

Geconsolideerde versie van de  
bestemmingsplannen:

Buitengebied correctieve herziening

NL.IMRO.0141.00015-BP31

&

Buitengebied Almelo

NL.IMRO.0141.BP00034-0601

NL.IMRO.0141.00015GC

## Toelichting

## **Inhoudsopgave**

<a href="#"><u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u></a>	<a href="#"><u>3</u></a>
<a href="#"><u>Hoofdstuk 2 Uitspraak Raad van State</u></a>	<a href="#"><u>6</u></a>
<a href="#"><u>Hoofdstuk 3 Correcties en wijzigingen</u></a>	<a href="#"><u>7</u></a>
<a href="#"><u>Hoofdstuk 4 Niet mee te nemen onderdelen</u></a>	<a href="#"><u>19</u></a>
<a href="#"><u>Hoofdstuk 5 Visie geluidsschermen</u></a>	<a href="#"><u>20</u></a>
<a href="#"><u>Hoofdstuk 6 Beleidskaders</u></a>	<a href="#"><u>23</u></a>
<a href="#"><u>Hoofdstuk 7 Milieuhygiënische en planologische verantwoording</u></a>	<a href="#"><u>28</u></a>
<a href="#"><u>Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid</u></a>	<a href="#"><u>34</u></a>
<a href="#"><u>Hoofdstuk 9 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze</u></a>	<a href="#"><u>35</u></a>

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op 29 maart 2011 heeft de gemeenteraad van Almelo het bestemmingsplan "Buitengebied Almelo" vastgesteld. Tegen dit besluit hebben vijf appellanten beroep aangetekend. Op 26 september 2012 heeft de Raad van State uitspraak gedaan. Naar aanleiding van deze uitspraak dient het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Almelo" op onderdelen te worden herzien. Daarnaast is door de tijd gebleken dat naast deze aanpassingen, welke zijn opgedragen door de Raad van State, ook ambtshalve aanpassingen en verbeteringen moeten worden doorgevoerd. Om die reden is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

## 1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied correctieve herziening" bestaat uit de volgende stukken:

- a. regels;
- b. verbeelding;
- c. bijlagen bij de regels.

Op de verbeelding zijn alleen de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden/percelen aangegeven waarvoor de bestemming wordt gewijzigd of aangepast. In de regels zijn voorschriften opgenomen voor een juiste ontwikkeling en beheer van het plangebied. De toelichting vergezelt het plan. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en onderzoeken weergegeven.

## 1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied komt overeen met de begrenzing van het plangebied zoals deze is vastgelegd voor het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Een uitzondering hierop zijn de percelen Sluiskade 210, 212 en 214 alsmede het aansluitende bosperceel, kadastraal bekend Ambt Almelo, sectie D, nummers 1913, 1901 en 1902, welke onderdeel gaan uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied. Zoals hiervoor aangegeven zijn in de verbeelding bij dit bestemmingsplan uitsluitend de gronden/percelen opgenomen waarvoor de bestemming wordt gewijzigd/aangepast. Voor het overige blijft de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied met kaartnummer: o\_BP00034-02.dgn van toepassing.



## 1.4 Huidige planologische situatie

Voor de volgende gronden/percelen, welke met dit bestemmingsplan worden herzien, is momenteel het bestemmingsplan "Buitengebied Almelo" van kracht.

- Tusveld 23 (bestemming "Recreatie-verblijfrecreatie" met aanduiding "recreatiewoning")
- Tusveld 27 (bestemming "Recreatie-verblijfrecreatie" met aanduiding "recreatiewoning")
- Tusveld 29 (bestemming "Recreatie-verblijfrecreatie" met aanduiding "recreatiewoning")
- Tusveld 37 (bestemming "Recreatie-verblijfrecreatie" met aanduiding "recreatiewoning")
- Tusveld 63 (bestemming "Recreatie-verblijfrecreatie" met aanduiding "recreatiewoning")
- Tusveld 81 (bestemming "Recreatie-verblijfrecreatie" met aanduiding "recreatiewoning")
- Oude Deldenseweg 2 (bestemming "Bos" met functieaanduiding "Trimbaan");
- Pepershaar 14 (bestemming "Wonen" en gedeeltelijk "Agrarisch");
- Weersweg 6 (bestemming "Wonen" en gedeeltelijk "Agrarisch")
- Grote Bavenkelsweg 27 (bestemming "Agrarisch" met bouwvlak);
- Zomerdijs 4-4a (bestemming "Agrarisch" met bouwvlak);
- Bolscher Landen 43 (bestemming "Bedrijf-overige bedrijvigheid");
- Bolscherdarsweg 9 (bestemming "Bos")
- Brandrietsweg 3a (bestemming "Recreatie-verblijfrecreatie" met aanduiding "recreatiewoning");
- Krikkenhaar 11 (bestemmingen "Recreatie - verblijfsrecreatie", "Wonen", "Bos");
- Maatkampsdarsweg 12 ("Agrarisch met waarden" met bouwvlak);
- Bolscherdarsweg 9 (bestemming "Wonen", "Agrarisch met waarden" en "Waarde - Archeologische verwachting");
- Maatkampsweg 15-17 (bestemming "Sport" met gebiedsaanduiding "geluidszone - industrie", gedeeltelijk "Waarde - archeologische verwachting" en gedeeltelijk dubbelbestemming "Leiding - Gas").
- Bokdamsweg 1 (bestemming "Wonen").
- Grote Bavenkelsweg 8 (bestemming "Wonen" en "Bos");
- Grote Bavenkelsweg, achter nummer 11 (bestemming "Recreatie-verblijfrecreatie" met aanduiding "recreatiewoning");
- Doodsweg 3 (bestemming "Agrarisch" met bouwvlak);
- Zwaaiikom Twentekanaal (bestemming "Water-waterweg").

Door een gedeeltelijke vernietiging van het vaststellingsbesluit door de Raad van State is voor de volgende percelen het bestemmingsplan "Buitengebied Borne 1984" nog van toepassing:

- Tusveld 41 (bestemming "Recreatiewoning, vallend onder het overgangsrecht")
- Tusveld 59 (bestemming "Recreatiewoning, vallend onder het overgangsrecht")
- Tusveld 61 (bestemming "Recreatiewoning, vallend onder het overgangsrecht")
- Krikkenven 5 (bestemming "Agrarisch". De voormalige bedrijfswoning is gerealiseerd middels een artikel 19, lid 1 WRO-vrijstelling)
- Een gedeelte van het perceel Bornsestraat 16 (bestemming "Agrarisch bouwvlak");

Daarnaast zijn er nog twee percelen welke in een ander bestemmingsplan vallen:

- Bavinksweg 2 (gedeeltelijk in bestemmingsplan Kollenveld-Bornsestraat met de bestemming "Wonen");
- Sluiskade 210,212 en 214 met het aansluitende bosperceel (bestemmingsplan Buitengebied 1984);
- Bavinkel, gedeelte van Pagedal (bestemmingsplan Buitengebied 1984);

## 1.5 Leeswijzer

De plantoelichting geeft een toelichting op het bestemmingsplan, maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. De plantoelichting van deze correctieve herziening bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleiding

Hoofdstuk 2 Uitspraak Raad van State

Hoofdstuk 3 Correcties en wijzigingen

Hoofdstuk 4 Niet mee te nemen onderdelen

Hoofdstuk 5 Beleidskaders

Hoofdstuk 6 Milieuhygiënische en planologische verantwoording.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

Voor het overige blijft de plantoelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Almelo van toepassing.

## Hoofdstuk 2 Uitspraak Raad van State

Op 26 september 2012 (zaaknummer: 201105898) heeft de Raad van State uitspraak gedaan naar aanleiding van de ingestelde beroepen tegen het bestemmingsplan "Buitengebied Almelo", zoals de raad van Almelo op 29 maart 2011 gewijzigd heeft vastgesteld.

In het bestemmingsplan "Buitengebied Almelo" waren de recreatiewoningen op de percelen Tusveld 39, 41, 59 en 61 bestemd als "Recreatie -verblijfsrecreatie". De Raad van State heeft geoordeeld dat de toegekende bestemming voor het perceel Tusveld 39 goed is, maar heeft het besluit vernietigd voor de percelen Tusveld 41, 59, en 61. De Raad van State geeft in haar uitspraak aan dat er geen woonbestemming aan deze percelen hoeft te worden toegekend, maar dat het wel op de weg had gelegen om voor deze percelen een uitsterfregeling in het plan op te nemen. Deze uitsterfregeling kan bijvoorbeeld inhouden dat deze woningen weliswaar als recreatiewoning met de daarbij behorende bouwregels worden bestemd, maar dat in afwijking van het verbod van permanente bewoning, permanente bewoning van deze recreatiewoningen wordt toegestaan, met dien verstande dat bij beëindiging van de permanente bewoning van de woningen, dit gebruik niet langer is toegestaan .

Over de percelen Krikkenven 5 en Bornsestraat 16 oordeelde de Raad van State als volgt: als gevolg van de bestemming "Wonen" op het perceel Krikkenven 5 en de daarmee verband houdende verkleining van het bouwvlak op het perceel Bornsestraat 16 worden de uitbreidingsmogelijkheden op dit laatstgenoemde perceel verkleind, juist nu uitbreiding aan die zijde van het perceel uit het oogpunt van een efficiënte bedrijfsvoering voor de hand ligt. Niet inzichtelijk is gemaakt welk belang zich ertegen verzet dat aan het perceel Krikkenven 5 een agrarische bestemming wordt toegekend. Ook als het feitelijke gebruik van de woning als burgerwoning moet worden aangemerkt, betekent dit nog niet dat de bestemming "Wonen" uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Op basis van bovenstaande argumenten is het besluit vernietigd voor het perceel Krikkenven 5 en een gedeelte van het perceel Bornsestraat 16.

## Hoofdstuk 3 Correcties en wijzigingen

Voor de niet in deze herziening opgenomen onderdelen blijft de bestemmingsregeling zoals opgenomen in de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Almelo" met planid: NL.IMRO.0141.BP00034.0601 van toepassing als ook de bij dit plan behorende verbeelding.

### **Correcties en wijzigingen naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State.**

Door de uitspraak van de Raad van State dient het planologisch regime voor de percelen Tusveld 41, 59, 91 en Krikkerven 5 en Bornestraat 16 (gedeeltelijk) te worden gewijzigd.

#### *Recreatiewoningen Tusveld.*

Door de gemeentelijke herindeling in 2001 kwamen de percelen Tusveld 41, 59 en 61 binnen de gemeentegrenzen van Almelo te liggen. De gemeente Borne was voor deze herindeling verantwoordelijk voor het bestemmingsplan van de percelen. In het oude bestemmingsplan 'buitengebied 1984' van de gemeente Borne waren de percelen bestemd als 'recreatiewoning' met de aanduiding 'overgangsrecht van toepassing'.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Almelo' zijn de percelen bestemd als 'Recreatie – verblijfsrecreatie' met de functieaanduiding 'recreatiewoning'. Dit betekent dat de gronden zijn bestemd voor verblijfsrecreatie in de vorm van bedrijfsmatige exploitatie van een recreatiewoning. In artikel 36 is het overgangsrecht opgenomen. Hierdoor kan het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, worden voortgezet.

De Raad van State heeft in september 2012 het bestemmingsplan geldend op deze percelen vernietigd. De permanente bewoning van de recreatiewoningen was niet in strijd met het oude bestemmingsplan. De percelen opnieuw onder het overgangsrecht laten vallen is alleen aanvaardbaar mits de activiteit binnen de planperiode beëindigd wordt. Het is echter niet aannemelijk dat dit gaat gebeuren bij deze percelen. Hierdoor is de planologische regeling voor de percelen Tusveld 41, 59 en 61 vernietigd.

De gevolgen van de uitspraak van de Raad van State is dat het oude bestemmingsplan weer geldend is op de percelen.

De Raad van State geeft in haar uitspraak aan dat een uitsterfregeling voor de recreatiewoningen niet in strijd is met de omgevingsverordening en dat een dergelijke regeling op de weg van de raad ligt.

Er zijn twee varianten mogelijk van een uitsterfregeling: een persoonsgebonden of objectgebonden overgangsrecht. Bij het persoonsgebonden overgangsrecht mag de huidige bewoner de woning permanent blijven bewonen, eindigt de bewoner dit gebruik dan is permanent wonen niet meer toegestaan. Bij een objectgebonden ontheffing mag er permanent gewoond worden in de recreatiewoningen, ongeacht om wie het gaat. Wordt de bewoning echter voor langer dan een jaar onderbroken dan vervalt de ontheffing en is permanent wonen niet meer toegestaan. Het ministerie van VROM heeft destijds kaders gesteld voor de toepassing van dit overgangsrecht. Een harde eis is dat het object voor of op 31 oktober 2003 permanent bewoond moet zijn en dat deze bewoning onafgebroken heeft plaatsgevonden. Ook dient er op het moment van inwerkingtreding van de omgevingsverordening van de provincie in het bestemmingsplan te worden voorzien in een dergelijke objectgebonden overgangsrecht.





De bewoongeschiedenis van de percelen is als volgt;

- Tusveld 41 wordt sinds begin 2003 permanent bewoond.
- Tusveld 59 wordt sinds december 2000 permanent bewoond.
- Tusveld 61 wordt sinds februari 2002 permanent bewoond.

Op 12 april 2017 heeft de provincie Overijssel de “Omgevingsverordening Overijssel 2017” vastgesteld, welke op 1 mei 2017 van kracht geworden. In deze verordening is bepaald dat recreatiewoningen kunnen worden voorzien van een woonbestemming indien wordt voldaan aan de voorwaarden:

- a. de recreatiewoning werd vóór of op 31 oktober 2003 permanent bewoond en deze permanente bewoning is sindsdien onafgebroken voortgezet,
- b. er kan worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 voor (bestaande) reguliere woningen;
- c. er kan worden voldaan aan de relevante milieuregelgeving;
- d. de bouwmogelijkheden binnen de te realiseren woonbestemming zijn niet ruimer dan nodig is voor de invulling van de huidige woonfunctie.

Op grond van deze bepalingen zouden de recreatiewoningen mogelijk een woonbestemming kunnen krijgen. Omdat de provincie buiten de verordening nadere voorwaarden heeft gesteld, zoals het vooroverleg, vindt de omzetting naar een woonbestemming niet plaats op basis van deze correctieve herziening.

In de Verordening 2017 is tevens bepaald dat permanente bewoning van recreatiewoningen wordt toegestaan met een daarop gericht objectgebonden overgangsrecht, voor zover deze recreatiewoningen vóór of op 31 oktober 2003 permanent werden bewoond en dat gebruik sindsdien onafgebroken is voortgezet, voor zover op het moment van inwerkingtreding van deze verordening in een geldende bestemmingsplan voorzien was in een dergelijk objectgebonden overgangsrecht.

In lid 1 van artikel 12.2.1 van de Omgevingsverordening is bepaald dat de verordening niet van toepassing is op ontwerpbestemmingsplannen, ontwerp-projectbesluiten en ontwerpbeheersverordeningen, die (formeel) ter visie zijn gelegd maar nog niet zijn vastgesteld op het moment van inwerkingtreding van de verordening. Voorwaarde is dat over deze plannen een positief advies moet zijn uitgebracht door de provinciale diensten. Hiermee wordt voorkomen dat gemeentelijke plannen die al in procedure zijn op grond van de Wro, bij de vaststelling nog aangepast moeten worden aan de verordening.

Voor de percelen Tusveld 41, 59 en 61 geldt het bestemmingsplan buitengebied 1984 van de gemeente Borne. In dit bestemmingsplan zijn de recreatiewoningen ondergebracht onder het overgangsrecht. Zowel de recreatiewoningen als het gebruik valt onder het overgangsrecht. Het permanent bewonen van de recreatiewoningen is daarmee door het overgangsrecht van gebruik beschermd. Aangezien dit overgangsrecht niet middels een persoonsgebonden overgangsrecht is geregeld betreft het een overgangsrecht ongeacht de persoon van de gebruiker. Derhalve is er sprake van een objectgebonden overgangsrecht.

Het feit dat een object onder de bescherming van het overgangsrecht valt wil niet zeggen dat het strijdige gebruik voor altijd mag worden voortgezet. Er zijn omstandigheden op grond waarvan de overgangsrechtelijke situatie eindigt. Dit is het geval indien door wijziging van het object de strijdige situatie wordt vergroot of verzwakt. Daarnaast geldt dat het overgangsrecht eveneens komt te vervallen indien het object wordt verwijderd of het strijdige gebruik gedurende langere tijd wordt onderbroken. Hiervan is volgens de jurisprudentie en literatuur in ieder geval sprake bij een onderbreking van ten minst anderhalf jaar.

De recreatiewoningen Tusveld 41, 59, 61 zijn echter niet de enige recreatiewoningen in Tusveld. Uit onderzoek is gebleken dat permanente bewoning voor 31 oktober 2003 tevens is gestart op de adressen: Tusveld 23, 27, 29, 37, 63 en 81. Deze adressen zijn nu in het bestemmingsplan Buitengebied Almelo bestemd als recreatiewoning. Deze woningen worden, vanwege rechtgelijkheid, nu ook meegenomen in de nieuwe regeling van onderhavig bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan was niet uitgegaan van een objectgerichte benadering voor het overgangsrecht van gebruik voor de percelen Tusveld 23 en 27. Dit wordt met de vaststelling gecorrigeerd.

Het objectgebonden overgangsrecht zal met deze correctieve herziening specifiek worden vastgelegd. Hiervoor wordt bij de overgangsbepaling een specifieke bepaling voor het objectgebonden overgangsrecht opgenomen en zal een bijlage worden opgenomen met een lijst waarop dit overgangsrecht van toepassing is.

#### *Percelen Bornsestraat 16 en Krikkenven 5.*

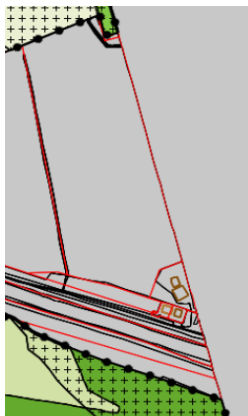
In de "oude" situatie hadden de percelen Bornsestraat 16 en Krikkenven 5 een agrarische bestemming. Het agrarisch bedrijf aan de Bornsestraat 16 had een vierkant bouwvlak en een bedrijfswoning. In 2001 werd er een vergunning verleend voor een tweede bedrijfswoning, welke op het perceel Krikkenven 5 werd gerealiseerd. Bij de inventarisatie van het bestemmingsplan Buitengebied is geconstateerd dat de tweede bedrijfswoning als burgerwoning wordt gebruikt. In het bestemmingsplan "Buitengebied Almelo" had het perceel Krikkenven 5 de bestemming "Wonen" gekregen. Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Bornsestraat 16 was in dit bestemmingsplan verkleint om eventuele toekomstige conflicten met de burgerwoning te voorkomen. De Raad van State heeft deze wijze van bestemmen vernietigd.

Het gedeelte van het perceel aan de Bornsestraat 16 zal in deze correctieve herziening weer de bestemming "Agrarisch met waarden" krijgen met een bouwvlak en valt daarmee onder de werking van artikel 3 van het bestemmingsplan "Buitengebied Almelo". Het perceel Krikkenven 5 (voormalige 2e bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf op het perceel Bornsestraat 16) zal tevens binnen het agrarische bouwvlak van het perceel Bornsestraat 16 worden getrokken. Deze woning zal de aanduiding "Plattelandswoning" krijgen. Onder een plattelandswoning wordt verstaan: een agrarische bedrijfswoning die tevens door derden mag worden bewoond en die niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Deze definitie wordt in artikel 1 opgenomen. Op de verbeelding als ook in de doeleindenomschrijving bij de bestemming "Agrarisch met waarden" de bestemmingsaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" worden opgenomen. In de bouwregels zal, naast de term bedrijfswoning, ook de term "plattelandswoning" worden opgenomen.



### **Ambthalf voorgestelde wijzigingen.**

#### *Bosperceel Sluiskade Noordzijde 210, 212 en 214.*



Vanwege de onduidelijkheden in de ontwikkeling van het project Gravenloo zijn de percelen Sluiskade Noordzijde 210, 212, en 214 als ook de kadastrale percelen Ambt Almelo, sectie D, nummers 1913, 1901 en 1902 niet meegenomen bij de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Omdat voornoemde ontwikkeling nu voldoende uitgekristalliseerd is en de grenzen bepaald zijn, kunnen de bovengenoemde percelen worden meegenomen bij de correctieve herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Het gebied is een bosgebied. Aan de Sluiskade Noordzijde zijn een gasdrukmeet- en regelstation, een scouting en een kynologenclub gelegen. Het gehele perceel zal bestemd worden als bos waarbinnen aanduidingen worden opgenomen voor de voornoemde functies. De Sluiskade Noordzijde en het kanaal zullen als "Verkeer" en "Water" en "Bos" worden bestemd.

#### *Maatkampsweg 15-17.*

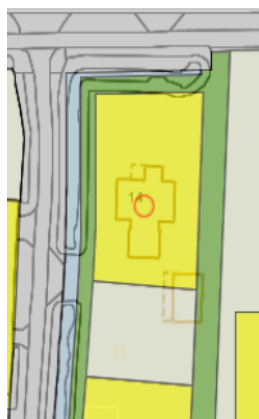
Bij de sportvelden aan de Maatkampweg is met de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Almelo" voor het clubgebouw van de tennisvereniging geen bouwvlak opgenomen. Omdat er bij de tennisvereniging gedacht wordt aan een nieuw clubgebouw wordt ervoor gekozen om een bouwvlak op te nemen op de plek waar het toekomstige clubgebouw zal komen te staan. Beide bouwvlakken krijgen in de regels gelijke bouw mogelijkheden.

#### *Oude Deldensweg 2.*

Aan de Oude Deldensweg 2 is het kerkgebouw gevestigd van de "7e dag adventisten". Dit religieuze gebouw is met de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Almelo" per abuis niet positief bestemd. Met deze correctieve herziening wordt het perceel voorzien van de bestemming "Maatschappelijk". Het huidige artikel wordt herschreven naar de huidige gebruiks- en bouw mogelijkheden van het perceel Oude Deldensstraat 2. Artikel 9 was namelijk opgenomen voor de vestiging van CGN-Nederland aan de Bavinkelsweg. Vanwege de verplaatsing van CGN naar het voormalige Groenpark is dit artikel in het bestemmingsplan "Buitengebied Almelo" voor CGN overbodig geworden en kan nu gebruikt worden voor het kerkgebouw aan de Oude Deldensstraat 2. Het perceel is in het bestemmingsplan "Bavinkel" gewijzigd naar "Agrarisch".

#### *Pepershaar 14 en Weersweg 6.*

Aan de Entersestraat 14 en Weersweg 6 zijn twee woningen gelegen. Het bij de woning behorende bijbehorende bouwwerk is voor beide percelen gedeeltelijk buiten het bouwvlak gelegen. Hiertoe worden beide bouwvlakken enigszins aangepast.



#### *Grote Bavenkelsweg 27.*

De bebouwing op het perceel Grote Bavenkelsweg heeft met de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Almelo" de bestemming "Agrarisch" met een bouwvlak gekregen. In de huidige situatie is er echter geen sprake van een agrarisch bedrijf en dient deze bestemming te worden gewijzigd in "Wonen". De oppervlakte van het bouwvlak kan om die reden ook worden verkleind.

#### *Zomerdijk 4-4a*

De bebouwing op het perceel Zomerdijk 4-4a heeft met de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Almelo" de bestemming "Agrarisch" met een bouwvlak gekregen. In de huidige situatie is er echter geen sprake van een agrarisch bedrijf en dient deze bestemming te worden gewijzigd in "Wonen". De oppervlakte van het bouwvlak kan om die reden ook worden verkleind.

#### *Bolscher Landen 43*

Op het perceel Boscher Landen 43 is een bedrijf gelegen welke een tweetal bedrijfsactiviteiten uitvoert. Een van de activiteiten is het opslaan en verwerken van oude kabels en metaal (kleinschalig). De andere activiteit is de opslag van partijgoederen afkomstig van veilingen en faillissementen. Om de feitelijke situatie planologisch in te passen dient bijlage 2 van het vigerende bestemmingplan Buitengebied Almelo te worden aangepast.

#### *Bolscherdwarweg 9.*

De woning op het perceel Bolscherdwarweg 9 is gelegen op agrarisch gebied. Naastgelegen op het bosperceel ligt de bestemming "Wonen". Het bouwvlak met de bestemming "Wonen" wordt

verschoven naar de woning op het perceel Boscherdswarsweg 9 en de huidige bestemming "Wonen" wordt omgezet naar de bestemming "Bos".

*Bavinkweg 2.*

Het bouwvlak van het perceel Bavinkweg 2 is gedeeltelijk gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Almelo" en gedeeltelijk in het bestemmingsplan "Kollenveld-Bornestraat". Vanwege de ligging in twee bestemmingsplannen en daarmee verband houdend het gelden van twee verschillende planologische regimes wordt het gehele bouwvlak in het bestemmingsplan "Buitengebied" opgenomen.

*Krikkenhaar 11.*

Een tweetal bestaande zomerhuisje ('t Krikske en Op de Haar), behorend bij het Natuurvriendenhuis op het perceel Krikkenhaar 11, zijn in het bestemmingsplan Buitengebied bestemd als Wonen. Tevens zijn in dit bestemmingsplan eerdere kampeermogelijkheden per abuis niet opgenomen. Met het inruilen van de woonbestemming wenst het Natuurvriendenhuis de kampeermogelijkheden terug te krijgen. Ook willen zij graag de mogelijkheid uit het bestemmingsplan Buitengebied tot het oprichten van maximaal 3 trekkershutten toegewezen krijgen. De gevraagde ontwikkeling past goed op de locatie Krikkenhaar 11 en in de filosofie van een NIVON Natuurvriendenhuis. De bestemmingsplanregels zijn dan ook zodanig opgesteld dat uitsluitend deze groep kan exploiteren.



*Pepershaar 2/2a.*

Het bedrijf aan de Pepershaar 2/2a is nog in bijlage 2 (behorend bij de regels) opgenomen. Voor dit perceel geldt echter een op maat geschreven bestemmingsplan, welke op 17 maart 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit bedrijf wordt uit de bijlage gehaald.

*Maatkampsdwarsweg 12.*

De bebouwing op het perceel Maatkampsdwarsweg heeft met de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Almelo" de bestemming "Agrarisch" met een bouwvlak gekregen. In de huidige situatie is er echter geen sprake van een agrarisch bedrijf en dient deze bestemming te worden gewijzigd in "Wonen". De oppervlakte van het bouwvlak kan om die reden ook worden verkleind.

*Bavinckel.*



Vanwege het niet doorgaan van de zorgwoningen van Pagedal in het gebied van de Bavinckel worden deze gronden als "Agrarisch" bestemd en in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen.



#### *Bokdamsweg 1*

Op het perceel Bokdamsweg 1 is het bedrijf Summery Cosmedical Group gevestigd. Het bedrijf is in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied niet van een actuele bestemming voorzien, maar van de bestemming "Wonen". Het bedrijf is een groothandel in cosmeticaproducten. Klanten komen op deze locatie om kennis te maken met het cosmetica assortiment. In workshops krijgen klanten informatie aangereikt hoe de producten in de schoonheidssalon gebruikt kunnen worden en ook om kennis op te doen over de ontwikkelde behandelmethoden. Klanten kunnen digitaal bestellingen doen. Per dag zijn er circa 10-20 klanten aanwezig voor workshops en trainingen. Het gevestigde bedrijf wordt in de correctieve herziening voorzien van een passende bedrijfsbestemming.



#### *Grote Bavenkelsweg, achter nummer 11.*

Achter het perceel Grote Bavenkelsweg 11 staat een oud vervallen bijgebouw welke in het bestemmingsplan Buitengebied per abuis een bestemming recreatiewoning had gekregen. Deze bestemming wordt in deze correctieve herziening verwijderd.

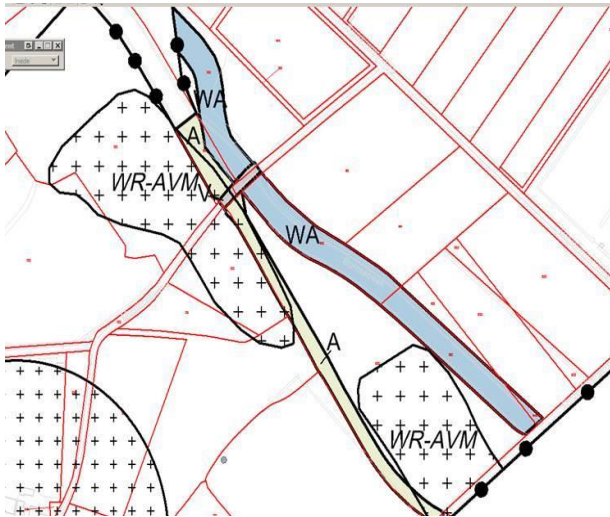


*(Bedrijfs)woningen.*

In de regels is bij een aantal artikelen, welke woningen mogelijk maken, opgenomen dat de voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor bestaande (bedrijfs)woningen. Deze wijze van formuleren laat dus geen sloop en nieuwbouw toe. Hiertoe wordt in deze artikelen opgenomen dat de aangewezen gronden zijn bestemd voor het bestaande aantal (bedrijfs)woningen. Hiermee behoort sloop en nieuwbouw tot de mogelijkheden, maar is uitbreiding van het aantal (bedrijfs)woningen niet mogelijk.

*Bornsebeek.*

De Bornsebeek is op een onderdeel verlegd. Deze verlegging is in het bestemmingsplan opgenomen.



*Artikel 5.4.*

In artikel 5.4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het aanbrengen van veranderingen voor een LPG-station. Aangezien deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 32.2.4 kan artikel 5.4 worden verwijderd.

*Artikel 5.4 Afwijking van de gebruiksregels.*

Er wordt een nieuw artikel 5.4 toegevoegd waarmee burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 en toestaan dat een bedrijf wordt gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk is te stellen met het toegestane bedrijf, mits:

- a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

*Artikel 15.2.2.*

In artikel 15.2.2. (bepaling omtrent bouwwerken, geen gebouwen zijnde) bevat een discrepantie ten opzichte van hetzelfde artikel uit de bestemming "Verkeer". Daardoor is het niet mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen zijnde op te richten voor de geleiding, beveiliging en regeling van het railverkeer. Dit wordt in onderhavige correctieve herziening hersteld.

#### *Artikel 18, lid 5, onder 2 Wonen*

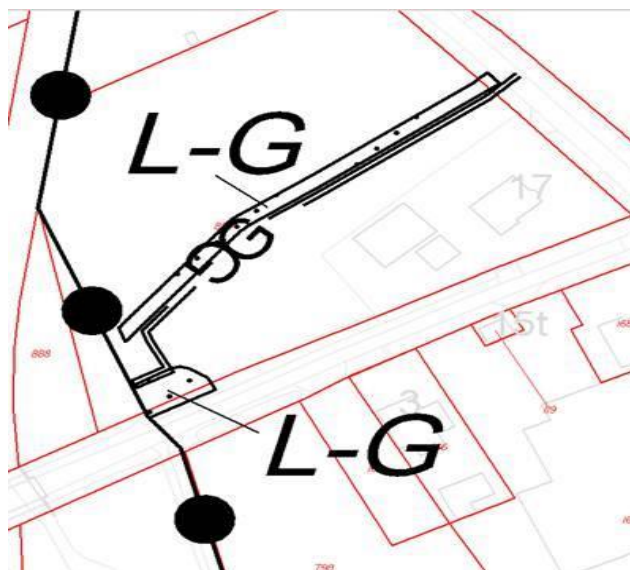
In de regels van de bestemming Wonen ontbreekt een bepaling: de wijzigingsbevoegdheid naar landhuis heeft bij de bestemmingen Agrarisch (artikel 3) en Agrarisch met waarden (artikel 4) wél als randvoorwaarde dat minimaal 800 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen gesloopt moet worden. Bij de bestemming Wonen (artikel 18) ontbreekt deze randvoorwaarde. Deze is wel noodzakelijk, omdat anders de ruimtelijke kwaliteitswinst in ruil voor de grote woning (landhuis) niet wordt gehaald. Deze randvoorwaarde wordt met deze correctieve herziening opgenomen.

#### *Archeologie.*

Het archeologie beleid van de gemeente is gewijzigd. In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" zit nog het voorgane beleid verwerkt. In deze correctieve herziening wordt het nieuwe archeologiebeleid opgenomen. In paragraaf 6.3 wordt hier nader op ingegaan.

#### *Gasleiding.*

Aan de Maatkampsweg is een kleine aanpassing gedaan aan de ligging van de gasleiding. Gasunie legt hier op een klein deel een nieuwe gasleiding.



