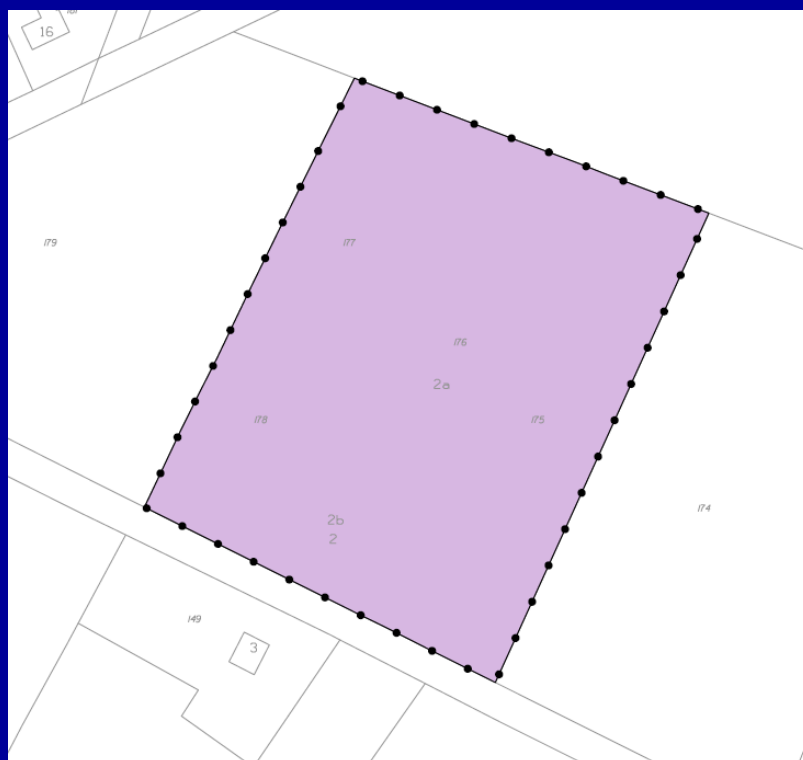
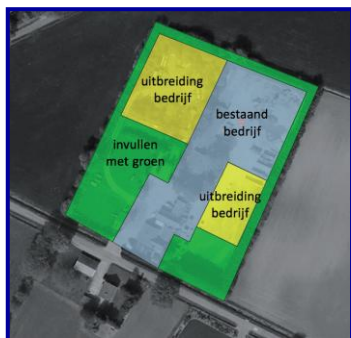


# Bestemmingsplan

## Pepershaar 2-2a

NL.IMRO.0141.00020-BP31



Vastgesteld

## Bestemmingsplan Pepershaar 2-2a

Plannaam: Pepershaar 2-2a  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0141.00020-BP31  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO*

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

## TOELICHTING

**INHOUDSOPGAVE**

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM.....	7
1.5	LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN BESCHRIJVING PLANGEBIED .....</b>	<b>9</b>
2.1	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK .....	9
2.3	HET PLANGEBIED .....	9
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>11</b>
3.1	UITBREIDING TKS .....	11
3.2	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN .....	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN .....	15
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>16</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	28
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>30</b>
5.1	GELUID .....	30
5.2	BODEMKWALITEIT.....	30
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	33
5.5	FYSIEKE VEILIGHEID .....	34
5.6	MILIEUZONERING .....	37
5.7	GEUR .....	39
5.8	ECOLOGIE.....	40
5.9	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	41
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>43</b>
6.1	VIGEREND BELEID.....	43
6.2	WATERPARAGRAAF.....	45
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>47</b>
7.1	INLEIDING.....	47
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	47
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	48
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>50</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSPRAAK &amp; ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>51</b>
9.1	VOOROVERLEG .....	51
9.2	INSPRAAK.....	51
9.3	ZIENSWIJZEN.....	51
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>52</b>	
BIJLAGE 1:	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN .....	52

BIJLAGE 2:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	52
BIJLAGE 3:	UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP.....	52

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Toon Kolenbrander Sloopwerken (hierna TKS) is al jaren werkzaam binnen de grondverzet- en sloopwerksector. De omvang van het huidige bedrijfsperceel aan de Pepershaar 2-2a en 2b te Bornerbroek en de aanwezige bedrijfsbebouwing zijn niet toereikend om ook naar de toekomst toe een gezond en duurzaam bedrijf te kunnen blijven exploiteren. Uitbreiding en herinrichting van het bedrijfsperceel en de daarop aanwezige bedrijfsbebouwing zijn hiervoor noodzakelijk.

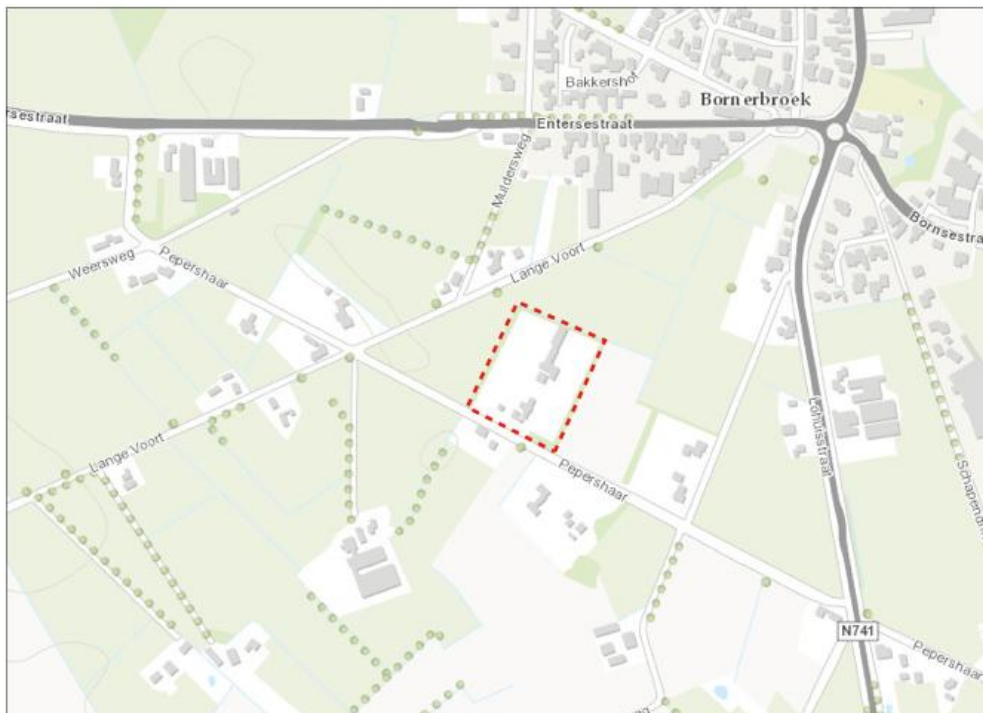
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in deze uitbreiding en herinrichting. Met de herinrichting en uitbreiding wordt tevens bijgedragen aan een goede economische, milieuhygiënische en ruimtelijk verantwoorde logistiek van het bedrijf. Naast de uitbreiding van het bedrijfsperceel wordt ook een deel van het huidige bedrijfsperceel ingeruild. Daarnaast wordt de woning aan de Pepershaar 2, welke in eigendom is bij initiatiefnemers, ingepast als bedrijfswoning. In de nabije toekomst zal deze woning vervangen worden door een nieuwe woning die ten westen van de in- en uitrit zal worden opgericht.

De gewenste uitbreiding gaat gepaard met landschappelijke investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit de provinciale Omgevingsvisie is hierbij maatgevend.

Omdat de gewenste ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Pepershaar 2-2a en 2b te Bornerbroek, in het buitengebied van de gemeente Almelo. Kadastraal is het plangebied bekend als Ambt Almelo, sectie O, nummers 175, 176, 177 en 178. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Bornerbroek (Bron: ArcGIS)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Pepershaar 2-2a' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0141.00020-BP31) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

### 1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Almelo' van de gemeente Almelo. Dit bestemmingsplan is op 29 maart 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Almelo. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Almelo' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van het geldende bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied de bestemmingen 'Bedrijf', 'Wonen' en 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting'. Het huidige bedrijfsperceel is bestemd tot 'Bedrijf' met een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – overige bedrijvigheid'. In bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat ter plaatse een 'grond/zand/ grindhandel/ shovelbedrijf en containervervoerbedrijf' is toegestaan. Het oppervlak aan bedrijfsbebouwing ten behoeve van het bedrijf mag maximaal 800 m<sup>2</sup> bedragen. Tot deze oppervlakte worden de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning niet gerekend. Op het huidige bedrijfsperceel is één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken aanwezig.

De woning aan de Pepershaar 2, welke in eigendom is bij initiatiefnemers, is bestemd tot 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn met name bedoeld voor het wonen met de daarbij behorende bebouwing. Binnen het woonperceel is momenteel één woning met bijbehorende bouwwerken aanwezig. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze woning met bijbehorende bouwwerken ingepast als bedrijfswoning.

De voorgenomen bedrijfsuitbreiding is gepland op gronden met de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn met name bedoeld voor de uitoefening van agrarisch bedrijf waarbij binnen het plangebied geen bouw mogelijkheden voor agrarische bedrijfsgebouwen worden geboden.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde is op een beperkt deel van de gronden met de bestemming 'Bedrijf' en 'Agrarisch' neergelegd. Deze bestemming voorziet, naast de hiervoor genoemde bestemmingen, in de bescherming van archeologische waarden.

Het oprichten van een nieuwe bedrijfshal met een oppervlak van 1.850 m<sup>2</sup> en het uitbreiden van het bedrijfsperceel van TKS op gronden met een bestemming 'Agrarisch' is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de landschapskarakteristiek van het gebied en een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Almelo beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.



## HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK EN BESCHRIJVING PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de landschapskarakteristiek van het gebied en de huidige situatie in het plangebied.

### 2.1 Landschapskarakteristiek

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 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.

Het plangebied is gelegen ten zuiden van Almelo. De historische kaarten uit afbeelding 2.1 geven een beeld van de ontwikkeling van de omgeving van het plangebied in de periode van 1900 tot 1950. Uit deze historische kaarten is de ontginning van het heidegebied af te lezen.



Afbeelding 2.1: Historische kaarten 1900 (links) en 1950 (rechts) (Bron: Provincie Overijssel)

### 2.3 Het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Bornerbroek. Een groot deel van de tot het plangebied behorende gronden zijn bestemd tot 'Bedrijf' en als zodanig in gebruik. Afbeelding 2.2 bevat een luchtfoto van de omgeving van het plangebied.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto omgeving plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

De gronden binnen het plangebied waar de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden zijn functioneel ingericht ten behoeve van de bedrijfsvoering. De huidige bedrijfsvoering bestaat uit het opslaan en verhandelen van 2<sup>e</sup> hands bouwmaterialen, het sorteren van ongesorteerd bouw- en sloopafval en werkzaamheden ten behoeve van een grondverzetbedrijf zoals de handel en opslag van zand, grind en menggranulaat (en aan deze activiteiten ook gerelateerd containerverhuur). Vanaf de Pepershaar gezien is er binnen het plangebied sprake van een lint aan bebouwing waarbij voor op het erf de twee (bedrijfs)woningen met bijgebouwen zijn gesitueerd en achter op het erf de bedrijfsbebouwing. Doordat het gehele perceel omringd wordt door een groenwal lijkt er visueel sprake te zijn van één groot, met groen omzoomd, bedrijfsperceel. Afbeelding 2.3 omvat enkele afbeeldingen van deze groenwal.



