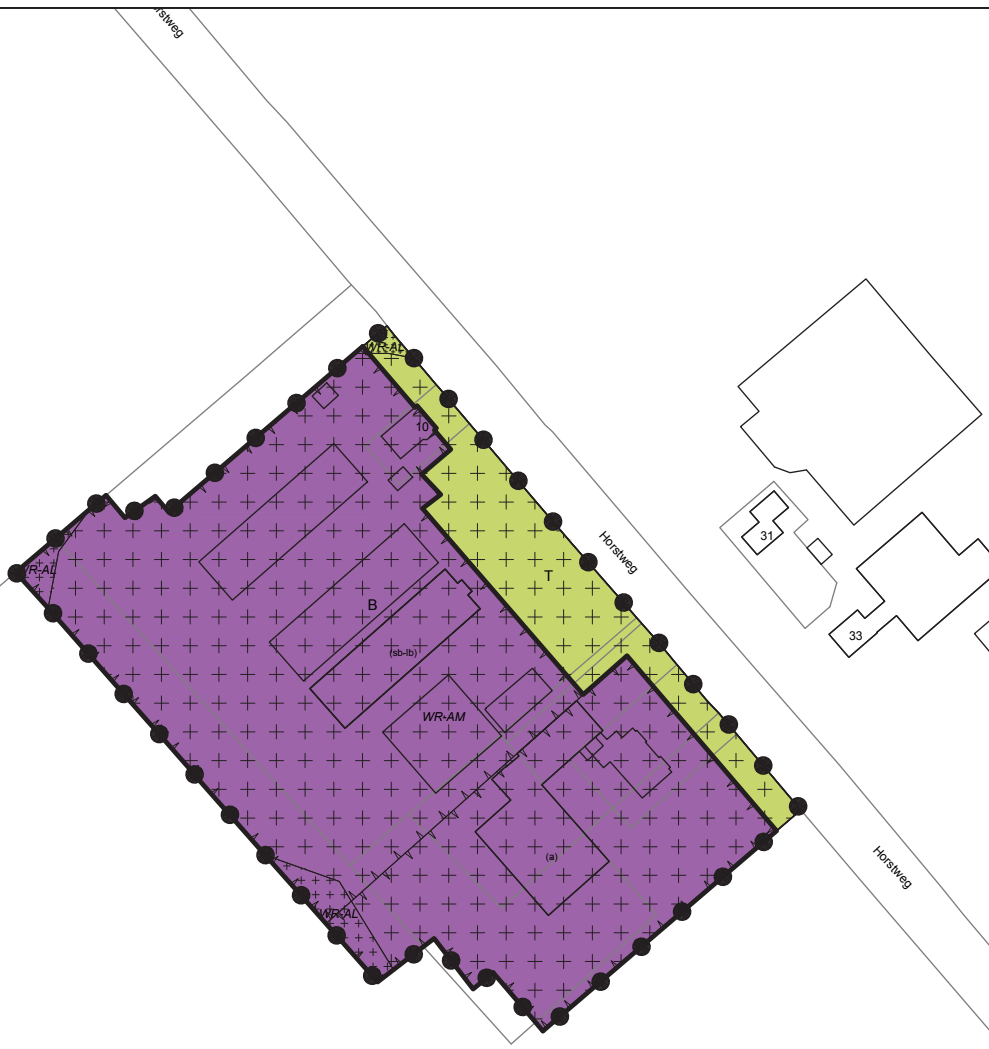


Kostenraming KGO maatregelen

behorende bij het beplantingsplan Horstweg 10/10a



Aanvullen teelaarde	200	m3	€ 7,00	€ 1.400,00
Grondbewerking, frezen en egaliseren	7420	m2	€ 0,40	€ 2.968,00
Beplanting uitzetten	1	m2	€ 250,00	€ 250,00
Leveren bosplantsoen volgens beplantingstabel	7420	m2	€ 1,50	€ 11.130,00
Aanplanten bosplantsoen	7420	m2	€ 1,50	€ 11.130,00
Aanplant Zomereiken (Quercus robur) 14-16	11	st	€ 135,00	€ 1.485,00
Aanplant bomen inclusief materiaal	11	st	€ 50,00	€ 550,00
TOTAAL EXCLUSIEF BTW				€ 28.913,00
BTW LAAG			€ 11.680,00	€ 700,80
BTW HOOG			€ 17.233,00	€ 3.618,93
TOTAAL INCLUSIEF BTW				€ 33.232,73



Legenda

Plangebied

Enkelbestemmingen

B Bedrijf
 T Tuin

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie middelhoge verwachting
 Waarde - Archeologie lage verwachting

Funcieaanduidingen

agrarisch
 specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf

Bouwvlakken

bouwvlak

Bestemmingsplan:		Get.: WDK	Datum: 17-10-2017
Horstweg 10/10a Vriezenveen Gemeente Twenterand		Formaat: A3	Schaal: 1:1500
Opdrachtgever: Cumela Advies		Tekeningnummer: NL.IMRO.1700,BPHorstweg10-VO01	
Status: voorontwerp		BraGIS GIS/CAD Ondersteuning en software Dalenstraat 4B, 5466 PM Eerde Tel: 0413-303279 E-mail: info@bragis.nl Web: www.bragis.nl	