#### *Artikel 31 Algemene Aanduidingsregels.*

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied kennen we nog de aanduidingen "veiligheidszone - lpg" en "veiligheidszone". In onderhavig bestemmingsplan worden deze aanduidingen hernoemd naar "Veiligheidszone - inrichtingen" en "Veiligheidszone - transport". Tevens worden de regels aangepast. Er wordt een koppeling gemaakt met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Middels een afwijking worden bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt voor beperkt kwetsbare objecten onder voorwaarde dat een verantwoordingsplicht groepsrisico wordt doorlopen in samenspraak met de veiligheidsregio en ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. In het vigerende bestemmingsplan was geen verantwoording groepsrisico opgenomen in samenspraak met de veiligheidsregio.

#### *SVBP-2012.*

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bevat de normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van bestemmingsplannen met het doel om deze op vergelijkbare wijze op te bouwen en weer te geven. Het vigerende bestemmingsplan is opgesteld onder de SVBP -2008. Met



deze correctieve herziening wordt het bestemmingsplan omgezet naar de SVBP-2012. In dit bestemmingsplan is dit terug te vinden in de tekstuele aanpassingen die zijn gedaan (aanpassing begrippen, wijze van formuleren e.d.)

## **Wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan.**

### *Aanpassen begrip "Bedrijfswoning".*

In de definitie van bedrijfswoning wordt nog altijd gesproken over de noodzaak tot bewoning op het perceel. Deze noodzaak bestaat niet in de huidige tijd van computers, alarmsystemen etc. Om die reden is de definitie van bedrijfswoning aangepast.

### *Verwijderen afwijkingsmogelijkheid.*

Artikel 32.2.3 is verwijderd. Deze afwijkingsmogelijkheid boodt de mogelijkheid om in de "veiligheidszone – inrichtingen" af te wijken van de veiligheidszone voor kwetsbare en beperk kwetsbare objecten. Het station van Gasunie valt onder het Activiteitenbesluit. Dit besluit kent geen afwijkingsmogelijkheid voor het gemotiveerd toelaten van kwetsbare en beperk kwetsbare objecten. Vanwege de ligging in het buitengebied is er geen noodzaak om deze afwijkingsmogelijkheid op te nemen. Om die reden is de afwijkingsmogelijkheid uit het bestemmingsplan gehaald.

### *Aanpassen zone "veiligheidszone - inrichtingen" voor perceel Sluiskade Noordzijde".*

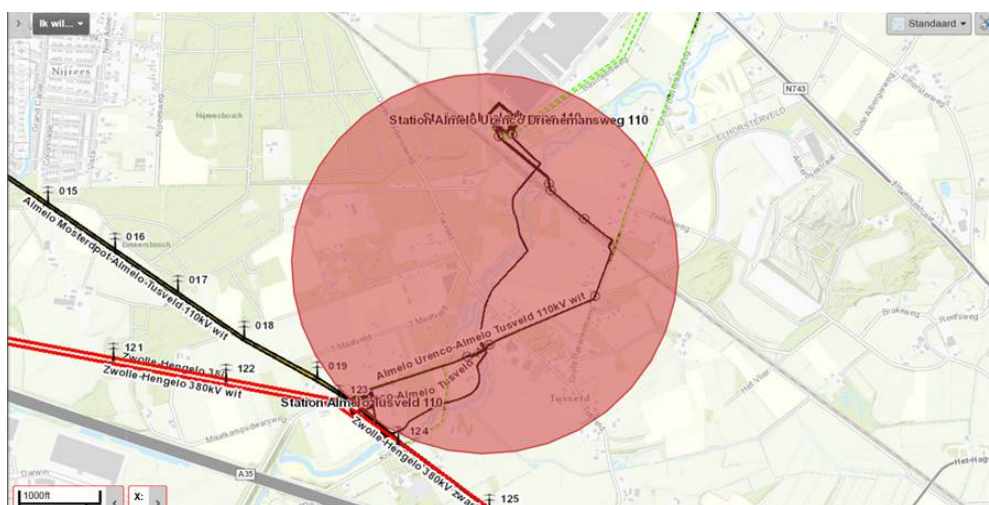
Het overgangsrecht (volgens het Activiteitenbesluit), waar het scoutingsgebouw onder valt, was niet goed opgenomen op de verbeelding. Dit overgangsrecht kan correct worden opgenomen door een 'hap' uit de veiligheidszone te halen bij het scoutingsgebouw. Vanwege het verwijderen van artikel 32.2.3 als ook door het opnemen van de voorrangsbepaling zou het scoutingsgebouw niet opnieuw opgebouwd mogen worden, terwijl dit volgens de overgangsbepaling van het Activiteitenbesluit wel mogelijk moet zijn. De veiligheidszone is hierop aangepast.

### *Aanpassen artikel 32.2.3 (nieuw)*

In de wijzigingsbevoegdheid van artikel 32.2.3 is als voorwaarde opgenomen dat vooraf schriftelijk advies bij de beheerder van de inrichting moet worden gevraagd.

### *Opnemen ondergrondse hoogspanningsleiding.*

De op onderstaande afbeelding, in de rode cirkel, opgenomen ondergrondse hoogspanningsleidingen zijn op de verbeelding opgenomen.



### *Opnemen voorrangsbepaling artikel 21.*

In artikel 21 wordt een extra lid opgenomen ten behoeve van een voorrangsbepaling. Dit artikel bepaalt dat waar een enkelbestemming samenvalt met de dubbelbestemming primair het bepaalde ten aanzien van deze dubbelbestemming geldt.



*Aanpassen maximale bouwhoogte hoogspanningsmasten.*

In artikel 21 wordt de maximale bouwhoogte van hoogspanningsmasten op verzoek van Tennet verhoogt van 30 naar 40 meter en middels een afwijking naar 50 meter. Een bouwhoogte van 40 meter is niet in strijd met de laagvliegroute.

*Inwoning bij bestemming "Wonen".*

Op grond van de bestemming "Wonen" mag een woning een bouwvolume hebben van 750 m<sup>3</sup>, inclusief inwoning. In deze regel zit een afwijkingsmogelijkheid voor het creëren van een inwonings situatie in de bij de woning bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg met een maximale grootte van 75 m<sup>2</sup>.

Op grond van de bestemming "Agrarisch" mag een bedrijfswoning van 750 m<sup>3</sup> gebouwd worden. In deze regel zit de afwijkingsmogelijkheid voor het gebruik van een woning dan wel de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken voor inwoning, uitsluitend ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. inwoning is toegestaan in maximaal één woning per bouwvlak;
- b. de inhoud van de woning mag worden uitgebreid tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup>;
- c. het vloeroppervlak van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- d. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

De behoefte naar de mogelijkheden voor mantelzorg komt steeds vaker voor in het landelijk gebied. Dit komt aan de ene kant door de vergrijzing van het landelijk gebied en aan de nadere kant door de problematiek rondom de medische indicatie en de beschikbaarheid van plaatsen in verzorgingstehuizen.

In de huidige bestemmingen ontstaat de situatie dat bij landelijke woningen (wat ook inmiddels als "Wonen" bestemde voormalige agrarische erven kunnen zijn) minder mogelijkheden ten behoeve van mantelzorg geboden worden dan bij de woningen die agrarisch bestemd zijn. Door de toevoeging van de afwijkingsmogelijkheid conform de agrarische bestemming aan de woonbestemming kun je meer inspelen op de toekomstige behoefte naar mantelzorg.

*Grotere inhoud bedrijfswoning.*

Op het perceel Bokdamsweg 1 staat een grotere woning dan de maximaal toelaatbare inhoud van een bedrijfswoning (i.c. 750 m<sup>3</sup>). In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Wonen-Villa". Deze inhoudsmaat wordt uitsluitend met een aanduiding van toepassing verklaart op de woning aan de Bokdamsweg 1 om zo de bestaande rechten te respecteren.

*Maatkampsweg 17.*

Voor het perceel Maatkampsweg 17 was geen bouwvlak opgenomen voor de kantine van de voetbalvereniging. Het bouwvlak is op de verbeelding opgenomen.

*Krikkenhaar 11.*

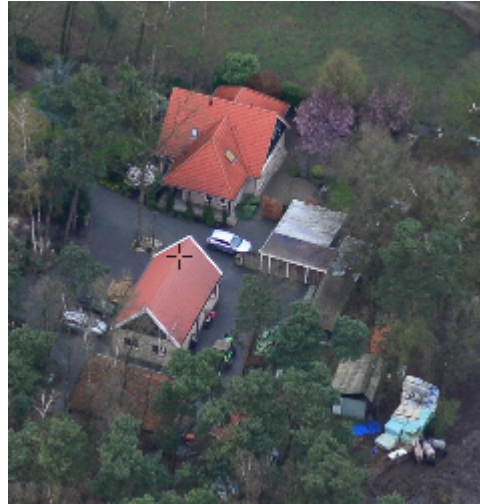
Op het hoofdgebouw dan de locatie Krikkenhaar 11 (het Natuurvriendenhuis) is nagelaten de aanduiding "groepsaccomodatie" op te nemen. Dit is gecorrigeerd. Tevens is er een relatieteken opgenomen om de kampeerplek te verbinden met de groepsaccomodatie en de zomerhuisjes.

*Doodsweg 3.*

In de feitelijke situatie zijn de gebouwen over de grenzen van het bouwvlak gesitueerd. Het bouwvlak wordt minimaal verruimd, zodat de gebouwen binnen het bouwvlak vallen.

*Grote Bavenkelsweg 8.*

Op het perceel aan de Grote Bavenkelsweg 8 is een vergund bijgebouw niet binnen de bestemming "Wonen" opgenomen, terwijl dit bijgebouw onderdeel uitmaakt van het bebouwde erf. De verbeelding wordt op dit punt aangepast.



#### *Zwaaiikom Twentekanaal.*

Op 12 oktober 2016 is omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een zwaaiikom in het Twentekanaal. Deze zwaaiikom wordt nu planologisch ingepast in het bestemmingsplan. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg en instandhouden van de landschappelijke inpassing.

#### *Aanpassen definitie zorgboerderij t.b.v de opvang van kinderen op zorgboerderij De Zegger.*

De definitie van zorgboerderij maakt het niet mogelijk dat zorgboerderij De Zegger kinderen en jong volwassenen opvangt die, op basis van de Wet kindbescherming, uit huis worden geplaatst en de zorgboerderij als hun woonadres moeten opgeven. Om dit mogelijk te maken is specifiek voor De Zegger een extra definitie van zorgboerderij opgenomen. Gevolg hiervan is dat op de verbeelding het perceel Bolscher Landen 27 - 29 (zorgboerderij De Zegger) wordt opgenomen en voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - zorgboerderij 2". Ook het perceel Pastoor Ossestraat 48 ('t Klein Wierke) wordt op de verbeelding opgenomen en voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - zorgboerderij 1).

#### *Brandrietsweg 3a.*

Op het perceel Brandrietsweg 3a is een karakteristiek zomerhuis gelegen, welke sinds 10 december 2001 door de huidige bewoner wordt bewoond.



Dit voormalige zomerhuisje krijgt een woonbestemming met een aanduiding dat uitsluitend de bestaande inhoud is toegestaan. De motivering hiertoe is beschreven in hoofdstuk 7.



## Hoofdstuk 4 Niet mee te nemen onderdelen

Bepaalde onderdelen maken geen onderdeel uit van deze correctieve herziening. Dit vanwege het feit dat een ontwikkeling nog niet geheel is uitgevoerd, er sprake is van partiële herzieningen die een op maat gesneden planologische regeling kennen of bestemmingsplannen die nog in procedure zijn. Het gaat daarbij om de volgende plannen:

Vastgestelde en onherroepelijke plannen.

1. Breesege 3 (NL.IMRO.0141.BP00112-BP31), vastgesteld 1 juli 2014, onherroepelijk 20 augustus 2014;
2. Entersestraat 12 (NL.IMRO.0141.BPW00002-0601), vastgesteld 28 februari 2012, onherroepelijk 2 mei 2012;
3. Kanaalweg 9 (NL.IMRO.0141.00010-BP31), vastgesteld 10 februari 2015, onherroepelijk 1 april 2015;
4. Landinrichting Enter Ypelo (NL.IMRO.0141.00002-BP31), vastgesteld 4 maart 2014, onherroepelijk 29 april 2014;
5. Muldersweg\_Entersestraat (NL.IMRO.0141.00023-BP31), vastgesteld 29 september 2015, onherroepelijk 18 november 2015;
6. Pepershaar 2-2a (NL.IMRO.0141.00020-BP31), vastgesteld 17 maart 2015, onherroepelijk 13 mei 2015;
7. Stobbenhorst 1 (NL.IMRO.0141.BP00085-0601), vastgesteld 12 februari 2013 onherroepelijk 3 april 2013;
8. Tusveld 77 (NL.IMRO.0141.BP00089-0601), vastgesteld 18 december 2012, onherroepelijk 27 februari 2013;
9. Omgevingsvergunning Oprichting containerterminal Almelo XL Businesspark (NL.IMRO.0141.OM00004-OM41), vergund 16 december 2015;
10. Bavinckel (NL.IMRO.0141.00018-BP21) vastgesteld 24 mei 2016, onherroepelijk 8 februari 2016;
11. Tusveld 30 (NL.IMRO.0141.BPW00002-WP31), vastgesteld 24 mei 2016, onherroepelijk 13 juli 2016;
12. Bolscherdwarsweg 1 (NL.IMRO.0141.00035.BP31), vastgesteld 13 september 2016, onherroepelijk 16 november 2016;
13. Maatkampsdwarsweg ongenummerd (NL.IMRO.0141.00043-BP31), vastgesteld 11 oktober 2016, onherroepelijk 7 december 2016.

## Hoofdstuk 5 Visie geluidsschermen

### 5.1 Inleiding

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied was per abuis nagelaten om de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken te regelen. Voor bijvoorbeeld geluidsschermen bij het spoor was daarmee geen regeling opgenomen, terwijl wel een afwijkingsmogelijkheid bestond voor het bouwen van geluidsschermen tot 4 meter. De maximale bouwhoogte is in deze correctieve herziening bij recht gesteld op 2 meter en met afwijking op 4 meter. Deze bepaling zal met name voor geluidsschermen aan het spoor van toepassing zijn. Over de onwenselijkheid van een grotere hoogte dan 2 meter voor geluidsschermen in het buitengebied wordt hier nader op ingegaan. Deze visie gaat over de ruimtelijk inpassing van deze geluidsbeperkende maatregelen (geluidsschermen) die mogelijk worden genomen om de overlast van spoorweggeluid bij geluidsgevoelige objecten in het buitengebied te reduceren.

### 5.2 Kenmerken buitengebied

Het buitengebied is van grote waarde. Het Twentse landschap karakteriseert zich met een variatie van open en gesloten landschapsstructuren en kent veel landschappelijke doorzichten. De beleving en zicht van dit landschap is de motivatie om elke ruimtelijke ingreep, zowel landschappelijk als fysieke bebouwing op een zorgvuldig manier in te passen, zodat de ruimtelijke impact tot een minimum wordt beperkt.

Het kenmerk van gebouwen en bouwwerken in het landelijke gebied is dat deze vooral ingetogen van karakter zijn, dat wil zeggen dat in verschijningsvorm, materiaal en kleurgebruik aansluiting wordt gezocht bij de landelijke omgeving. In het bestemmingsplan is dit ingetogen karakter vertaald in de bouwvoorschriften met lagere hoogtematen dan in het stedelijke gebied.



### 5.3 Aanpak

Om het doel voor een ruimtelijk evenwichtige inpassing te realiseren, moet de aanpak stapsgewijs worden bekeken. En wel in volgorde van technische ingrepen van minst naar meest ruimtelijke impact. Hierbij geldt de openheid en het landschappelijke karakter van het buitengebied als basis.

In volgorde van de mogelijkheden:

- a. Raildempers (BRON);
- b. Lage schermen (BRON);
- c. Aarden wal al dan niet met begroeiing van houtopstand.

Indien deze opties niet afdoende zijn als geluidsreducerende maatregelen, dan is een plaatsing van een geluidsscherm onvermijdelijk. Ook dan heeft het de voorkeur om de ruimtelijke impact op de omgeving minimaal te houden.

Er dient per locatie maatwerk te worden geleverd. Er zijn diverse aspecten te onderzoeken. Zo kan er gekeken worden naar de wijze van plaatsing, de plaatsingshoek, het soort materiaal (absorberend of reflecterend, transparant, begroeid).

### 5.4 Ruimtelijk Kader

Zoals in het Handboek Geluidsschermen (bureau Spoorbouwmeester i.s.m. ProRail) staat omschreven: "geluidsschermen zijn, met uitzondering van lage schermen, context specifiek. Dat wil zeggen dat het type geluidsscherm moet worden afgestemd op de omgeving waar het scherm geplaatst zal worden ook de plaatselijke ruimtelijke ambities en welstandseisen van toepassing zijn. Hierbij wordt, voor de vormgeving en de verschijningsvorm van het geluidsscherm, het bewonersperspectief en het perspectief van de reiziger centraal gesteld en als uitgangspunt gehanteerd."

Concreet betekent dat voor de plaatsing van schermen in het buitengebied van de Gemeente Almelo, dat zich volgens de typering van het handboek vooral kenmerkt door een open en natuurlijk landschap met geen of sporadische bebouwing:

- a. Hoogte van de schermen; Vanuit de perceptie van de menselijke maat mogen de schermen niet hoger dan 2,0m zijn; dit alles ten behoeve van beleving van het landschap, zowel vanuit het perspectief van de treinreiziger als de bewoners en overige gebruikers van het landschap.
- b. Landschappelijk ingepast qua afmeting en materiaal- en kleurgebruik.
- c. Bij voorkeur een begroeid scherm aan de landschap / bewonerskant.
- d. Eventueel toepassing transparante (delen van) schermen.

Geconcludeerd kan worden dat na zorgvuldige afweging en het afpellen van de toepassingsmogelijkheden per situatie bekeken moet worden wat de meest optimale inpassing van geluid reducerende maatregelen is. Een keuze die vooral moet worden vanuit het perspectief van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving; het buitengebied.

### 5.5 Uitvoering

Aan de Grote Bavenkelsweg 13 staat een woning op 17 meter van het spoor en is qua indeling ook georiënteerd op het spoor aan de noordoost zijde. De woning ligt in het Buitengebied van Almelo. De directe omgeving van de woning kenmerkt zich door zich met een variatie van open en gesloten landschapsstructuren en kent veel landschappelijke doorzichten. De beleving en zicht van dit landschap is de motivatie om de ruimtelijke impact van een scherm tot een minimum te beperken.





Gelet op de openheid en het landschappelijke karakter van het gebied verdienen raildempers de voorkeur. Nu raildempers niet voldoende zijn om de geluidbelasting afdoende te reduceren lijkt, mede gezien de beperkte ruimte voor een aarden wal, een scherm de enige oplossing die soelaas biedt. Gelet op het ruimtelijk kader dat geschetst wordt in de visie ligt het voor de hand de hoogte van de schermen te beperken tot een hoogte van 2 meter (BS).

Op 28 november 2016 is met de bewoners van Grote Bavenkelsweg 13 gesproken over de akoestische situatie bij hun woning. Om de 3 minuten passeert een trein. Het geluid van de treinen bij de woning is erg hoog. In de woning valt het geluid mee. De trillingen van de treinen zijn overal voelbaar. De goederentreinen veroorzaken de meeste hinder. Het "Meerjarenprogramma Geluidsanering spoor" vormt het sluitstuk van de geluidsanering in Almelo. De bewoners stellen het op prijs dat de geluidbelasting wordt verlaagd, vinden een scherm van 5 meter onacceptabel hoog en geven de voorkeur aan een geluidscherm van 2 meter hoog (met klimop aan de buitenzijde) langs het spoor, waarbij ook raildempers worden toegepast. De bewoners kunnen dus instemmen met deze visie.

## Hoofdstuk 6 Beleidskaders

In dit hoofdstuk worden uitsluitend de beleidskaders besproken welke relevant zijn voor de doorgevoerde correcties en wijzigingen.

### 6.1 Rijksbeleid

#### *Recreatiewoningen.*

Op grond van de brief van Minister Dekker van VROM van 11 november 2003 hebben gemeenten de mogelijkheid het permanent bewonen van een recreatiewoning positief te bestemmen. Hierbij moet aan een viertal voorwaarden worden voldaan:

- De woning moet op 31 oktober 2003 onrechtmatig worden bewoond, voor complexen geldt dat deze in overwegende mate onrechtmatig moeten worden bewoond.
- De woning moet zijn gelegen buiten waardevolle en/of kwetsbare gebieden die als zodanig door Rijk, de provincie of de gemeente zijn aangewezen.
- De woning moet voldoen aan het bouwbesluit voor reguliere woningen.
- De bestemmingswijziging mag niet in strijd zijn met milieuwetgeving.

#### *Wet Plattelandswoningen.*

##### *Geur.*

De Wet plattelandswoningen bevat een regeling voor veehouderijen die niet gestopt zijn, maar waarvan de woning qua gebruik wordt afgesplitst (plattelandswoning). Het gaat om de bescherming tegen geur van de voormalige eigen veehouderij. Een afgesplitste burgerbewoning vormt dan geen belemmering meer voor de bedrijfsvoering van de eigen veehouderij, waartoe de woning behoorde. Deze (voormalige) bedrijfswoning bij een veehouderij, die door een derde bewoond mag worden, wordt voortaan gezien als onderdeel van de inrichting. Dat betekent dus voor deze (voormalige) bedrijfswoning geen bescherming geniet tegen de geur van omliggende veehouderijen.

##### *Geluid.*

Bij de beoordeling van geluidsnormen geldt artikel 1.1 van het Activiteitenbesluit. Uit dit artikel volgt dat in de definitie van het begrip gevoelige gebouwen is aangegeven dat slechts een woning die bij de inrichting hoort geen geluidsgevoelig object is waarvoor de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer gelden. Voor een bedrijfswoning die niet tot de desbetreffende inrichting behoort, gelden derhalve dezelfde normen als voor een woning die is bestemd als burgerwoning. Het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning heeft wat betreft het geluidaspect dan ook geen verdere beperking voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven tot gevolg (uitspraak Raad van State 20 augustus 2014).

##### *Luchtkwaliteit.*

Op 4 februari 2015 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan waaruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de zogenoemde plattelandswoning als gevolg van het planologisch bijbehorend bedrijf wel moet worden beoordeeld. Een beoordeling van de luchtkwaliteit als gevolg van het bedrijf ter plaatse is daarom vereist.

##### *Goed woon- en leefklimaat.*

Bij de ruimtelijke besluitvorming in het kader van de plattelandswoning dient onderbouwd te worden dat ter plaatse van die woning nu en in de toekomst een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden. Dit is echter niet nader geconcretiseerd en de gemeente zal hier zelf invulling aan moeten geven. Wel staat vast dat er een integrale ruimtelijke afweging moet worden gemaakt. De Raad van State heeft bepaald dat vanwege de aanduiding "plattelandswoning" ervan uit moet worden gegaan, dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij die woning (uitspraak 24 juli 2013). Een nader onderzoek naar het woon- en leefklimaat van de plattelandswoning is daarmee niet nodig. Wel zal de gemeente een integrale ruimtelijke afweging moeten maken. De enkele motivering van een gemeente dat de burger er zelf voor kiest om een bedrijfswoning bij een in werking zijnd agrarisch bedrijf te gaan bewonen, is voldoende. Hij weet immers dat er een zekere mate van hinder kan optreden en is daarvan ook op de hoogte ten tijde van de aankoop van de woning. In haar uitspraak van 24 juli 2013 heeft de Raad van State eveneens geoordeeld dat als de



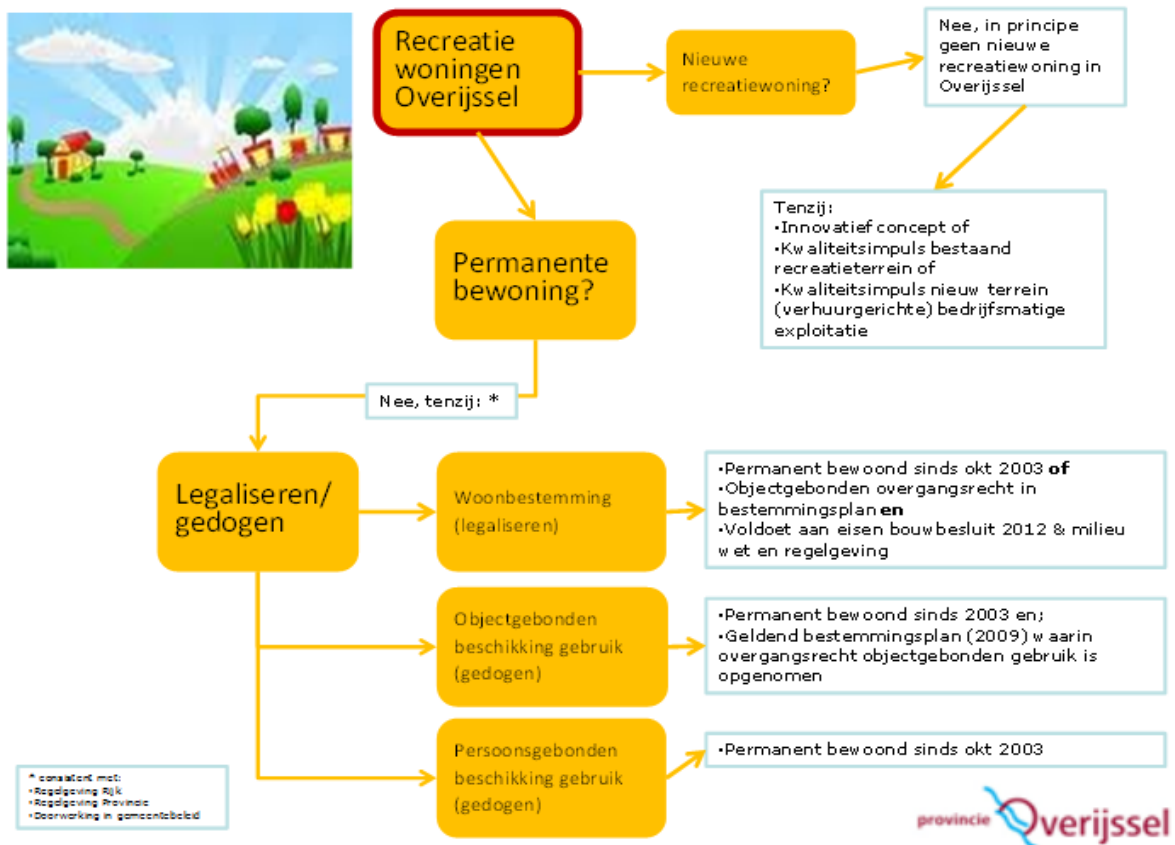
afstand van een plattelandswoning tot een nabijgelegen bedrijf meer dan 50 meter bedraagt, aangenomen moet worden dat er bij de plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit echter behoudens bijzondere omstandigheden. Wat "bijzondere omstandigheden" zouden kunnen zijn wordt niet toegelicht en hierover is nog geen duidelijkheid.

In de directe omgeving zijn op een afstand van minder dan 50 meter geen agrische bedrijven gelegen.

## 6.2 Provinciaal beleid

Op 12 april 2017 heeft de provincie Overijssel de "Omgevingsvisie Overijssel 2017" en de "Omgevingsverordening Overijssel 2017" vastgesteld. Beiden zijn op 1 mei 2017 van kracht geworden. In de Omgevingsverordening is ten aanzien van recreatiewoningen in artikel 2.12.4 het volgende bepaald:

- lid 1: Bestemmingsplannen voorzien niet in wijziging van geldende bestemmingsplannen waarbij aan een recreatiewoning die op dat moment als zodanig is bestemd, een woonbestemming wordt toegekend.
- lid 2: In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan aan een recreatiewoning een woonbestemming worden toegekend, indien wordt voldaan aan een van de volgende voorwaarden:
- de recreatiewoning werd vóór of op 31 oktober 2003 permanent bewoond en deze permanente bewoning is sindsdien onafgebroken voortgezet, of
  - op de gronden van de recreatiewoning rust krachtens een onherroepelijk bestemmingsplan op 12 april 2017 objectgebonden overgangsrecht op grond waarvan de recreatiewoning voor permanente bewoning mag worden gebruikt;
- en indien wordt voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
- er kan worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 voor (bestaande) reguliere woningen;
  - er kan worden voldaan aan de relevante milieuregelgeving; en
  - de bouwmogelijkheden binnen de te realiseren woonbestemming zijn niet ruimer dan nodig is voor de invulling van de huidige woonfunctie.



Aan de toepassing van deze afwijking heeft de provincie de volgende voorwaarden gekoppeld:

- Recreatiewoningen die een woonbestemming krijgen moeten passen binnen een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent o.a. dat artikel 2.1.5 uit de Verordening Overijssel 2017 over ruimtelijke kwaliteit van toepassing is. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met andere (provinciale) wet en regelgeving, bijvoorbeeld inzake natuur en milieu en KGO.
- Recreatiewoningen die een woonbestemming krijgen zijn nieuwe woningen en moeten passen binnen de woonafspraken. Titel 2.2 van de Verordening Overijssel 2017 is van toepassing. Recreatiewoningen die de bag functieaanduiding wonen hebben zijn al meegerekend in de woonafspraken. Recreatiewoningen met een dubbele functieaanduiding, bijvoorbeeld wonen/recreatie of met een gebruiksaanduiding wonen in het bag, zijn niet meegerekend in de woonafspraken. Dat betekent dat deze laatste categorie moet passen binnen de woonafspraken als de bestemming wordt aangepast.
- Recreatiewoningen die een woonbestemming krijgen worden gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De laddertoets is bij een bestemmingsplanwijziging daarom verplicht.
- De vooroverleglijst ruimtelijke plannen wordt aangepast. Zij willen graag alle wijzigingen van ruimtelijke plannen zien die betrekking hebben op recreatiewoningen.
- Gemeenten moeten nog steeds toezien en handhaven op illegale bewoning van recreatiewoningen. Doen gemeenten dit niet, dan kan dit een oranje IBT kleur opleveren op het onderdeel IBT Handhaving/Toezicht.

### 6.3 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de Monumentenwet en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (artikel 3.6.1. lid 1) dient in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Gemeenten zullen een inventarisatie moeten (laten) maken van alle cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied, dus niet alleen van de archeologische waarden. Daarnaast moeten ze aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan. In deze paragraaf wordt ingegaan op de in het plangebied aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplangebied. Omdat het een conserverend plan is zullen archeologische en cultuurhistorische waarden slechts op hoofdlijnen worden beschreven. Bij herzieningen en omgevingsvergunningen zal een nadere analyse en eventueel onderzoek vereist zijn.

#### Archeologie

De gemeente Almelo wil archeologische waarden zo veel mogelijk beschermen. De gemeente Almelo heeft een eigen archeologiebeleid met een archeologische waardenkaart als onderlegger en in het voorgaande bestemmingsplan buitengebied werd reeds rekening gehouden met aanwezige en te verwachten archeologische waarden. In het voorgaande plan zijn archeologische verwachtingszones opgenomen met een dubbelbestemming en regels.

Op de archeologische waardenkaart staat aangegeven welke archeologische waarden aanwezig en te verwachten zijn. Afhankelijk van de archeologische waarden of verwachtingen kan onderzoek nodig zijn indien als gevolg van een plan of een vergunningaanvraag graafwerken zijn te voorzien die tot aantasting van aanwezige of te verwachten archeologische waarden kunnen leiden.

Als uit onderzoek blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### *Aanwezige en te verwachten archeologische waarden*

Het gebied waarop het onderhavige bestemmingsplan betrekking heeft omvat het buitengebied van de gemeente Almelo. Het gebied kenmerkt zich door een overwegend laag liggend dekzandgebied met beekvlaktes en dekzandverhogingen. De vanaf de oostelijke stuwwallen ontspringende beken lopen in westelijke en noordwestelijke richting door het gebied in relatief brede beekvlaktes en wateren af op de Regge. Door de relatief lage ligging zijn grote delen van het buitengebied van nature vrij nat. In het verre en ook nog het nabije verleden waren de wat hoger gelegen dekzandkoppen en -ruggen de aangewezen locaties voor vestiging en landbouw.

Bij het opstellen van de archeologische verwachtingskaart zijn met name de reliëfverschillen bepalend geweest voor het aanduiden van zones waar de kans op het aantreffen van archeologische vindplaatsen hoog of middelhoog is. Daardoor zien we in het plangebied een beeld van hoge verwachtingszones op de dekzandruggen, al dan niet omgeven door middelhoge verwachtingszones op de intermediaire zones daaromheen.