Afbeelding 2.3: Het materieel wordt afgeschermd door een fors opgaande grondwal voorzien van groen (Bron: Buro Stad en Land)

De opslag van materieel en de bedrijfsactiviteiten op het bedrijfsperceel vinden plaats binnen de grenzen van de groenwal. Hierdoor is er niet of nauwelijks sprake van enige vorm van visuele hinder door het bedrijf. Daarnaast is een deel van de gronden binnen het plangebied in gebruik als weide.

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Uitbreiding TKS

Zoals in het voorgaande geschetst biedt de huidige omvang van het bedrijfsperceel en de daarop toegestane bebouwing onvoldoende toekomstperspectief. Om ook op de lange termijn een gezond en duurzaam bedrijf te kunnen blijven exploiteren is:

- de uitbreiding van het bedrijfsperceel en het oprichten van een nieuwe groter hal voor de opslag van materieel en het uitvoeren van (in pandige) werkzaamheden;
- de herinrichting van het terrein ten behoeve van een efficiëntere bedrijfsvoering; en
- de legalisatie van een deel van de bedrijfsactiviteiten die al langere tijd plaatsvinden;

noodzakelijk. Deze uitbreiding is gericht op de verbetering van de huidige bedrijfsvoering en niet gericht op uitbreiding van de werkzaamheden met machines op het bedrijfsperceel. In principe is de huidige uitbreiding het gevolg van een te klein bedrijfsperceel dat in de huidige situatie niet efficiënt gebruikt kan worden.

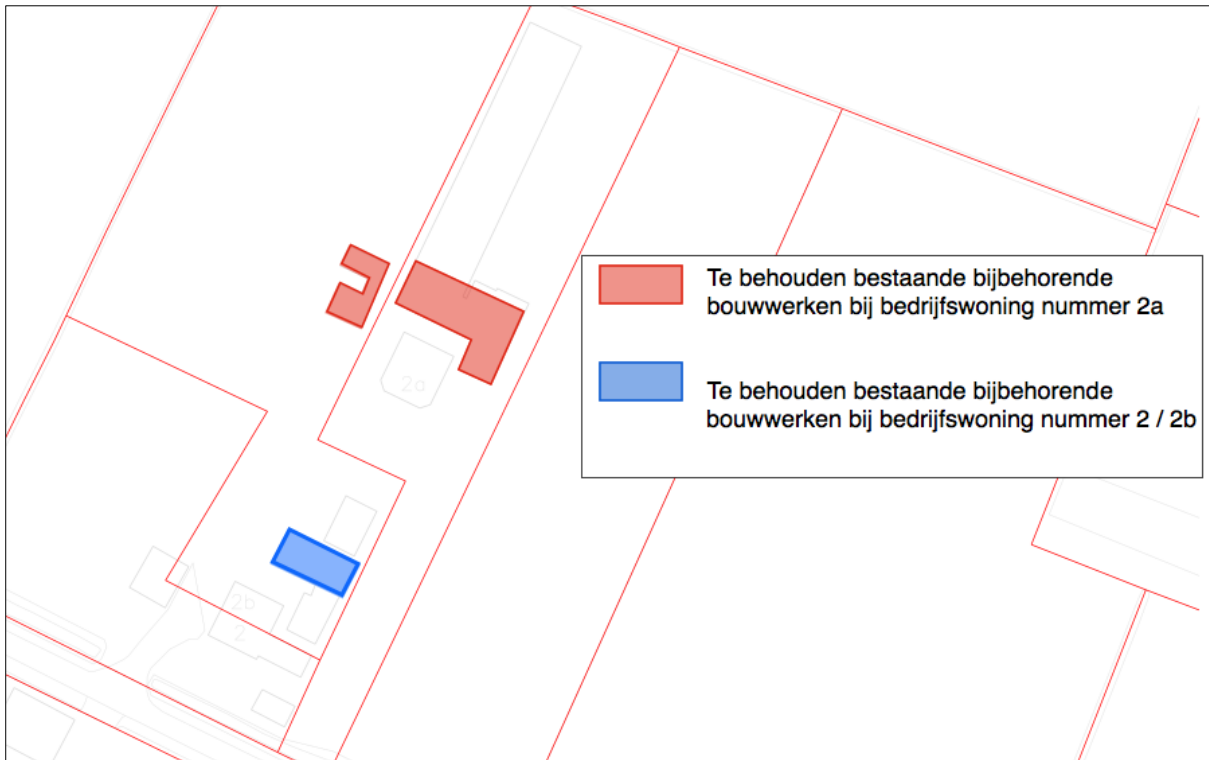
Op basis van het collegebesluit uit oktober 2012 mag TSK haar bedrijfsperceel uitbreiden en een nieuwe bedrijfshal oprichten van 1.250 m<sup>2</sup>. Eén van de bedrijfsactiviteiten die in de nieuwe bedrijfshal moet gaan plaatsvinden is het sorteren van gesorteerd en ongesorteerd bouw- en sloopafval. Dit sorteren wordt gedaan met behulp van een kraan met een grijparm. Voor enkel het sorteren van bouw- en sloopafval en enkele andere bedrijfsactiviteiten is een bedrijfshal van 1.250 m<sup>2</sup> voldoende van omvang. Echter dienen ook alle machines, werktuigen en -bussen te worden gestald in de bedrijfshal. Op dit punt knelt de in het collegebesluit van oktober 2012 genoemde omvang van de bedrijfshal met een efficiënte en doelmatige bedrijfsvoering.

Zo worden na werktijd alle machines, werktuigen en -bussen binnen gestald. Indien de volgende dag bouw- en sloopafval gesorteerd gaat worden, moeten eerst alle machines, werktuigen en -bussen naar buiten worden gereden om deze activiteit goed te kunnen verrichten. Dit is vanuit het oogpunt van een efficiënte en doelmatige bedrijfsvoering een zeer onwenselijke situatie. Ook het eventueel buiten stallen van machines, werktuigen en -bussen, zoals in de huidige situatie veelvuldig gebeurd, is onwenselijk om hierdoor de staat van onderhoud sneller verslechterd dan gewenst. Tevens zorgt dit voor een rommelige aanblik op het erf.

Om alle bedrijfsactiviteiten op een goede wijze uit te kunnen oefenen en om alle machines, werktuigen en -bussen op een goede wijze te kunnen stallen zonder dat dit andere werkzaamheden in de weg zit, is het wenselijk naast de nieuwe bedrijfshal met een oppervlakte van 1.250 m<sup>2</sup> een loods met een oppervlakte van 600 m<sup>2</sup> op te richten waarin de machines, werktuigen en -bussen kunnen worden gestald. Op deze wijze kan de levensduur van de machines, werktuigen en -bussen worden verlengd en blijft de staat van onderhoud beter geborgd. Gezien de elders in het buitengebied toegestane extra bedrijfsoppervlakte bij soortgelijke bedrijven wordt de gewenste uitbreiding met in totaal 1.850 m<sup>2</sup> alleszins redelijk bevonden.

De nieuwe bedrijfshal wordt opgericht in de noordwestelijke hoek van het uitgebreide bedrijfsperceel. De loods voor de stalling van machines, werktuigen en -bussen wordt opgericht in het verlengde hiervan, tegen de noordelijke perceelsgrens. De locatie van deze nieuwe bedrijfshal en loods wordt tevens verankerd in de regels van voorliggend bestemmingsplan door gebruik te maken van een bouwvlak. Hierbij wordt voor de loods een aanduiding opgenomen die bepaald dat in het betreffende gebouw uitsluitend de stalling van materialen, werktuigen en machines wordt toegestaan.

De huidige verouderde bedrijfsbebouwing wordt, voor zover niet behorend bij de bedrijfswoningen, gesloopt. In afbeelding 3.1 wordt inzichtelijk gemaakt welke gebouwen, dit betreffen bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoningen, blijven behouden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in bijbehorende bouwwerken behorende bij de bedrijfswoning aan de Pepershaar 2a en bijbehorende bouwwerken behorende bij de bedrijfswoning aan de Pepershaar 2 / 2b.



Afbeelding 3.1: Te behouden bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning

Nieuwbouw van bedrijfsgebouwen draagt, ten opzichte van de huidige situatie, bij aan een betere uitstraling van het bedrijfsperceel. Tevens kunnen zo meer bedrijfsactiviteiten binnen plaatsvinden en zal de levensduur van machines toenemen doordat er meer ruimte aanwezig is voor binnenstalling van machines. In totaal wordt op het bedrijfsperceel na de uitbreiding 1.850 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing toegestaan.

Naast de uitbreiding van het bedrijfsperceel en de daarop toegestane bebouwing wordt ook een deel van het huidige bedrijfsperceel ingeruild en bestemd als 'Groen'. Dit wordt ook planologisch zo geregeld. Daarnaast wordt de woning aan de Pepershaar 2, welke in eigendom is bij initiatiefnemers, ingepast als bedrijfswoning. Hierbij wordt opgemerkt dat het voornemen is om in de nabije toekomst deze woning te slopen en een nieuwe bedrijfswoning te realiseren. De nieuwe bedrijfswoning zal ten westen van de bestaande woning, aan de andere zijde van de in- en uitrit, worden opgericht. Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' is hierop in dit bestemmingsplan al aangepast. Het totaal aantal woningen neemt niet toe.

De uitbreiding en herinrichting van het bedrijfsperceel gaat gepaard met landschappelijke investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke. In de navolgende paragraaf zal aan de hand van het door Buro Stad en Land opgestelde Ruimtelijke Kwaliteitsplan, opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting, worden ingegaan op deze landschappelijke investeringen.

## 3.2 Ruimtelijk Kwaliteitsplan

### 3.2.1 Uitgangspunten bij de ontwikkelingen in het plangebied

Om het zicht op de bedrijfslocatie tot een minimum te beperken heeft initiatiefnemer in het verleden reeds een wintergroene opgaande houtsingel op een verhoogde wal gerealiseerd. Gekozen is voor een menging van inheems bosplantsoen aangevuld met een aanzienlijk percentage sparren en dennen, coniferen en laurierkersen. Deze soorten worden aangemerkt als gebiedsvreemd, niet-inheems en als landschappelijke beplanting ongeschikt. De kwaliteit van het landschap wordt er negatief door beïnvloed en de soorten hebben weinig tot geen ecologische waarde.

De gemeente heeft dan ook de wens geuit om deze groenwal om te vormen naar een meer landschappelijke wal met inheemse en streekeigen beplanting. Het omvormen van deze wal levert een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Ook voor wat betreft de uitstraling naar de omgeving zal een groene wal met streekeigen beplanting meer aanspreken dan een wal met dennen, sparren, coniferen en laurierkersen. Belangrijk uitgangspunt bij deze omvorming is dat het zicht op de bedrijfsactiviteiten beperkt blijft vanuit de omgeving. Gelet op het grote aandeel exoten op dit moment is, om kaalkap te voorkomen en een continu gesloten beplanting te behouden, een fasering van belang. In een periode van circa 10 jaar dient, rekening houdend met groeisnelheden, sprake te zijn van volledig omgevormde beplanting.

Om snel een behoorlijke maar qua beplanting te krijgen wordt gewerkt met het zogeheten wijker blijver systeem. Als wijker is gekozen voor de *Populus nigra* in de aanplantmaat van stamomtrek 14-16. Deze forse aanplantmaat geeft direct resultaat. Na 10-12 jaar zullen de populieren gekapt worden en zal de meer duurzame aanplant al een behoorlijke maat hebben.

Samengevat is de investering in de ruimtelijke kwaliteit is op te delen in een basisinspanning (landschappelijke goed inpassen van het erf) en de extra kwaliteitsimpuls.