In zones met een archeologische verwachting is aangegeven wat de kans is dat er archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, het betekend daarmee niet dat er altijd archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Of en welke vindplaatsen er eventueel bij bodemingrepen worden aangetroffen is mede afhankelijk van de aard en omvang van de bodemingrepen. Het mag duidelijk zijn dat er bij grote en omvangrijke bodemingrepen meer kans is dat er archeologische vindplaatsen worden geroerd dan bij relatief kleine bodemingrepen.

Naast de te verwachten archeologische vindplaatsen zijn er ook locaties waar in het recente verleden al archeologische vindplaatsen zijn aangetroffen. Dit worden terreinen van archeologische waarde genoemd.

#### *Archeologische Waardenkaart*

In 2015 is de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Almelo na een evaluatie herzien. Op basis van oude topografische kaarten en het nieuwe Actueel Hoogtebestand van Nederland (AHN) zijn de verwachtingszones van de voorgaande kaart herzien en aangepast. Bovendien zijn de verwachtingszones genuanceerd; waar voorheen alleen zones met een lage en hoge verwachtingswaarde op de kaart stonden, zijn er nu ook zones met een middelhoge verwachtingswaarde. Verder zijn na aanvullend historisch onderzoek ook alleen de historische erven opgenomen die blijkens bronnen in de Late Middeleeuwen voor het eerst vermeld zijn. De ervaring leert dat alleen in de nabijheid van deze erven vaak resten en sporen van oudere middeleeuwse voorgangers zijn te vinden.

In het bestemmingsplan zijn als dubbelbestemming zones met een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde opgenomen. Rond oude erven, al dan niet nog bestaand, zijn cirkelvormige attentiezones aangeduid die een specifieke hoge verwachtingswaarde hebben (resten en sporen van middeleeuwse erven). Rond deze erven is daarom een attentiecirkel met een straal van 200 meter opgenomen en waarbinnen een specifieke hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Dit geldt ook voor locaties waar erven niet meer bestaan of vermoedelijk hebben gelegen, zoals percelen met de oude veldnaam Hoesstie.

#### *Verruiming van vrijstellingsregels voor archeologisch onderzoek*

Bij de vaststelling van de nieuwe AWK is ook het archeologiebeleid aangepast. Het betreft specifiek een verruiming van de vrijstellingsgrenzen voor onderzoekverplichtingen. Op basis van een inventarisatie van onderzoeksresultaten over 15 jaar in een aantal Twentse gemeenten en vergelijkbare onderzoeken elders in Nederland is gebleken dat de vrijstellingsgrenzen veel te laag zijn. In vrijwel alle gevallen leveren onderzoeken in gebieden met een hoge archeologische verwachting in gebieden kleiner dan 2500 m<sup>2</sup> nooit aanwijzingen voor een archeologische vindplaats.

Gezien deze conclusies is door de gemeente Almelo besloten om de bestaande vrijstellingsgrens van 250 m<sup>2</sup> op te trekken naar 2500 m<sup>2</sup> voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde en naar 5000 m<sup>2</sup> voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde. Daarmee wordt het vrijstellingsbeleid ook in de pas gebracht met de vrijstellingsgrenzen die in vrijwel alle andere Overijsselse gemeenten en door de provincie worden gehanteerd. Belangrijk is dat de gemeente burgers en bedrijven, en natuurlijk aan zichzelf, geen onderzoeksverplichtingen en kostenposten oplegt in situaties waarin op voorhand al is te verwachten dat dit vrijwel zeker geen archeologische resten worden aangetroffen.

#### *Dubbelbestemmingen en regels*

Door het opnemen van de archeologische verwachtingswaarden wordt in dit bestemmingsplan voldaan aan de wettelijke verplichting op basis van de Monumentenwet en artikel 3.6.1. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. De gebieden met middelhoge en hoge verwachtingswaarden alsmede gebieden met een archeologische waarde zijn als een dubbelbestemming opgenomen waarvoor planregels gelden. In de regels geldt in principe een verbod op grondwerken tenzij vooraf onderzoek wordt gedaan. Op het verbod op grondwerken gelden vrijstellingen waarbij de omvang en diepte van de grondwerken bepalend zijn. Indien geen vrijstelling van toepassing is dient er een omgevingsvergunning aangevraagd te worden waarbij een rapportage van het archeologisch vooronderzoek overlegd moet worden.

Om te voorkomen dat voor elke kleine ingreep onderzoek moet worden verricht en een omgevingsvergunning moet worden afgegeven, wordt een drempel gehanteerd. Onderzoek is alleen nodig en een omgevingsvergunning wordt alleen vereist voor werkzaamheden met een oppervlak groter dan 50, 2500 en 5000 m<sup>2</sup> in respectievelijk gebieden met de waarde archeologie, een hoge verwachting en een middelhoge verwachting. Bovendien geldt dit alleen voor grondwerken dieper dan 40 cm. Reguliere landbouwbewerkingen zijn daarmee ook vrijgesteld .

Het is raadzaam om ten behoeve van een vergunningaanvraag bij de gemeente te informeren. Namens de gemeente kan de regio-archeoloog op basis van historische bronnen en eerder archeologisch onderzoek beoordelen of en welk archeologisch onderzoek vereist is.

### **Cultuurhistorie**

Vanaf 1 januari 2012 is het verplicht om in ruimtelijke plannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, is per 1 januari 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond (archeologische waarden), maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een bestemmingsplangebied, en daar conclusies aan moeten verbinden die in het bestemmingsplan verankerd worden.

Cultuurhistorische waarden omvatten meer dan alleen bouwhistorische objecten en monumenten waarop tot voorheen vaak alleen de aandacht lag in bestemmingsplannen. Door middel van een historisch-geografische inventarisatie dienen ook cultuurlandschappelijke structuren en elementen in beeld gebracht moeten worden, zoals oude infrastructuur, verkavelingsstructuren en elementen daarin zoals houtwallen, beeklopen en essen, en moet ook gedacht worden aan het stedenbouwhistorische karakter van wijken en gebieden. Belangrijk is om na te gaan wat het 'eigene' van een gebied is en om dat met al zijn elementen en structuren in beeld te brengen.

In het buitengebied van Almelo zijn veel waardevolle cultuurhistorische relictten en er zijn nog veel gebieden met een oud cultuurlandschap. Deze dragen zeer sterk bij aan de identiteit en het karakter van het buitengebied. Hiermee dient zorgvuldig omgegaan te worden en bij ontwikkelingen in het buitengebied dient waar mogelijk gestreefd te worden naar behoud of herstel ervan.

De gemeente Almelo werkt aan een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHWK). De kaart is een informatieve kaart en wordt in dit bestemmingsplan niet vertaald in regels en aanduidingen. De gemeente Almelo heeft nog geen specifiek beleid dat de aanpassing van de Bro regelt. In dit bestemmingsplan wordt met de inventarisatie van cultuurhistorische waarden echter voorzien in de eisen volgens het Bro. Desondanks vormt de CHWK de eerste gegevensbron en onderlegger bij het inventariseren van cultuurhistorische waarden bij planontwikkelingen en vergunningaanvragen.



## Hoofdstuk 7 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Omdat door middel van voorliggende bestemmingsplan "nieuwe" ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze haalbaar zijn in relatie tot de planologische en milieuhygiënische aspecten.

Deze correctieve herziening herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Voor zover het bestemmingsplan slechts een beheersfunctie heeft, hoeven geen planologische en milieuaspecten te worden onderzocht. Voor de algemene afweging wordt verwezen naar het bestemmingsplan buitengebied met planid: NL.IMRO.0141.BP00034.0601.

### *Sluiskade 210-212.*

Er is een verantwoording nodig voor de bestaande situatie aan de Sluiskade Noordzijde 210-212. De vraag is of er in die situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening en/of een knelpunt op basis van milieuwetgeving.



### artikel 2.12.4

#### *Wettelijk kader gasdrukmeet- en regelstation (GOS).*

Op basis van de doorzet van het GOS (meer dan 40.000 m<sup>3</sup>(n)/h) is hier sprake van een 'categorie C' station. Op grond van de voorschriften uit het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer geldt voor categorie C stations een minimale veiligheidsafstand van 25 meter voor kwetsbare objecten.

#### *Scoutinggebouw een kwetsbaar object?*

Voor het scoutinggebouw aan de Sluiskade Noordzijde 212 is in de jaren '60 een bouwvergunning verleend (verbouwing in '90) op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Er is eveneens een geldende gebruiksvergunning (10 december 2007). Hierin is opgenomen dat het gebouw kan worden gebruikt voor maximaal 63 personen, waaronder kinderen. Uit de voorschriften blijkt dat er meer dan 50 personen tegelijk aanwezig mogen zijn, waarvan eveneens meer dan 10

kinderen jonger dan 12 jaar/ meer dan 10 lichamelijk/geestelijk gehandicapten. De bezetting is 16 leiders en 47 leden, onderverdeeld in welpen, bevers, verkenners, kabouters, padvindsters, rowans/sherpa's en stam.

Voor de definitie van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten wordt in het Activiteitenbesluit verwezen naar het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

In artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is de definitie opgenomen van een kwetsbaar object. Kwetsbare objecten zijn:

- Woningen, niet zijnde verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare of dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- Gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals: ziekenhuizen/bejaardenhuizen/verpleeghuizen, scholen, gebouwen of gedeelten daarvan bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- Gebouwen waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn, zoals: kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500m<sup>2</sup> per object, complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000m<sup>2</sup> per object voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt/hypermarkt/warenhuis is gevestigd;
- Kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen van het jaar.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het scoutingbouw zowel in de praktijk als planologisch als een kwetsbaar object dient te worden beschouwd. In het gebouw verblijven immers minderjarigen.

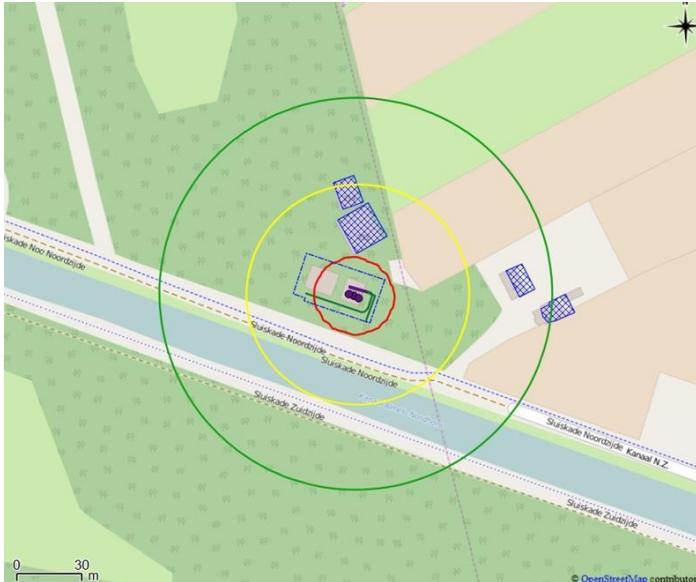
#### *Knelpunt*

Het scoutinggebouw staat op circa 11 meter afstand van het GOS. Binnen de afstandseis van 25 meter van het GOS zijn kwetsbare objecten niet toegestaan op basis van het Activiteitenbesluit. Hierdoor ontstaat een knelpunt.

Zowel het GOS als het scoutinggebouw zijn reeds sinds jaar en dag gevestigd op de huidige locatie en zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Beide inrichtingen waren dus al ruim voordat het Activiteitenbesluit op 1 januari 2008 van kracht werd aanwezig. Het knelpunt is daarmee ontstaan door een verandering in de Wet en regelgeving (Activiteitenbesluit). Er is hierbij geen sprake van een omstreden besluit door het bevoegd gezag, maar van een situatie dat het GOS niet voldoet aan de veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit geeft in artikel 3.12, lid 9 het overgangsrecht voor gasdrukmeet- en regelstations weer. Het overgangsrecht komt er in het kort op neer dat indien er voorafgaand aan de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit de inrichting aanwezig was en hiervoor een vergunning in werking en onherroepelijk was, de veiligheidsafstanden opgenomen in artikel 3.12 van het Activiteitenbesluit niet gelden als deze afwijken van de veiligheidsafstanden opgenomen in de vergunning. De vraag die dan rest is of in de onderliggende vergunning veiligheidsafstanden zijn opgenomen. Het scoutinggebouw waar het hier om draait is expliciet opgenomen op de tekening behorend bij de vergunning. Dit geldt voor de verleende vergunningen in 1983 en 1997 als ook voor de tekening behorend bij de melding Activiteitenbesluit uit 2012. De expliciete veiligheidsafstanden staan niet in de vergunning, maar de bijbehorende tekeningen bieden voldoende basis om vast te stellen wat de afstanden zijn en leggen de situatie en afstanden vast. Gelet op het voorgaande is het overgangsrecht van het Activiteitenbesluit van toepassing.

Om, los van het overgangsrecht, te bepalen of de situatie aanvaardbaar is, is aansluiting gezocht bij het gemeentelijke veiligheidsbeleid. In dit beleid is immers aangegeven welke risico's wel of niet aanvaardbaar worden geacht. Gasunie is verzocht om een QRA (risicobeoordelingsveiligheidsrapport) van het GOS station aan te leveren. De resultaten van deze berekening zijn geprojecteerd in onderstaande afbeelding.

Geconcludeerd kan worden dat de situatie voldoet aan het gemeentelijk vastgesteld externe veiligheidsbeleid. (rode contour=10-6).



Rood:10-6 contour.

Op basis van deze afweging kan het GOS en het scoutinggebouw naast elkaar blijven bestaan.

#### ***Bornsestraat 16-Krikkerven 5.***

Bij elk ruimtelijk plan moet de luchtkwaliteit in acht worden genomen. In dit geval zijn de wijzigingen van het bestemmingsplan beperkt (de feitelijke situatie wijzigt niet) en is er sprake van wijziging van Niet In Betekenende Mate (NIBM) zoals genoemd in de wet. Ook omdat de jaarlijkse rapportage in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit geen overschrijding van de grenswaarden in en om het plangebied gebied laat zien mag geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor dit plan. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is om die redenen dan ook niet nodig.

#### ***Zomerweg 4-4a***

Onderzocht is of de herbestemming van deze voormalige agrarische bedrijfswoning naar "Wonen" in het buitengebied milieuhygiënische gevolgen heeft voor haar omgeving.

Beoordeeld dient te worden of een wijziging van de bestemming niet leidt tot:

- a. ongewenste nadelige gevolgen voor omliggende (agrarische) bedrijven
- b. een niet aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Beoordeeld is dat de locatie Zomerdijk 4-4a is gelegen op (ruim) meer dan 100 meter van omliggende agrarische bedrijven. Hiermee vormt de toekomstige bestemming geen beperkingen voor agrarische activiteiten in het buitengebied.

De ter plaatse optredende geurbelasting ten gevolgen van omliggende agrarische activiteiten is beperkt. Er is op de locatie voor het aspect geur sprake van een goede milieukwaliteit.

#### ***Maatkampsdwarsweg 12.***

Onderzocht is of de herbestemming van "Agrarisch - met bouwvlak" naar "Wonen" voor het perceel Maatkampsdwarsweg 12 milieuhygiënische gevolgen heeft voor haar omgeving.

In de directe nabijheid is aannemersbedrijf Vetketel gelegen, welke ingevolge het bestemmingsplan bedrijfsgebouwen mag hebben tot 400 m<sup>2</sup>. Genoemde inrichting kan worden gezien als een aannemersbedrijven met werkplaats; een categorie 3.1 bedrijf. De aan te houden afstand tussen deze activiteit en een woonbestemming dient 50 meter te bedragen. Hieraan wordt voldaan. Het aannemersbedrijf wordt niet beperkt in zijn activiteiten.

Op wat grotere afstand, ca 150 meter ten zuiden van dit plangebied, is het XL-park gelegen. In de ruimtelijke planvorming van het XL-park is rekening gehouden met de aanwezigheid van de woning op Maatkampsdwarsweg 12. De juridische bescherming van een agrarische woning of een woning in het buitengebied is een zelfde. Daarmee zal de wijziging van "Agrarisch wonen" naar "Wonen" in het buitengebied het XL-park niet meer beperken dan voorheen.

Brandrietsweg 3a.

### Bewoningsgeschiedenis

Deze zomerwoning werd vóór 31 oktober 2003 permanent bewoond en deze permanente bewoning is sindsdien onafgebroken voortgezet (zien onderstaande bewoningsgeschiedenis).

#### HOOFDBEWONER GEGEVENS:

Was, Marian Aleid (V) <St.: A>

Geboren op 04-04-1941 te 's-Gravenhage

A-nummer 4617419507

BS-nummer 127889152

Datum vestiging 10-12-2001

Medebewoners		Historische bewoners						
	St.	vvg	(Geslachts)naam	Voornamen	Geb.datum	Geb.plaats	Vanaf:	
	A	van den	Houten	Hans	06-08-1940	's-Gravenhage	02-01-2007	

### Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Tekening : Bestektekening 0131-01, vergunning B01-902 d.d. 13-09-2001.

De recreatiewoning heeft een gebruiksfunctie "permanente bewoning" waarbij deze aan het Bouwbesluit 2012 wordt getoetst aan het niveau van bestaande bouw.

De onderdelen waaraan getoetst is met de beschikbare gegevens zijn:

- Casco van de woning
- Gevel en dak
- Hal en trap
- Woonkamer
- Keuken
- Toilet
- Meterkast
- Overloop en zoldertrap
- Slaapkamer
- Badkamer
- Zolder
- Berging

Die voorschriften zijn per ruimte beoordeeld:

- uit het oogpunt van veiligheid;
- uit het oogpunt van gezondheid;
- uit het oogpunt van bruikbaarheid;
- het oogpunt van energiezuinigheid en milieu;

Op basis van de nu aanwezige informatie (de bestektekening) is de conclusie dat deze recreatiewoning in eerste instantie lijkt te voldoen aan de eisen van bestaande bouw gesteld in het Bouwbesluit 2012.

### Milieuhygiënische aspecten.

Op ruim 200 meter van het perceel Brandrietsweg 3a is een agrarisch bedrijf gelegen. Dit betreft geen intensieve veehouderij zodat een afstand van 200 meter meer dan voldoende is om aan het perceel Brandrietsweg 3a een woonbestemming te te kennen.

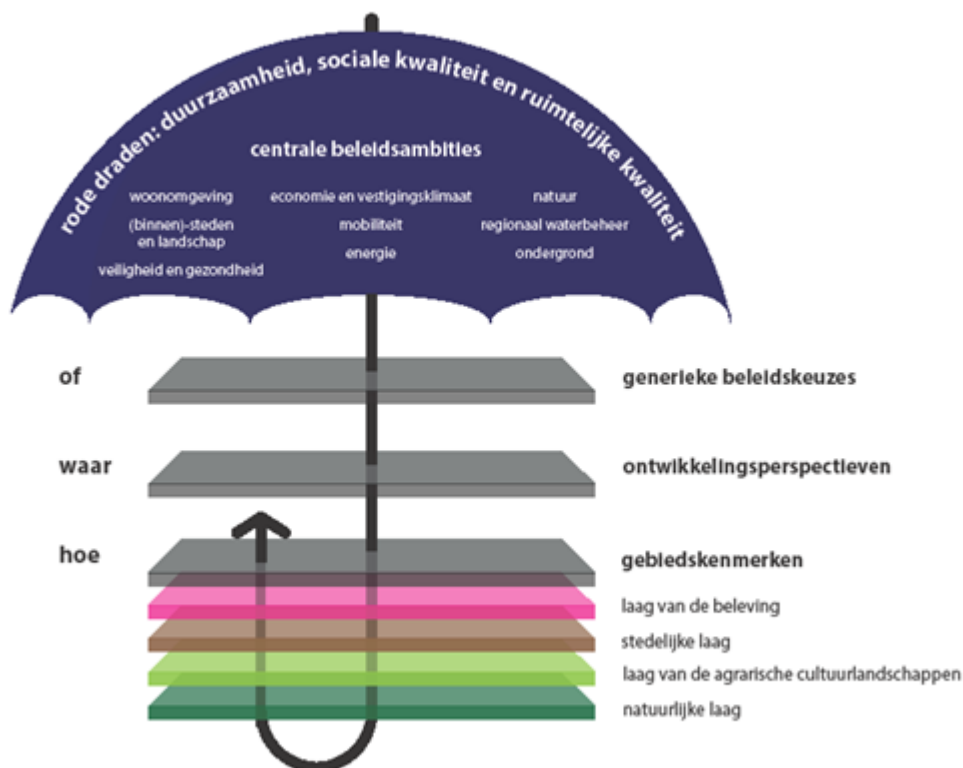
### Bouwmogelijkheden.

De bouwmogelijkheden binnen de woonbestemming voor het perceel Brandrietsweg 3 worden niet ruimer dan de huidige bouwmogelijkheden. Het perceel heeft een hiertoe een specifieke aanduiding gekregen.



### Overige bepalingen Omgevingsverordening.

Met het omzetten van de recreatiewoning naar een burgerwoning vindt geen extra ruimtebeslag door bouwen en verharden plaats op de Groene Omgeving (artikel 2.1.3) en is dit artikel niet van toepassing. Verder vindt er geen verlies plaats van ecologische en/of landschappelijke waarden. Het huidige pand wordt namelijk behouden en zal op basis van dit bestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheden krijgen.



Het gebruiksdoel van Brandrietsweg 3a staat in de BAG als woonfunctie geregistreerd. Daarmee is het pand al meegerekend in de woningbouwafspraken en leidt deze ontwikkeling niet tot extra overaanbod op de woningmarkt. Aangezien de omgevingsverordening de omzetting naar woning regelt in artikel 2.12.4 is de of-vraag positief te beantwoorden. Dit past ook in de ambitie van de provincie om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven. Het publieke belang wordt met de ontwikkeling niet geschaad.

Volgens de Omgevingsvisie heeft het perceel Brandrietsweg 3a het ontwikkelingsperspectief "Wonen en werken in het kleinschalige landschap" met een nadere aanduiding "Stads- en dorpsrandgebied". Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Wonen in bestaande bebouwing is passend binnen dit ontwikkelingsperspectief.

Aangezien er geen sprake is van een feitelijke nieuwe ontwikkeling (het pand wordt momenteel ook bewoond) ontstaan er geen effecten op de gebiedskennmerken.

Ladder voor duurzame verstedelijking.

De omzetting van een bestemming "zomerwoning" naar een bestemming "wonen" is geen stedelijke ontwikkeling in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening. Uit jurisprudentie blijkt dat het bouwen van 1 woning als kleinschalig beschouwd dient te worden en dus niet als stedelijke ontwikkeling. Het gaat daarbij niet om de omgeving waar het plan is geprojecteerd. De kleinschaligheid volgt alleen uit het aantal woningen. In onderhavig geval is er sprake van bestaande bebouwing, welke momenteel al permanent wordt bewoond. Er is feitelijk geen sprake van een functieverandering.

## Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De kosten die met voorliggend bestemmingsplan zijn gemoeid, zijn volledig voor rekening van de gemeente. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld om gemeentelijke kosten te kunnen verhalen. Voorliggend bestemmingsplan heeft een beheer karakter en maakt geen nieuwe bouwplannen, zoals opgenomen in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk. De vaststelling van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

## Hoofdstuk 9 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze

### Vooroverleg

Het plan is overeenkomstig het bepaalde in bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de Provincie en het Waterschap toegezonden. Het Waterschap heeft per mail op 10 juni 2016 aangegeven akkoord te zijn met het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied correctieve herziening. De voor hen relevante opgenomen bestemmingswijziging als gevolg van het verleggen van een gedeelte van de Bornse Beek is in het plan opgenomen.

De provincie heeft op 25 mei 2016 per mail laten weten dat zij vanuit het provinciaal belang geen opmerkingen hebben over dit voorontwerp bestemmingsplan en dat het vooroverleg daarmee is afgerond.

### Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied correctieve herziening" heeft van 4 mei 2016 tot en met 14 juni 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden door een ieder inspraakreacties worden ingediend. Tijdens de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 3 inspraakreacties ingediend.

De reacties zijn in het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied correctieve herziening verwerkt dan wel voorzien van een gemeentelijke reactie in de inspraakreactienota (bijlage 2). De binnengekomen inspraakreacties zijn samengevat in de bij het bestemmingsplan behorende bijlage 1.

### Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied correctieve herziening" en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 9 november 2016 tot en met 20 december 2016 ter inzage gelegen. Er zijn 4 zienswijzen binnengekomen. Er heeft op 13 februari 2017 een hoorzitting plaatsgevonden. Een aantal zienswijzen heeft aanleiding gegeven het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen.

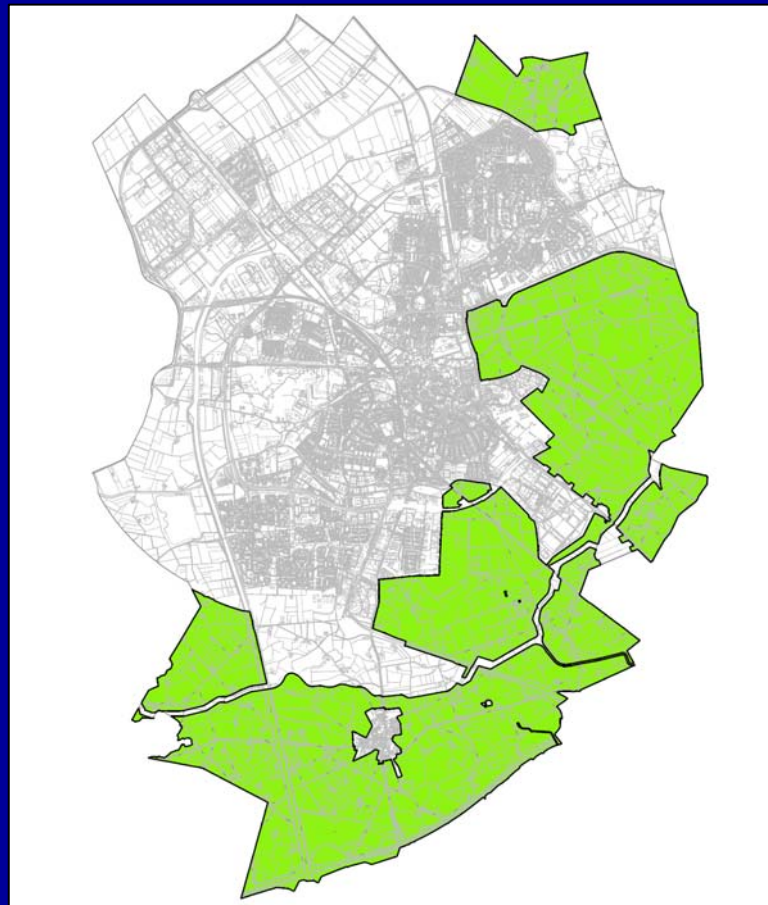




# Bestemmingsplan

## Buitengebied Almelo

NL.IMRO.0141.BP00034.0601



Vastgesteld door de Gemeenteraad d.d.: 29 maart 2011

Onherroepelijk: 26 september 2012

bestemmingsplan

# **Buitengebied Almelo**

**gemeente Almelo**





# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1	AANLEIDING	1
1.2	DE WET RUIMTELIJKE ORDENING EN HET BESTEMMINGSPLAN	1
1.3	HET PLANGEBIED	2
1.4	MEERJARIGE ONTWIKKELINGSAGENDA	4
1.5	PLANMER	4
1.6	LEESWIJZER	4
<b>2</b>	<b>KARAKTERISTIEK PLANGEBIED</b>	<b>5</b>
2.1	INLEIDING	5
2.2	HET LANDSCHAP VAN ALMELO	5
<b>3</b>	<b>BELEID VOOR HET BUITENGEBIED</b>	<b>8</b>
3.1	INLEIDING	8
3.2	GROENE LONGEN	8
3.3	ECONOMISCH BELANG VAN HET LANDSCHAP	8
3.4	RUIMTELIJKE KWALITEIT	9
3.5	AGRARISCH GEBIED	9
3.6	AGRARISCHE BEDRIJVEN	11
3.7	NEVENACTIVITEITEN EN FUNCTIEVERANDERING	19
3.8	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	32
3.9	NATUUR	34
3.10	BURGERWONINGEN	36
3.11	WATER	38
3.12	BEDRIJVGHEID EN EVENEMENTEN	40
3.13	SPORTVOORZIENINGEN	41
3.14	RECREATIE EN TOERISME	41
3.15	MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	42
3.16	VERKEER	42
<b>4</b>	<b>HAALBAARHEID VAN HET PLAN</b>	<b>43</b>
4.1	BELEID	43
4.2	PLANMER	43
4.3	MILIEUASPECTEN PER THEMA	46
4.4	LAAGVLIEGRUTES VAN DEFENSIE	52
4.5	WATERTOETS	52
4.6	FLORA EN FAUNA	52
4.7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
4.8	HANDHAVING	54
4.9	RETROSPECTIEVE TOETS	55
<b>5</b>	<b>WIJZE VAN BESTEMMEN</b>	<b>57</b>
5.1	PLANUITGANGSPUNTEN	57
5.2	JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	57
<b>6</b>	<b>PROCEDURE</b>	<b>60</b>

6.1	INSPRAAK	60
6.2	VOOROVERLEG	60
6.3	ZIENSWIJZEN	60

**BIJLAGE: BELEIDSKADER**

**61**

## 1 INLEIDING

### 1.1 AANLEIDING

Voor u ligt het bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Almelo. In de eerste plaats is een herziening noodzakelijk omdat de wettelijke geldigheidstermijn van 10 jaar voor een aantal geldende bestemmingsplannen verstreken is. Voor het buitengebied Almelo gelden momenteel de bestemmingsplannen: Buitengebied Almelo; Buitengebied Ambt Delden; Buitengebied Borne; Buitengebied Vriezenveen; Buitengebied Wierden. Daarnaast zijn er diverse partiële herzieningen van de hiervoor genoemde bestemmingsplannen van kracht. De bestemmingsplannen voor de plangebieden Almelo en Borne dateren van halverwege de jaren '80. De bestemmingsplannen van de voormalige gemeenten Wierden en Vriezenveen hebben halverwege de jaren '90 rechtskracht verkregen. Het bestemmingsplan van de voormalige gemeente Ambt Delden dateert van 2000.

Verder is het ruimtelijk beleid op rijks en provinciaal niveau in de afgelopen jaren voortdurend in verandering is geweest. Zo is de Reconstructiewet van kracht geworden en is een nieuwe provinciale Omgevingsvisie vastgesteld. De gemeente is verplicht dit beleid door te vertalen in haar bestemmingsplannen. De gemeente heeft zelf ook nieuw ruimtelijk beleid ontwikkeld, waaronder het Masterplan Almelo. In dit plan wordt onder andere ingegaan op de groene longen.

Een tweede belangrijke reden om een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Almelo op te stellen is de uitbreiding van het gemeentelijk grondgebied. Door de gemeentelijke herindeling is de gemeente Almelo uitgebreid met delen van de gemeenten Wierden, Ambt Delden, Borne en Vriezenveen. Deze gemeenten hadden allemaal een eigen bestemmingsplan voor het buitengebied. Het ruimtelijk beleid is dan ook versnipperd door de vele verschillende plannen, tal van wijzigingen en herzieningen die zijn toegepast. Dit heeft ertoe geleid dat er, afhankelijk van de ligging, verschillen zijn in de gebruiks- en bouw mogelijkheden van vergelijkbare percelen en gebouwen in het buitengebied van de gemeente Almelo.

De derde aanleiding voor het integraal herzien van het bestemmingsplan voor het buitengebied komt voort uit de veranderingen die gaande zijn in het landelijk gebied. De agrarische sector verandert; het aantal bedrijven neemt af, en op de bedrijven die verder gaan vindt modernisering en schaalvergroting plaats. De bedrijven groeien aanzienlijk in omvang waarbij ook de productie toeneemt. Dit laatste komt tot uitdrukking in grotere bedrijfsgebouwen en landbouwpercelen. Naast de ontwikkelingen in de landbouw is het recreatieve gebruik van het landelijk gebied, als stedelijk uitloopgebied, sterk toegenomen, en wordt het buitengebied in toenemende mate bewoond door burgers.

### 1.2 DE WET RUIMTELIJKE ORDENING EN HET BESTEMMINGSPLAN

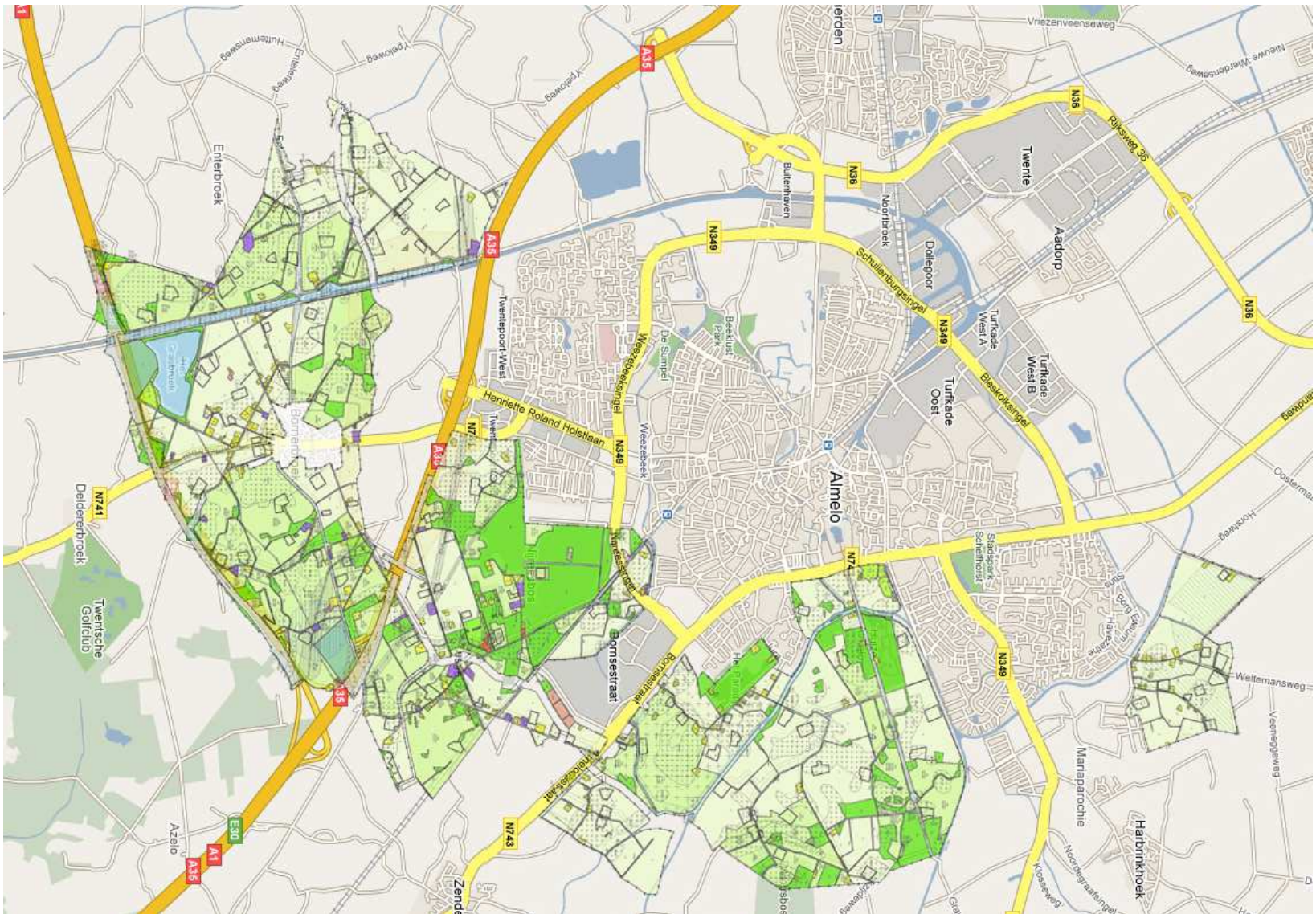
Rijk, provincies en gemeenten leggen in ruimtelijke plannen vast hoe Nederland er nu en in de toekomst uit gaat zien. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) regelt hoe deze plannen gemaakt en gewijzigd worden. Het bestemmingsplan is het belangrijkste instrument in de ruimtelijke ordening. In dit plan zijn regels opgenomen ten aanzien van het bebouwen en gebruiken van gronden. De gemeente is verplicht om voor het gehele grondgebied van de gemeente een bestemmingsplan vast te stellen. Vanaf 1 januari

2010 dient dit plan digitaal beschikbaar te zijn. Vanaf dat moment is ook het digitale bestemmingsplan het geldige plan en gaat deze met betrekking tot de rechtsbescherming voor het 'papieren' bestemmingsplan. De gemeente is verplicht om het plan elke 10 jaar te herzien. Er zijn standaarden en regels ontwikkeld die zien op o.a. de naamgeving, volgorde, kleurweergave en lagen van de bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding (voorheen plankaart). Deze dienen gevolgd te worden. Dit bestemmingsplan is volgens deze nieuwe standaarden opgesteld.

### 1.3 HET PLANGEBIED

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het grootste deel van het buitengebied van de gemeente Almelo. Daarbij is gezocht naar logische ruimtelijke eenheden. Binnen de grenzen van de gemeente Almelo vinden veel ruimtelijke ontwikkelingen plaats.

Hierbij kan gedacht worden aan woningbouwprojecten als Almelo Noordoost, Waterrijk en Leemslagen en toekomstige bedrijventerreinen zoals het Regionaal Bedrijfsterrein en Buitenhaven. Deze gebieden zijn vanzelfsprekend buiten de begrenzing van het plangebied gelaten. Dit geldt ook voor de Nijreessingel, Doorbraak en de Rijksweg. Een aantal groene gebieden strekt zich uit tot in de stad, de zogenaamde groene longen. Voor de westelijke en noordelijke groene longen wordt afzonderlijk beleid geformuleerd. De betekenis van deze gebieden is door diverse ontwikkelingen aan het veranderen. Deze groene longen zijn buiten de begrenzing van het plangebied gelaten. De plangrens van dit bestemmingsplan is aangegeven op het overzicht op de volgende pagina.



Be grenzing van het plangebied

## 1.4 MEERJARIGE ONTWIKKELINGSAGENDA

Op 22 december 2009 is door het college van burgemeester en wethouders de gebiedsvisie Almelo Buitenste Binnen vastgesteld. Aanleiding hiervoor is een motie van de gemeenteraad. In de gebiedsvisie worden zowel de gebieden meegenomen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, alsook de gebieden die buiten dit bestemmingsplan zijn gehouden (zoals de groene longen). In deze visie zijn keuzes gemaakt die richting geven aan toekomstige ontwikkelingen in het buitengebied. Keuzes waarbij behoud en versterking van de kwaliteit van het buitengebied in relatie tot de stad centraal staan.

De visie valt in twee delen uiteen, namelijk de visie op hoofdlijnen. Deze gaat in op aspecten die op het hele buitengebied betrekking hebben, zoals mobiliteit, stadscontour e.d. De visie per deelgebied gaat meer in op specifieke aandachtspunten per gebied.

## 1.5 PLANMER

Voor de herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied van Almelo is een Milieueffectrapportage in de vorm van een planMER opgesteld. De reden hiervoor is:

- de status van het bestemmingsplan herziening in de Wro;
- vanwege de mogelijke hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderijen op bestaande locaties met intensieve veehouderij in het buitengebied tot een omvang boven de drempelwaarden zoals genoemd in bijlage C en D van het Besluit-mer;
- het op voorhand niet uit kunnen sluiten van eventuele significante gevolgen voor natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, vogel- en habitatrichtlijn-gebieden).

De planMER heeft tot doel om milieuaspecten een volwaardige plaats in het planvormingsproces te geven. De procedure van de planMER loopt parallel aan de bestemmingsplanprocedure.

## 1.6 LEESWIJZER

In de toelichting wordt het plangebied nader beschreven en worden de gemaakte beleidskeuzen uitgewerkt. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 worden ontwikkelingen en het beleid voor de verschillende functies die voorkomen in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 behandelt de haalbaarheid (en daarmee de uitvoerbaarheid) van het plan. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische vertaalslag van het uiteengezette beleid uit de voorgaande hoofdstukken. Hoofdstuk 6 geeft tot slot aan welke procedure is doorlopen en wat de resultaten van de inspraak, het vooroverleg en de tervisielegging zijn.

Omdat gekozen is voor een kernachtige opzet van de toelichting is een aantal stukken opgenomen als bijlage, zoals een overzicht van het meest relevante kaderstellend overheidsbeleid.

Na de toelichting met bijlagen volgen de regels en bijbehorende bijlagen en de daarbij behorende verbeelding. De regels vormen tezamen met de verbeelding het juridisch harde deel van het bestemmingsplan, maar kunnen voor de toepassing en interpretatie van de regelgeving niet los worden gezien van de toelichting.

## 2 KARAKTERISTIEK PLANGEBIED

### 2.1 INLEIDING

Het buitengebied van de gemeente Almelo ligt als ware als een schil om de stad heen. Een deel van het buitengebied bestaat uit enkele groene longen die aan verschillende zijden zijn omsloten door stedelijke uitleggebieden van de stad Almelo.

### 2.2 HET LANDSCHAP VAN ALMELO

#### *Ontstaansgeschiedenis*

De natuurlijke gesteldheid van Twente wordt in belangrijke mate bepaald door de aanwezigheid van stuwwallen. Deze stuwwallen zijn ontstaan tijdens de derde ijstijd (Riss). Toen de gletsjers tengevolge van een temperatuurstijging zich naar het noorden terugtrokken, bleef een geplooid landschap achter met door het ijs meegevoerde en opgestuwde morenen (zand, grind en steenblokken). In samenhang met deze ruggen of stuwwallen is een aantal beeksystemen ontstaan. Tijdens de vierde en laatste ijstijd was er sprake van een toendraklimaat. Het was koud, droog en stormachtig en er werd een dik pakket dekzand als een deken over het landschap afgezet. De oostflank van Almelo is dooraderd met beekdalen. In grote lijnen loopt het gebied af van oost naar west en het bekenstelsel watert dan ook naar het westen af op de Regge. De beekdalen zijn van oudsher laag, nat en begroeid met Elzen. Het dekzand is hoog, droog en was begroeid met onder ander Iep en Linde, veel later kwamen daar de Beuk en Haagbeuk bij.

#### *cultivering en landschapstypen*

Almelo is gelegen in een overgangsgebied van hoge gronden (de stuwwallen) en lage gronden (de veen- en heidegebieden). Deze overgangen van hoog naar laag en van droog naar nat zijn dan ook kenmerkend voor het buitengebied van de gemeente Almelo. Het oorspronkelijke beekdalenlandschap is nagenoeg verdwenen. Nu kenmerken met name het agrarisch grondgebruik, recreatieve activiteiten vanuit de stad Almelo en infrastructurele werken het buitengebied. De cultivering bracht en brengt nieuwe landschapsbeelden en landschappelijke waarden voort.

In de middeleeuwen zijn op de hoger gelegen delen woeste gronden gecultiveerd wat heeft geleid tot esdorpen met door houtwallen omgeven kleine akkers. Deze situatie is kenmerkend voor het oostelijke deel van Almelo waar, door aansturing van grootgrondbezitters, de ontginningen collectief werden aangepakt.

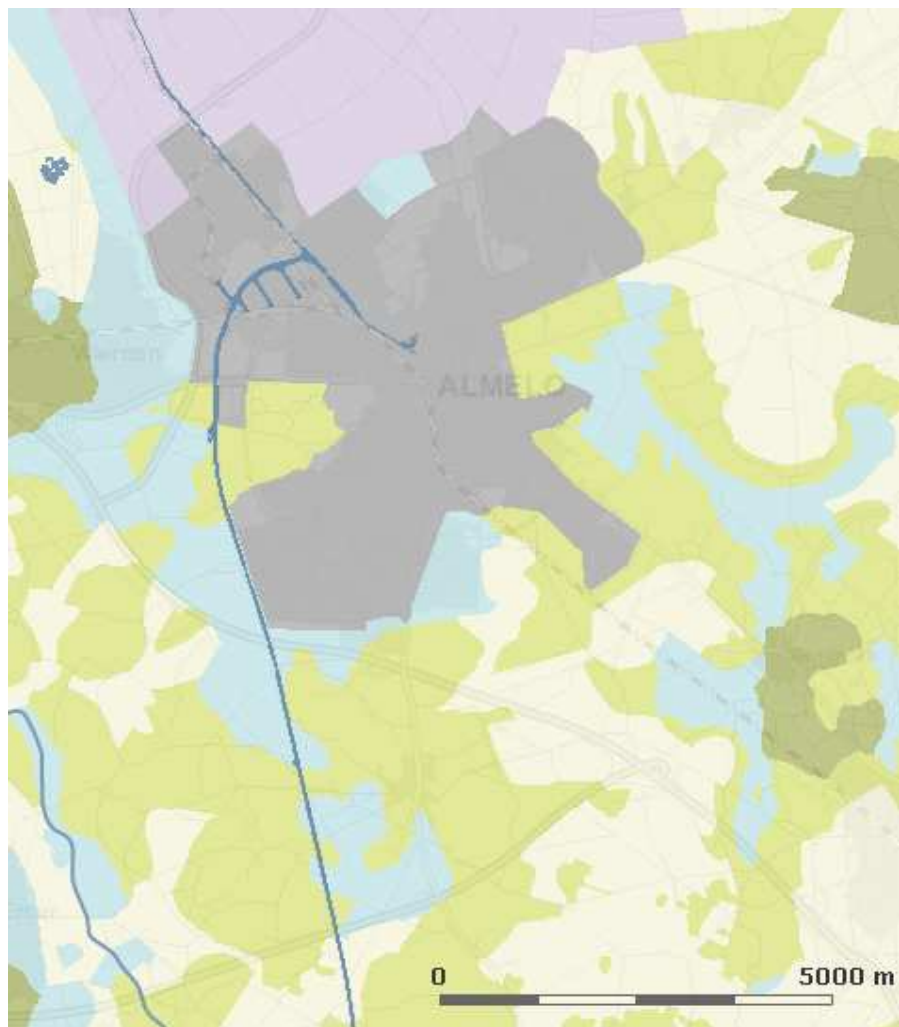
Ten westen van Almelo werden de ontginningen individueel aangepakt. Hierdoor is hier een meer verbrokkeld landschap met eenmansessen ontstaan. Deze collectieve en individuele ontginningen zijn de oude ontginningen.

De heidegebieden ten zuiden van Almelo zijn in een latere periode ontgonnen. Hier is nu sprake van blokvormige verkavelingen in een half open landschap, de broekgronden.

Ten noorden van Almelo heeft zich in het lage landschap, met een keileemlaag, veen gevormd. Het hoogveen is het laatst ontgonnen. Hier is nu sprake van een grootschalig cultuurlandschap. Deze rationele ontginningen van heide en veen behoren tot de jongere ontginningen die plaatsvonden na 1850.



Op grond van het bovenstaande is het huidige buitengebied van de gemeente Almelo globaal onder te verdelen in de oude en jonge ontginningen. Deze ontginningen kennen verschillende landschapstyperingen met gebiedseigen kenmerken.



<i>zandgebieden</i>	
2.1	essenlandschap
2.2	oude hoevenlandschap
2.3	maten en flierenlandschap
2.4	jonge heide- en broekontginningslandschap
<i>veengebieden</i>	
2.6	hoogveenontginningen

*Landschapstypering Almelo (bron: Omgevingsvisie Overijssel)*

#### *Oude ontginningen*

Tot de oude ontginningen worden gerekend het:

- maten- en flierenlandschap;
- kampenlandschap/oude hoevenlandschap.



Het maten- en flierenlandschap en het kampenlandschap zijn kenmerkend voor Twente en komen binnen de gemeente Almelo verspreid voor. Door de collectieve ontginningen zijn de boerengemeenschappen rond een es kenmerkend, bijvoorbeeld Tusveld aan de Tusvelder esch.

Ten zuidoosten van Almelo ligt het kampenlandschap. Door de individuele ontginningen heeft het kampenlandschap een kleinschalig en afwisselend karakter. Kenmerkend zijn de kampen (eenmansessen), die door beplanting en steilranden als duidelijke landschappelijke eenheden zichtbaar zijn. Dit landschapstype is terug te vinden ten zuidwesten van Bornerbroek.

#### *Jonge ontginningen*

Tot de jonge ontginningen (na 1850) worden gerekend het:

- jonge ontginningenlandschap;
- hoogveenontginningenlandschap.

De jonge ontginningenlandschappen zijn met name gelegen ten oosten van Almelo (gebied Wateregge). Voordat dit gebied ontgonnen was lagen hier, in de overstromingsvlakten van de beken, heidegebieden. Na de ontginning werden dit half open, blokvormige verkavelde gebieden waarvan de laag gelegen delen broek- of flierontginningen werden genoemd. Het Nijrees, de vroegere Rietlanden en het Windmolenbroek kunnen hiertoe worden gerekend. Ook ten westen van het Twentekanaal in het zuidwesten van de gemeente is dit grootschalige landschap te herkennen. Ten noorden van Almelo heeft op grote schaal veenontginning plaatsgevonden. De ontginningen begonnen vanuit Almelo ten hoogte van de Aadijk. Op elke slag in noordelijke richting ontstond een nieuwe nederzetting. Op de laatste slag ligt het huidige Vriezenveen. Kenmerkend voor de jonge ontginningen is het stelsel van rechte wegen en rechte kavels.

#### *beken en kanalen*

Rond en door Almelo lopen verschillende beken en kanalen, waaronder het Twentekanaal, het Overijssels Kanaal, het kanaal Almelo-Nordhorn, het Lateraal kanaal, de Almelse Aa en de Loolee.

#### ***kernkwaliteiten van het buitengebied***

De kernkwaliteiten die voortkomen uit bovenstaande beschrijving zijn:

- openheid in het noorden, ten westen van Bornerbroek en op de karakteristieke essen;
- reliëf in de vorm van overgang van hoog naar laag en steilranden langs essen dat zichtbaar is in het noordelijk, oostelijk en zuidoostelijk deel van de gemeente;
- beplantingselementen in de vorm van houtwallen die met name te vinden zijn rond de landgoederen in het oosten en westen van de gemeente en ten oosten van Bornerbroek;
- de verschillende beken en kanalen.

## 3 BELEID VOOR HET BUITENGEBIED

### 3.1 INLEIDING

Het buitengebied wordt steeds dynamischer. Er is in toenemende mate sprake van functies in het buitengebied die geen directe binding met het buitengebied hebben. Zo is er in toenemende mate behoefte aan recreatief (mede)gebruik en wonen in het buitengebied. Deze verschuiving is mede het gevolg van de veranderende rol en positie van de landbouw. In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de verwachte en mogelijke ontwikkelingen en wordt toegelicht wat dit betekent voor het ruimtelijk beleid voor het buitengebied.

### 3.2 GROENE LONGEN

Het buitengebied van Almelo reikt in de vorm van de zogenoemde 'groene longen' tot diep in de stad. Deze hebben een belangrijke waarde voor de leefkwaliteit. In het Structuurplan Almelo wordt gesproken van een vlinderstructuur. Een structuur waarbij het groene buitengebied tot diep in de stad reikt. Het gevaar bestaat dat de longen op lange termijn de stedelijke druk niet aan kunnen aangezien er voortdurend aan de randen wordt geknabbeld. De oostelijke long is nog gaaf, maar staat tevens onder druk door de ontwikkelingen in de landbouw. De zuidelijke long bestaat vooral uit bossen gecombineerd met een coulisselandschap. Een veiliger en betere toegankelijkheid kan de betekenis voor leefomgeving en recreatie vergroten. De westelijke long is opgebouwd uit meerdere landgoederen en enkele agrarische bedrijven en staat onder invloed van de aanleg van de snelweg en de ontwikkelingen bij Wierden. Ook de woningbouwontwikkeling bij de Leemslagenplas, de uitbreiding van het bedrijventerrein Buitenhaven en de flexlocatie voor sportvoorzieningen spelen een rol bij de beïnvloeding van de westelijke groene long. De noordelijke long wordt ingesloten door de ontwikkeling van het woningbouwproject Waterrijk. Gelet op de beoogde ontwikkelingen zijn de twee laatste groene longen buiten het plangebied gelaten en wordt voor deze gebieden een eigen planvormingtraject doorlopen.

### 3.3 ECONOMISCH BELANG VAN HET LANDSCHAP

De afgelopen decennia heeft het landschap van de gemeente Almelo onder druk gestaan. Enerzijds door de ontwikkelingen in de landbouw die gericht waren op schaalvergroting en anderzijds door de ruimtelijke claims die door het stedelijk gebied op het landelijk gebied worden gelegd. Naar verwachting zal het landschap ook in de toekomst onder druk blijven staan. Maar tegelijkertijd neemt het (economische) belang van een aantrekkelijk landschap toe, met name voor de toeristische en recreatieve sector, en voor de plaatselijke bevolking, die steeds duidelijker het belang van een aantrekkelijk landschap onder de aandacht brengt. Daarom is het nodig waardevolle landschappen te beschermen en zonodig te herstellen. Dit bestemmingsplan biedt de kaders om dit mogelijk te maken door bestaande landschapswaarden te beschermen en de ontwikkelingen van nieuwe waarden mogelijk te maken.

### 3.4 RUIMTELIJKE KWALITEIT

In het plangebied wordt gestreefd naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dit plan komt dit tot uitdrukking door bij een groot aantal ontwikkelingen een investering van de initiatiefnemer te vragen in het landschap. Alvorens toepassing wordt gegeven aan diverse wijzigingsbevoegdheden, bijvoorbeeld voor de vergroting van een agrarisch bouwperceel, wordt een inpassingsplan van de aanvrager verlangd en indien de oppervlakte groter wordt dan 1,5 hectare ook een investering in het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. In dit plan dienen maatregelen opgenomen te zijn die een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling waarborgen.

### 3.5 AGRARISCH GEBIED

Binnen de gemeente Almelo is het agrarisch gebied momenteel in de vigerende bestemmingsplannen onderverdeeld in agrarisch gebied, agrarisch gebied met (grote) landschappelijke waarde en agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde. Deze onderverdeling en het onderscheid is nagenoeg alleen in de aanlegvergunningstelsels terug te vinden en niet in de bouwmogelijkheden.

In het voorliggende bestemmingsplan Buitengebied wordt de volgende indeling qua bestemmingen gehanteerd: 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' (hierbinnen vallen de gebieden met landschappelijke en natuurlijke waarde).

Het gebied met de bestemming 'Agrarisch' bestaat uit de grootschalige open gebieden die op basis van de landschapstypering en de aanwezige landschapswaarden te onderscheiden zijn.

Het gebied met de bestemming 'Agrarisch met waarden' bestaat uit de kleinschalige gebieden die gekenmerkt worden door het voorkomen van landschapswaarden in de vorm van bijvoorbeeld beplantingselementen, hoogteverschillen en openheid. Op de verbeelding wordt per begrensd vlak een lettercode aangegeven waaruit blijkt welke waarden daar beschermd worden. De indeling is gebaseerd op de vigerende bestemmingsplannen. Uitgangspunt daarbij is dat alleen waarden worden beschermd die ook daadwerkelijk aanwezig zijn waardoor de indeling niet altijd aansluit op de landschapstypering uit de Omgevingsvisie. Deze indeling geeft een vereenvoudiging van de vigerende regelingen en regelt in de gebieden waar waarden voorkomen de bescherming van deze waarden middels een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalig aanlegvergunningstelsel).

#### 3.5.1 ***omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in de bestemming Agrarisch met waarden***

Behoud en bescherming van de karakteristieke landschappelijke en natuurlijke waarden is belangrijk om in het agrarisch gebied te regelen. Zo blijft het landschap herkenbaar en behoud zijn eigen karakteristiek. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' wordt deze bescherming vormgegeven via een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalig aanlegvergunningstelsel). Dit betekent dat ingrepen buiten het agrarisch bouwvlak, die kunnen leiden tot aantasting van de gebiedskwaliteiten vooraf moeten worden getoetst.

Hiermee wordt een afweging gemaakt of de ingreep kan worden uitgevoerd met behoud van de kwaliteiten.

Bij het bepalen van de te beschermen waarden is uitgegaan van de waarden zoals die al eerder zijn bestemd en een analyse van de eventuele wijzigingen in de aanwezige waarden in het plangebied op basis van literatuur en veldonderzoek (zie hoofdstuk 2).

Het gaat om de volgende landschapswaarden:

- *houtopstanden:*  
In de oude ontginningen (kampenlandschap en maten- en flierenlandschap) is de aanwezigheid van aaneengesloten beplantingselementen essentieel. Door het rooien en vellen van opgaande beplanting kan de karakteristieke kleinschaligheid van het landschap afnemen. In grote delen van het plangebied is dit juist een zeer waardevol landschapskenmerk dat moet worden behouden. In deze gebieden dienen de aanwezige houtsingels behouden te blijven, dan wel na verwijdering elders te worden herplant waarbij eventueel kwaliteitsverlies wordt gecompenseerd.
- *hoogteverschillen:*  
Lokaal komt er veel variatie in microreliëf in de vorm van overgang van hoog naar laag en steilranden langs essen. Het microreliëf is deels natuurlijk ontstaan en deels het gevolg van het in cultuur brengen van de gronden. Deze bestaande hoogteverschillen dienen behouden te blijven.
- *openheid:*  
Met name in de escomplexen ten oosten en zuiden van Almelo is openheid een belangrijke landschapswaarde.
- *waterhuishouding:*  
In een deel van het gebied is de waterhuishouding van belang om natuurlijke waarden te behouden. In deze gebieden moet zorgvuldig worden omgegaan met ingrepen in de waterhuishouding.

In de gebieden met landschappelijke waarden kunnen binnen alle categorieën door het aanbrengen van verhardingen en leidingen landschapswaarden worden vernietigd. Deze activiteiten zijn dan ook verbonden aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Verhardingen met een geringe omvang ten dienste van de bestemming zijn wel toegestaan.

Vanwege de voorkomende waarden: openheid, hoogteverschillen, houtopstanden en waterhuishouding, geldt, daar waar dit op de verbeelding nader wordt aangeduid, de plicht een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan te vragen. Het gaat hierbij om de volgende landschapswaarden met bijbehorende werkzaamheden:

aanduiding	werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning is vereist
alle aanduidingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aanbrengen van verhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup></li> <li>• aanleg van boven- en ondergrondse leidingen</li> </ul>
openheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aanplanten van houtopstanden</li> </ul>
hoogteverschillen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• egaliseren, afgraven en ophogen van gronden</li> </ul>
houtopstanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vellen en rooien van houtopstanden</li> </ul>
waterhuishouding	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aanleggen, vergraven en verruimen van waterlopen</li> </ul>

***opgaande teeltvormen***

Binnen de aanduidingen openheid en hoogteverschillen dient terughoudend omgegaan te worden met opgaande teeltvormen. Onder de opgaande teeltvormen vallen de boom- en sierteelten en houtteelt. Houtteelt wordt gezien als een agrarische activiteit. Met name in en op essen heeft dit nogal wat ruimtelijke gevolgen. Gezien het karakter van het landschap in het buitengebied van Almelo, voert de gemeente in bepaalde waardevolle open gebieden een terughoudend beleid ten aanzien van boomteelt, houtteelt en overige meerjarige opgaande beplanting. Het terughoudend beleid is gericht op het behoud van de landschappelijk waardevolle gebieden. De uit te sluiten gebieden zijn de herkenbare essen en kampen met de aanduidingen openheid en hoogteverschillen.

**3.6 AGRARISCHE BEDRIJVEN****3.6.1 *basisregeling voor grondgebonden agrarische bedrijven******bouwwlak***

De bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken dienen in principe binnen het bouwwlak te worden opgericht. Per bedrijf is een bouwwlak op maat toegekend waarbij als uitgangspunt de grootte is gehanteerd zodat er ten opzichte van de aanwezige bebouwing in de toekomst een zekere uitbreiding mogelijk is. De ligging en vorm van het bouwwlak worden individueel bepaald aan de hand van de luchtfoto's en de huidige situering van de gebouwen en verhardingen. Hierbij wordt rekening gehouden met de omgeving en de vigerende rechten. In de regel zal een omvang van een bouwwlak van 1 hectare voldoende zijn. Voor bedrijven die nu reeds een omvang hebben van circa 1 hectare of meer is een omvang van maximaal 1,5 hectare aangehouden. De kuilvoeropslag, zoals sleufsilos, zijn binnen het bouwwlak gesitueerd, wat een vergroting van het bouwwlak kan betekenen.

De bebouwing van een agrarisch bedrijf moet binnen het agrarisch bouwwlak worden opgericht. De bouwwlakgrenzen kunnen met een afwijking onder voorwaarden in geringe mate (maximaal 25 meter) worden overschreden. Aanvragen voor een omgevingsvergunning worden altijd aan de bestaande waarden en overige in de regels van toepassing verklaarde criteria getoetst. Daarbij wordt in het bijzonder getoetst aan de waarden die op de verbeelding zijn aangeduid in de bestemming 'Agrarisch - met waarden'.

De vorm of de oppervlakte van een bouwwlak kan na een wijzigingsprocedure worden veranderd of vergroot tot een omvang van maximaal 2 hectare in het verwevingsgebied. Hiervoor is gekozen om het mogelijk te maken sleufsilos binnen het bouwwlak op te nemen. In het landbouwontwikkelingsgebied en op sterlocaties voor intensieve veehouderij in het verwevingsgebied kan het bouwwlak vergroot worden tot 3 hectare. De uiteindelijke omvang is afhankelijk van de noodzaak tot uitbreiding, reële groeimogelijkheden van het bedrijf en de kwetsbaarheid van de omgeving waarin het bedrijf is gelegen.

***toegestane hoofdactiviteiten***

- grondgebonden landbouw;
- intensieve veehouderij uitsluitend daar waar dat in de regels is vastgelegd.

***nieuwvestiging en omschakeling***

Om het landelijk karakter te behouden is een toename van bebouwing in het landschap in principe voorbehouden aan functies die noodzakelijkerwijs in het buitengebied zijn gevestigd zoals de agrarische bedrijven. Om de toename van bebouwing te beperken worden in het bestemmingsplan geen mogelijkheden geboden voor nieuwe bouwlocaties (met uitzondering van het landbouwontwikkelingsgebied in het kader van het Reconstructieplan, zie paragraaf 3.3.3). Nieuwe agrarische bedrijven kunnen vrijgekomen bestaande agrarische bebouwing hergebruiken om agrarische activiteiten in te ontwikkelen. Dit hergebruik door agrariërs wordt van belang geacht om het karakter van het buitengebied in stand te houden. In uitzonderlijke gevallen kan voor nieuwvestiging maatwerk worden geboden via een partiële herziening van het bestemmingsplan. Omschakeling is binnen de agrarische bestemming mogelijk van intensieve veehouderij naar grondgebonden landbouw en in het landbouwontwikkelingsgebied van grondgebonden landbouw ook naar intensieve veehouderij. Omschakeling naar een ander niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is niet toegestaan.

***niet-grondgebonden agrarische bedrijven***

De bestaande zelfstandige niet-grondgebonden bedrijven (zoals champignon- en witlofteelt en andere intensieve kwekerijen) zijn bestemd als 'Bedrijf'. Karakteristiek voor deze bedrijven is dat de hoeveelheid bebouwing niet is gerelateerd aan een areaal landbouwgrond dat in gebruik is. Zij worden daarom gelijk behandeld aan niet-agrarische bedrijven die geen binding hebben met agrarische grond en daarom niet noodzakelijkerwijs in het landelijk gebied zijn gevestigd. Zie paragraaf 3.12 bedrijvigheid. Een uitzondering wordt gemaakt voor geringe niet-grondgebonden agrarische bedrijven die een neventak vormen bij een agrarisch bedrijf. Deze zijn in geringe omvang mogelijk als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf.

***bedrijfswoning***

Vrijwel alle agrarische bedrijven hebben de beschikking over een bedrijfswoning. De maximale inhoudsmaat van een bedrijfswoning mag 750 m<sup>3</sup> bedragen. Sommige bedrijven beschikken reeds over een tweede bedrijfswoning.

***bouwwerken op het bouwvlak***

Op het agrarisch bouwvlak zijn bouwwerken toegestaan, zoals:

- agrarische bedrijfsgebouwen;
- het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning;
- paardenbak;
- mestbassin;
- mestsilo's;
- kunstmestsilo's;
- hooibergen, voedersilo's;
- sleufsilos en kuilvoerplaten;
- teeltondersteunende voorzieningen, zoals kassen en boogkassen.

De huidige ontwikkeling en schaalvergroting in de agrarische sector vertaalt zich ook door in de bebouwing. Agrarische bedrijfsgebouwen moeten echter wel blijven passen bij de schaal van het landschap. De gemeente Almelo speelt hier op in door een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter toe te staan die middels een afwijking bij een omgevingsvergunning kan worden verhoogd tot 12 meter.



### ***teeltondersteunende voorzieningen***

Teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen die toegepast worden om de teelt van groente, fruit, bomen of potplanten te bevorderen en te beschermen.