***Basisinspanning:***

- De bedrijfshal wordt zo onopvallend mogelijk op het erf gesitueerd;
- sloop van de huidige verouderde en niet bij de bedrijfswoning behorende bedrijfsbebouwing;
- herbouw bedrijfshal met ingetogen kleurstelling en materialisatie, passend in het landschap;
- sloop kleine losse bijgebouwen en bestaande bedrijfswoning;
- herbouw woning op grotere afstand van Pepershaar waardoor er een duidelijk voorerf ontstaat;
- kerens, parkeren en opslag binnen plangrens.

***Extra kwaliteitsimpuls:***

- versterken erfstructuur door het voorerf openen te maken en (deels) te voorzien van een haag;
- bestaande gebiedsvreemde beplanting wordt vervangen door streekeigen beplanting;
- aanplant hoogstamfruitgaard als accent op voorerf.

Naast voornoemde extra kwaliteitsimpuls brengt de ontwikkeling ook nog andere kwaliteitsimpuls met zich mee. Zo kunnen met de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing machines, werktuigen en - bussen binnen worden gestald. Hierdoor wordt de aanblik op het bedrijfsperceel minder rommelig. Daarnaast wordt de huidige verouderde bedrijfsbebouwing gesloopt en vervangen door meer eigentijdse bebouwing met een uitstraling die beter past in het landelijk gebied. Daarnaast is er ook sprake van een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat voor omwonenden. Dit omdat in dit bestemmingsplan is vastgelegd dat een geluidsproducerende activiteit als het sorteren van ongesorteerd bouw- en sloopafval uitsluitend nog inpandig in de bedrijfshal mag plaatsvinden.

### **3.2.2 Onderbouwning inrichtingsplan**

Belangrijke uitgangspunten vormen de ruimtelijke kenmerken van het landschap zoals kleinschaligheid, groene erven en lanen. De ontwikkelingsrichting in het gebied is wonen en werken als goede burens. De huidige verouderde bedrijfsbebouwing wordt, voor zover niet behorend bij de bedrijfswoning, gesloopt (zie ook afbeelding 3.1 en 3.2). Aan de noordwestzijde zal een nieuwe loods met kantoor gebouwd worden. Deze nieuwe loods zal qua vormgeving en materialisatie beter aansluiten bij het landschap. Dit bevordert de eenheid in het gebied. Een sober en strakke uitstraling doet het volume aansluiten op het landschap.

De bestaande bedrijfswoning aan de Pepershaar 2 zal gesloopt worden. De wens is om de woning elders op het erf nieuw te bouwen. Hierdoor ontstaat een duidelijk voorerf waar fruitbomen en hagen geplant worden. Het bedrijf krijgt hierdoor een representatieve uitstraling. Een duidelijke scheiding van wonen voor en werken achter ontstaat door op het erf een wilde haag en een deel van de singel door te trekken.

Op het erf is gekeken naar een zo efficiënt mogelijke indeling. De gebouwen en de opslag van materieel zijn rondom afgeschermd met een grondwal voorzien van opgaande beplanting. Deze zal behouden blijven. Aan de oostzijde wordt de grondwal verplaatst om de opslag beter af te schermen. Parkeren is nabij de entree van het erf gesitueerd. In het gehele gebied wordt enkel gebruik gemaakt van streekeigen beplanting. (met uitzondering van de siertuinen) Deze versterken de groene structuur in het landschap en beperken het zicht op de bouwvolumes. Niet alleen langs de randen staat een singel, ook op het erf komen verschillende (nuts-)bomen te staan. Met streekeigen hagen worden ruimten gemaakt om in te wonen, te parkeren of te werken. Hemelwater wordt geïnfiltreerd door middel van een bestaande zinkslot. Als extra investering wordt er op het voorerf een hoogstamfruitgaard voorzien. Dit streekeigen element accentueert het voorerf.

In afbeelding 3.2 is een uitsnede opgenomen van het inrichtingsplan. Opgemerkt wordt dat de situering van het gebouw indicatief is, het gebouw wordt enkel weergegeven op een beeld te schetsen van de toekomstige indeling van het bedrijfsperceel.



Afbeelding 3.2: Uitsnede bij het Ruimtelijk Kwaliteitsplan behorend inrichtingsplan (Bron: Buro Stad en Land)

De locatie van de nieuwe te bouwen bedrijfswoning wordt in afbeelding 3.2. globaal weergegeven als zoekgebied. Er is nog geen concrete tekening voorhanden waarop de exacte locatie van de woning staat weergegeven.

### **3.3 Verkeer en parkeren**

#### **3.3.1 Verkeer**

De ontsluiting van het bedrijfsperceel blijft via de bestaande ontsluiting ongewijzigd plaatsvinden op de Pepershaar. Met de uitbreiding van het bedrijfsperceel en de daarop toegestane bebouwing vindt geen toename van het aantal verkeersbewegingen plaats. Dit omdat dit bestemmingsplan niet is bedoeld om de bedrijfsactiviteiten uit te breiden. Dit bestemmingsplan voorziet in:

- de uitbreiding van het bedrijfsperceel en de mogelijkheid om een nieuwe groter hal voor de opslag van materieel en het uitvoeren van (in pandige) werkzaamheden op te kunnen richten;
- als gevolg van de uitbreiding van het bedrijfsperceel kan het terrein worden heringericht ten behoeve van een efficiëntere bedrijfsvoering; en
- de legalisatie van een deel van de bedrijfsactiviteiten die al langere tijd plaatsvinden;

Zoals reeds aangegeven is de uitbreiding gericht op de verbetering van de huidige bedrijfsvoering en niet gericht op uitbreiding van de werkzaamheden met machines op het bedrijfsperceel. In principe is de huidige uitbreiding het gevolg van een te klein bedrijfsperceel dat in de huidige situatie niet efficiënt gebruikt kan worden. Wel leidt de herinrichting tot een logistiek verantwoorde en verkeersveiligere situatie op het erf.

Ook de bestaande woning aan de Pepershaar 2 blijft ontsloten op de Pepershaar. Ook hier is sprake van een bestaande situatie en is geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

#### **3.3.2 Parkeren**

Het parkeren ten behoeve van het bedrijf vindt plaats op het bedrijfsperceel. Het bedrijfsperceel biedt hier voldoende ruimte voor. Het parkeren ten behoeve van de woningen vindt tevens plaats op eigen terrein.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

#### 4.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich over het algemeen niet uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen. Het betreft in het voorliggende geval geen binnenstedelijke ontwikkeling waardoor de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing is.



## 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel 2009.

### 4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

### 4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel 2009

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2009. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

### 4.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

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

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling kan getypeerd worden als 'uitbreiding niet-agrarische bedrijf'. In het 'Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' staat hierover het volgende genoemd:

Doel: Ruimte voor bedrijfsontwikkeling die past in haar omgeving en bijdraagt aan verbetering van ruimtelijke kwaliteit en sociale en economische vitaliteit van het buitengebied.

**Kwaliteitsprestaties:** Zijn afhankelijk van type bedrijf, schaal/impact en gebiedskenmerken en kunnen betreffen investeringen in landschap, natuur, cultuurhistorie, water e.d. in de omgeving van de eigen locatie. Mogelijk een kwaliteitsverbetering van het totale bedrijfsterrein en aangepaste situering en vormgeving van gebouwen passend bij gebiedskenmerken. De toename van de grondwaarde en de besparing op kosten kunnen als maatstaf dienen voor investeringen in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

**Aandachtspunten:** Sociaaleconomische redenen en behoefte moeten aanwezig zijn, verplaatsing is onhaalbaar. In de structuurvisie zijn bepaalde typen van bedrijvigheid uit te sluiten. Het is aan te bevelen een aantal standaard kostenposten vast te stellen, zodat kwaliteitsinvesteringen voldoende tastbaar resultaat opleveren.

#### **4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009**

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

##### **4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes**

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

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

##### **4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven**

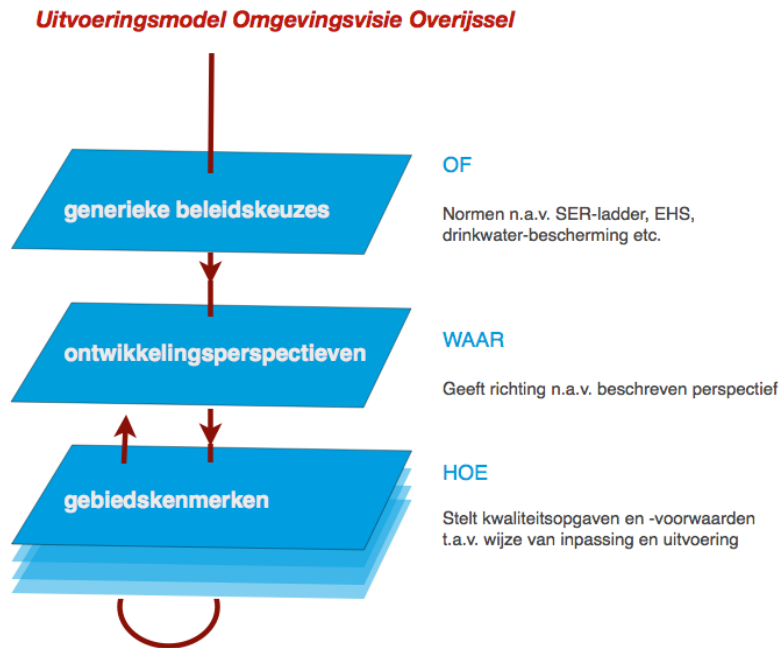
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

##### **4.2.4.3 Gebiedskenmerken**

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.5 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 ontstaat globaal het volgende beeld.

##### 4.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn met name de artikelen 2.1.4, 2.1.5 en 2.1.6 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 van belang

##### **Artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 luidt als volgt:**

###### 2.1.4 Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

Het begrip 'stedelijke ontwikkelingen' wordt als volgt gedefinieerd: *het realiseren van stedelijke functies zoals woningbouw, bedrijventerreinen, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve en religieuze voorzieningen met de daarbij behorende infrastructuur met bijbehorende groen en water en het hiertoe bouwrijp maken van gronden.*

Artikel 2.1.4. is gericht op alle andere ontwikkelingen dan stedelijke ontwikkelingen, zoals die gedefinieerd zijn in artikel 2.1.1. en die leiden tot extra ruimtebeslag op de groene omgeving. In dit geval is sprake van een individueel bedrijf in het buitengebied met een concrete uitbreidingsvraag. Er is geen sprake van een functie als een bedrijventerrein (aangezien het een individueel bedrijf betreft) of een andere functie die onder de reikwijdte van definitie *stedelijke ontwikkeling* valt. In dit geval is sprake van een *andere dan stedelijke ontwikkeling* als bedoeld in artikel 2.1.4.

Concreet dient in het kader van artikel 2.1.4 eerst te worden gezien of door optimaal gebruik van bestaande erven niet tegemoet gekomen kan worden aan de wens voor meer ontwikkelingsruimte. Pas daarna kan onder voorwaarden uitbreiding ter sprake komen.

#### Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009

##### *Toon Kolenbrander Sloopwerken*

De provincie Overijssel onderkent het belang van dergelijke lokaal gewortelde bedrijven in 'De Kracht van Overijssel' (Hoofdlijnennotitie 2011 - 2015). In het belang van de sociaal-economische ontwikkeling in de regio wil de provincie Overijssel in de gemeenten ruimte blijven bieden aan lokaal gewortelde bedrijvigheid en de uitbreiding daarvan. Dit onder toepassing van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven, gebiedskenmerken). Onder lokaal gewortelde bedrijven verstaat de provincie Overijssel: *bedrijven die hun oorsprong óf verzorgingsgebied hebben of vinden in de gemeente of kern waar ze gevestigd zijn of zich vestigen en toegevoegde waarde bieden aan de sociaal-economische structuur/voorzieningen.*

TKS is een bedrijf dat al decennia lang op de huidige bedrijfslocatie aan de Pepershaar 2-2a is gevestigd. De huidige bedrijfssituatie betreft een als zodanig historisch gegroeide en positief bestemde situatie. TKS is economisch sterk gebonden aan de kern Bornerbroek en staat in de gehele regio bekend als een Bornerbroekse bedrijf. Tezamen met enkele andere niet-agrarische bedrijven vormt TKS de kern van niet-agrarische Bornerbroekse bedrijvigheid en is het één van de economische dragers voor de kern Bornerbroek. Door de nauwe verbondenheid met Bornerbroek, mede hierdoor onderscheid het bedrijf zich van andere bedrijvigheid in de 'grote' steden, is het van groot belang voor het voortbestaan van het bedrijf dat TKS ook gevestigd kan blijven in Bornerbroek.

##### *Alternatieve locaties*

Bornerbroek kent geen op zichzelf staand bedrijventerrein waar een bedrijf als TKS, gezien de milieucategorie waartoe dit bedrijf gerekend wordt, zich zou kunnen vestigen. Ook individuele bedrijfslocaties in of rondom Bornerbroek zijn niet geschikt voor de vestiging van een dergelijke bedrijf, laat staan dat dit financieel haalbaar is.

De bedrijventerreinen in Almelo staan hogere milieucategorieën toe en een bedrijf als TKS zou hier, gezien de toegestane categorieën, naar toe kunnen verplaatsen. Van enige sociale binding met een eventuele locatie in Almelo of de stad Almelo is echter geen sprake. Daarnaast zou Bornerbroek hiermee één van haar economische dragers, onder andere van belang voor het verenigingsleven in Bornerbroek, verliezen.

Naast het feit dat TKS in zijn geheel geen sociale binding geeft met Almelo speelt ook het financiële aspect hierin een rol. In Almelo worden op diverse locaties bedrijfskavels aangeboden. Afhankelijk van de locatie variëren de kosten van deze bedrijfskavels van circa € 110,- tot circa € 130,-. Uitgaande van de oppervlakte van het uitgebreide bedrijfsperceel, circa 9.200 m<sup>2</sup>, betekent dit dat enkel de aankoop van een 'kale' bedrijfskavel (uitgaande van een gemiddelde grondprijs van € 120,-) al € 1.104.000,- kost. Hier bovenop komen nog de kosten voor de inrichting van de kavel, de bouwkosten en de kosten die gemoed zijn met de verplaatsing van het bedrijf naar deze locatie. Een dergelijke investering is financieel gezien niet verantwoord en zeer zeker ook niet rendabel.

Daarbij dient voor de huidige bedrijfslocatie een geschikte herinvulling gezocht te worden. Waar 'vroeger' woningbouw nog wel eens een oplossing wou bieden bij dergelijke bedrijfsverplaatsingen, is dit tegenwoordig ook geen reële optie meer. De opbrengsten uit woningbouw zijn aanzienlijk gedaald en het aantal in het buitengebied te koop staande woningen is de laatste jaren fors toegenomen.

Het vorenstaande in acht nemend is een verplaatsing van het bedrijf naar een locatie elders financieel gezien redelijkerwijs geen optie.

##### *Geen grootschalige uitbreiding*

De uitbreiding van TKS betreft in principe geen grootschalige uitbreiding die van grote invloed is op de omgeving. In de huidige situatie heeft het bedrijfsperceel een oppervlakte van 6.140 m<sup>2</sup>. In de toekomstige

situatie zal dit worden vergroot tot 9.190 m<sup>2</sup>. In vergelijking bij de uitbreidingsmogelijkheden die sommige agrarische bedrijven in het buitengebied wordt geboden, is dit zeer zeker niet aan te merken als een grootschalige uitbreiding. Ook qua bebouwingmogelijkheden is sprake van een wezenlijk verschil met agrarische bedrijven. Bij TKS worden de maximale bebouwingmogelijkheden vastgelegd in het bestemmingsplan en wordt middels een bouwvlak de locatie van het gebouw/ de gebouwen vastgelegd.

Hoewel een vergroting als die van TKS in een open landschap impact zou kunnen hebben op de openheid en het beeld van het landschap, is dat hier niet het geval. Het gehele bedrijfsperceel is in de huidige situatie al omzoomd met een grondwal met daarop opgaande beplanting. Het zicht op de bedrijfslocatie vanuit de omgeving is hierdoor zeer beperkt. De voorgenomen uitbreiding vindt in zijn geheel plaats binnen de kaders van deze grondwal. Hierdoor zal er niet of nauwelijks sprake zijn van enige impact op de omgeving.

Ook hierbij is sprake van een wezenlijk verschil met agrarische bedrijvigheid. Over het algemeen kunnen deze bedrijven zonder al te veel investeringen uitbreiden in het buitengebied. De omvang en de impact die dergelijke stallen op het landschap hebben is in vergelijking met de uitbreiding van TKS vele male groter.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

**Artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 luidt –samengevat- als volgt:**

**2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit**

*Nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen kunnen mogelijk worden gemaakt indien deze de ruimtelijke kwaliteit versterken en wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. De mogelijkheid bestaat om van het ontwikkelingsperspectief af te wijken indien er sprake is van een sociaaleconomische en/of maatschappelijk belang en voldoende verzekerd is dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009

Ruimtelijke kwaliteit is een begrip waarvoor geen scherpe definitie bestaat. Over het algemeen wordt ruimtelijke kwaliteit gedefinieerd als 'het totaal van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden'. Van belang is dat er een balans dient te zijn tussen de geboden ontwikkelingsruimte die gegenereerd wordt en de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

In het Ruimtelijk Kwaliteitsplan en in hoofdstuk 3 is uitgebreid beschreven op welke wijze geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit. Om niet in herhaling te vallen wordt hier niet wederom op ingegaan, maar wordt hier kortheidshalve naar verwezen. Hier wordt geconcludeerd dat sprake is van een adequate landschappelijke inpassing van het gehele bedrijfsperceel en een forse investering in de ruimtelijke kwaliteit. Door zowel een basisinspanning als aanvullende ruimtelijke kwaliteitsprestaties te leveren, is er sprake van een goede balans tussen de geboden ontwikkelingsruimte en de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

**Artikel 2.1.6 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 luidt als volgt:**

**2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving**

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009

In subparagraaf 4.2.6 wordt nader ingegaan op de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (artikel 2.1.6 onder 1) aan de hand van het processchema uit het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Krachtens de Omgevingsverordening Overijssel 2009 moet in het kader van de toelichting op het bestemmingsplan ook worden gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Hierna wordt uitgebreid op dit aspect ingegaan. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

#### 4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burenen'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

#### **'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte - Mixlandschap'**

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant veehouderijen en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Deze gebieden zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

In dit perspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte voor agrariërs zozeer is beperkt, dat duurzame benutting van de ruimte en ruimtelijke kwaliteit ermee gediend zijn nieuwe ontwikkelingskansen te benutten.

#### Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

Ontwikkelingen in de Groene Omgeving zijn niet langer gebonden aan strikte voorschriften van welke functie op welke plek moet plaatsvinden. De provincie biedt ruimte voor economische dynamiek en wenst de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. Met de uitbreiding van het bedrijfsperceel van TKS wordt bijgedragen aan de provinciale ambitie om zowel de economische dynamiek als de ruimtelijke kwaliteit in gebieden met dit ontwikkelingsperspectief te versterken.

Daarnaast wordt de uitstraling van het bedrijf naar de omgeving toe verbeterd door de in hoofdstuk 3 beschreven landschappelijke investeringen en het feit dat meer werkzaamheden binnen de nieuwe bedrijfshal, gaan plaatsvinden. Er is sprake van een goede balans tussen de geboden ontwikkelingsruimte en de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

### 4.2.5.3 Gebiedskenmerken

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

#### 1. De ‘Natuurlijke laag’

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’. In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3: Natuurlijke laag: gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’ (Bron: Provincie Overijssel)

#### ‘Dekzandvlakte en ruggen’

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfvrij – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

#### Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

Zoals ook blijkt uit de historische kaarten in afbeelding 2.1 zijn de gronden in het plangebied in het verleden ontgonnen. Van de oorspronkelijke natuurlijke laag is ter plaatse van het plangebied derhalve nauwelijks nog iets waarneembaar. De uitbreiding van TKS gaat wel samen met aanzienlijke investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Zo worden uitheemse soorten vervangen door streekeigen inheemse (‘natuurlijke’) soorten. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gebiedskenmerk van de ‘Natuurlijke laag’.

#### 2. De ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ gelegen in het landschapstype ‘Oude hoevenlandschap’. In afbeelding 4.4 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 4.4: De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

### 'Oude hoevenlandschap'

Het oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrasterijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

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

De bedrijfslocatie en de toegestane bedrijfsbebouwing worden enigszins uitgebreid. Deze uitbreiding gaat gepaard met landschappelijke investeringen, één en ander zoals beschreven in hoofdstuk 3 en het in bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk Kwaliteitsplan. Onder andere de huidige groenwal wordt omgevormd waarbij de uitheemse en niet streekeigen beplanting gefaseerd wordt verwijderd. Deze beplanting wordt vervangen door streekeigen soorten die passend zijn binnen het Oude hoevenlandschap. Gesteld wordt dat sprake is van een goede balans tussen de geboden uitbreidingsruimte en de landschappelijke investeringen. Deze landschappelijke investeringen dragen bij aan de herkenbaarheid van het Oude hoevenlandschap.

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

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

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

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

## **4.2.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving**

### 4.2.6.1 Algemeen

De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

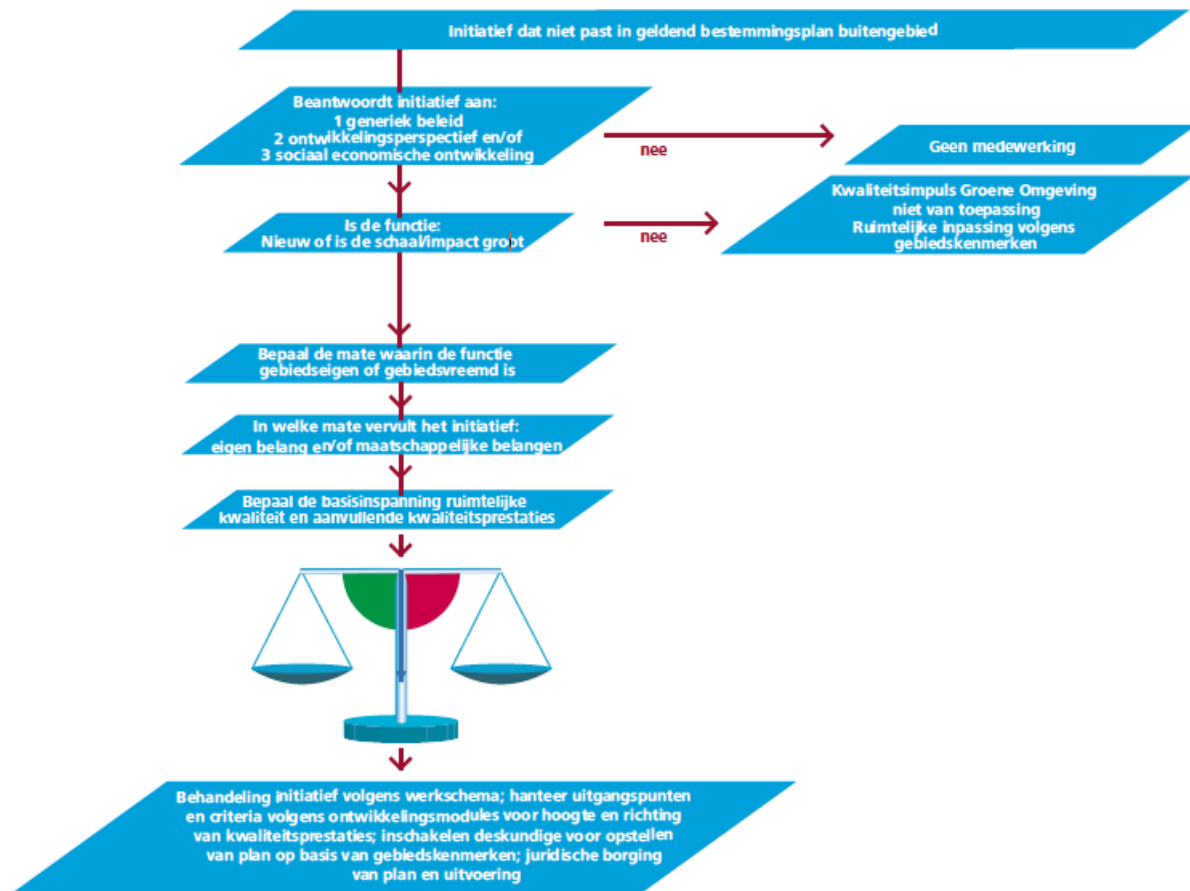


Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

#### 4.2.6.2 Methodiek

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, dient het volgende model gevolgd te worden:



Afbeelding 4.5: Modelschema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.6.3 Toetsing aan de uitgangspunten van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

##### **Generiek beleid**

Zoals al gebleken uit 4.2.5.1 vormen de generieke beleidskeuzes in het voorliggende geval geen belemmering.