De aanwezigheid van kassen wordt toegestaan als ondersteunende voorziening bij een agrarisch bedrijf. Zelfstandige glastuinbouwbedrijven met grootschalige glasconcentraties worden landschappelijk niet wenselijk geacht. Deze worden provinciaal geconcentreerd in één of enkele gebieden binnen de provincie. Teelt onder glas wordt echter ook gebruikt ter ondersteuning van de volle grond teelt. Gelet op het voorgaande mag de omvang van kassen maximaal 500 m<sup>2</sup> bedragen. De kassen moeten zoveel mogelijk aansluitend aan de bestaande bebouwing en binnen de bouwkegel worden opgericht. Omdat kassen landschappelijk zeer aanwezig zijn worden deze alleen binnen de bestemming 'Agrarisch' toegestaan.

Naast reguliere kassen worden ook hoge en lage boogkassen gebruikt als teeltondersteunende voorziening. Hoge en lage boogkassen kunnen ook de visuele kwaliteiten van het landschap aantasten. Verwacht wordt dat het gebruik van deze boogkassen in de toekomst nog verder toeneemt. Gezien de ruimtelijke consequenties worden alleen lage boogkassen tot een hoogte van 1,20 meter toegestaan. Deze lage boogkassen dienen voor tijdelijk (seizoensgebonden) gebruik als bescherming tegen vorst en neerslag en voor het verruimen van het oogstseizoen. Het plaatsen van de lage boogkassen wordt beperkt tot een bepaalde periode van het jaar (september t/m april). Het plaatsen van lage boogkassen is toegestaan tot maximaal 20% van het totale bedrijfsareaal voor de teelt in de open lucht. De boogkassen moeten zoveel mogelijk aansluiten op de aanwezige bedrijfsbebouwing. Omdat voor de lage, tijdelijke boogkassen geen omgevingsvergunning nodig is, wordt het gebruik van boogkassen geregeld in de gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan.

Alle teeltondersteunende voorzieningen dienen op het agrarisch bouwvlak te worden gerealiseerd. Buiten het agrarisch bouwvlak zijn deze alleen met een afwijking toegestaan, waarbij toetsing plaatsvindt aan de in de regels opgenomen criteria. Teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan binnen gebieden met de aanduiding 'Openheid'. Containerteelt is bij recht mogelijk op enkele percelen die daarvoor specifiek zijn aangeduid.

### **3.6.2 *flexibiliteitsbepalingen voor agrarische bedrijven***

#### ***tweede bedrijfswoning***

Bij uitzondering kan een tweede bedrijfswoning worden toegestaan als deze blijvend noodzakelijk is voor een duurzame en doelmatige voortzetting van het agrarisch bedrijf. Dit moet worden aangetoond. Het dient te gaan om agrarische bedrijven gericht op het houden van dieren. Gedacht wordt aan grote bedrijven met melkvee, zoogkoeien, fokzeugen, fokschape, fokgeiten, fokpaarden en dergelijke. Agrarische bedrijven als akkerbouwbedrijven, fruitteeltbedrijven, glastuinbouw, champignonteelt en dergelijke komen ongeacht het aanwezige arbeidspotentieel niet in aanmerking voor een tweede bedrijfswoning.

Voor de bouw van een tweede bedrijfswoning is een omgevingsvergunning vereist. Deze wordt uitsluitend verleend wanneer aan alle toetsingscriteria uit de regels wordt voldaan. Criteria zijn:

- de noodzaak voor een bedrijfsvoering met 2 volwaardige arbeidskrachten moet worden aangetoond. Deze kan worden aangetoond bij een bedrijfsomvang >120 Nge's. Beide medewerkers moeten daarbij fulltime werkzaam zijn op het bedrijf;
- het dient te gaan om een agrarisch bedrijf met zicht op een duurzame voortzetting (voldoende toekomstperspectief);
- de situering van de tweede bedrijfswoning moet een duidelijke relatie hebben met het agrarisch bedrijf. Dit komt het best tot uiting door de tweede bedrijfswoning te situeren op dan wel direct aangrenzend aan het agrarisch bouwvlak.

#### ***tijdelijk extra toezicht en inwoning ten behoeve van mantelzorg***

Situaties waarin eventueel (tijdelijk) extra toezicht is vereist kunnen met inwoning worden opgelost. Wanneer er gelet op de leeftijdsopbouw van de ondernemers eigenlijk meer sprake is van een zogenaamde "seniorenafbouw" met een (beperkte) bijdrage in arbeid en toezicht, kan voor de huisvesting van de toekomstig rustende boer woonruimte gevonden worden in een uitbreiding van de bestaande eerste bedrijfswoning. Deze mag hiertoe worden verruimd tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup>. Deze uitbreiding mag echter nooit leiden tot twee afzonderlijke woningen. De verschijningsvorm van de woning blijft ongewijzigd: geen twee clusters van bebouwing maar één bouwmassa met het uiterlijk van één woning. Woningen, deels in gebruik voor inwoning, kunnen later niet worden bestemd tot een dubbele woning.

#### ***afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg***

Onder de noemer van 'Afhankelijke woonruimte' kunnen bestaande bijbehorende bouwwerken (tot 75 m<sup>2</sup>), gastenverblijven of recreatiewoningen (bestaande oppervlakte) bij (burger)woningen in het buitengebied, zolang er aantoonbaar behoefte is aan mantelzorg, worden gebruikt als woonruimte. Het is de bedoeling dat na het verdwijnen van de noodzaak het betreffende gebouw niet meer voor wonen gebruikt wordt.

#### ***wijzigingsbevoegdheid voor veranderen/vergroten bouwvlak***

Voor kleine overschrijdingen van het bouwvlak is overschrijding van de bouwgrens met 25 meter via een afwijking mogelijk. Voor verandering van de vorm of vergroting van het bouwvlak is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (zie ook paragraaf 3.6.1 onder het kopje *bouwvlak*).

#### ***Biomassavergistingsinstallaties***

Het opwekken van energie door middel van biomassavergisting is mogelijk als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. Hierin wordt een viertal situaties onderscheiden:

- a. Het bedrijf verwerkt eigen geproduceerde mest en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten (bijv. maïs) toe. Het digestaat (restproduct) wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt.
- b. Het bedrijf verwerkt eigen geproduceerde mest en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe. Het digestaat wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt of naar derden afgevoerd.
- c. Het bedrijf verwerkt aangevoerde mest geproduceerd door derden en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe. Het digestaat wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt.
- d. Het bedrijf verwerkt aangevoerde mest van derden en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe. Het digestaat wordt als meststof afgeleverd aan derden.

Uitgangspunt is om categorie d uit te sluiten en categorie a t/m c mogelijk te maken middels een afwijking indien wordt voldaan aan de volgende criteria:

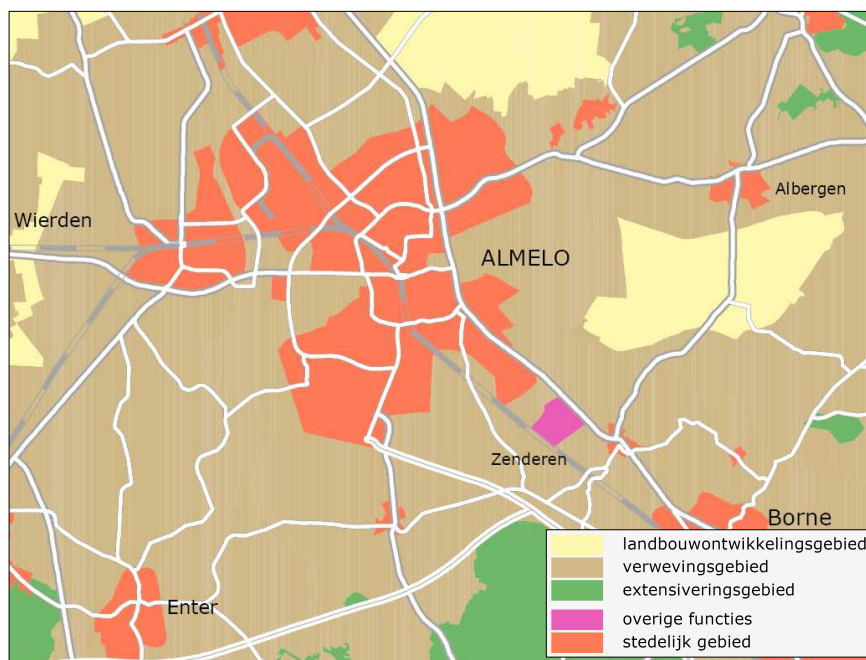
- de vergistingsinstallatie dient landschappelijk te worden ingepast, deze landschappelijke inpassing dient te worden afgestemd op het LOP;
- de gebouwen dienen binnen het bouwvlak van een agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- de vergistingsinstallatie dient zich te bevinden in de nabijheid van een geschikt wegstelsel in verband met de waarschijnlijke toename van (zwaar) verkeer.

### 3.6.3 **beleid voor intensieve veehouderij**

#### **definitie intensieve veehouderij**

In het Reconstructieplan Salland - Twente wordt onder intensieve veehouderij het volgende verstaan: 'Een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden, of dieren 'biologisch' en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer'.

Op grond van het Reconstructieplan wordt het landelijk gebied ingedeeld in een drietal zones, namelijk: landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied. Binnen de gemeente Almelo liggen alle drie de reconstructiezones. Deze zones zijn bepalend voor de ontwikkeling van de intensieve veehouderij. Het landbouwontwikkelingsgebied biedt de meeste ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijen. Binnen het verwevingsgebied kunnen verschillende functies zich naast elkaar ontwikkelen. In het extensiveringsgebied ligt daarentegen de nadruk op de beëindiging van de intensieve veehouderij. Binnen het extensiveringsgebied dat is gelegen in de gemeente Almelo zijn echter geen agrarische bedrijven gelegen. Op de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven binnen deze zone wordt dan ook niet ingegaan. Hierna is een kaartfragment opgenomen waarop de reconstructiezonering voor het plangebied en omgeving is weergegeven.



Fragment zoneringskaart reconstructie

***landbouwontwikkelingsgebied***

In het uiterste noorden van het plangebied is een klein gebied aangemerkt als landbouwontwikkelingsgebied. In dit gebied heeft landbouw het primaat en wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van intensieve veehouderij. Voor de bedrijven geldt het volgende beleid:

- voor de bestaande agrarische bedrijven, inclusief de intensieve veehouderijen, is een bouwvlak op maat opgenomen;
- intensieve veehouderijen zijn op ieder bestaand agrarisch bouwvlak bij recht toegestaan;
- via toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kunnen bouwpercelen vergroot worden tot maximaal 3 hectare.

Indien een bedrijf reeds de aangegeven bouwvlakgrootte overschrijdt wordt uitgegaan van de werkelijke grootte.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om nieuwe agrarische bouwvlakken, onder voorwaarden, toe te kunnen voegen in het landbouwontwikkelingsgebied.

***verwevingsgebied***

Binnen de agrarische bestemming geldt voor bedrijven in het verwevingsgebied het volgende beleid:

- aan bestaande bedrijven met ten minste 250 m<sup>2</sup> staloppervlak ten behoeve van intensieve veehouderij is een agrarisch bouwvlak toegekend met een omvang van maximaal 1 hectare, dan wel de bestaande grotere omvang;
- het bouwvlak is opgenomen in een adressenlijst in de regels waaruit blijkt dat ter plaatse een intensieve veehouderij is toegestaan;
- via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kan het bouwvlak worden vergroot tot maximaal 1,5 hectare.

Nieuwvestiging van intensieve veehouderijen is in verwevingsgebied uitgesloten en ook (her)vestiging van een intensieve veehouderij op een bestaand bouwvlak zonder intensieve veehouderij is niet mogelijk. Hervestiging van een intensieve veehouderij op een bouwvlak, waar al een intensieve veehouderij aanwezig is, is wel mogelijk.

***sterlocaties in het verwevingsgebied***

Binnen het verwevingsgebied staat de provincie op grond van het Reconstructieplan toe dat de gemeente Almelo naar aanleiding van een concreet verzoek van initiatiefnemers zogenaamde sterlocaties aanduidt. Op een sterlocatie wordt een doorgroei van intensieve bedrijven toegestaan. De omvang van het bouwvlak mag hierbij maximaal 3 hectare bedragen. Om te beoordelen of een intensief bedrijf aangewezen kan worden als sterlocatie gelden de volgende criteria die voortvloeien uit het Reconstructieplan:

- alleen intensieve veehouderijbedrijven met geldige milieuvergunning én met minimaal 250 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak voor de intensieve veehouderij kunnen in aanmerking komen voor de aanwijzing tot sterlocatie;
- de beschikbare omgevingsruimte moet minimaal 175 Nge zijn, dan wel 140 Nge bij een gemengd bedrijf;
- in de PEHS en in robuuste verbindingzones mogen geen sterlocaties komen;

- binnen 250 meter van voor verzuring gevoelige gebieden binnen PEHS overeenkomstig Wet ammoniak en veehouderij mogen geen sterlocaties komen;
- onder voorwaarden kunnen sterlocaties in grondwaterbeschermingsgebieden/ intrekgebieden (aantoonbare verbetering waterkwaliteit) aangewezen worden;
- onder voorwaarden kunnen sterlocaties in een gebied met natuurgerichte waterhuishouding (mestbelasting mag niet toenemen) aangewezen worden;
- onder voorwaarde mogen sterlocaties in risicogebieden voor wateroverlast (aanvullende maatregelen met betrekking tot schadevrij bouwen, compensatie) aangewezen worden;
- rekening moet worden gehouden met alle andere belangen in de omgeving van de locatie;
- voldaan moet worden aan ander relevant beleid en wetgeving.

Vanwege de grote hoeveelheid woningen in het buitengebied van Almelo, zal slechts op enkele locaties aan deze voorwaarden kunnen worden voldaan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de gemeente op verzoek van een initiatiefnemer bevoegd is een sterlocatie aan te wijzen. In het toepassen van herzieningen en wijzigingen van het bestemmingsplan wordt zorggedragen dat milieugevoelige functies zoals woningen, en intensieve recreatieve activiteiten niet in de omgeving van het intensieve veehouderijbedrijf kunnen worden opgericht c.q. uitgebreid. Binnen het plangebied zijn reeds een aantal sterlocaties opgenomen. Dit zijn de adressen Keursweg 2, Zomerdijk 2 en Hoeselderdijk 14.

#### 3.6.4 ***paardenhouderijen en maneges***

Het houden van paarden in Nederland is een snel opkomende trend. Daarbij gaat het niet alleen om hobbymatige activiteiten maar ook om het bedrijfsmatig houden van paarden. Veel nieuwe bedrijven zijn gestart, agrariërs vinden in de paardenhouderij een nieuwe (neven)activiteit en er vindt specialisatie plaats. Deze ontwikkeling is ook in Almelo onderkend en heeft geleid tot het opnemen van beleid ten aanzien van paardenhouderijen en maneges in dit bestemmingsplan.

##### ***agrarische paardenhouderijen***

Agrarische paardenhouderijen in de vorm van fok- en opfokbedrijven, hengstenhouderijen en paardenmelkerijen hebben een zuiver agrarisch karakter en krijgen op grond daarvan een agrarische bestemming. Deze bedrijfsvorm is bij recht mogelijk binnen de bestaande agrarische bouwvlakken. Nieuwvestiging op nieuwe agrarische bouwvlakken is, evenals voor andere agrarische bedrijven, binnen dit bestemmingsplan alleen middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk binnen het landbouwontwikkelingsgebied.

##### ***maneges***

Maneges, of bedrijven waar sprake is van manegeachtige activiteiten, zijn in dit bestemmingsplan specifiek bestemd als een dagrecreatieve activiteit (zie ook paragraaf 3.14.2) met de aanduiding 'Manege'. De activiteiten zijn immers hoofdzakelijk gericht op sport en recreatie. Voor de vestiging van een nieuwe manege is in dit bestemmingsplan geen regeling opgenomen. Nieuwvestiging vraagt om maatwerk, waarvoor een buitenplanse procedure dient te worden doorlopen.

### ***overige paardenhouderijen***

Alle overige paardenbedrijven worden aangemerkt als 'Paardenhouderij'. Daarbij kan gedacht worden aan handelsstallen, paardenpensions en trainingsstallen. Nieuwe overige paardenbedrijven kunnen zich alleen vestigen op vrijkomende agrarische bedrijven na een wijziging van het bestemmingsplan. Mits de landschappelijke kwaliteiten niet worden aangetast, kan bij vestiging in de bestemming 'Agrarisch' een bestemmingsvlak tot maximaal 1 hectare worden toegekend. Bij ligging in de bestemming 'Agrarisch - met waarden' moet de paardenhouderij zich beperken tot de aanwezige gebouwen. In alle bovengenoemde gevallen is behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit een randvoorwaarde. Daarbij wordt gestreefd naar hoge kwaliteit op het niveau van landschap, erf en gebouwen.

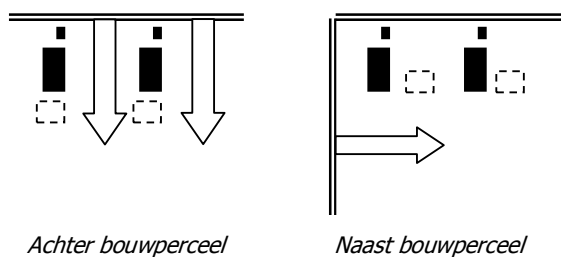
Bestaande paardenhouderijen die deel uitmaken van een agrarisch bedrijf, maar niet zijn gericht op het fokken, opfokken op melken van paarden, zijn aangeduid op de verbeelding. Het gaat hierbij om paardenhouderijen die worden aangemerkt als nevenactiviteit.

### ***paardenbakken***

Paardenbakken leiden in de regel tot een schaalverkleining van het landschap. Deze schaalverkleining hangt samen met het hekwerk dat rondom de bak wordt geplaatst en met de, in verhouding tot de akker- of weilandpercelen, kleine oppervlakte van dit type grondgebruik. Tevens draagt het recreatieve karakter bij aan een (subjectieve) beleving dat het landschap onder druk staat van stedelijke invloed.

Vanwege dit landschappelijke aspect verdient de locatiekeuze van een paardenbak aandacht. De ruimtelijke uitstraling van de activiteiten vraagt om een koppeling van de paardenbak aan het huisperceel en aan de bestaande bebouwing. Een bijzonder aandachtspunt voor de locatiekeuze is dat het zicht op het vrije veld niet belemmerd mag worden door (teveel) langs de weg gelegen paardenbakken. Bij bouwpercelen die aan de weg zijn gelegen geldt daarom in het algemeen dat de paardenbakken het best achter de bestaande bebouwing kunnen worden gerealiseerd.

In uitzonderingsgevallen is niet zozeer het zicht loodrecht op de weg, maar evenwijdig aan de weg het meest bepalend voor de beleving van het agrarische landschap. In die gevallen verdient niet een plaatsing achter, maar naast de bestaande bebouwing de voorkeur.



Een landschappelijke inpassing in de vorm van hoogopgaande erfbeplanting is doorgaans af te raden. Het landschappelijke effect van een paardenbak is niet te vergelijken met het effect van bebouwing. De extra beplanting zal activiteiten eerder accentueren of uitvergroten dan verhullen. Wel is eventueel inpassing door heggen of hagen mogelijk. Paardenbakken worden tot een oppervlakte van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> toegestaan op het bouwvlak van agrarische bedrijven. Lichtmasten bij paardenbakken worden binnen het bouwvlak toegestaan tot maximaal 6 meter hoogte. Een paardenbak wordt alleen



toegestaan ten behoeve van eigen, hobbymatig gebruik. Het gebruik of de omschakeling naar een manege is niet toegestaan.

## 3.7 NEVENACTIVITEITEN EN FUNCTIEVERANDERING

### 3.7.1 *inleiding*

De afgelopen decennia is de dynamiek in het buitengebied sterk toegenomen. Naast de agrarische sector leggen ook andere functies als recreatie, wonen en infrastructuur een toenemende claim op het ruimtegebruik. Deze ontwikkelingen vragen om een specifiek beleid, dat ruimte biedt aan gewenste ontwikkelingen zonder de deur open te zetten voor ontwikkelingen die de bestaande waarden onherstelbaar vernietigen. Hierna wordt kort een beeld van enkele ontwikkelingen geschetst, waarop de gemeente Almelo haar eigen beleid heeft ontwikkeld.

#### *behoefte aan landelijk wonen*

Er is een toenemende behoefte aan 'landelijk wonen'. Er wordt gezocht naar een woonomgeving die gekenmerkt wordt door rust, ruimte en groen. Zeker in de omgeving van grotere steden zoals Almelo is een vraag naar een dergelijk woonmilieu aanwezig. Al jaren zijn verbouwde boerderijen aantrekkelijke woningen.

Een ontwikkeling is dat ook karakteristieke<sup>1</sup> schuren worden verbouwd tot woningen of dat ontsierende schuren worden gesloopt in ruil voor nieuw te bouwen woningen.

#### *agrarisch bedrijf aangevuld met andere bedrijvigheid*

Doordat de inkomsten uit agrarische bedrijfsactiviteiten onder druk staan wordt gezocht naar aanvullende inkomstenbronnen. Eén van de mogelijkheden om agrarische bedrijvigheid te behouden is het bieden van ruimte aan parttime agrariërs. Naast het agrarisch bedrijf, moet op hetzelfde erf ruimte geboden worden aan niet-agrarische bedrijvigheid waarmee de agrariër of zijn/haar partner het inkomen kan aanvullen.

#### *kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid*

Het landelijk gebied is in trek als vestigingsplaats voor kleinschalige en/of ambachtelijke bedrijvigheid. In het landelijk gebied zijn relatief eenvoudig bestaande locaties te vinden waar een woning met potentiële bedrijfsruimte kan worden gerealiseerd. Te denken valt aan vrijgekomen boerderijen of landelijk gelegen woningen met een grote hoeveelheid bijbehorende bouwwerken. Doordat bebouwing vaak op relatief grote afstand van burens is gelegen, kan bedrijvigheid worden gestart binnen de geldende milieunormen en zonder anderen

te hinderen. Bovendien is de bebouwing in het landelijk gebied vaak goedkoper te verwerven dan bebouwing op bedrijventerreinen. Het landelijk gebied is daardoor in trek voor zogenaamde 'woon-werk combinaties'.

---

<sup>1</sup> Onder karakteristieke bebouwing gebouwen verstaan die zijn aangewezen als Rijksmonument of gemeentelijk monument en gebouwen die staan op de lijst van het gemeentelijk Monumenten Selectie Programma alsmede gebouwen met een typisch Twentse bouwstijl of schuren die deel uitmaken van een beeldbepalend ensemble.

*recreatie, toerisme en wellness*

Toerisme en recreatie in het landelijk gebied zijn reeds jaren in opkomst. Centraal daarbij staat het terugtreden uit het drukke stadsleven. In toenemende mate richt bedrijvigheid zich op het bieden van recreatieve of toeristische attracties en onderdak. In opkomst zijn tevens wellness activiteiten zoals beautyfarms en sauna's. Passend bij het zoeken naar rust in het landelijk gebied zijn ook initiatieven voor zorgboerderijen.

*beleid gemeente Almelo*

De gemeente Almelo wil in haar ruimtelijke beleid op deze ontwikkelingen inspelen. Zij wil kansen scheppen voor nieuwe vormen van gebruik voor bestaande gebouwen met als doel de economische kracht en de leefbaarheid in het landelijk gebied te behouden.

Het beleid voor de hierboven genoemde ontwikkelingen wordt in de volgende paragrafen uitgewerkt:

- paragraaf 3.7.2: her- en nevengebruik door niet-agrarische bedrijvigheid
  - nevenactiviteiten bij het agrarische bedrijf;
  - hergebruik van voormalige agrarische bebouwing voor bedrijvigheid;
- paragraaf 3.7.4: rood voor rood (sloop van bedrijfsgebouwen en realisatie van compensatiewoningen);
- paragraaf 3.7.5: hergebruik van vrijgekomen bebouwing voor bewoning.

### 3.7.2 **her- en nevengebruik door bedrijvigheid**

In deze paragraaf wordt het beleid van de gemeente Almelo beschreven ten aanzien van niet-agrarische nevenactiviteiten op het agrarische bedrijf en ten aanzien van hergebruik van voormalige agrarische bebouwing (VAB) door bedrijvigheid.

*versterken sociaal en economisch draagvlak*

De gemeente Almelo streeft met het VAB-beleid naar het versterken van de sociale en economische waarden van het landelijk gebied. Het doel is het leveren van een bijdrage aan de versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied door het behouden en versterken van de sociale structuren, het realiseren van nieuwe economische dragers en het benutten van de resterende economische waarde van VAB voor andere bedrijvigheid. Het buitengebied kan hierdoor een streekgebonden werkgebied worden.

Het gaat bij het formuleren om beleid voor hergebruik door bedrijvigheid zowel om het ondersteunen van bestaande agrarische bedrijven met het bieden van mogelijkheden voor niet-agrarische nevenactiviteiten, als om hergebruik van vrijgekomen agrarische panden in verband met de stopzetting van een agrarisch bedrijf.

Het VAB-beleid is van toepassing op functionerende agrarische bedrijven in de vorm van een nevenfunctie in voormalige agrarische bebouwing en op agrarische bedrijven die hun bedrijfsvoering stopzetten of reeds gestopt hebben. Ook vrijgekomen agrarische bebouwing die in het verleden reeds is omgezet in een woonbestemming valt onder het VAB-beleid, aangezien in veel gevallen nog schuren aanwezig zijn. Het VAB-beleid geldt alleen voor bedrijfsgebouwen die zijn opgericht drie jaar voor de aanvraag tot deelname aan het VAB-beleid en aantoonbaar minimaal drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest. Bedrijvigheid die niet plaatsvindt in een vrijgekomen agrarisch gebouw maar in een regulier bedrijfspand komt niet in aanmerking voor het VAB-beleid.

Om niet-agrarische bedrijvigheid als hoofdfunctie mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Voormalige agrarische opstallen kunnen hierdoor worden hergebruikt voor een breed scala aan functies. Nabijgelegen andere functies, waaronder de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven, mogen door de nieuwe bedrijvigheid binnen bestaande gebouwen niet worden geschaad.

#### *versterking ruimtelijke kwaliteit*

Naast de sociaal-economische en sociale doelstelling heeft het VAB-beleid ook tot doel de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied waar mogelijk te versterken. Dit wordt als eerste bereikt door, voorzover het hergebruik een hoofdfunctie betreft, alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt te slopen. Karakteristieke gebouwen en monumenten mogen echter niet worden gesloopt. Van geval tot geval zal beoordeeld worden welke gebouwen voor sloop in aanmerking komen (maatwerk). Voor de te slopen oppervlakte kan het Rood voor rood-beleid worden toegepast (zie paragraaf 3.7.4). De landschappelijke inpassing van de locatie dient bijzondere aandacht te krijgen, zodat de gebouwen en de erven hun landelijke uitstraling versterken. Zonodig worden op grond van een landschapsplan aanvullende voorzieningen gevraagd zoals bijvoorbeeld de aanleg van erfbeplanting.

Het vervangen van bestaande bedrijfsgebouwen door nieuwe kan worden toegestaan, mits er een aanzienlijke reductie van de oppervlakte bebouwing plaatsvindt. Door het toepassen van maatwerk wordt, rekening houdend met de landschappelijke inpassing en de hoeveelheid gesloopte bebouwing, bepaald welke oppervlakte aan nieuwbouw wordt toegestaan.

In de regel zal het bouwvlak van het voormalige agrarische bedrijf aanzienlijk worden verkleind waarbij een deel wordt bestemd tot agrarisch gebied of natuur (afhankelijk van de situatie).

Als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf wordt niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk gemaakt via een afwijking. Ook hierbij geldt als voorwaarde dat omliggende functies niet mogen worden gehinderd en het garanderen van een acceptabele landschappelijke inpassing. Sloop van bebouwing en verkleining van het bouwvlak is in dit geval niet aan de orde.

#### *aard van de niet-agrarische activiteiten*

De provincie geeft in haar beleid aan dat uitsluitend bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegestaan die in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van 16 april 2007 zijn ondergebracht in categorie 1 en 2. Bij iedere concrete aanvraag dient te worden beoordeeld of de betreffende activiteit is in te passen in de omgeving, gezien de nabijgelegen waarden en functies. Het hergebruik mag er niet toe leiden dat het milieu extra worden belast ten opzichte van het gestopte agrarische bedrijf (zoals stank, geluid, luchtkwaliteit, verkeersaantrekkende werking veiligheid, et cetera).

Voor alle bedrijvigheid geldt dat er geen sprake mag zijn van een grote verkeersaantrekkende werking. De verkeersaantrekkende werking mag hooguit vergelijkbaar zijn met een gangbaar agrarisch bedrijf.

Om de verkeersaantrekkende werking te beperken worden geen andere detailhandelsactiviteiten toegestaan dan de verkoop van ter plaatse geproduceerde artikelen. Activiteiten die verspreid over de gehele dag veel verkeer aantrekken zijn niet acceptabel. Indien de verkeersbewegingen zich concentreren op bepaalde momenten van de dag (zoals bij kinderopvang of een kleinschalig congrescentrum) is dit aanvaardbaar mits de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt.

De toegestane activiteiten bestaan uit een selectie van de bedrijfsactiviteiten binnen de categorie 1 en 2, waarbij activiteiten met een industrieel karakter of bedrijven met een hoge verkeersaantrekkende werking niet worden toegestaan. De lijst van categorie 1 en 2 activiteiten kan in principe binnen de gehele gemeente worden toegestaan, met uitzondering van het landbouwontwikkelingsgebied vanwege milieugevoeligheid. Voor het overige wordt geen onderscheid gemaakt in deelgebieden. Een dergelijk onderscheid is niet nodig omdat voor iedere locatie geldt dat bestaande functies of waarden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad. Van geval tot geval wordt dus beoordeeld of bijvoorbeeld omliggende locaties hinder van de bedrijvigheid kunnen ondervinden.

Het voordeel van deze regeling is dat in gebieden waar relatief goede kansen zijn voor agrarische bedrijvigheid, incidentele vrijgekomen agrarische bebouwing toch voor een zo breed mogelijk palet aan bedrijfsactiviteiten kan worden hergebruikt. Loonbedrijven worden niet zonder meer toegestaan. Hierbij is sprake van een toename van de verkeersbewegingen en verkeerstechnisch gezien heeft de komst van een loonbedrijf in het buitengebied invloed op de omgeving. Zodra een initiatief zich voordoet, kan deze beoordeeld worden en eventueel middels een partiële herziening van het bestemmingsplan ingepast worden.

#### *omvang van de niet-agrarische activiteiten*

De omvang van niet-agrarische activiteiten die als hoofdfunctie kunnen worden toegestaan is afhankelijk van de aard en omvang van de aanwezige bebouwing, de aard van de bedrijvigheid en de mate waarin sloop gewenst is om te komen tot ruimtelijke kwaliteit of een goede landschappelijke inpassing van de betreffende locatie. De maximale omvang wordt daarom niet in dit generieke bestemmingsplan buitengebied opgenomen, maar van geval tot geval beoordeeld en vastgelegd in een wijzigingsplan of de partiële herziening.

Nadat een concreet verzoek is ingediend wordt beoordeeld welke omvang op de betreffende locatie gezien de kenmerken van de locatie en de omgeving acceptabel is. Getoetst wordt tevens op bijvoorbeeld de geluidsbelasting, verkeersaantrekkende werking en veiligheid. De maximale omvang wordt indien het een hoofdfunctie betreft vastgelegd in het op te stellen wijzigingsplan of de partiële herziening. Tevens wordt in het plan expliciet vastgelegd dat het gaat om een bedrijfsbestemming, welke door toepassing van het VAB-beleid is toegestaan waarbij geen uitbreiding van bebouwing is toegestaan.

Niet-agrarische bedrijvigheid is ook mogelijk als een nevenactiviteit bij agrarische bedrijven. Hiertoe is een afwijkingmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen. Gegarandeerd dient te worden dat de nevenactiviteit niet uitgroeit tot een hoofdactiviteit.

Er wordt daarom als voorwaarde aan verbonden dat maximaal 30% van de oppervlakte bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt voor nevenactiviteiten.

Indien de nevenactiviteit na stopzetting van het agrarisch bedrijf zelfstandig wordt voorgezet dient te worden beoordeeld of omliggende agrarische bedrijven niet gehinderd zullen worden en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.

Voldaan dient te worden aan alle toetsingscriteria. Deze zijn afgestemd op de voorwaarden die vanuit het provinciaal beleid worden gesteld. In principe dienen alle bedrijfsactiviteiten inpandig plaats te vinden, met uitzondering van het inrichten en gebruiken van een gedeelte van de buitenruimte voor zaken als tuin of terras.

### 3.7.3 **recreatieve nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf of een burgerwoning**

Als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf vormen recreatieve voorzieningen kansrijke activiteiten om de inkomstenbronnen te verbreden. De relatief kleinschalige recreatieve voorzieningen vormen in principe geen belemmering voor nabijgelegen bedrijven en worden via een afwijking toegestaan. Toch verdienen recreatieve nevenactiviteiten extra aandacht. Bij een te grote intensiteit zijn het namelijk activiteiten die eenvoudig kunnen leiden tot hinder voor omwonenden of voor kwetsbare natuurwaarden. Ook bestaat het risico op permanente bewoning van recreatieve appartementen. Dit vormt de reden om het beleid voor recreatieve nevenactiviteiten hierna nader uit te werken.