##### **Ontwikkelingsperspectieven**

In 4.2.5.2 is het initiatief getoetst aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Gebleken is dat het initiatief passend is binnen het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

### ***Sociaal economische ontwikkeling***

De provincie biedt ruimte voor sociaaleconomische ontwikkelingen, mits deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en tot slot wordt uitgevoerd volgens de Catalogus Gebiedskenmerken.

De ontwikkeling past binnen het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Ten aanzien van het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik wordt verwezen naar 4.2.5.1. Hier wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Uitgangspunt voor het Ruimtelijk Kwaliteitsplan (zie ook bijlage 1) zijn de gebiedskenmerken zoals deze door de provincie Overijssel zijn gedefinieerd. Ook uit de voorgaande is gebleken dat er sprake is van aanzienlijke landschappelijke investeringen en dat deze investeringen in overeenstemming zijn met de ter plekke geldende gebiedskenmerken (indien nog aanwezig).

Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling leidt tot een verbetering van de sociale economische vitaliteit van het buitengebied door een lokaal geworteld bedrijf de noodzakelijke ruimte te bieden die nodig is om een bedrijf ook de toekomst op een gezonde wijze te kunnen exploiteren.

### ***Schaal & impact***

Het betreft in het voorliggende geval geen nieuwe functie maar een bestaande functie in het buitengebied. Hierbij is niet direct sprake van een uitbreiding maar van een herinrichting van het terrein en het juridisch-planologisch inkaderen van de bedrijfsvoering. Dit heeft mede een verbetering van het woon- en leefklimaat en van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg. Planologisch gezien neemt de oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' wel toe. In de huidige situatie heeft het bestemmingsvlak een oppervlakte van 6.140 m<sup>2</sup>. In de toekomstige situatie zal het bestemmingsvlak worden vergroot tot 9.190 m<sup>2</sup>. In een open landschap zou een dergelijke vergroting impact kunnen hebben op de openheid en het beeld van het landschap. In het voorliggende geval is het gehele bedrijfsterrein in de huidige situatie al omzoomd met een grondwal met daarop opgaande beplanting. Het zicht op de bedrijfslocatie vanuit de omgeving is hierdoor zeer beperkt. De voorgenomen uitbreiding vindt in zijn geheel plaats binnen de kaders van deze grondwal. Hierdoor zal er niet of nauwelijks sprake zijn van enige impact op de omgeving.

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat de impact van de ontwikkeling op de omgeving, gezien het feit dat geen sprake is van een daadwerkelijke capaciteitsuitbreiding, zeer beperkt is. De schaal is, gelet op de uitbreiding van bijvoorbeeld agrarische bedrijven in het buitengebied, ook relatief beperkt.

### ***Gebiedseigen of gebiedsvreemd***

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.).

Zoals al gebleken uit het voorgaande past de uitbreiding van TKS binnen het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief en de beleidsdoelstellingen van de provincie Overijssel om ruimte te blijven bieden aan lokaal gewortelde bedrijvigheid en de uitbreiding daarvan. Indien echter gekeken wordt naar de bedrijfsactiviteiten blijkt ook dat er sprake is van een gebiedsvreemde functie.

Indien er wordt uitgegaan van een gebiedsvreemde functie zijn een tweetal aspecten van belang:

- heeft de functie een negatieve invloed op de omgeving?;
- welke kwaliteitsprestatie/ investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt er gedaan?

### **Ad 1.**

Zoals blijkt uit de toelichting van dit bestemmingsplan, en dan met name hoofdstuk 5, heeft de ontwikkeling geen negatieve invloed op de omgeving. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

**Ad 2.**

In hoofdstuk 3 en in het Ruimtelijk Kwaliteitsplan staat uitgebreid beschreven welke investeringen gedaan worden in de ruimtelijke kwaliteit. Voor een nadere toelichting hierop en om niet in herhaling te vervallen wordt korthedshalve hier naar verwezen.

***Eigen belang of maatschappelijk belang***

De uitbreiding is noodzakelijk om ook naar de toekomst een gezond en duurzaam bedrijf te kunnen exploiteren. Hoewel er in principe sprake is van een eigen belang, zijn er ook raakvlakken met het maatschappelijk belang. Dit omdat sprake is van een lokaal geworteld bedrijf dat ook werknemers in dienst heeft van binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Almelo. Hierdoor levert het bedrijf een bijdrage aan de lokale werkgelegenheid.

In het belang van de sociaal-economische ontwikkeling in de regio wil de provincie Overijssel in de gemeenten ruimte blijven bieden aan lokaal gewortelde bedrijvigheid en de uitbreiding daarvan. Het voorliggende initiatief draagt bij aan deze sociaal-economische ontwikkeling.

***Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestatie***

De basisinspanning ruimtelijke kwaliteit bestaat uit een goede ruimtelijke inpassing van het totale perceel waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. De invulling van de aanvullende kwaliteitsprestaties is maatwerk.

Zoals in hoofdstuk 3 ook al geschetst bestaat de basisinspanning uit:

- de loods wordt zo onopvallend mogelijk op het erf gesitueerd;
- de sloop van de niet meer functionele bebouwing;
- herbouw bedrijfshal met ingetogen kleurstelling en materialisatie, passend in het landschap;
- kerens, parkeren en opslag binnen plangrens.

De aanvullende kwaliteitsprestaties bestaan uit:

- versterken erfstructuur door het voorerf openen te maken en (deels) te voorzien van een haag;
- bestaande gebiedsvreemde beplanting wordt vervangen door streekeigen beplanting.

Aanvullend wordt opgemerkt de uitbreiding en herinrichting van het bedrijfsperceel in zijn geheel plaatsvindt binnen de kaders van de opgerichte grondwal. De uitbreiding van het bedrijfsperceel omhelst een oppervlakte van circa 3.000 m<sup>2</sup>. Doordat de uitbreiding in zijn geheel plaatsvindt binnen de kaders van de reeds aanwezige grondwal is dit in het omgevingsbeeld niet of nauwelijks waarneembaar. De impact van de uitbreiding op de omgeving is hierdoor relatief beperkt. Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat, ondanks het feit dat het bedrijf al omzoomd is met een houtwal, als onderdeel van de uitbreiding en herinrichting diverse landschapsmaatregelen worden getroffen. Zo wordt de bestaande beplanting op de houtwal, deze beplanting is niet streekeigen en heeft geen landschappelijke waarde, in fasen vervangen door streekeigen beplanting. Door deze beplanting in fasen te vervangen blijft het zicht op het bedrijfsperceel ten allen tijde beperkt.

Met het oprichten van een nieuwe bedrijfshal zal de huidige bedrijfsbebouwing gesloopt gaan worden. Hoewel meer bebouwing wordt toegestaan (1.850 m<sup>2</sup> i.p.v. 800 m<sup>2</sup>) wordt de locatie voor de nieuw op te richten bedrijfshal in dit plan wel vastgelegd. De nieuwe bedrijfshal mag uitsluitend in de meest noordwestelijke hoek van het perceel (binnen het bouwvlak) worden opgericht. Het sorteren van ongesorteerd bouw- en sloopafval mag uitsluitend plaatsvinden in deze nieuwe bedrijfshal. Doordat het sorteren van ongesorteerd bouw- en sloopafval uitsluitend mag plaatsvinden in de bedrijfshal, is er sprake van een beperkte invloed op de omgeving. Ook dit kan worden gezien als een aanvullende kwaliteitsprestatie.

In hoofdstuk 3 en het Ruimtelijk Kwaliteitsplan zijn de hiervoor puntsgewijs beschreven basisinspanning en de aanvullende kwaliteitsprestaties uitgebreid beschreven. Hier wordt gesteld dat voldaan wordt aan de wens van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving.

**4.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

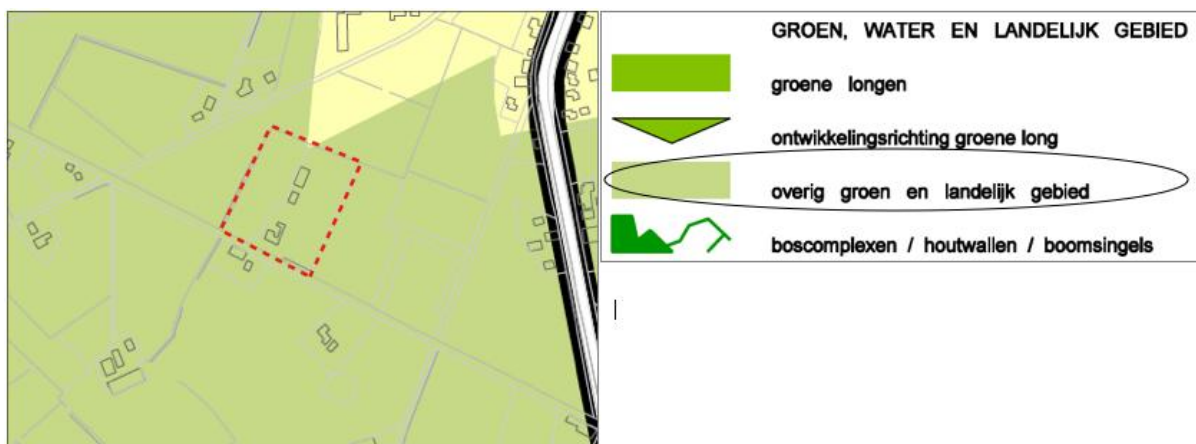
Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Structuurplan Almelo, Symbiose tussen stad en land

In het Structuurplan Almelo is vastgelegd hoe de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Almelo de komende jaren in hoofdlijnen zal plaatsvinden. Het structuurplan heeft betrekking op het gehele gemeentelijke grondgebied. De ruimtelijke hoofdstructuur van Almelo wordt gekenmerkt door vier groene lobben die vanuit het omliggende buitengebied tot aan de rand van het stadscentrum reiken. Het ruimtelijke beleid is gericht op het behoud van de lobbenstructuur. Binnen deze structuur moet worden gezocht naar de nodige uitbreidingsruimte voor stedelijke functies.