Voor alle activiteiten die hierna worden beschreven geldt dat zij niet bij 'recht' zijn toegestaan, maar dat het college de bevoegdheid heeft om bij een omgevingsvergunning af te wijken voor deze activiteiten. Deze afwijkingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om van geval tot geval een nadere afweging te maken. Voor alle recreatieve nevenactiviteiten geldt dat zij ondergeschikt dienen te zijn aan het agrarisch bedrijf en dus geen zelfstandige functie mogen vormen. Tevens geldt als algemene voorwaarde dat nabijgelegen functies, waaronder de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven, niet door de recreatieve activiteiten mogen worden geschaad.

#### *vakantieappartementen*

In bestaande bedrijfsgebouwen of in karakteristieke gebouwen bij agrarische bedrijven kan via een afwijking het gebruik als vakantieappartement worden toegestaan.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- per adres zijn maximaal 3 vakantieappartementen toegestaan in bestaande hoofdgebouwen of karakteristieke gebouwen, met een (woon)oppervlak van maximaal 150 m<sup>2</sup> per appartement;
- het erf moet zijn voorzien van een goede landschappelijke inpassing en op het erf worden voldoende parkeervoorzieningen ingericht;
- permanente bewoning is niet toegestaan.

Voor die situaties waarin meer dan drie vakantieappartementen gewenst zijn, kan maatwerk worden geleverd. Deze situaties worden niet geregeld via dit generieke bestemmingsplan buitengebied, maar zullen afzonderlijk worden beoordeeld en via partiële herzieningen worden geregeld.

#### *kleinschalige extensieve dagrecreatie*

Via een afwijking kan kleinschalige dagrecreatie worden toegestaan bij agrarische bedrijven. Onder dagrecreatie wordt bijvoorbeeld verstaan:

- het exposeren van kunst en/of (historische) machines, interieur- of gebruiksvoorwerpen;
- het houden van demonstraties van bijvoorbeeld ambachten of kunstuitingen;
- het geven van lessen of workshops voor het uitoefenen van ambachten of kunstuitingen;
- sport- en spelactiviteiten;
- een beeldentuin of een andere bijzondere tuin;
- een kleinschalige terrasvoorziening (bijvoorbeeld een theetuin waar niet-alcoholische dranken geschonken mogen worden) in en rondom bestaande gebouwen.

Ander gebruik, zoals verblijfsrecreatie maakt geen onderdeel uit van de mogelijkheden binnen deze afwijkingmogelijkheid.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- de binnenruimte die voor de dagrecreatieve voorziening wordt ingericht mag maximaal 450 m<sup>2</sup> bedragen;
- maximaal 250 m<sup>2</sup> van de buitenruimte intensief (concentratie van activiteiten zoals de opstelling van speeltoestellen, terras, enzovoort) ten behoeve van de kleinschalige extensieve dagrecreatie met bijbehorende terrasvoorziening wordt gebruikt en de overige gronden slechts extensief (zoals wandelen, boerengolf, beeldentuin et cetera.);
- het gehele erf dient voorzien te zijn van een streekeigen landschappelijke inpassing, dit komt tot uitdrukking in het overleggen van een inpassingsplan;
- voor het parkeren dient op het erf een parkeerruimte te worden ingericht;
- opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend in pandig plaatsvinden;
- de activiteit mag niet noodzaken tot aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het agrarisch bouwvlak.

#### *groepsaccommodatie*

In bestaande hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken bij een agrarisch bedrijf kan via een afwijking bij een omgevingsvergunning een groepsaccommodatie worden toegestaan.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- de groepsaccommodatie mag een oppervlak hebben van maximaal 1.000 m<sup>2</sup>;
- het gehele erf dient voorzien te zijn van een streekeigen landschappelijke inpassing;
- voor het parkeren dient op het erf een parkeerruimte te worden ingericht;
- de activiteit mag niet noodzaken tot aanpassing of verharding van de infrastructuur.

#### *bed & breakfast*

Bij 'recht' is bij burgerwoningen en agrarische bedrijven een bed & breakfast-voorziening toegestaan.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- er wordt gebruik gemaakt van de bestaande hoofdgebouwen of karakteristieke bijbehorende bouwwerken;
- per adres worden maximaal één gemeenschappelijke huiskamer en vier slaapkamers toegestaan met een oppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup> per kamer.



Daarnaast is het bij reguliere burgerwoningen mogelijk om, middels een afwijking en verbonden aan een aantal voorwaarden, in bijbehorende bouwwerken bed & breakfast te realiseren.

#### *trekkershutten*

Trekkershutten bestaan uit een eenvoudig bouwwerk van beperkte omvang ingericht voor recreatief nachtverblijf. Deze trekkershutten kunnen via een afwijking uitsluitend bij functionerende agrarische bedrijven worden opgericht. Het betreft hier geen hergebruik maar wel een inkomstverhogende bron als nevenactiviteit.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- maximaal 3 trekkershutten van maximaal 18 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte per hut, ieder voor maximaal 5 personen;
- de trekkershutten moeten binnen 50 meter van de overige gebouwen worden opgericht binnen het bouwvlak;
- het gehele erf dient voorzien te zijn van een streekeigen landschappelijke inpassing;
- voor het parkeren dient op het erf een parkeerruimte te worden ingericht.

Het toestaan van trekkershutten bij agrarische bedrijven levert een bijdrage aan het zoeken naar nieuwe economische dragers in het buitengebied en het behoud van de agrarische functie in het gebied. Trekkershutten bieden een uitgelezen kans om de recreant, die uit is op de beleving van het agrarische cultuurlandschap op een kleinschalige wijze onderdak te bieden bij agrariërs die als beheerders van het landschap worden gezien. Deze combinatie van beheerders en recreatieve gebruikers is van belang in verband met de voorlichting en educatie die hierbij vrijwel vanzelfsprekend gepaard gaat. Het toestaan van trekkershutten wordt in deze situatie dan ook niet gezien als extra recreatieve bebouwing die de landschappelijke kwaliteit aantast, maar als middel om landschapsbeheer te belonen en aantrekkelijk te houden.

De mogelijkheid om in kleine trekkershutten te overnachten zorgt ervoor dat het toeristisch seizoen verlengd wordt, wat, in een aantrekkelijke recreatief-toeristische omgeving als het buitengebied van Almelo, zorgt voor een extra inkomstenbron. Door de kleinschaligheid van deze bouwwerken en de beperking van het aantal toegestane trekkershutten is geen sprake van verstening van het landschap.

De plaatsing van de trekkershutten op het agrarisch bouwvlak tussen de agrarische bedrijfsbebouwing en de landschappelijke inpassing van het hele erf zorgt ervoor dat geen negatieve invloed op de omgeving ontstaat.

#### *kleinschalig kamperen*

Via een afwijking kan een kleinschalig kampeerterrein worden toegestaan bij functionerende agrarische bedrijven op of aansluitend aan het bouwvlak.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- maximaal 25 kampeermiddelen;
- buiten de periode van 1 april tot en met 30 september mogen geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn;
- het gehele erf en het kleinschalige kampeerterrein dient voorzien te zijn van een streekeigen landschappelijke inpassing;
- maximaal 75 m<sup>2</sup> aan bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van sanitaire voorzieningen en dergelijke, uitsluitend binnen het bouwvlak of het bestemmingsperceel;
- voor het parkeren dient op het erf een parkeerruimte te worden ingericht;

- de activiteit mag niet noodzaken tot aanpassing of verharding van de infrastructuur.

#### *combinatie van recreatieve nevenactiviteiten*

Om te voorkomen dat door een stapeling intensieve recreatieve functies ontstaan die leiden tot een te grote druk op het landelijk gebied of leiden tot zelfstandige bedrijven wordt de mogelijkheid om nevenactiviteiten te combineren beperkt. Bij een combinatie van de afwijkmogelijkheid voor trekkershutten en de afwijkmogelijkheid voor kleinschalig kamperen wordt het aantal trekkershutten in mindering gebracht op het aantal toegestane kampeermiddelen.

#### *kwalitatieve criteria*

Samenvattend wordt aan de volgende kwalitatieve criteria getoetst:

- de activiteiten moeten, met uitzondering van kleinschalig kamperen en trekkershutten, binnen de bestaande gebouwen plaatsvinden;
- er mag geen buitenopslag plaatsvinden;
- de nieuwe functie moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en mag geen ongewenste verstedelijking of aantasting van de landschappelijke waarden veroorzaken (dit kan gepaard gaan met sloop van bebouwing);
- de gebouwen moeten een agrarische uitstraling houden;
- er mag geen sprake zijn van een industriële uitstraling;
- er moet sprake zijn van landschappelijke inpassing (middels het overleggen van een inpassingsplan voor het totale erf en de directe omgeving);
- er mag geen sprake zijn van detailhandel, anders dan ter plaatse vervaardigde producten waarbij geen sprake is van tussenhandel;
- de nieuwe activiteit mag geen agrarische bedrijven in de omgeving belemmeren in de bedrijfsvoering;
- het milieu mag niet extra worden belast ten opzichte van de milieubelasting van het stoppende of gestopte (deel van het) agrarische bedrijf met betrekking tot stank, geluid, luchtkwaliteit, verkeersaantrekkende werking veiligheid, etc;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- de bestaande infrastructuur moet berekend zijn op de nieuwe activiteit;
- parkeerplaatsen moeten worden ingepast in het groen op het betreffende erf.

#### *bedrijfs- en inpassingsplan*

Om de haalbaarheid van een plan te toetsen is het, voor nieuwe hoofdfuncties, noodzakelijk dat een bedrijfs- en inpassingsplan wordt ingediend. Dit bedrijfs- en inpassingsplan moet inzicht geven in de landschappelijke inpassing, sloop en/of behoud van bebouwing, vorm van hergebruik en de economische haalbaarheid. Door het bedrijfs- en inpassingsplan wordt inzichtelijk gemaakt of de te ontwikkelen activiteit een blijvende versterking van de locatie en de omgeving in zich heeft.

Uitgangspunt van het beleid is dat criteria en afspraken zoveel mogelijk worden vastgelegd in het wijzigingsplan. Vaak zal een privaatrechtelijke overeenkomst als aanvulling noodzakelijk zijn. Hierin worden afspraken vastgelegd over de beeldkwaliteit, te slopen schuren en aan te leggen erfbeplanting en eventueel aan te leggen parkeervoorzieningen. Door middel van het opnemen van een kettingbeding is ook de rechtsopvolger gehouden aan de overeenkomst. Bij het niet nakomen van de afspraken zal een bedrag verschuldigd zijn aan de gemeente, dat middels een boetebeding in de overeenkomst wordt opgenomen.

### 3.7.4 **Rood voor rood**

Het gemeentelijk beleid Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Almelo is gebaseerd op het provinciale uitvoeringskader dat is opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan.

Voor de gemeente Almelo geldt als uitgangspunt dat bij de toepassing van Rood voor rood, niet alleen getracht wordt te komen tot de sloop van ontsierende bebouwing, maar tevens tot een concentratie van burgerwoningen in het landelijk gebied. Achterliggend doel is het voorkomen dat de ontwikkeling van agrarische bedrijven wordt gehinderd door de toevoeging van burgerwoningen.

#### *compensatie ter plekke of elders*

De situatie na de toepassing van Rood voor rood dient de ruimtelijke kwaliteit blijvend te garanderen. Allereerst wordt daarom beoordeeld of bestaande nabijgelegen agrarische bedrijven in hun groeimogelijkheden worden belemmerd door de realisatie van een compensatiewoning. In de regel is geen belemmering te verwachten omdat de compensatiewoningen volgens de Wet geurhinder en veehouderij gelijk worden gesteld aan agrarische bedrijfswoningen.

Indien er geen sprake is van een belemmering, is het uitgangspunt dat de compensatiewoning wordt gerealiseerd op het erf waar de sloop plaatsvindt. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.

Indien er wel sprake is van belemmering van agrarische bedrijven, of als de locatie is gelegen in het landbouwontwikkelingsgebied, dient de compensatiewoning elders te worden gerealiseerd. Dit kan middels een partiële herziening planologisch-juridisch worden vastgelegd.

Ook vanuit landschappelijk oogpunt wordt beoordeeld op welke locatie de compensatiewoning kan worden gerealiseerd. Als uitgangspunt geldt dat de compensatiewoning bij voorkeur op het erf wordt gerealiseerd waar de sloop van bebouwing plaatsvindt. Binnen dit erf wordt gestreefd naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Uitsluitend indien de realisatie van een compensatiewoning ter plekke niet is te verenigen met de aanwezige waarden vanuit landschap, natuur en cultuurhistorie op het erf, kan de compensatiewoning elders binnen de gemeente Almelo worden gerealiseerd.

Hierbij zal in de vorm van een partiële herziening van het bestemmingsplan maatwerk plaatsvinden. De locatie zal in principe moeten aansluiten aan woonbebouwing van stedelijke gebieden of concentraties van bebouwing in het landelijk gebied. Daarbij wordt in eerste instantie aansluiting gezocht bij de, in de Dorpsvisie Bornerbroek en het Masterplan Almelo aangegeven mogelijkheden voor nieuwe woningen.

Ook hierbij geldt de voorwaarde dat de groei van bestaande agrarische bedrijven niet mag worden gehinderd en dat landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden niet mogen worden aangetast.

De sloop van (niet monumentale en/of karakteristieke) bebouwing mag op meerdere adressen binnen de gemeente Almelo plaatsvinden, mits het bebouwing betreft op locaties van vrijkomende agrarische bedrijven. Tevens dienen bij gecombineerde aanvragen alle deelnemers te voldoen aan alle voorwaarden (sloop van alle bedrijfsgebouwen die niet hergebruikt worden in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, aanpassing van de bestemming en intrekking van de

milieuvergunning<sup>2</sup>). De bouwmogelijkheden op de verschillende locaties worden in kader van de bestemmingswijziging teruggebracht zodat de gesloopte bebouwing niet kan worden teruggebouwd. De compensatiewoning wordt in principe toegekend op één van de locaties waar de sloop plaatsvindt, waarbij mede wordt meegewogen welke landschappelijk het meest aanvaardbaar is.

Een overweging die daarbij een rol speelt is of het landschappelijk gezien logisch is dat de betreffende locatie van extra bebouwing wordt voorzien (bijvoorbeeld niet op een es, maar wel aan de randen). Tevens speelt de kwaliteit van de erfbepanting een rol en de mogelijkheid om hierbinnen een compensatiewoning te realiseren.

#### *het nieuwe perceel*

De locatie van het voormalige agrarisch bouwvlak krijgt in het wijzigingsplan of bestemmingsplan een passende gebiedsbestemming (bijvoorbeeld agrarisch gebied). De locaties van de compensatiewoning en de voormalige agrarische bedrijfswoning worden bestemd tot wonen.

De oppervlakte van de kavel waar de compensatiewoning op wordt gerealiseerd bedraagt minimaal 500 m<sup>2</sup> en maximaal 1.000 m<sup>2</sup>. Uitgaande van compensatie ter plekke van de slooplocatie, wordt het perceel van de compensatiewoning gesitueerd aansluitend aan het perceel van de te handhaven bedrijfswoning, zodat de erfstructuur en de daarbij behorende clustering van bebouwing (ensemble) zoveel mogelijk behouden blijft.

In uitzonderlijke situaties (wanneer buitengewoon veel kosten worden gemaakt door het slopen van bebouwing of voor de landschappelijke versterking) kunnen meerdere compensatiewoningen worden toegestaan.

Het heeft de voorkeur de compensatiewoningen samen te voegen tot één woongebouw met meerdere eenheden, waarmee aansluiting wordt gezocht bij het beeld van relatief grote bouwmassa's van karakteristieke boerderijcomplexen. Voor deze uitzonderlijke situaties dient een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden.

#### *beeldkwaliteit*

Speciale aandacht bij Rood voor rood gaat uit naar behoud van het agrarische karakter van het erf als geheel en de toepassing van bouwstijlen die verwijzen naar het agrarische verleden van de locatie. Dit houdt in dat het materiaalgebruik bij voorkeur dient te bestaan uit natuurlijke materialen zoals hout of rode baksteen. Voorts is het gewenst grote daken toe te passen gedekt met dakpannen en voorzien van een relatief flauwe dakhelling. Een en ander dient nadrukkelijk te worden afgestemd op de op het erf aanwezige voormalige bedrijfswoning en te handhaven karakteristieke bebouwing. De welstandsnota vormt hiervoor de basis. Indien noodzakelijk wordt in aanvulling op de welstandsnota een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

---

<sup>2</sup> In plaats van stopzetting en intrekking van vergunningen mag ook sprake zijn van verplaatsing van een agrarisch bedrijf mits die voldoet aan de volgende voorwaarden:

- het betreft de verplaatsing van een (gemengd) veehouderijbedrijf uit een extensiveringsgebied naar een landbouwontwikkelingsgebied of sterlocatie, met een omvang van meer dan 70 Nge totaal, waarvan minder dan 40 Nge intensieve veehouderij (en derhalve buiten de toepassing van de provinciale VIV valt).
- het betreft de verplaatsing van een (gemengd) veehouderijbedrijf uit een verwevingsgebied binnen een 250 meter Wav-zone naar een landbouwontwikkelingsgebied of sterlocatie.

Karakteristiek voor een boerenerf is dat de bebouwing bestaat uit een afzonderlijke bedrijfswoning en één of meerdere schuren die in de regel een groter volume hebben dan de woning of minstens een even groot volume hebben, indien het een woning met aangebouwde deel betreft. Dit beeld dient bij de nieuwbouw van de compensatiewoning zoveel mogelijk te worden benaderd.

Om het karakter van het boerenerf te benadrukken dient de compensatiewoning bij voorkeur niet naast de voormalige bedrijfswoning aan de straatzijde te worden gerealiseerd, maar op het achtererf. Het heeft de voorkeur de compensatiewoning via één centrale toegang op het voormalige erf te ontsluiten.

De hierboven gestelde beeldkwaliteitseisen zijn indicatief. Voor iedere situatie afzonderlijk zal moeten worden bepaald wat het meest wenselijk is, rekening houdend met de overblijvende bebouwing en met de aanwezig erfbeplanting, ontsluiting enzovoorts.

Alle bebouwing die niet als woning of bijgebouw wordt hergebruikt dient te worden gesloopt. Het gaat om overblijvende schuren, maar ook om mest- of voedersilo's, kuilvoerplaten en dergelijke. Karakteristieke of monumentale schuren, hooibergen, hekwerken en dergelijke behoeven vanzelfsprekend niet te worden gesloopt.

In een inpassingsplan dient te worden uitgewerkt op welke wijze wordt bijgedragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie. Daarbij dient naast de locatie van de verschillende gebouwen ook aandacht te worden geschonken aan de erfbeplanting en aan de totale opzet van het erf, zoals de parkeergelegenheid, de indeling in verschillende eigendommen/tuinen en vooral de wijze waarop privacy geboden wordt waarbij bijvoorbeeld wel heggen/hagen kunnen worden toegepast, maar schuttingen ongewenst zijn omdat deze niet passen in het landschapsbeeld.

#### *stopzetting intensieve veehouderij en realisatie van een compensatiewoning*

Het recht op een compensatiewoning kan ook worden verkregen door de stopzetting van een intensieve veehouderijtak (en intrekking van de vergunning) op een locatie waar de overige agrarische activiteiten worden voortgezet.

De compensatiewoning kan worden gerealiseerd op een andere locatie (met een agrarische bestemming zonder bouwvlak) aansluitend aan bestaande woonbebouwing zoals reeds is geschetst onder het kopje '*compensatie ter plekke of elders*'.

De locatie waar de intensieve veehouderijtak wordt verwijderd houdt zijn agrarische bestemming met agrarisch bouwvlak. Indien de intensieve veehouderijtak beëindigd wordt, mogen er ten behoeve van de continuering van de extensieve tak geen nieuwe bedrijfsgebouwen worden gebouwd.

#### *sloop solitaire bedrijfsbebouwing en realisatie van een compensatiewoning*

Indien sloop plaatsvindt van minimaal 850 m<sup>2</sup> solitaire niet-agrarische bedrijfsgebouwen (zonder bedrijfswoning) kan elders, aansluitend aan bestaande woonbebouwing, een compensatiewoning worden gerealiseerd zoals reeds is geschetst onder het kopje '*compensatie ter plekke of elders*'.

De locatie van de voormalige bedrijfsbestemming krijgt in het wijzigingsplan een passende gebiedsbestemming (agrarisch gebied, natuur of bos), afhankelijk van de situatie.

### 3.7.5 *hergebruik van vrijgekomen agrarisch bebouwing voor bewoning*

De gemeente Almelo acht het mede vanuit het oogpunt van behoud van cultureel erfgoed, van belang dat voormalige agrarische bebouwing kan worden hergebruikt voor bewoning. Het splitsen van de bestaande bedrijfswoning in meerdere woningen of het verbouwen van karakteristieke bedrijfsgebouwen tot woningen is een kans om de financieringslast van het onderhoud van grote karakteristieke boerderijen te verdelen over meerdere huishoudens en verval tegen te gaan.

#### *splitsing van voormalige bedrijfswoningen*

In de oude bestemmingsplannen bestond reeds de mogelijkheid om een agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Aanvullend hierop wordt het mogelijk gemaakt voormalige agrarische bedrijfswoningen (eventueel reeds met een bestemming 'Wonen') met de aanwezige inpandige bedrijfsruimte (de zogenaamde deel) te splitsen in meerdere afzonderlijke burgerwoningen.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- een woning met een inhoud van minimaal 1.000 m<sup>3</sup> mag gesplitst worden in twee woningen en een woning met een inhoud van minimaal 1.500 m<sup>3</sup> mag in drie woningen worden gesplitst, waarbij de woningen die na splitsing ontstaan een inhoud hebben van minimaal 400 m<sup>3</sup> per woning;
- na de splitsing is geen verdere vergroting van de woning meer mogelijk;
- gesplitste woningen mogen niet worden gesloopt en worden teruggebouwd als vrijstaande woning;
- uitsluitend de bestaande woongebouwen met eventueel aanwezige inpandige bedrijfsruimten, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, mogen worden gesplitst;
- omdat splitsing vanwege de Wet geurhinder en veehouderij geen risico's voor nabijgelegen agrarische bedrijven inhoudt, wordt splitsing ook toegestaan in het landbouwontwikkelingsgebied;
- wanneer het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken per woning meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt geldt een sloopverplichting voor het meerdere, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft. De sloopverplichting houdt in dat overtollige (bedrijfs)bijbehorende bouwwerken zo veel mogelijk worden gesloopt om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. Van geval tot geval wordt bepaald of een bijgebouw gesloopt dient te worden. Bouwstijl, karakteristiek van het landschap en de bebouwing in het buitengebied, situering ten opzichte van de overige bebouwing, schaal en maat van het bijgebouw in relatie tot het hoofdgebouw en detailleringen zullen bij de toets een rol spelen;
- de gebouwen moeten een agrarische uitstraling houden;
- er moet sprake zijn van landschappelijke inpassing;
- parkeerplaatsen moeten worden ingepast in het groen op het betreffende erf.

Dit beleid is in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.

#### *hergebruik van voormalige bedrijfsgebouwen*

Aanvullend op het beleid voor de splitsing van voormalige bedrijfswoningen, wordt ook het verbouwen van karakteristieke voormalige bedrijfsgebouwen (boerenschuren) tot



woningen toegestaan middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Dit beleid is nadrukkelijk voorbehouden aan karakteristieke of monumentale voormalige agrarische panden.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- de te realiseren woningen dienen ieder een inhoud hebben van minimaal 400 m<sup>3</sup> per woning, waarbij per complex maximaal drie woningen (inclusief de voormalige bedrijfswoning) worden toegestaan;
- er is ten behoeve van de verbouwing, maar ook in de toekomst, geen vergroting van de gebouwen mogelijk;
- uitsluitend karakteristieke gebouwen die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, mogen worden verbouwd tot woningen;
- het hergebruik door woningen mag niet leiden tot een beperking voor nabijgelegen agrarische bedrijven en wordt niet toegestaan in het landbouwontwikkelingsgebied;
- per woning is 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan hetgeen bij voorkeur dient te bestaan uit hergebruik van bestaande gebouwen;
- er geldt een sloopverplichting voor de bebouwing die niet wordt hergebruikt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft. De sloopverplichting houdt in dat overtollige (bedrijfs)bijbehorende bouwwerken zo veel mogelijk worden gesloopt om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. Van geval tot geval wordt bepaald of een bijgebouw gesloopt dient te worden. Bouwstijl, karakteristiek van het landschap en de bebouwing in het buitengebied, situering ten opzichte van de overige bebouwing, schaal en maat van het bijgebouw in relatie tot het hoofdgebouw en detailleringen zullen bij de toets een rol spelen;
- de gebouwen moeten een agrarische uitstraling houden;
- er moet sprake zijn van landschappelijke inpassing waartoe een inrichtings- en beeldkwaliteitsplan voor het totale erf wordt opgesteld;
- parkeerplaatsen moeten worden ingepast in het groen op het betreffende erf.

#### *nieuwe landhuizen*

Middels een wijzigingsbevoegdheid wordt het in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt om een landhuis te realiseren ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf. Uitgangspunt daarbij is dat zowel de voormalige bedrijfswoning en de voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- de inhoud van het landhuis bedraagt maximaal 2.000 m<sup>3</sup>;
- het aantal woningen bedraagt maximaal 1;
- alle bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen die niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt worden gesloopt met dien verstande dat minimaal 800 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt;
- de bestaande bijbehorende bouwwerken worden gesloopt met dien verstande dat:
  - maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bestaande bijbehorende bouwwerken worden behouden;
  - bijbehorende bouwwerken worden niet gesloopt, voor zover het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
- minimaal 1,5 ha van het aansluitend gebied wordt ingezet voor het versterken van de landschappelijke waarden van het gebied;

- de afstand van bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van bestaande monumentale of karakteristieke bebouwing, tot het landhuis bedraagt maximaal 25 m;
- er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een inpassingsplan dient te worden opgesteld.

## 3.8 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

### 3.8.1 *cultuurhistorische landschapswaarden*

De cultuurhistorie uit zich in het landschapsbeeld en zit verweven in de eigenheid van een gebied. De mate waarin cultuurhistorische structuren nog herkenbaar zijn in het huidige landschap geeft een cultuurhistorische waarde aan een gebied. In het buitengebied van Almelo zijn een aantal landschapstypen onderscheiden met elk hun eigen karaktereigenschappen.

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' is hieraan aandacht geschonken (in de vorm van het beschermen van beplantingselementen en openheid in de vorm van essen).

### 3.8.2 *monumentale bebouwing*

Fysiek komt de cultuurhistorie tevens tot uitdrukking in de bebouwde omgeving. Een belangrijke kwaliteit in het buitengebied wordt gevormd door panden en elementen met cultuurhistorische waarde. Monumenten worden beschermd in het kader van de Monumentenwet 1988 en via de gemeentelijke monumentenverordening. In het bestemmingsplan is daarom geen beschermende regeling opgenomen.

### 3.8.3 *beschermd stads- en dorpsgezicht*

Ten zuidoosten van de stad Almelo is een deel van het plangebied aangewezen als gemeentelijk beschermd stads- en dorpsgezicht genaamd de Bolkshoek. Het betreft een agrarisch, open gebied met (in het centrum) hoger gelegen bouwlanden en rondom voornamelijk weilanden (hooilanden) met houtwallen en aan de westzijde van de bouwlanden verspreid gelegen boerenerven, ontsloten door een kronkelende weg. Op de in oorsprong uit de middeleeuwen stammende erven staan veelal gave 19<sup>e</sup> eeuwse boerderijen, bijbehorende bouwwerken uit verschillende periodes en karakteristieke erfbeplanting. Van de oorspronkelijke elf agrarische bedrijven hebben de meeste momenteel uitsluitend een woonfunctie. Als er sprake is van sloop van een pand gelegen binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht is er een vergunning nodig krachtens de gemeentelijke monumentenverordening. De meest waardevolle en karakteristieke elementen zijn:

- het open agrarische karakter van het gebied met in bouw- en weiland verspreid liggende boerenerven, dat aan de westzijde wordt ontsloten door een kronkelende landweg, aan de noord- en oostzijde omsloten door water in een open landschap;
- het landschapspatroon/verkaveling;
- de aanwezigheid van in aanleg 19<sup>e</sup> eeuwse boerenerven met een duidelijke, historische bepaalde hiërarchie (bepalend voor de plaatsing van de gebouwen, de voor- en achterzijde van het erf) met karakteristieke beplanting (van belang voor silhouetten in landschap);
- de aanwezigheid van veel gave 19<sup>e</sup> eeuwse boerderijen, waarvan met name de hoofdvorm, voorgevels en kleurgebruik beeldbepalend in het landschap zijn.

De instandhouding van de (karakteristiek van de) bebouwing geschied op grond van de monumentenwet, de gemeentelijke monumentenverordening en de welstandsnota. Het waardevolle karakter wordt echter niet alleen door de bebouwing bepaalt maar ook door de aanwezige erfbeplanting. In dit bestemmingsplan is binnen de dubbelbestemming 'Beschermd stads- en dorpsgezicht' daarom het verwijderen van erfbeplanting aan een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbonden. De aanwezige hoogteverschillen in het landschap worden beschermd middels een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalig aanlegvergunningstelsel) waarbinnen het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden is gekoppeld aan een omgevingsvergunning.

#### 3.8.4 ***bescherming van archeologische waarden***

Naast gebouwde cultuurhistorische waarden zijn er ook in de bodem aanwijzingen uit het verleden aanwezig. In beleidsmatige zin hebben de archeologische waarden de afgelopen jaren meer aandacht gekregen. Dit heeft onder andere geresulteerd in internationale verdragen over het behoud van bodemschatten (Verdrag van Valletta).

De archeologische waarden in de ondergrond worden beschermd door een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalig aanlegvergunningstelsel). In dit bestemmingsplan is met betrekking tot een hoge archeologische verwachtingswaarde, op basis van de Archeologische verwachtingswaardenkaart voor het grondgebied van Almelo (2007), een zonerings opgenomen. Aan deze zone is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalig aanlegvergunningstelsel) gekoppeld. Het omgevingsvergunningstelsel geldt voor activiteiten zoals graaf- en egaliseerwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter, het aanleggen of verharding van paden en het aanbrengen en verwijderen van diepwortelende beplanting.

Op de bouwpercelen binnen gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt dat geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is vereist indien de oppervlakte van het gebied kleiner is dan 250 m<sup>2</sup>, of indien de grondwerkzaamheden niet dieper dan 0,50 meter plaatsvinden. Op de bouwpercelen binnen gebieden met een hoge archeologische waarde geldt dat geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is vereist indien de oppervlakte van het gebied kleiner is dan 100 m<sup>2</sup>, of indien de grondwerkzaamheden niet dieper dan 0,50 meter plaatsvinden. Voor het verlagen van het grondwaterpeil, het aanplanten of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd, het aanleggen van ondergrondse leidingen en installaties en het opgraven van archeologische vondsten en relictten is wel een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist. Het is mogelijk dat een omgevingsvergunning wordt verleend van deze regels als kan worden aangetoond, door een rapport van een archeologisch deskundige, dat bouwwerken of andere werken niet leiden tot een verstoring van de archeologische verwachtingen in de bodem.

Voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek binnen een plangebied wordt onderscheid gemaakt in vier processtappen:

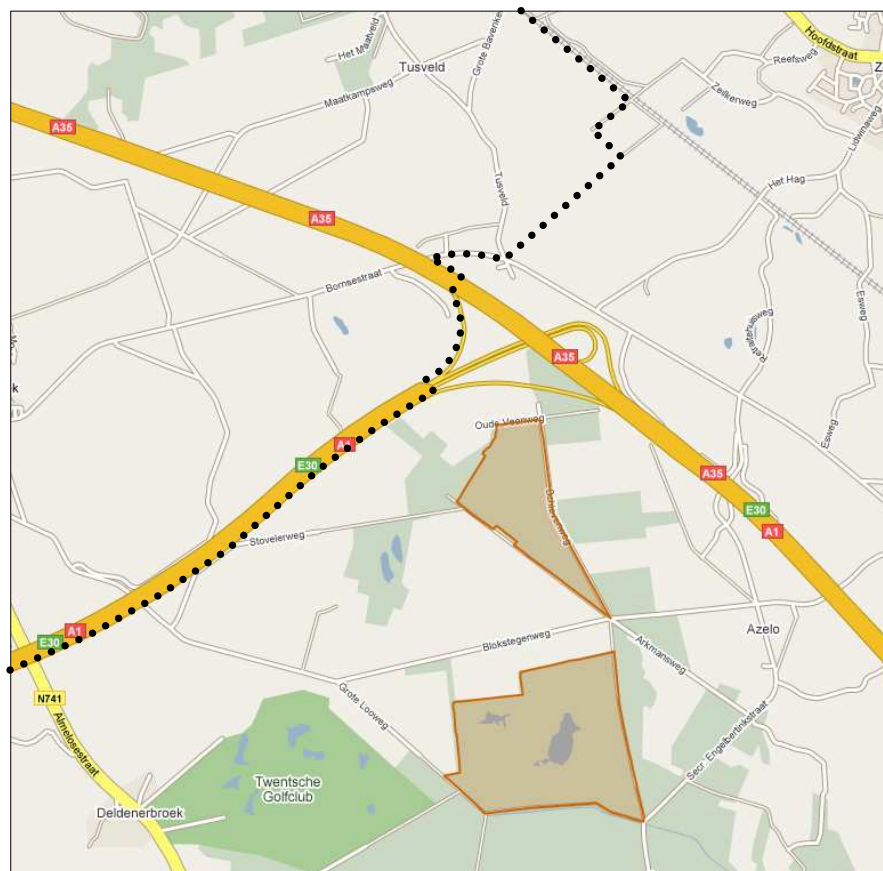
- Stap 1: bureauonderzoek, waarbij de bekende archeologische waarden dienen te worden geïnventariseerd en vertaald naar een verwachtingsmodel (het voorliggende rapport legt hiervoor de belangrijkste basis). Hiervoor is geen Programma van Eisen (PvE) of Plan van Aanpak (PvA) vereist.
- Stap 2: inventariserend veldonderzoek (niet gravend), waarbij met prospectieve technieken (bijvoorbeeld: boren, grondradar, weerstandsmeting en remote sensing) en conform een goedgekeurd PvA nieuwe veldgegevens worden verzameld. Doel is 1) het onderzoeken van de mate van intactheid van het bodemprofiel, 2) het vaststellen van aanwezigheid of afwezigheid van archeologische indicatoren en 3) eventueel begrenzen van vindplaatsen.
- Stap 3: inventariserend veldonderzoek (gravend), waarbij conform een goedgekeurd PvE door middel van proefsleuven veldgegevens worden verzameld over aanwezigheid van spoor- en vondstlagen. Doel is het waarderen van vindplaatsen, ter voorbereiding van de selectie (afvoeren, begeleiden, opgraven of in situ behouden).
- Stap 4: behoud in situ (fysiek beschermen of inpassen in ruimtelijke plannen), opgraven of begeleiden. Bij opgraven worden alle sporen en vondsten van de vindplaats binnen het plangebied gedocumenteerd op tekening, foto en lijsten. Bij behoud in situ wordt het de vindplaats niet verstoord, maar middels passende maatregelen (fysieke en planologische) voor de toekomstige generaties in de bodem behouden. Bij archeologische begeleiding wordt niet vooraf onderzoek verricht, maar vindt gedurende de looptijd van de bodemingreep regelmatige archeologische veldinspectie plaats. Ook voor deze processtap is een goedgekeurd PvE vereist.

Als uit onderzoek door een archeologisch deskundige blijkt dat wel een verstoring plaatsvindt kan de omgevingsvergunning verleend worden onder oplegging van één of meerdere verplichtingen als het treffen van technische maatregelen om archeologische resten te behouden of begeleiding bij de bodemverstorende activiteiten door een archeologisch deskundige. Of er al dan wel of niet een omgevingsvergunning kan worden verleend is afhankelijk van de aangetroffen archeologische waarden en de beoogde ontwikkeling waardoor deze worden verstoord. Per situatie zal hiervoor een afweging plaats moeten vinden. In deze afweging kan ook gekeken worden of er reële alternatieven aanwezig zijn. Bijvoorbeeld door een agrarisch bedrijf in een andere richting uit te breiden.

## 3.9 NATUUR

### 3.9.1 *bestaande natuurgebieden*

In het plangebied zijn diverse natuurgebieden gelegen. Geen van deze gebieden maakt deel uit van een beschermd natuurgebied op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn of de Natuurbeschermingswet. Ten zuidwesten van het plangebied is wel een natuurgebied gelegen dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet, namelijk Heideterreinen Landgoed Twickel. Dit is weergegeven op het onderstaande kaartbeeld. De grens van het plangebied is aangegeven met een stippellijn. De beschermde gebieden zijn ingekleurd. Deze gebieden zijn gevoelig voor ammoniakdepositie. Bij de afweging of nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van dit gebied kunnen worden toegestaan (onder andere het houden van meer dieren) dient hiermee rekening te worden gehouden.



*Ligging Natuurbeschermingswetgebied Heideterreinen Twickel ten opzichte van het plangebied*

Direct onder het Grasbroek te Bornerbroek is een natuurgebied gelegen dat deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en dat is aangewezen als verzuringsgevoelig in het kader van de Wet Ammoniak en Veehouderij (WAV). Het betreffende gebied is in het Reconstructieplan aangewezen als extensiveringsgebied. In de Omgevingsvisie is dit gebied bestemd als zeer kwetsbaar. Verder is de Doorbraak in de Omgevingsvisie aangegeven als nieuwe EHS. De Doorbraak maakt echter geen deel uit van dit bestemmingsplan.

De bestaande natuurgebieden binnen het plangebied hebben een bestemming gekregen waarin primair het behouden en ontwikkelen van de natuurwaarden is vastgelegd. Alle gebieden die reeds in de vigerende bestemmingsplannen opgenomen zijn als natuurgebied worden bestemd als 'Natuur'.

Binnen de bestemming 'Natuur' zijn bouwwerken als terreinafscheidingen toegestaan tot een maximale hoogte van 1,5 meter.

Tevens is een omgevingsvergunningstelsel van toepassing voor werken die samenhangen met het ontginnen en ophogen van de bodem, het rooien van gewassen en het vergraven en verharderen van terreinen.

### 3.9.2 ***bestaande bosgebieden***

Binnen de bestemming 'Bos' vallen alle bosgebieden. Dit zijn zowel blijvende als productiebossen. Bossen mogen mede gebruikt worden voor extensieve recreatievormen. Binnen de bossen is het tevens toegestaan gebouwen op te richten die noodzakelijk zijn voor onderhoud en beheer van de betreffende gronden.

Binnen de bestemming 'Bos' zijn bouwwerken als terreinafscheidingen, verwijsborden en banken toegestaan tot een maximale hoogte van 1,5 meter. Voor trimtoestellen is een maximale bouwhoogte van 5 meter toegestaan. Binnen de gemeente Almelo is een trimbaan aanwezig. Deze is aangeduid op de verbeelding.

## 3.10 **BURGERWONINGEN**

### 3.10.1 ***wonen in het buitengebied***

Voor de regeling voor burgerwoningen in het buitengebied wordt uitgegaan van een drietal bestemmingen waarbinnen burgerwoningen vallen. Er is onderscheid gemaakt tussen reguliere woningen met een maximale inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup> en villa's die reeds een grotere inhoud kennen dan 750 m<sup>3</sup> (zie paragraaf 3.10.3).

Binnen de bestemming 'Wonen' vallen ook de tuin en het erf. De inhoudsmaat voor reguliere woningen in het buitengebied bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>. In het provinciaal streekplan werd dit als maximale provinciale maat voor woningen in het buitengebied gehanteerd. In de provinciale Omgevingsvisie is geen maximale maat opgenomen.

De maximale goothoogte is 5 meter en de maximale hoogte is 9 meter. Bestaande grotere inhoud, goot- en/of nokhoogte worden hierbij gerespecteerd.

De oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken mag gezamenlijk maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen. Middels een afwijking is het mogelijk om dit onder voorwaarden te verruimen tot 150 m<sup>3</sup>. Dit is een verruiming ten opzichte van de vorige bestemmingsplannen. Deze verruiming wordt wenselijk geacht in verband met de benodigde ruimte die nodig is voor het hobbymatig houden van dieren, het op een behoorlijke wijze kunnen stallen van landbouwwerktuigen en ten behoeve van de verruimde mogelijkheden voor nevenactiviteiten.

In het geval van herbouw mag de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, indien deze meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>, worden teruggebouwd tot een maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>.

Binnen woningen is inwoning mogelijk waarbij twee of meer huishoudens één woning bewonen. Daarbij mogen echter geen zelfstandige woningen ontstaan. Wanneer er sprake is van gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van de woning en de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn, blijft er sprake van één woning.

### 3.10.2 ***(recreatie)woningen Tusveld***

In het gebied tussen de horecagelegenheden Liedenbaum en 't Maatveld (Tusveld 95 en 33) liggen diverse recreatiewoningen, woningen en bedrijven. Een aantal

recreatiewoningen vallen volgens het geldende plan, onder de bepalingen van het overgangsrecht. Ook enkele woningen vallen onder het overgangsrecht. Hoewel hiermee halverwege de jaren tachtig is uitgesproken dat deze recreatiewoningen op termijn weg zouden moeten zijn, staan ze er nog steeds en worden ze al geruime tijd permanent bewoond.

Uit het vigerende bestemmingsplan kan niet afgeleid worden waarom het gebied de functies heeft gekregen, zoals ze nu voor het gebied zijn vastgelegd. Evenmin is duidelijk waarom deze woningen en recreatiewoningen destijds onder het overgangsrecht zijn gebracht. Omdat de objecten nog steeds aanwezig zijn en niet wordt voorzien dat de situatie de komende 10 jaar wijzigt is het niet reëel, en juridisch zeer discutabel, om deze (recreatie)woningen weer onder het overgangsrecht te brengen. Derhalve worden die woningen die onder het overgangsrecht vallen bestemd als zijnde reguliere woningen. De recreatiewoningen, ook de recreatiewoningen die onder het overgangsrecht vallen, worden bestemd als zijnde een recreatiewoning. Dit ook conform het provinciaal beleid zoals verwoord in de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

Met een positieve bestemming van de (recreatie)woningen ontstaat er een situatie waarbij de recreatiewoningen recreatief gebruikt mogen worden en de reguliere woningen permanent bewoond mogen worden. Het permanent bewonen van de recreatiewoningen en dus met het bestemmingsplan strijdige gebruik van de recreatiewoningen is daarmee echter niet opgeheven. Voor die situaties dient een oplossing gevonden te worden.

Op dit moment wordt onderzoek gedaan naar het verplaatsen van sportvelden. Op termijn wordt het sportveld bij horecagelegenheid 't Maatveld verplaatst. Ter compensatie van die verplaatsingskosten wordt een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling beoogd.

### 3.10.3 *villa's*

Naast de bestemming als 'Wonen' is in dit plan ook een regeling Wonen - Villa opgenomen. Er is gekozen voor een regeling Wonen - Villa omdat er diverse woningen binnen het bestemmingsplan Buitengebied vallen die op dit moment de toegestane 750 m<sup>3</sup> bij burgerwoningen al overschrijden. Om het overgrote deel van deze woningen positief te kunnen bestemmen is gekozen voor een regeling Wonen - Villa. Woningen die beduidend groter zijn dan 750 m<sup>3</sup> en daarmee niet binnen de bestemming "Wonen" vallen krijgen de bestemming "Wonen - Villa". De inhoud van woningen binnen de bestemming "Wonen - Villa" mag maximaal 1250 m<sup>3</sup> bedragen. Woningen die op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan groter zijn dan 1250 m<sup>3</sup> zijn gehouden aan de inhoudsmaat die zij op het moment van de terinzagelegging bezitten en vallen hiermee binnen de regeling via het overgangsrecht.

De maximale goothoogte voor deze woningen is maximaal 5 m en de maximale bouwhoogte is 9 m. Bestaande grotere inhoud, goot- en/of bouwhoogte worden hierbij gerespecteerd. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen. Dit is een verruiming ten opzichte van andere bestemmingsplannen. Deze verruiming wordt wenselijk geacht in verband met de benodigde ruimte die nodig is voor het hobbymatig houden van dieren en het op een behoorlijke wijze kunnen stallen van landbouwwerktuigen.

In het geval van herbouw mag de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken,



indien deze meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>, worden teruggebouwd tot een maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>.

Binnen woningen is inwoning mogelijk waarbij twee of meer huishoudens één woning bewonen. Daarbij mogen echter geen zelfstandige woningen ontstaan. Wanneer er sprake is van gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van de woning en de woning één hoofdingang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn, blijft er sprake van één woning.

#### 3.10.4 ***afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg***

Onder de noemer van 'Afhankelijke woonruimte' kunnen bestaande bijbehorende bouwwerken (tot 75 m<sup>2</sup>), gastenverblijven of recreatiewoningen (bestaande oppervlakte) bij (burger)woningen in het buitengebied, zolang er aantoonbaar behoefte is aan mantelzorg, worden gebruikt als woonruimte. Het is de bedoeling dat na het verdwijnen van de noodzaak het betreffende gebouw niet meer voor wonen gebruikt wordt.

#### 3.10.5 ***splitsen van woningen***

Om het onderhoud van relatief grote panden in het buitengebied te kunnen financieren is het soms gewenst om het pand te splitsen zodat meerdere huishoudens het als woning kunnen gebruiken. De splitsing van de woning houdt verband met de instandhouding van aanwezige cultuurhistorische waarde. Tevens wordt hiermee ruimte bespaart doordat elders geen woning hoeft te worden betrokken.

Het splitsen van grote panden in meerdere woningen wordt, evenals bij agrarische bedrijfswoningen, bij burgerwoningen mogelijk gemaakt. Voor de randvoorwaarden wordt verwezen naar paragraaf 3.7.5.

#### 3.10.6 ***paardenbakken***

Binnen de agrarische bestemming is een de mogelijkheid opgenomen om paardenbakken te realiseren. Deze mogelijkheid wordt ook geboden binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen - villa'. Voor een onderbouwning en de randvoorwaarden wordt verwezen naar paragraaf 3.6.4. met dien verstande dat binnen de bestemming 'Wonen' en 'Wonen- Villa' geen lichtmasten zijn toegestaan. De bebouwing binnen de woonbestemming is veelal kleinschaliger dan binnen agrarische bestemmingen waardoor de lichtmasten meer in het oog zullen springen. Daarnaast kan door de lichtmasten lichthinder ontstaan.

### 3.11 **WATER**

Het overgrote deel van het oppervlaktewater in Almelo valt onder het beheer van Waterschap Regge en Dinkel. Enkel de zijtak Almelo van het Twentekanaal valt onder het beheer van Rijkswaterstaat. In de Keur van het waterschap zijn reeds vele regels over de omgang met water en waterlopen opgenomen. In dit bestemmingsplan zijn zaken die in de Keur zijn vastgelegd niet geregeld. De Keur is dus onverkort van kracht naast hetgeen in dit bestemmingsplan met betrekking tot water wordt vermeld.

### 3.11.1 **kanalen**

De kanalen die door het plangebied lopen en waar verkeer te water plaatsvindt, hebben de bestemming 'Water- Waterweg'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan tot een maximale hoogte van 3 meter en waterbouwkundige kunstwerken. Bruggen en viaducten mogen een maximale hoogte hebben van 12 meter.

### 3.11.2 **hoofdwaterlopen**

Om de ontwatering van het gebied veilig te stellen zijn alle hoofdwaterlopen en oppervlaktewateren voorzien van een op de functie toegesneden bestemming en worden op de verbeelding opgenomen. Langs de waterlopen zijn onderhouds- en beschermingszones gelegen, waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen en het gebruik. Het beleid voor deze zones is in de Keur van het waterschap beschreven. Standaard geldt een maat van 5 meter voor de beschermingszone. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan tot een maximale hoogte van 3 meter met uitzondering van bruggen en viaducten. Deze laatste waterbouwkundige kunstwerken mogen maximaal 8 meter hoog zijn.

Op en langs de waterlopen is extensief recreatief medegebruik toegestaan. Daarbij kan gedacht worden aan wandelen over schouwpaden en kanovaren. Gemotoriseerde pleziervaart is niet toegestaan. In het zuiden van het plangebied is de recreatieplas 't Grasbroek gelegen. Dit water is geschikt als zwemwater en zodanig aangeduid op de verbeelding.

### 3.11.3 **afvoer van hemelwater**

Om water vast te houden en piekafvoeren te voorkomen dienen grote toevoegingen van gesloten verharding of grote toevoegingen van bebouwing in principe gecombineerd te worden met de aanleg van extra waterberging ter plaatse. In dit bestemmingsplan Buitengebied zijn echter geen grote toevoegingen van gesloten verharding of grote toevoegingen van bebouwing voorzien. Het gaat uitsluitend om de uitbreiding van bestaande bedrijven en woningen. Over het algemeen zijn slechts geringe uitbreidingen mogelijk. Het afdwingen van de realisatie van extra waterberging is via het bestemmingsplan niet mogelijk.

Wel zal een toename van de afvoer van hemelwater via het riool kunnen worden voorkomen. Bij de realisatie van nieuwe bebouwing wordt verplicht gesteld de afvoer van het hemelwater van het rioleringsstelsel af te koppelen, dan wel niet aan te koppelen, en ter plaatse in de ondergrond te infiltreren, of aan het oppervlaktewater toe te voegen. Dit beleid wordt niet via het bestemmingsplan, maar bij het beoordelen van aanvragen voor een omgevingsvergunning ten uitvoering gebracht.

### 3.11.4 **afvoer van afvalwater**

De gemeente Almelo heeft vrijwel overal in het buitengebied riolering aangelegd. In principe dienen alle nieuwe of uit te breiden lozingen aangesloten te worden op deze riolering. In sommige gevallen kan volstaan worden met een individuele voorziening voor de zuivering van afvalwater.

### 3.11.5 *overige ontwikkelingen*

Grootschalige ingrepen in de waterhuishouding worden binnen het plangebied niet voorzien. Voor de beek en ecologische verbindingzone van 'De Doorbraak' is een eigen bestemmingsplan opgesteld.

## 3.12 **BEDRIJVIGHEID EN EVENEMENTEN**

### 3.12.1 *bedrijvigheid*

Alle niet-agrarische bedrijven hebben een passende bedrijfsbestemming gekregen. De aard van de bedrijvigheid en de maximaal toegestane oppervlakte bebouwing is vastgelegd. Hoveniersbedrijven zijn tevens onder de bestemming 'Bedrijf' gebracht.

Elk bedrijf heeft een passende aanduiding met betrekking tot de aard van de bedrijfsactiviteiten gekregen. De bedrijven zijn ingedeeld op grond van de volgende aanduidingen:

- agrarische hulpbedrijven;
- agrarisch verwante bedrijven;
- nutsvoorzieningen;
- overige bedrijvigheid.

In bijlage 2 van de regels is een lijst met alle bedrijven opgenomen. In deze bijlage is ook het toegestane bebouwingsoppervlak per bedrijf aangegeven. Dit komt overeen met de bestaande oppervlakte.

Een bedrijf kan middels een afwijking (eenmalig) tot maximaal 15% van de bestaande oppervlakte bedrijfsbebouwing uitbreiden. Dit is echter geen vanzelfsprekendheid; de uitbreiding moet noodzakelijk zijn vanuit bedrijfstechnische, logistieke, ruimtelijke of milieutechnische redenen. Ook de mogelijkheid van bedrijfsverplaatsing naar een bedrijventerrein wordt hierbij in ogenschouw genomen.

Uitsluitend de bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan met een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup> en maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken. Tweede bedrijfswoningen worden bij niet-agrarische bedrijven niet toegestaan. De bedrijfsmatige noodzaak hiervoor is niet aanwezig. Afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg is wel toegestaan (zie paragraaf 3.10.3).

### 3.12.2 *detailhandel*

Binnen het plangebied komt op het perceel Bornsestraat 7 en Lange Voort 5 detailhandel voor. In principe wordt detailhandel geconcentreerd in de kernen. Er worden in dit bestemmingsplan dan ook geen mogelijkheden geboden om nieuwe detailhandel te vestigen. Aan de bestaande vestiging wordt onder voorwaarden een uitbreidingsruimte gegeven van maximaal 15%.

### 3.12.3 *horeca*

De bestaande horecabedrijven hebben een bijzondere plaats in het buitengebied. Zij vervullen een belangrijke sociale functie en doen onder andere dienst als pleisterplaats voor recreanten. De bestaande horecabedrijven zijn in dit bestemmingsplan positief

bestemd. De bestaande bebouwingsoppervlakte mag onder voorwaarden maximaal 15% worden vergroot. Binnen het plangebied zijn horecagelegenheden gelegen aan Tusveld 33 en 95. Het betreffen een restaurant met midgetgolf en kegelcentrum en een café/restaurant.

#### 3.12.4 ***evenementen***

Jaarlijks terugkerende evenementen die buiten plaatsvinden op gronden met een agrarische bestemming zijn in principe in strijd met de geldende bestemming. Om deze voor de regio vaak belangrijke evenementen toch mogelijk te maken is een afwijkingsbepaling opgenomen voor evenementen ter plaatse van de daarvoor aangeduide gronden.

Binnen dit bestemmingsplan is ten zuidoosten van Bornerbroek een evenemententerrein aangeduid voor de jaarlijks terugkerende dorpsfeesten in Bornerbroek.

Incidentele evenementen worden niet in het bestemmingsplan geregeld, maar kunnen worden geregeld met een Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

### 3.13 **SPORTVOORZIENINGEN**

In het buitengebied zijn een aantal sportvoorzieningen gelegen. Deze zijn bestemd als 'Sport'. Bij 't Brook wordt een kleine groei van leden verwacht. Een uitbreiding van de tennis- en voetbalaccommodatie is in de toekomst mogelijk gewenst. De huidige bebouwing mag binnen de bouwvlakken van de verschillende sportvoorzieningen beperkt toenemen. Indien een grotere uitbreiding gewenst is dient een buitenplanse procedure te worden doorlopen.

### 3.14 **RECREATIE EN TOERISME**

#### 3.14.1 ***bestaande verblijfsrecreatieterreinen***

De bestaande verblijfsrecreatieterreinen, een camping en een kampeerboerderij zijn bestemd als 'Recreatie - Verblijf'. Dit bestemmingsplan voorziet niet in uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing en terreinen. Ten aanzien van mogelijke uitbreidingsinitiatieven vindt een afweging buiten dit plan plaats in een buitenplanse procedure.

#### 3.14.2 ***bestaande dagrecreatieve voorzieningen***

Bestaande dagrecreatieve voorzieningen zijn bijvoorbeeld de volkstuinten en maneges. Deze voorzieningen hebben een recreatieve bestemming gericht op dagrecreatie. Daarbij is middels een aanduiding per locatie aangegeven wat voor soort dagrecreatieve functie het betreft. Voor alle locaties is de bestaande omvang van de bebouwing toegestaan. Deze mag onder voorwaarden maximaal 15% worden uitgebreid indien dit noodzakelijk is voor het functioneren van de recreatieve functie ter plaatse.

### 3.15 MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Aan de Bavinkelsweg 4/6 is een verenigingsgebouw geprojecteerd. Dit perceel heeft de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. In de regels is aangegeven wat de maximale oppervlakte aan bebouwing mag bedragen en wat de specifieke goot- en/of bouwhoogten zijn. De bebouwing moet worden opgericht binnen het bouwvlak.

De inhoud van de aanwezige dienstwoning mag evenals bij burgerwoningen maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen. Ook voor de overige bouwregels van de woning en bijbehorende bouwwerken is aangesloten op de bestemming 'Wonen'.

### 3.16 VERKEER

Bestaande wegen hebben in dit bestemmingsplan de bestemming Verkeer gekregen. Spoorwegen hebben de bestemming Verkeer - Railverkeer. Binnen beide bestemming is het mogelijk om middels een afwijking bij een omgevingsvergunning een geluidsscherm op te richten. Onverharde wegen hebben een landschappelijke en recreatieve waarde. Deze wegen zijn aangeduid op de verbeelding. Onverharde wegen mogen niet worden verhard. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding onverhard onder voorwaarden te verwijderen.

## 4 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

### 4.1 BELEID

Het hogere overheidsbeleid, zoals dat is vastgelegd in diverse nota's, rapporten en visie van het rijk en de provincie Overijssel zijn van invloed geweest bij het opstellen van het voorliggend bestemmingsplan voor het landelijk gebied van de gemeente Almelo (zie ook bijlage).

Op rijksniveau is dit met name de Nota Ruimte; op provinciaal niveau vormen het Omgevingsplan Overijssel, het Streekplan Overijssel 2000+ en het Reconstructieplan Salland-Twente de belangrijkste beleidskaders waarbinnen dit bestemmingsplan is opgesteld.

Het regionale plan dat voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan van belang is geweest, is de nota Verblijfsrecreatie in het landelijk gebied van de Regio Twente. Tevens is rekening gehouden met het gemeentelijke Masterplan, het gemeentelijk archeologiebeleid en overige sectorale beleidsnotities van de gemeente.

### 4.2 PLANMER

Zowel in het buitengebied als in het resterende deel van het buitengebied kunnen bestaande veehouderijen doorgroeien en kunnen zich (bij omschakeling) nieuwe intensieve veehouderijen vestigen. Daarnaast kan er in het buitengebied sprake zijn van natuurontwikkeling en recreatieve activiteiten waaronder grootschalige evenementen. Al deze activiteit zijn in de bijlage van het Besluit Mer 1994 genoemd als mogelijk Mer-plichtige activiteit. Voor plannen zoals bestemmingsplannen waarin een mogelijk mer-plichtige activiteit wordt opgenomen dient een planMER te worden opgesteld. Deze is ook uitgevoerd voor dit bestemmingsplan. In de planMER is met name gekeken naar de effecten van de ontwikkeling van de intensieve veehouderij op het gebied.

In de plan MER wordt aangegeven dat de ontwikkeling van nieuwe intensieve veehouderijen en doorgroei van bestaande veehouderijen in het buitengebied van Almelo zorgvuldig dient te gebeuren. Hierbij moet rekening gehouden worden met uiteenlopende belangen, waaronder de wensen van de ondernemer (veehouder), de bewoners en gebruikers, het landschap, natuur en milieu.

De planMER geeft inzicht in criteria voor inplaatsing van nieuwe bedrijven (bouwblokken) en de doorgroei van bestaande veehouderijen. Deze criteria zijn gebaseerd op de volgende peilers:

- gebieden ontzien waar een toevoeging van relatief grote intensieve veehouderijen leidt tot een belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en de omgeving;
- gebieden waar de milieueffecten van nieuwvestiging het geringst zijn optimaal benutten.

Het bestemmingsplan en het planMER zijn voor advies aangeboden aan de Commissie m.e.r.. Hierop heeft de Commissie m.e.r. op 30 maart 2010 haar toetsingsadvies uitgebracht (rapportnummer 2362-49), waarin op enkele punten aanvulling wordt gevraagd op het planMER. Middels een MER aanvulling wordt invulling gegeven aan deze punten, waarmee invulling gegeven wordt aan de naar oordeel van de Commissie m.e.r. ontbrekende

essentiële informatie voor de besluitvorming over het bestemmingsplan Buitengebied Almelo 2008.

Hierna wordt kort ingegaan op de thema's die in de planMER aan de orde zijn gekomen.

### ***landschap***

Landschappelijk gezien wordt nadruk gelegd op de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Daarnaast is echter ook de milieugebruiksruimte bepalend voor de locaties waar her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven kan plaatsvinden. Het beleid is er op gericht om ruimte te bieden voor intensieve veehouderij met behoud van de landschappelijke kwaliteiten van het huidige landschap. Dit betekent dat de uitbreiding van bedrijven en de ontwikkeling van nieuwe bedrijven moeten passen bij de schaal en de korrelgrootte van het gebied. In dit bestemmingsplan wordt nieuwvestiging in een beperkt deel van het plangebied mogelijk gemaakt zonder specifieke landschappelijke waarden. In de regels is een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd door een inpassingsplan verplicht te stellen.

### ***archeologie***

Bij mogelijke nieuwvestiging dient voorkomen te worden dat archeologisch waarden worden aangetast. Derhalve is nader onderzoek op perceelsniveau nodig zodra een aanvraag voor een concreet individueel initiatief wordt ingediend. Ten behoeve van de bescherming van archeologische (verwachtings)waarden zijn specifieke regels in het plan opgenomen.

### ***geur***

Specifiek geurbeleid voor het buitengebied is in beginsel niet nodig, zolang niet alle bedrijven de theoretische geurruimte zullen gaan 'opvullen'. Om niet minder ontwikkelingsruimte voor veehouderijen te krijgen, dient voorkomen te worden dat er rondom veehouderijen meer burgerwoningen bijkomen, aangezien deze belemmeringen kunnen opleveren vanuit het aspect geurhinder. Door inzet van luchtwassers kan tot 70% reductie worden behaald. Dit kan ervoor zorgen dat bedrijven kunnen groeien en de geurbelasting acceptabel blijft. Nieuwe woningen worden op grond van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt op bestaande erven.

### ***lucht***

De stofemissie vanuit stallen kan op verschillende manieren worden gereduceerd. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan geen regels opgenomen. Dit loopt via het spoor van de milieuvergunning.

### ***natuur / ammoniak***

Op dit moment is er nog geen nieuw toetsingskader voor ammoniak. Bij nieuwe ontwikkelingen zoals uitbreidingen van intensieve veehouderij waarbij een omgevingsvergunning of wijzigingsprocedure nodig is wordt getoetst aan de Natuurbeschermingswet en de Flora en faunawet. In de nabijheid van het gebied waarin nieuwvestiging van intensieve veehouderijen mogelijk wordt gemaakt zijn geen natuurgebieden gelegen die worden beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet.



***conclusie***

Uit de planMER komen geen belemmeringen naar voren voor het bestemmingsplan. Voor een nadere toelichting en onderbouwing wordt verwezen naar de planMER en de daarop gegeven aanvulling planMER.

## 4.3 MILIEUASPECTEN PER THEMA

Voorliggend bestemmingsplan is een plan waarmee geen grote ruimtelijke veranderingen bij recht worden toegestaan. Het accent ligt op behoud van bestaande functies, waarden en belangen op de bestaande locaties. De flexibiliteitsbepalingen die zijn opgenomen om ruimte te bieden voor wenselijke ontwikkelingen zijn gekoppeld aan toetsingscriteria die ten tijde van de werkelijke ontwikkeling toetsing op maat mogelijk maken.

Deze milieuparagraaf heeft daarom een beschouwend karakter, wat inhoudt dat er geen onderzoeken zijn verricht en dat de benoemde milieuthema's algemeen beschreven, maar wel gemotiveerd, zijn.

### 4.3.1 *geluid*

#### ***wegverkeerslawaai***

Binnen de 48 dB contour langs wegen zijn geen nieuwe geluidsgevoelige objecten (waaronder woningen) toegestaan binnen dit bestemmingsplan. Aangezien in dit bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, anders dan via afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, is ten behoeve van dit plan geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. De exacte locatie van de 48 dB contour is dan ook niet bepaald. In die situatie dat nieuwe woningen of andere geluidgevoelige objecten (via een afwijking of een wijzigingsplan) planologisch mogelijk worden gemaakt zal moeten worden voldaan aan de Wet geluidhinder. Als men nieuwe geluidgevoelige bebouwing wil realiseren dan kan dat wanneer er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of voor een bestemming met een hogere gevelbelasting waarbij een hogere grenswaarde wordt vastgesteld. Voor geluidsgevoelige vervangende nieuwbouw met eenzelfde bestemming als de oude bestemming geldt dat deze gerealiseerd mag worden op 'dezelfde' plek als waar de oude geluidsgevoelige bebouwing staat. Belangrijk hierbij is dat het aantal geluidsgehinderden niet wezenlijk toeneemt.

#### ***railverkeerslawaai***

Binnen het plangebied loopt een spoorlijn (Hengelo-Deventer). Deze is voorzien van een beschermingszone. Binnen deze zone is het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing alleen met een afwijking mogelijk waarbij wordt getoetst of aan de voorkeursgrenswaarde of de verkregen hogere grenswaarde wordt voldaan. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder bij spoorlijnen voor nieuw te bouwen woningen is 55 dB.

### 4.3.2 *milieuhinder*

Individuele bedrijven of bedrijventerreinen kunnen een bepaalde milieuzonering hebben. Afhankelijk van de activiteiten die bij een bedrijf of op een terrein plaatsvinden gelden er zones voor bijvoorbeeld geluid, stof of geur. Sommige bedrijven vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, wat een eigen zonering met zich meebrengt. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.4

#### ***industrialisering bedrijventerreinen***

Aan de randen van de kern Almelo bevinden zich een aantal bedrijventerreinen. De zone industriellawaai van het toekomstig Regionaal Bedrijventerrein ligt gedeeltelijk over het plangebied en is daarom op de verbeelding opgenomen. Binnen deze zone mogen geen nieuwe of extra geluidsgevoelige objecten worden geplaatst. Een toename van het aantal geluidsgevoelige objecten of gehinderden is binnen deze zone, niet acceptabel.