Het plangebied is op de structuurplankaart aangeduid als 'overig groen en landelijk gebied'. Eén en ander wordt weergegeven in afbeelding 4.6.



Afbeelding 4.6: Uitsnede Structuurplankaart 'Symbiose tussen Stad en Land' (Bron: gemeente Almelo)

#### Toetsing van het initiatief aan het Structuurplan 'Symbiose tussen stad en land'

In het structuurplan wordt niet specifiek ingegaan op de gebieden die op de structuurplankaart zijn aangeduid als 'overig groen en landelijk gebied'. Wel wordt in het structuurplan aangegeven dat het behoud van de landschappelijke kwaliteit in deze gebieden voorop staat. Zoals in hoofdstuk 3 verwoord gaat de uitbreiding van het bedrijfsperceel gepaard met forse investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Door deze landschappelijke investeringen zal de landschappelijke kwaliteit ter plaatse worden versterkt.

### 4.3.2 Kaderstelling landelijk gebied Almelo

#### 4.3.2.1 Inleiding

Op 10 juli 2012 heeft de gemeenteraad van Almelo de nieuwe kaders voor ontwikkelingen in het buitengebied vastgesteld. Het doel hiervan is een richtinggevend ruimtelijk beleidskader dat dient als toetsingskader voor nieuwe initiatieven in het landelijk gebied. De kaders zijn tevens bedoeld om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen.

#### 4.3.2.2 Kaders

De 4 richtinggevendende kaders zijn:

1. Het landelijk gebied is in principe primair bestemd voor de uitoefening van de agrarische sector;
2. Nieuwe initiatieven mogen de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven niet hinderen;
3. De groene longen worden gevrijwaard van verder oprukkende verstedelijking;
4. Nieuwe initiatieven die:
  - a. niet binnenstedelijk zijn op te lossen;
  - b. of van oorsprong al in het gebied aanwezig zijn;

kunnen eventueel worden ingepast, indien, enerzijds, met behulp van het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving de aanwezige ruimtelijke kwaliteit in het gebied wordt versterkt, anderzijds, nieuwe initiatieven niet leiden tot significante verzwaring van activiteiten zoals verkeersstromen, welke aanleiding kunnen zijn voor aanpassing van de openbare infrastructuur of toeneming van verkeersonveiligheid.

#### 4.3.2.3 Toetsing

Geconcludeerd kan worden dat:

- het initiatief de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijvigheid niet hindert. Dit blijkt uit paragraaf 5.6;
- het plangebied niet is gelegen in een groene long;
- het bedrijf al geruime tijd gevestigd is in het buitengebied en ook gelieerd is aan het buitengebied gezien de werkzaamheden. Er is geen sprake van een nieuw initiatief maar van een bestaande functie;
- het initiatief is aan de hand van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving zorgvuldig uitgewerkt. Er is sprake van aanzienlijke investeringen in de groene omgeving. Kortheidshalve wordt hiervoor verwezen naar hoofdstuk 3 en de beschrijving en toetsing van het provinciaal beleid in de voorgaande paragraaf.
- het plan niet leidt tot een significante verzwaring van de verkeersdruk (zie paragraaf 3.3).

Bovenstaande brengt met zich mee dat het plan aansluit bij de 'Kaderstelling landelijk gebied gemeente Almelo'.

#### **4.3.3 Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsdocumenten.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, flora & fauna en archeologie & cultuurhistorie.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

#### 5.1.2 Situatie plangebied

Railverkeers- en wegverkeerslawaai zijn in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden toegevoegd. Op het aspect industrielawaai wordt in paragraaf 5.6, aan de hand van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', nader ingegaan.

#### 5.1.3 Conclusie

Gezien de afstand tot relevante wegen en gezien het feit dat dit plan niet voorziet in de toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten wordt geconcludeerd dat de Wgh niet van toepassing is.

### 5.2 Bodemkwaliteit

#### 5.2.1 Algemeen

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

#### 5.2.2 Situatie plangebied

##### 5.2.2.1 Algemeen

Kruse Milieu B.V. heeft in verband met de ontwikkeling een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten en conclusie van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

##### 5.2.2.2 Resultaten en conclusie verkennend bodemonderzoek

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

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

*Deellocatie A*

- Bovengrondmengmonster A - BG I is licht verontreinigd met PAK;
- Bovengrondmengmonster A - BG II is niet verontreinigd;
- Ondergrondmengmonster A - OG I is niet verontreinigd;
- Grondwatermonster A1 is licht verontreinigd met barium.

*Deellocatie B*

- Bovengrondmengmonster B - BG III is niet verontreinigd;
- Ondergrondmengmonster B - OG II is niet verontreinigd;
- Grondwatermonster B1 is licht verontreinigd met barium, kobalt en 1,2-dichloorethenen en er is een sterk verhoogd gehalte nikkel aangetoond.

*Deellocatie C*

- Bovengrondmengmonster C - BG IV is matig verontreinigd met PAK;
- Na separate analyse van de monsters uit het bovengrondmengmonster blijkt dat geen van de separate bovengrondmonsters verontreinigd is met PAK:
  - Bovengrondmonster C1A (0 - 0.15) is niet verontreinigd met PAK;
  - Bovengrondmonster C2 (0 - 0.50) is niet verontreinigd met PAK;
  - Bovengrondmonster C3 (0 - 0.50) is niet verontreinigd met PAK;
  - Bovengrondmonster C4 (0 - 0.50) is niet verontreinigd met PAK;
  - Bovengrondmonster C11 (0 - 0.25) is niet verontreinigd met PAK;
- Bovengrondmengmonster C - BG V is licht verontreinigd met cadmium, koper, lood, zink en PAK;
- Ondergrondmengmonster C - OG III is niet verontreinigd;
- Grondwatermonster C1 is licht verontreinigd met barium.

**Hypothese**

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen voor alle deellocaties, aangezien er enkele overschrijdingen van de achtergrond-, streef-, tussen of interventiewaarden zijn aangetoond.

**Conclusies en aanbevelingen**

In de boven- en ondergrond en in het grondwater van deellocaties A en C zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Aangezien (na separate analyse) de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om nader onderzoek uit te voeren.

In het grondwater van deellocatie B zijn licht verhoogde concentraties barium, kobalt en 1,2- dichloorethenen aangetroffen en is er een sterk verhoogd gehalte nikkel aangetoond. Deze verhoogde metaalconcentraties in het grondwater zijn (zoals beschreven in paragraaf 4.4 van het onderzoeksrapport) toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden. In overleg met de afdeling bodem/milieu van de gemeente Almelo is besloten af te zien van nader onderzoek of een herbemonstering.

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

**5.2.3 Conclusie**

Uit bodemmilieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. Er zijn mogelijk wel (humane) risico's aanwezig, wanneer het freatische grondwater ter plaatse van deellocatie B gebruikt wordt als drinkwater voor vee of voor de besproeiing van gewassen in een moestuin. Deze risico's worden gering geacht bij de vastgestelde gehalten. Gebruik van het freatisch grondwater wordt echter afgeraden om enig risico uit te sluiten. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

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

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

### 5.3.2 Situatie plangebied

Gezien het feit dat al sprake is van een bestaande bedrijfsbestemming, de uitbreiding relatief beperkt van aard en omvang is en in eerste instantie gericht is op de verbetering van de huidige bedrijfsvoering en niet op een uitbreiding van de werkzaamheden met bijvoorbeeld machines, is het project aan te merken als een project welke 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit.



### 5.3.3 Conclusie

Er is sprake van een project dat niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

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

### 5.4.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie aan de Pepershaar 2-2a en 2b te Bornerbroek:

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

### 5.4.3 Conclusie

Het project is in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

## 5.5 Fysieke veiligheid

### 5.5.1 Algemeen

Het aspect fysieke veiligheid beoogt het beschermen van mens, dier en milieu tegen (de gevolgen van) ongevallen en rampen. Ondanks de gerealiseerde veiligheidsmaatregelen en -voorzieningen blijft er een restrisico waarbinnen incidenten plaats kunnen vinden.

In het voorliggende geval is de Brandweer Twente om een advies verzocht. Op 10 november 2014 heeft de Brandweer Twente advies uitgebracht. Dit advies in deze paragraaf verwerkt.

Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de volgende onderdelen:

1. bereikbaarheid;
2. opkomsttijd;
3. bluswatervoorziening;
4. sirenedekking;

## 5.5.2 Bereikbaarheid

### 5.5.2.1 Algemeen

Bij het bepalen of er in het plangebied sprake is van een goede bereikbaarheid van de gebouwen via het openbare wegennet wordt het plangebied beoordeeld aan de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Hierbij wordt beoordeeld of:

- de weg voldoet aan de specifieke afmetingen van brandweervoertuigen;
- een willekeurig adres binnen een verblijfsgebied in principe via een tweede onafhankelijke route bereikbaar is;
- of de verkeersaders aan de brandweervoertuigen een onbelemmerde doorgang bieden.

### 5.5.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Pepershaar en kan via twee onafhankelijke routes aangereden worden. Dit is zowel via de Lange Voort als de Lohuisstraat. Binnen het plangebied is het van belang dat alle objecten bereikbaar zijn voor de brandweervoertuigen.

Bij de omgevingsvergunning dient de bereikbaarheid voor de brandweer geborgd te worden. Of hieraan voldaan wordt en of extra maatregelen noodzakelijk zijn hangt onder andere af van de (brandweer)toegangen.

## 5.5.3 Opkomsttijd

### 5.5.3.1 Algemeen

De opkomsttijd is de optelsom van de verwerkingstijd van de melding, de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd is daarbij de tijd tussen het alarmeren van de brandweer door de meldkamer en het tijdstip dat het voertuig de kazerne verlaat. De aanrijdtijd is de tijd die het eerste voertuig nodig heeft om van de kazerne naar de plaats van het incident te gaan. De opkomsttijd van de brandweer wordt als een belangrijk kwaliteitskenmerk van de brandweer beschouwd. In het Besluit Veiligheidsregio's (BVR) zijn de opkomsttijden voor de brandweer vastgelegd en staan in tabel 1 beschreven.

Normtijd	Gebruiksfunctie
5 minuten	Winkel met gesloten constructie (tijdens openingsuren), wonen boven winkel, cel
6 minuten	Portiekwoningen/portieklats, woning verminderd zelfredzaam
8 minuten	Overige woningen, winkels, gezondheidszorg, onderwijs, kinderdagverblijf, logies
10 minuten	Kantoor, (lichte)industrie, sport, overige ruimtes voor bijeenkomsten, overige gebruiksfuncties

Tabel: Normtijden volgens Besluit Veiligheidsregio's

Daarnaast is het 'Dekkingsplan Brandweer Twente', dat onderdeel uitmaakt van het beleidsplan, vastgesteld. Hierin staat dat voor woningbouw van na 2003 een opkomsttijd geldt van 12 minuten.

### 5.5.3.2 Situatie plangebied

Door de Brandweer Twente is een gemiddelde opkomsttijd weergegeven. Het gaat hier om theoretische berekeningen, waardoor de opkomsttijd in praktijk kan verschillen.

Binnen het plangebied gaat het om de functies 'bedrijf' en een 'bedrijfswoning'. Voor het bedrijf geldt een normtijd van 10 minuten en voor de bedrijfswoningen volgens het 'Dekkingsplan Brandweer Twente' een normtijd van 12 minuten. De brandweer kan niet binnen 10 minuten ter plaatse zijn. Of dit binnen 12 mogelijk is hangt van de dag- of nachtsituatie af.

Het is voor de brandweer niet mogelijk om overal in het buitengebied binnen de gestelde norm ter plaatse te zijn. Dit hangt onder andere samen met het vestigen van een bedrijf/bedrijfswooning in het buitengebied.