**agrarische bedrijven**

In het buitengebied zijn diverse agrarische bedrijven aanwezig. Op grond van het milieubeleid is het toegestaan stankgevoelige objecten binnen de stankcirkels van deze bedrijven te situeren. De individuele stankcirkels zijn niet in het voorliggende plan opgenomen. Ook de grensoverschrijdende hindercirkels van agrarische bedrijven gelegen in de buurgemeenten zijn niet in het voorliggende plan opgenomen.

Zodra zich ontwikkelingen voordoen in de directe omgeving van deze bedrijven is het noodzakelijk alle milieuaspecten te onderzoeken alvorens een besluit te nemen. Eén van deze aspecten is nagaan of agrarische bedrijven in hun ontwikkeling worden beperkt door de nieuwe ruimtelijke ingreep. Op het moment van een concreet verzoek wordt de situatie ter plekke bekeken.

**4.3.3 luchtkwaliteit**

De Wet luchtkwaliteit richt zich op het behalen van de Europese grenswaarden in 2015. De afweging of er sprake is van een goede luchtkwaliteit op de ontwikkellocatie moet bij nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen in de afweging of sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij een goede motivering belangrijk is. Het doel van deze wet is het verbeteren van de luchtkwaliteit zodat aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zoveel mogelijk worden weggenomen.

Een klein project is een project dat in geringe mate of 'niet in betekenende mate' leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze projecten hoeven niet langer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meer grenswaarden te verwachten is.

Voor het jaar 2006 is voor de gemeente Almelo een rapportage luchtkwaliteit opgesteld. De plandrempels voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>, worden binnen de gemeente Almelo niet overschreden.

Als gevolg van de geringe ontwikkelingsmogelijkheden die worden geboden in dit bestemmingsplan wordt geen verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verwacht.

**4.3.4 externe veiligheid**

Externe veiligheid betreft de risico's die bepaalde gebruiksvormen opleveren voor de omgeving.

Achtereenvolgens worden de volgende thema's toegelicht:

- gasleidingen;
- hoogspanningsleidingen;
- transport gevaarlijke stoffen over de weg;
- bedrijven.

**gasleidingen**

Het plangebied wordt doorsneden door een aantal ondergrondse gasleidingen. Het ministerie heeft beleid ontwikkeld voor aan te houden afstanden tot ondergrondse buisleidingen. Dat beleid is vastgelegd in circulaire. In de circulaire Regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen van 26 november 2008 zijn afstanden

opgenomen die tussen verschillende objecten en hoge druk aardgastransportleidingen moeten worden aangehouden.

Op 19 augustus 2009 is het Ontwerp-besluit externe veiligheid buisleidingen naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt op vergelijkbare wijze als in het Bevi de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Dit besluit is nog niet inwerking getreden. Zodra deze in werking treedt, worden de bestaande circulaire's ingetrokken.

Bij brief van 29 april 2009 heeft de directeur-inspecteur van de VROM-Inspectie Regio Oost gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De inspecteur adviseert om vooruitlopend op de vaststelling van het Bevb (de AMvB Buisleidingen), het bestemmingsplan "Buitengebied" te toetsen aan de toekomstige normen.

De VROM-Inspectie heeft toestemming verleend om op grond van de zogenaamde ontsnappingsclausule af te wijken van de circulaire indien het bestemmingsplan voldoet aan het Bevb.

De VROM-Inspectie verzoekt in haar advies om vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Besluit:

- *De Gasunie risicoberekeningen voor het plaatsgebonden risico, de 10<sup>-6</sup> per jaar-contour, en het groepsrisico te laten uitvoeren.*
- *Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico bij de besluitvorming te betrekken.*
- *De belemmeringsstrook in het bestemmingsplan op te nemen.*

Teneinde te voldoen aan artikel 14 van het ontwerp-Bevb is in de verbeelding de ligging van de in het plangebied aanwezige buisleidingen weergegeven. Voor hoofdgasttransportleidingen is een belemmerende strook van 5 meter vanuit het hart van de buisleiding aangehouden. Voor regionale aardgastransportleidingen is een belemmerende strook van 4 meter vanuit het hart van de buisleiding aangehouden. Artikel 20 van de regels bevat voor deze belemmerende stroken:

- een verbod tot het oprichten van bouwwerken, behoudens in die gevallen dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning willen afwijken van deze verbodsbepaling, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder;
- een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden die nodig zijn voor onderhoud of beheer dan wel werken die al worden verricht of mogen worden verricht op grond van een verleende omgevingsvergunning.

Op de verbeelding zijn de in het plangebied aanwezige 10<sup>-6</sup> per jaar-contouren met betrekking tot het plaatsgebonden risico veroorzaakt door buisleidingen weergegeven. In artikel 20 is een verbod opgenomen voor het oprichten van nieuwe kwetsbare objecten binnen deze contouren. Verder bevat artikel 20 een verbod om binnen deze contouren maar buiten de belemmeringen strook, van 2 \* 5 meter, beperkt kwetsbare objecten of risico verhogende objecten op te richten behoudens een afwijking van deze regels. Hiermee wordt voldaan aan het artikel 11 van het ontwerp-Bevb.

De definities van de begrippen *kwetsbaar object* en *beperkt kwetsbaar object in artikel 1 van het Bevb* verwijzen naar de begripsbepaling in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Uit de definitie voor "beperkt kwetsbaar object" in het ontwerp-Bevb blijkt dat het de bedoeling is om *kruisende lintbebouwing* als beperkt kwetsbaar te beschouwen. Dit blijkt ook uit de nota van toelichting. In de definitie voor kwetsbare objecten is echter enkel verwezen naar het Bevi en is kruisende lintbebouwing

niet uitgezonderd. Overeenkomstig de huidige redactie van het Bevb kan kruisende lintbebouwing zowel een kwetsbaar als beperkt kwetsbaar object zijn. Dit is ons inziens niet de bedoeling. Wij gaan ervan uit dat in het kader van het Bevb kruisende lintbebouwing enkel als beperkt kwetsbaar object moet worden beschouwd. Gelet op het feit dat het Bevi nog niet in werking is getreden en dat de regeling in het ontwerp besluit nog niet is aangepast, achten wij het echter voorbarig om hierop vooruitlopend, deze regeling te verwerken in dit bestemmingsplan. Wel adviseren wij om rekening te houden met de bedoeling van de besluit-wetgever met betrekking tot lintbebouwing in het kader van een eventuele afwijking van de bouwregels zoals opgenomen in dit artikel van het bestemmingsplan.

Artikel 19 van de regels heeft geen betrekking op bestaande en reeds geprojecteerde objecten. Artikel 16 van het ontwerp-Bevb bepaalt dat het de exploitant van de leiding er zorg voor draagt dat op deze objecten het plaatsgebonden risico niet meer gaat bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar. Indien hieraan niet binnen de gestelde termijn wordt voldaan is het verboden gevaarlijke stoffen in de buisleiding te hebben of te vervoeren.

Artikel 12 van het ontwerp Bevb regelt de plicht om het groepsrisico van een buisleiding mee te wegen en te verantwoorden bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Onderhavig plan heeft een conserverend karakter. Er worden geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegelaten nabij buisleidingen toegelaten. Ondermeer omdat voor het groepsrisico geen norm geldt maar enkel een oriënterende waarde zal een eventuele berekening van het groepsrisico geen gevolgen hebben voor onderhavig plan. De berekening van het groepsrisico kan ook niet leiden tot een saneringsplicht. Gelet op bovenstaande en artikel 17 van het ontwerp-Bevb waarin is bepaald dat artikel 12 niet van toepassing is op een bestemmingsplan waarvan het ontwerp voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit ter inzage is gelegd, hebben wij het groepsrisico niet berekend.

Het ministerie van VROM is in 2008 begonnen met voorbereidingen voor een nieuwe structuurvisie buisleidingen. Hierin wordt ruimte aangewezen toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen in Nederland. De structuurvisie wordt de opvolger van het Structuurschema Buisleidingen (SBUI).

In de "concept visiekaart transportleidingen" behorende bij de Structuurvisie buisleidingen is o.a. de basisstructuur voor buisleidingen weergegeven. Dat betekent dat er volgens de concept visiekaart transportleidingen ruimte is voor meer dan 6 extra leidingen. De precieze invulling van de reservering dient door provincies en gemeenten te geschieden omdat zij de lokale situatie kennen.

De basisstructuur is niet gelegen in of nabij het plangebied. De Structuurvisie buisleidingen heeft geen gevolgen voor onderhavig plan.

### ***hoogspanningsleidingen***

Door het plangebied lopen hoogspanningsleidingen van 110 kV en een hoogspanningsleiding van 380 KV. Deze laatste leiding loopt van Zwolle naar Enschede. Als veiligheidszone voor deze leiding van 110 kV dient aan weerszijden van het hart van de hoogspanningsleiding een zone van 25 meter aangehouden te worden.

In totaal is deze zone dus 35 meter breed onder de hoogspanningsleiding. Als veiligheidszone voor de leiding van 380 kV dient aan weerszijden van het hart van de hoogspanningsleiding een zone van 36 meter aangehouden te worden. In totaal is deze zone dus 72 meter breed onder de hoogspanningsleiding. Gevoelige functies zoals

woningbouw worden binnen deze stroken niet toegestaan, tevens gelden beperkingen ten aanzien van de bouwhoogte.

### ***transport gevaarlijke stoffen over de weg***

De regelgeving voor externe veiligheid met betrekking tot transport van gevaarlijke stoffen is geregeld in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen". Deze circulaire kan worden gezien als voorloper van een eventuele wettelijke verankering van risiconormen.

Bij de berekening van de risico's van transporten van gevaarlijke stoffen wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en groepsgebonden risico (GR). De normen die hiervoor gelden hebben als doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon of als deel van een groep.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. In nieuwe situaties bedraagt de grenswaarde  $10^{-6}$ . Het GR is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op die transportroute. In dit risico wordt rekening gehouden met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van die route.

Algemeen geldt dat het plaatsgebonden risico langs wegen niet als probleem wordt gezien. Het groepsgebonden risico wordt alleen een probleem daar waar de gebruiksintensiteit van een gebied erg hoog is.

Binnen het plangebied zijn alleen de rijkswegen A1 en A35 aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen het plangebied zal dit niet voor problemen zorgen met betrekking tot het PR en GR aangezien dit plan niet rechtstreeks potentieel conflicterende ontwikkelingen toestaat.

Gezien het bovenstaande en gezien het feit dat geen ontwikkelingen in het plan plaatsvinden die de persoonsdichtheid langs de wegen sterk beïnvloeden, treden vanuit externe veiligheid geen belemmeringen op. Zodra er zich ontwikkelingen in de directe nabijheid van de route voor gevaarlijke stoffen voordoen, zal moeten worden bekeken wat het effect van de route voor gevaarlijke stoffen op de eventuele ontwikkeling zal kunnen zijn.

Het Twentekanaal loopt door het plangebied. Het Twentekanaal heeft geen plaatsgebonden risicocontour en vormt geen (mogelijk) aandachtspunt voor het groepsrisico.

Er loopt een spoorlijn door het buitengebied van de gemeente van Almelo. De spoorlijn Deventer-Enschede. Dit baanvak heeft geen 10-6 plaatsgebonden risicocontour. Er wordt geen knelpunt voor het plaatsgebonden risico verwacht.

### ***transport gevaarlijke stoffen over waterwegen***

De zijtak Almelo van het Twentekanaal loopt door het plangebied. Conform het Basisnet Water is de hoeveelheid gevaarlijke stoffen welke over dit water worden getransporteerd zo gering dat er geen sprake is van risicocontouren en ruimtelijke beperkingen. Nadere aandacht is derhalve niet nodig.

**bedrijven**

Voor bedrijven is bij planologische procedures het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Met betrekking tot risico's wordt in het Bevi onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat iemand overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen die in de inrichting aanwezig zijn. Het GR is de kans dat gelijktijdig een aantal mensen overlijden als gevolg van een ramp.

Binnen het plangebied is één bedrijf aanwezig dat valt onder het Bevi. Dit is het garagebedrijf aan de Pastoor Ossestraat 45 te Bornerbroek. Dit bedrijf beschikt over een lpg-installatie, welke onder het Bevi valt. De risicocontour van dit bedrijf is op de verbeelding weergegeven.

Op grond van het gestelde in artikel 5, derde lid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen junctis artikel 4, vijfde lid, aanhef en onder a van het besluit, artikel 2, eerste lid onder a van de Regeling externe veiligheid inrichtingen en bijlage 1, tabel 1 van de regeling moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan op grond waarvan de bouw of vestiging van kwetsbare objecten wordt toegelaten voor het plaatsgebonden risico ( $10^{-6}$  per jaar-contour) afstanden van 40 vanaf het vulpunt, 25 meter vanaf het reservoir en 15 meter vanaf de afleverzuil in acht worden genomen tot kwetsbare objecten. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt dat rekening gehouden moet worden gehouden met deze afstanden.

De afstand tot de grens van het invloedsgebied voor de verantwoording van het groepsrisico is vastgelegd in bijlage 2, tabel 1 van de regeling en deze bedraagt 150 meter. Onder groepsrisico wordt verstaan: cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

Binnen de genoemde  $10^{-6}$  per jaar-contouren bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten. Binnen deze contouren zijn ook geen (beperkt) kwetsbare projecten geprojecteerd.

In het invloedsgebied van het groepsrisico zijn 5 woningen gelegen. Uitgaande van het standaard aantal personen per woning van 2,4 zijn binnen het invloedsgebied 12 personen aanwezig. Omdat het groepsrisico betrekking heeft op de kans dat ten minste 10, 100 of 1000 personen per jaar kan geteld worden dat het groepsrisico ter plaatse van het LPG-tankstation nihil is. Het groepsrisico blijft ver onder de oriënterende waarde.

Een nadere berekening van het groepsrisico heeft in casu geen toegevoegde waarde. Ten overvloede kan nog worden opgemerkt dat het gaat om twee bestaande woningen gaat. Omdat aan de woning buiten de  $10^{-6}$ -contouren voor het plaatsgebonden risico zijn gelegen kan van een saneringsplicht geen sprake zijn.

Aan de Stobbenhorst 5a is een meet- en regelstation gelegen. Dit is geen bevi-inrichting maar de locatie kent wel een veiligheidscontour die op de verbeelding is weergegeven.

Nieuwe bevi-inrichtingen worden in de regels van dit bestemmingsplan uitgesloten.



#### 4.4 LAAGVLIEGROUTES VAN DEFENSIE

Binnen het plangebied ligt een laagvliegroute van het ministerie van Defensie. Deze route is bedoeld voor het laag laten vliegen van jacht- en transportvliegtuigen. De minimale vlieghoogte op deze route is 75 meter. Onder de laagvliegroute dient bij de voorgenomen bouw van obstakels boven de 30 meter, contact te worden opgenomen met het ministerie van Defensie. Het gaat om een strook van circa 3.700 meter breed die centraal in noord-zuidrichting loopt over de gemeente Almelo. Op grond van dit bestemmingsplan worden bij recht geen nieuwe gebouwen of bouwwerken toegestaan die hoger zijn dan 30 meter. De bestaande bouwwerken die hoger zijn bestaan uit een antennemast en enkele hoogspanningsmasten.

#### 4.5 WATERTOETS

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de in de wet verankerde watertoets. Gelet op het conserverende karakter van dit bestemmingsplan worden geen ingrijpende ingrepen in de waterhuishouding verwacht.

Over het waterbeleid in dit bestemmingsplan is afstemming gezocht met het waterschap door betrokkenheid in de klankbordgroep. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven.

De eerste en tweede soort watergangen zijn conform de wens van het waterschap positief bestemd. Binnen de agrarische bestemmingen zijn water en voorzieningen voor de waterhuishouding mogelijk gemaakt. Daarmee ontstaat voor het waterschap voldoende flexibiliteit voor het waterbeheer.

#### 4.6 FLORA EN FAUNA

In het kader van soortenbescherming zoals geregeld in de Flora- en faunawet dient bij ruimtelijke ingrepen te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermde soorten. Het voorliggende plan is vooral gericht op het doelmatig bestemmen van de huidige situatie, maar biedt tevens ruimte voor kleinschalige ontwikkelingen. Zo kunnen agrarische bedrijven binnen hun bouwperceel bebouwing oprichten en is natuurontwikkeling in bepaalde gebieden mogelijk. Deze ingrepen hebben mogelijk invloed op beschermde planten en dieren die ter plaatse voorkomen.

De ruimtelijke ingrepen die in dit bestemmingsplan buitengebied mogelijk worden gemaakt, hebben over het algemeen een beperkte schaal en zullen met name in het agrarisch gebied en bovendien op bestaande bouwpercelen plaatsvinden. Deze ingrepen zullen plaatselijk mogelijk leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten, bijvoorbeeld door verontrusting van de soorten of het aantasten van holen of broedplaatsen. Hiervoor zal in het kader van de Flora- en faunawet een ontheffing moeten worden aangevraagd. Verwacht mag worden dat het in het agrarisch gebied van Almelo doorgaans soorten betreft die zo algemeen voorkomen dat zij door de beperkte ingrepen niet in hun voortbestaan (op populatieniveau) worden bedreigd. Een ontheffing kan in die gevallen doorgaans worden verleend. Voor veel soorten kan zelfs worden volstaan met een algemene ontheffing. Er zijn daarom op voorhand geen aanwijzingen dat deze recente wetgeving zal leiden tot onoverkomelijke problemen. Toch kan het voorkomen dat een ingreep op basis van de Flora- en faunawet niet kan worden uitgevoerd (omdat er alternatieven zijn die minder of geen schade aan beschermde flora en fauna aanbrengen) of dat verzachtende of compenserende (inrichtings)maatregelen moeten worden getroffen.

Bij de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden is als toetsingscriterium opgenomen dat functies en waarden in de nabijheid van het initiatief niet in onevenredige mate mogen worden geschaad. Dit betreft ook flora en fauna en zal per initiatief aannemelijk moeten worden gemaakt en/of door middel van onderzoek moeten worden aangetoond.

#### 4.7 **ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

De gemeente dient de uitvoerbaarheid van bestemmingen die in de naaste toekomst zullen worden gerealiseerd aan te tonen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de financieel-economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Het bestemmingsplan buitengebied is een plan dat met name is gericht op het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie. Er worden met dit bestemmingsplan dan ook geen (grootschalige) ontwikkelingen in het landelijk gebied geregeld waarvan de economische uitvoerbaarheid ter discussie zou kunnen staan.

In het plan zijn echter bouwregels, afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden opgenomen waar, op basis van de lijst met bouwplannen opgenomen in artikel 6.2.1 Bro, in beginsel kosten verzekerd dienen te worden middels een exploitatieplan.

De verschillende bouwmogelijkheden (direct of via afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheid) in het bestemmingsplan, die bouwplannen mogelijk maken zoals hierboven verwoord, zijn beoordeeld op financiële haalbaarheid. De financiële haalbaarheid wordt als volgt geborgd:

- de ambtelijke kosten worden verhaald op basis van de legesverordening van de gemeente;
- indien een ontwikkeling als opgenomen in een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid een risico op planschade tot gevolg heeft, zullen kosten betreffende planschade op basis van een planschadeovereenkomst verhaald worden op de initiatiefnemer;
- de bouwmogelijkheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan brengen voor de gemeente geen kosten met zich mee als gevolg van aanpassingen in het openbaar gebied;

- de kosten voor het opstellen van een wijzigingsplan en het uitvoeren van onderzoeken om de haalbaarheid van een ontwikkeling aan te tonen komen te allen tijde voor rekening van de initiatiefnemer.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de gemeenteraad bij vaststelling van dit bestemmingsplan niet tevens een exploitatieplan dient vast te stellen. De gemeenteraad zal daarom bij vaststelling dienen te besluiten dat de kosten anderszins verzekerd zijn waardoor een exploitatieplan niet noodzakelijk wordt geacht.

Hieraan kan nog worden toegevoegd dat wanneer op basis van een wijzigingsbevoegdheid geconstateerd wordt dat wel locatie-eisen gesteld dienen te worden dit in beginsel via een exploitatieovereenkomst zal worden geregeld. Blijkt dit niet mogelijk dan zal bij vaststelling van het wijzigingsplan tevens een exploitatieplan worden vastgesteld voor dit aspect.

Indien particuliere ontwikkelingen in het bestemmingsplan zijn doorvertaald dan kan worden opgenomen dat het kostenverhaal voor deze ontwikkelingen als volgt is geregeld:

- leges ten behoeve van de ambtelijke kosten;
- de kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en de onderzoeken liggen bij de initiatiefnemer;
- indien er een risico op planschade bestaat is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer op basis waarvan de initiatiefnemer mogelijke planschade dient te vergoeden;
- in beginsel zijn er geen kosten voor aanpassingen in de openbare ruimte. Daar waar hiervan welke sprake is, zal een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer worden gesloten.

Bij vaststelling van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad, zal door de gemeenteraad tevens het besluit worden genomen dat, voor die gevallen waar op basis van artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro een exploitatieplan verplicht is, geen exploitatieplannen worden vastgesteld omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is voldoende draagvlak voor het plan van belang. Hiertoe is overleg gepleegd met een klankbordgroep, waarin maatschappelijke vertegenwoordigers gezeten zijn en zijn inloopdagen georganiseerd waarop in contact is getreden met belanghebbenden en geïnteresseerden.

Inhoudelijk is het voor de maatschappelijke uitvoerbaarheid van belang te constateren dat de bestaande waarden en belangen waar mogelijk worden gerespecteerd en dat er middels flexibiliteitsbepalingen ruim aandacht wordt besteed aan ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied welke bijdragen aan de versterking van het sociaal-economisch draagvlak en de omgevingswaarden in het buitengebied.

## 4.8 HANDHAVING

Voor een goede handhaafbaarheid dient het bestemmingsplan heldere en eenduidige regelgeving te bevatten, in het bijzonder ten aanzien van bouw- en gebruiksregels. Daarbij dient het plan -zeker gezien de vergrote toegankelijkheid voor burgers via internet- in begrijpelijke taal te zijn geschreven en overzichtelijk te zijn van opzet (conform nationale standaard (SVBP)).

Een goede handhaving vereist een goede organisatie en coördinatie van de handhaving. De handhaving op de bouwregels vindt plaats vanuit het reguliere bouw- en

woningtoezicht. De handhaving van het gebruik ligt daarnaast tevens op het terrein van het milieutoezicht.

Over het algemeen is handhaving op de benodigde omgevingsvergunning(en) niet het grootste probleem. De meest relevante aandachtsgebieden voor het bestemmingsplan Buitengebied is de handhaving van de in een bestemmingsplan opgenomen gebruiksregels en het omgevingsvergunningstelsel.

Handhaving op het gebruik van gebouwen is lastig omdat overtredingen van de gebruiksregels vaak niet direct zichtbaar zijn doordat het gebruik inpandig plaatsvindt. Handhaving op het gebruik van gronden heeft doorgaans betrekking op het beschermen van natuurlijke en landschappelijke waarden in het buitengebied. Strijdigheid hiermee is vaak nog moeilijker te constateren en tijdig te beoordelen. De uitgangssituatie is vaak aan discussie onderhevig, bijvoorbeeld na het verwijderen van (delen van) houtopstanden langs wegen of het dempen van kleinere watergangen. Ook al wordt het afwijkende gebruik pas na verloop van tijd geconstateerd, toch dient bij overtreding van de regels direct te worden opgetreden om geen gedoogsituatie te laten ontstaan. Eventueel kan worden onderzocht in welke mate het afwijkende gebruik gelegaliseerd kan/moet worden.

Strijdig gebruik van gebouwen of gronden hoeft niet altijd risico's met zich mee te brengen. Maar het kan ook zo zijn dat de locatie niet geschikt is voor het gerealiseerde gebruik, waardoor veiligheids- en gezondheidsrisico's ontstaan, schade ontstaat aan te beschermen waarden (zoals flora en fauna), of hinder en overlast wordt veroorzaakt.

Specifieke aandacht behoeft de handhaving van de middels omgevingsvergunningstelsel beschermde waarden. De uitvoering van (grond)werken is in delen van het buitengebied gekoppeld aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Het ongeoorloofd handelen in strijd met het in het bestemmingsplan opgenomen omgevingsvergunningstelsel kan direct of indirect leiden tot schade of vernietiging van waarden op het gebied van natuur, landschapswaarden, archeologische of cultuurhistorie.

Vanzelfsprekend is voldoende bekendheid met het bestemmingsplan buitengebied bij toetsers en gebruikers een vereiste voor een goede handhaving.

#### 4.9 RETROSPECTIEVE TOETS

In het bestemmingsplan zijn doorgaans dezelfde functies (bijvoorbeeld 'Bedrijven', 'Wonen', 'Recreatie') bestemd die ook in de vorige bestemmingsplannen buitengebied aanwezig waren of sindsdien via een ruimtelijk-planologische procedure als zodanig zijn bestemd.

Diverse locaties hebben in voorliggend bestemmingsplan buitengebied een nieuwe bestemming gekregen ten opzichte van het voorgaande plan. Deels komt dit door het bestemmen conform de 'Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen' (SVBP) en hiertoe gelijktrekken van de uiteenlopende wijzen van bestemmen van gelijksoortige functies in de verschillende voormalige bestemmingsplannen. Daarnaast betreft het overwegend locaties waar het gewijzigde gebruik reeds via een artikel 19 vrijstelling als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening of een partiële herziening van het bestemmingsplan was toegestaan.

Een groot aantal agrarische bedrijven is de afgelopen jaren gestopt. Waar de milieuvergunning is ingetrokken, of burgers om herbestemming hebben verzocht, zijn deze locaties herbestemd tot burgerwoning of het eventuele andere gebruik, mits passend binnen de regelgeving van voorliggend bestemmingsplan.

De gemeente beschikt over een overzicht van locaties waar geen herbestemming heeft plaatsgevonden hoewel het huidige gebruik naar verwachting in strijd is met het vergunde gebruik.

## 5 WIJZE VAN BESTEMMEN

### 5.1 PLANUITGANGSPUNTEN

Het plan sluit aan bij de doelstellingen en de mogelijkheden van de Wet ruimtelijke ordening. Het beoogt niet meer regels te bevatten dan noodzakelijk is voor een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied. Anderzijds tracht het plan eenduidige, duidelijke en ook handhaafbare regels te geven.

Het plan vormt geen statisch eindbeeld maar kent een zekere globaliteit en tevens voldoende flexibiliteit om onder voorwaarden in beperkte mate ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken en te sturen.

### 5.2 JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

#### 5.2.1 *opbouw van het plan*

Het bestemmingsplan omvat een verbeelding, regels en een toelichting. Verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft geen eigen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk en onlosmakelijk onderdeel van het plan, aangezien hierin het beleid achter de juridische regeling nader wordt toegelicht

#### 5.2.2 *de verbeelding*

De verbeelding bestaat uit vier kaartbladen inclusief een verklaring. Op de verbeelding hebben alle binnen het plangebied gelegen gronden een bestemming gekregen. Als uitgangspunt geldt daarbij dat de bestemming overeenstemt met het bestaande gebruik van de betreffende gronden.

Binnen de bestemmingen zijn op de verbeelding diverse aanduidingen aangegeven. Aanduidingen hebben slechts juridische betekenis voor zover daar regels aan zijn gekoppeld. Een aantal aanduidingen heeft geen enkele juridische betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ter informatie of ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens, de gemeentegrens, en dergelijke).

Naast bestemmingen en aanduidingen komen op de verbeelding zogenaamde zones (dubbelbestemmingen) voor. Zones zijn gebieden waarbinnen bijzondere beperkende en/of aanvullende regels gelden ten behoeve van de bescherming van een specifiek belang of een specifieke waarde (bijvoorbeeld een zone ter bescherming van een aardgasleiding of ter bescherming van archeologische waarden). Zones vallen niet samen met bestemmingen, maar liggen over (een gedeelte van) één of meer bestemmingen heen.

### 5.2.3 *de regels*

#### ***algemeen***

De regels van het plan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 27) bevat de regels in verband met de bestemmingen, inclusief de dubbelbestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk inhoudelijke regels, welke specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 28 tot en met 34) bevat de algemene regels van het plan waaronder een aantal algemene ontwikkelingsbepalingen die zijn opgenomen in de vorm van wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 35 tot en met 36) bevat overgangs- en slotregels.

#### ***bestemmingen***

Om recht te doen aan het uitgangspunt dat het plan niet meer dient te regelen dan noodzakelijk is, kent het plan slechts een beperkt aantal bestemmingen. Ook de bijbehorende bouw- en gebruiksregels zijn waar mogelijk beperkt in aantal en in mate van gedetailleerdheid. De regels zijn opgesteld conform de 'Standaard vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP 2008) en hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels (*indien aanwezig*);
- afwijken van de gebruiksregels (*indien aanwezig*);
- wijzigingsbevoegdheid (*indien aanwezig*);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (*indien aanwezig*).

Centraal staat de bestemmingsomschrijving. Daarin worden limitatief de functies en waarden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan respectievelijk worden beschermd. In een aantal gevallen geeft de bestemmingsomschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een gebiedsbegrenzing, een maximale oppervlakte- of inhoudsmaat dan wel een beperking tot de bestaande bebouwing.

De bouwregels zijn direct aan de bestemmingsomschrijving gerelateerd. Deze regels geven de bouwmogelijkheden aan.

De afwijkings- en wijzigingsregels geven burgemeester en wethouders bevoegdheden om onder voorwaarden af te wijken van een regel dan wel onder voorwaarden het plan te wijzigen.

***flexibiliteitsbepalingen***

Zoals uit het voorgaande al bleek, zijn in de regels verschillende afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor burgemeester en wethouders. In alle gevallen gaat het om afwijkingsmogelijkheden van in de bestemmingsbepalingen opgenomen regels. Indien een van deze bevoegdheden door het gemeentebestuur wordt gebruikt, zal een (belangen)afweging moeten plaatsvinden. Het gaat immers om de toepassing van bevoegdheden voor het gemeentebestuur. Dat wil zeggen, dat de geboden afwijkingsmogelijkheden *mogen* worden gebruikt, maar dat er ook voor kan worden gekozen *geen* gebruik te maken van de bevoegdheid. Dit laatste houdt in dat een eventueel verzoek om toepassing te geven aan een bevoegdheid wordt afgewezen. Teneinde richting te geven aan de (belangen)afweging, zijn bij elke afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid één of meerdere afwegingscriteria opgenomen. De criteria liggen dus vooraf vast, dit in tegenstelling tot buitenplanse procedures waarbij meer maatwerk mogelijk is.

De individuele belangen van de betrokkenen en de betrokken waarden en het algemene belang zullen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Een enkele keer is bepaald dat door de verzoeker of door burgemeester en wethouders het een en ander moet worden aangetoond. Wanneer iets voldoende is aangetoond is het aan burgemeester en wethouders om de aanvraag te beoordelen. Het is overigens niet ongebruikelijk dat ten behoeve van de uitoefening van een bevoegdheid separaat beleid wordt ontwikkeld omtrent die uitoefening.

De bevoegdheden zijn concreet begrensd om duidelijk te maken waar de scheiding ligt tussen de bevoegdheid van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Deze begrenzing is uitgedrukt in bijvoorbeeld een maximale oppervlakte, inhoud enzovoorts. Bij de toepassing van de bevoegdheid wordt niet standaard de maximale ruimte geboden, maar vindt maatwerk plaats waarbij de concrete situatie ter plekke bepalend is.



## 6 PROCEDURE

### 6.1 **INSPRAAK**

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 29 oktober 2008 gedurende zes weken ter visie gelegen. Daarnaast is een drietal inspraakavonden gehouden. De beantwoording van de ingediende inspraakreacties is in een separate nota opgenomen. De wijzigingen die uit de beantwoording voortvloeiden zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

### 6.2 **VOOROVERLEG**

In het kader van het van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn door verschillende instanties vooroverlegreacties kenbaar gemaakt. De beantwoording van de ingediende vooroverlegreacties is in een separate nota opgenomen. De wijzigingen die uit de beantwoording voortvloeiden zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

### 6.3 **ZIENSWIJZEN**

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Almelo heeft vanaf 9 oktober 2009 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode was het bestemmingsplan ook digitaal te raadplegen op de internetsite van de gemeente. Gedurende deze periode zijn er in totaal 56 zienswijzen ingekomen. Buiten de zienswijze termijn is 1 zienswijzen binnengekomen. De gemeentelijke beantwoording op deze zienswijzen is opgenomen in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied Almelo". Deze zienswijzennota is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

## BIJLAGE: BELEIDSKADER