#### **5.5.4 Bluswatervoorziening**

##### 5.5.4.1 Algemeen

Voor een optimale bluswatervoorziening wordt onderscheid gemaakt in primaire, secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen. Dit is van belang omdat de eisen voor de afstand, de capaciteit en de bereikbaarheid verschillend zijn. De basiskenmerken van deze drie modellen zijn:

- De primaire bluswatervoorziening  
Boven- of ondergrondse brandkranen die geplaatst zijn op het drinkwaterleidingnet.
- De secundaire bluswatervoorziening  
De secundaire bluswatervoorziening is in principe aanvullend op een primaire bluswatervoorziening. Een secundaire bluswatervoorziening kan bestaan uit geboorde putten, bluswaterriolen, vijvers e.d. of ondergrondse reservoirs. Hiervoor geldt een afstand van maximaal 320 meter tot het object. Daarnaast moet het brandweervoertuig het water tot maximaal 8 meter kunnen bereiken.
- De tertiaire bluswatervoorziening  
Bij de noodzakelijke inzet van grotere hoeveelheden water of gedurende langere tijd zijn de primaire en secundaire voorzieningen niet voldoende. Water wordt dan onttrokken uit bijvoorbeeld kanalen. Hiervoor geldt een afstand van maximaal 2500 meter tot het object. Daarnaast moet het brandweervoertuig het water tot maximaal 50 meter kunnen bereiken.

##### 5.5.4.2 Situatie plangebied

Voor het plangebied geldt dat er in de directe omgeving geen primaire en secundaire bluswatervoorziening ligt. Het dichtstbijzijnde open water is 't Grasbroek dat op circa 1,5 kilometer van het plangebied is gelegen. Hiervoor is grootwatertransport nodig, dit vraagt extra tijd.

De Brandweer Twente constateert dat de bluswatervoorziening in en nabij het plangebied niet voldoet aan de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Tijdens de behandeling van de omgevingsvergunning dient bepaald te worden of en op welke wijze de bluswatervoorziening geoptimaliseerd wordt.

#### **5.5.5 Sirenedekking**

##### 5.5.5.1 Algemeen

De sirene is een hulpmiddel van de overheid om mensen te kunnen waarschuwen voor acute gevaren. Dit is bijvoorbeeld het geval als er gevaarlijke stoffen vrijkomen bij een brand of ongeval. Op dat moment is het gevaarlijk om buiten te blijven waar men wordt blootgesteld aan het gevaar. De sirenes kunnen dan worden ingeschakeld. Voldoet het dekkingsgebied van de sirene niet, dan zal rondom de diverse risico-objecten middelen alternatieven moeten worden gealarmeerd.

##### 5.5.5.2 Situatie plangebied

Het plangebied valt binnen het theoretische dekkingsgebied van de sirene aan de Eierbaan in Bornerbroek.

#### **5.5.6 Conclusie**

De Brandweer Twente concludeert dat op onderdelen niet wordt voldaan aan de onderdelen die samenhangen bij het aspect 'fysieke veiligheid'. Dit richt zich voornamelijk op de bluswatervoorziening en de opkomsttijd. De bereikbaarheid van het plangebied voldoet wel. De bereikbaarheid binnen het plangebied dient tijdens de omgevingsvergunning behandeld te worden. Dan dient tevens bekeken te worden of en op welke wijze de bluswatervoorziening geoptimaliseerd kan worden.

## 5.6 Milieuzonering

### 5.6.1 Algemeen

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

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

### 5.6.2 Gebiedstypen

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

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

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

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'rustige woonwijk'.

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

### 5.6.3 Situatie plangebied

#### 5.6.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Onder andere woningen zijn milieugevoelige objecten. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

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

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

#### 5.6.3.2 Externe werking

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

De combinatie van een bedrijf dat onder andere her te gebruiken bouwmaterialen opslaat en verhandeld, grond, zand, grind, menggranulaat, bouw- en sloopafval opslaat en verhandeld en in pandig bouw- en sloopafval sorteert (en aan de hiervoor genoemde bedrijfsactiviteiten gerelateerd containerverhuur) wordt niet specifiek genoemd in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Een inrichting die, voor wat betreft milieuzonering, vergelijkbaar is, betreft:

- Groothandel in hout- en bouwmaterialen (>2.000 m<sup>2</sup>) - categorie 3.1;
- Zand en grind (> 200 m<sup>2</sup>) - categorie 3.2.

Dergelijke bedrijvigheid kent een grootste richtafstand van 100 meter voor het aspect geluid. Voor het overige geldt (uitgaande van de grootste richtafstand voor het betreffende aspect) voor het aspect geur een richtafstand van 0 meter, voor het aspect stof een richtafstand van 30 meter en voor het aspect gevaar een richtafstand van 10 meter.

Een deel van de huidige bedrijfsbestemming komt met dit plan te vervallen en wordt bestemd als 'Groen'. Daarnaast is het voorste deel van het nieuwe bedrijfsperceel, de woning aan de Pepershaar 2 (en de daarbij behorende gronden) en de ontsluiting van het bedrijf, voorzien van de aanduiding 'bedrijf uitgesloten'. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend. Deze gronden mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de ontsluiting van het bedrijfsperceel en ten behoeve van de bedrijfswoning (de functie 'wonen').

Door het opnemen van deze aanduiding en de bestemming 'Groen' bedraagt de afstand tussen de gevels van de dichtstbijzijnde woning aan de Pepershaar 3 en de bedrijfsbestemming waarbinnen de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten mogen worden uitgeoefend, in elk geval 50 meter. Daarnaast is bepaald dat de meest geluidsproducerende activiteit, het handmatig sorteren van ongesorteerd bouw- en sloopafval, uitsluitend in pandig mag plaatsvinden. De overige bedrijfsactiviteiten van het bedrijf produceren over het algemeen minder geluid dan deze activiteit. De bedrijfshal mag uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak. De afstand van de rand van het bouwvlak tot het dichtstbijzijnde milieugevoelige object bedraagt circa 110 meter.

Gezien het feit dat de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden in de dagperiode, het aantal vervoersbewegingen feitelijk niet toeneemt en in dit bestemmingsplan specifieke regels zijn opgenomen ten aanzien van het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten mag ervan worden uitgegaan dat ook in de toekomstige situatie kan worden voldaan aan de geluidsnormen zoals deze gelden voor de toegestane bedrijfsactiviteiten.

Daarnaast is ten opzichte van de huidige situatie, waarbij de bedrijfsactiviteiten binnen de gehele bestemming 'Bedrijf' kunnen worden uitgeoefend en daarmee op kortere afstand van woningen bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden, sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Geconcludeerd wordt dat de bestemming waarbinnen de bedrijfsactiviteiten mogen worden uitgeoefend op voldoende afstand van woningen is gesitueerd.

### 5.6.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het voorliggende geval worden geen nieuwe milieugevoelige functies toegevoegd. Van enige vorm van hinder door bestaande functies in de omgeving is derhalve geen sprake.

### **5.6.4 Conclusie**

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## **5.7 Geur**

### **5.7.1 Wet geurhinder en veehouderij**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom 14 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom bedraagt deze 3 odour units per kubieke meter lucht.

De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;*

### **5.7.2 Situatie plangebied**

In het voorliggende geval zal er sprake zijn van bebouwing die geschikt is voor menselijk verblijf en derhalve aan te merken is als een geurgevoelig object in de zin van de Wgv. Hierbij valt wel een nuancering te maken. In het voorliggende geval is namelijk sprake van een functie 'bedrijf' waarbij, in tegenstelling tot de functie 'wonen', niet permanent sprake zal zijn van verblijf. Dit mede gezien het feit dat TKS haar werkzaamheden veelal op locatie elders verricht en een deel van de werkzaamheden maar plaatsvinden op de bedrijfslocatie aan de Pepershaar.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf, de intensieve veehouderij aan de Lange Voort 1, is gelegen op een afstand van bijna 200 meter van het plangebied. De uitbreiding van TKS levert geen (extra) belemmeringen op voor in de omgeving aanwezige agrarische bedrijvigheid. Dit omdat er tussen het plangebied en de in de omgeving agrarische bedrijven in alle gevallen burgerwoningen bevinden die eerder beperkend werken.

### **5.7.3 Conclusie**

De ter plaatse optredende geurbelasting door omliggende agrarische bedrijven vormt geen belemmering voor de uitvoering van het planvoornemen. Ook beperkt de geplande ontwikkeling omliggende agrarische bedrijven niet.

## 5.8 Ecologie

### 5.8.1 Algemeen

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

### 5.8.2 Gebiedsbescherming

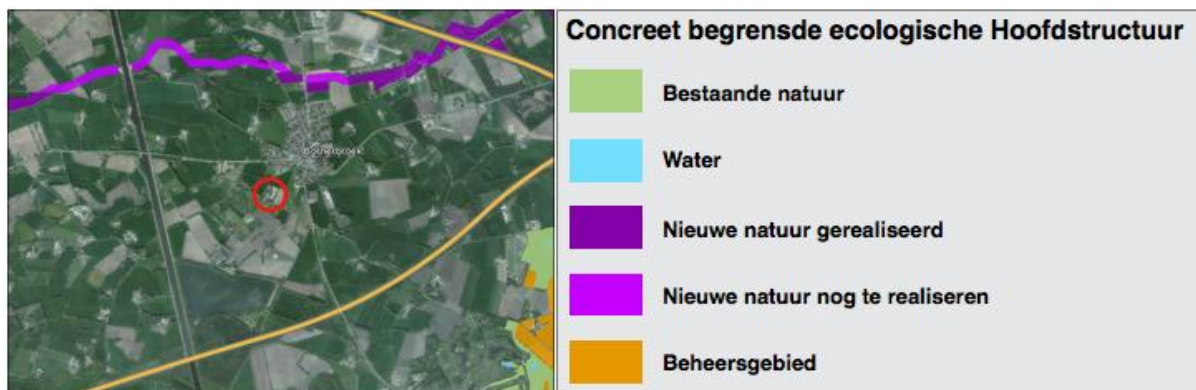
#### 5.8.2.1 Algemeen

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

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

#### 5.8.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt op een afstand van ruim 8,8 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Borkeld'. De afstand tot aan de dichtstbijzijnde EHS, de recent aangelegde beek de Doorbraak, bedraagt bijna 900 meter. De ligging van het plangebied ten opzichte van deze EHS wordt weergegeven in afbeelding 5.2.



Afbeelding 5.2: Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Gelet op de ruime afstand van het plangebied tot aan het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Borkeld', de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing en de aard van de ontwikkeling (kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Dit temeer omdat geen sprake is van de uitstoot van nitraten (of een toename hiervan).

Voor wat betreft de EHS wordt, met inachtneming van het vorenstaande, geconcludeerd dat het project geen aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS tot gevolg heeft.

### 5.8.3 Soortenbescherming

#### 5.8.3.1 Algemeen

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



### 5.8.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de terreingesteldheid van de gronden is het plangebied ongeschikt voor beschermde flora. Gelet op de kenmerken en het gebruik van het plangebied is er evenmin sprake van een foerageergebied. Dit omdat de gronden behorend tot het plangebied intensief worden gebruikt ten behoeve van het bedrijf of als weide. De gronden die worden gebruikt ten behoeve van het bedrijf zijn veelal verhard. De gronden die in gebruik zijn als weide worden intensief onderhouden (gemaaid). In beide gevallen is geen sprake van opgaande flora. Bijzonder en/ of beschermde fauna is gezien het intensieve gebruik van het perceel en de beperkte omvang niet te verwachten. Van een negatief effect van de ingrepen in het gebied op de flora en fauna lijkt dan ook geen sprake. In verband daarmee is een nader (veld)onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

Overigens wordt benadrukt dat rekening gehouden dient te worden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

### 5.8.4 Conclusie

Onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht. Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS.

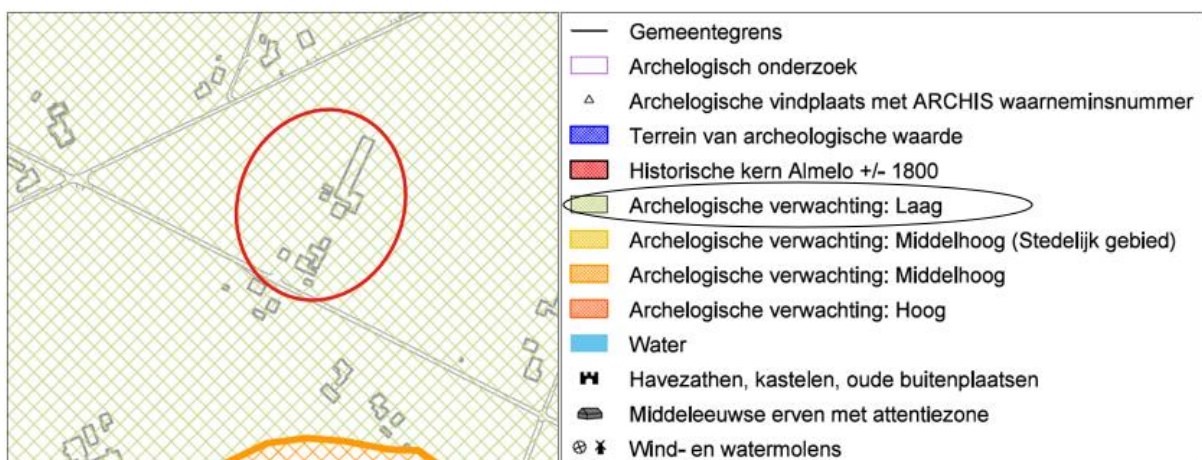
## 5.9 Archeologie & Cultuurhistorie

### 5.9.1 Archeologie

#### 5.9.1.1 Algemeen

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

De gemeente Almelo kent een archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van deze kaart, met daarin weergegeven de locatie van het plangebied, is opgenomen in afbeelding 5.2.



Afbeelding 5.2: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Almelo)

#### 5.9.1.2 Onderzoekresultaten archeologie

Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart kennen de gronden in het plangebied een lage archeologische verwachting. In gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde is archeologisch onderzoek vereist indien sprake is van bodemingrepen met een groter oppervlak dan 10 hectare en dieper dan 40 centimeter.

De oppervlakte waarmee het bedrijf wordt uitgebreid (circa 3.000 m<sup>2</sup>) is vele malen kleiner dan 10 hectare waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

## **5.9.2 Cultuurhistorie**

### 5.9.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

### 5.9.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Atlas Overijssel blijkt dat er in het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden voorkomen.

## **5.9.3 Conclusie**

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan worden er, gezien de verwachting op basis van de thans geldende archeologische verwachtingskaart, tevens geen archeologische waarden aangeduid op de verbeelding en in de regels. Het plangebied en de directe omgeving van het plangebied kennen geen cultuurhistorische waarden.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Europees- en rijksbeleid

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

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

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

#### 6.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

#### 6.1.3 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen (voorheen Velt en Vecht en Regge en Dinkel), Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking.

De waterschappen Regge en Dinkel en Velt en Vecht zijn op 1 januari 2014 gefuseerd. Op dit moment heeft waterschap Vechtstromen nog geen eigen waterbeheerplan daarom wordt, temeer omdat de waterbeheersplannen in het deelstroomgebied Rijn-Oost, inhoudelijk grotendeels hetzelfde zijn, ingegaan op het beleid van het voormalige waterschap Regge en Dinkel.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in de hele stroomgebieden van de waterschappen en het omvatten alle watertaken van de waterschappen: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

#### **6.1.4 Gemeentelijk beleid**

##### 6.1.4.1 Waterplan Almelo

De gidsprincipes voor het waterplan en de visie zijn gebaseerd op principes uit de Vierde Nota waterhuishouding en de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21-ste eeuw, waarbij aanpak van de bron prevaleert boven 'end-of-pipe'-maatregelen en de afwenteling van lokale problemen op (boven)regionale systemen zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het vasthouden van water verdient de voorkeur. Wanneer dit niet meer mogelijk is, wordt zoveel mogelijk water geborgen. Daarbij speelt de waterkwaliteit een belangrijke rol. Water van verschillende kwaliteit wordt zoveel mogelijk gescheiden. Wanneer ook berging niet meer mogelijk is, wordt het water ten slotte afgevoerd. In stedelijke in- of uitbreidingsgebieden dient zoveel mogelijk verhard oppervlak niet aangesloten te worden op de riolering. Een duurzame inrichting van het terrein moet zorgen voor het bewaken van de kwaliteit. Kortom, problemen met waterkwaliteit en –kwantiteit mogen niet worden afgewenteld en de ontwikkelingen mogen geen negatieve beïnvloeding van waterkwaliteit en –kwantiteit met zich meebrengen. Bij nieuwbouw dient grondwaterneutraal gebouwd te worden.

##### 6.1.4.2 Grondwaterplan 2010-2015

De gemeentelijke doelstellingen op gebied van grondwater staan in deel B van het Grondwaterplan 2010-2015.

Relevante doelstellingen zijn:

- De gemeente Almelo streeft een grondwaterstand na, welke geen structurele overlast veroorzaakt bij bewoners en bedrijven.
- Bij oplossingen/maatregelen voor bestaand en nieuw stedelijk gebied geldt de volgende voorkeursvolgorde:
  - Ophogen van maaiveld.
  - Het aanleggen van oppervlaktewater.
  - Het aanleggen van grondwatertechnische maatregelen.
- Bij nieuwbouw is in het beginsel het aanleggen van grondwatertechnische maatregelen niet toegestaan.
- Voor de ontwatering gelden de volgende criteria:
  - Wegen minimaal 0,70 m boven de GHG.
  - Openbaar groen minimaal 0,50 m boven de GHG.
  - Vloerpeilen minimaal 0,90 m boven de GHG.

##### 6.1.4.3 Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2011 – 2015

De gemeentelijke doelstellingen op gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater staan in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2011-2015. Met dit vGRP geeft de gemeente Almelo invulling aan een duurzame inzameling en verwerking van afvalwater, hemelwater en overtollig grondwater en een duurzaam beheer van het gemeentelijk rioolstelsel. Riolering draagt namelijk bij aan de Volksgezondheid, de kwaliteit van de leefomgeving en beschermt de bodem, het grond- en oppervlaktewater. De aanleg en het beheer van riolering zorgt dat verontreinigd afvalwater uit de directe leefomgeving wordt verwijderd en voorkomt de

directe ongezuiverde lozing van afvalwater op bodem- of oppervlaktewater. Daarnaast zorgt riolering voor de ontwatering van de bebouwde omgeving door naast het afvalwater van huishoudens en bedrijven ook het overtollige regenwater van daken, pleinen, wegen e.d. en het overtollige grondwater apart in te zamelen en af te voeren.

#### ***Afvalwaterzorgplicht:***

De afvalwaterzorgplicht is grotendeels een voortzetting van het beleid zoals dat vroeger gold. Voor de afvalwaterzorgplicht streeft de gemeente Almelo in haar gebied een duurzame en doelmatige inzameling en transport van afvalwater na tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Nieuwe aspecten die in dit vGRP aan de orde komen zijn:

- Onderzoek en stimuleringsbijdragen in verband met alternatieve sanitatieconcepten, waarbij wordt bekeken of afvalwater op een andere duurzamere wijze kan worden ingezameld en getransporteerd dan in het verleden gebruikelijk, bijvoorbeeld via een lokale zuivering of het scheiden van verschillende afvalwaterstromen.
- Inhalen van de achterstand die is opgelopen bij het onderhouden van kolken via een kolkenproject.
- Het beheer en onderhoud van de riolering wordt verder versterkt. De afgelopen jaren is daar al een goede aanzet voor gemaakt.

#### ***Hemelwaterzorgplicht:***

De taakopvatting voor de hemelwaterzorgplicht komt overeen met de taakopvatting voor de afvalwaterzorgplicht, echter de gemeentelijke beleidsvrijheid is bij de hemelwaterzorgplicht beduidend groter dan bij de afvalwaterzorgplicht. Voor de hemelwaterzorgplicht streeft de gemeente Almelo in haar gebied een duurzame en doelmatige inzameling en afvoer van hemelwater na voor zover burgers en bedrijven zich daar redelijkerwijs niet van kunnen ontdoen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

De belangrijkste aandachtspunten in het gemeentelijk hemelwaterbeleid zijn:

- Actief benutten van kansen om hemelwater van afvalwater te ontvlechten bij onder andere uitbreidingen, inbreidingen, wijkrenovatieprojecten, vervangingsprojecten en wegenprojecten mede in relatie tot lange termijn doelstellingen in het waterplan.
- Onderzoeksinspanning om de hemelwaterzorgplicht verder te onderbouwen.
- Stimulering van het toepassen van zogenaamde vegetatiedaken. Vegetatiedaken worden onder meer ingezet om de toenemende piekafvoeren van hemelwater vanuit stedelijk gebied tegen te gaan (circa 60% van de neerslag wordt op vegetatiedaken vastgehouden). Vegetatiedaken kunnen verder een rol spelen in het behalen van duurzaamheidsdoelstellingen (energiebesparing en leefbaarheid).

## **6.2 Waterparagraaf**

### **6.2.1 Watertoets**

#### 6.3.2.2 Algemeen

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

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel

de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

#### 6.3.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets is toegepast. De hierbij behorende uitgangspuntennotitie is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Hierna wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied. Hierbij zullen ook de bovenstaande punten nader worden toegelicht.

#### 6.3.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

##### **Algemeen**

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Het plangebied bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied of een waterwingebied.

##### **Grondwater**

Bij het bouwplan zal rekening worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte zodat de kans op grondwateroverlast kleiner wordt.

##### **Oppervlaktewater**

Het plan voorziet niet in de realisatie van extra oppervlaktewater. Er is daarom geen sprake van nadelige gevolgen voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

##### **Afvalwater**

Het afvalwater wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering.

##### **Hemelwater**

Het op de nieuwe bebouwing vallende hemelwater wordt afgevoerd naar de bestaande zinksloot achter de groenwal.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

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

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Tussen 1 oktober 2012 en 1 juli 2013 mogen zowel de SVBP2008 als de SVBP2012 worden toegepast. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- **Bouwregels:** eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- **Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels:** onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

#### 7.2.4 Algemene regels

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

- **Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)**  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- **Algemene bouwregels (Artikel 6)**  
Deze regel bepaald dat de bestaande maatvoering, indien afwijkend van de bouwregels en mits in legaal tot stand gekomen, als minimum respectievelijk maximum gehanteerd mag worden.
- **Algemene gebruiksregels (Artikel 7)**  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- **Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)**  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- **Algemene procedureregels (Artikel 9)**  
De procedure die gevolgd moet worden bij het stellen van nadere eisen wordt in dit artikel beschreven.
- **Overige regels (Artikel 10)**  
In dit artikel worden de overige regels beschreven ten aanzien van de aanvullende werking welstandscriteria, nadere eisen en de bouwregel voor wat betreft wegverkeerslawaaai.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

### 7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

#### Bedrijf (Artikel 3)

Overeenkomstig de gemeentelijke bestemmingsplansystematiek in het buitengebied is ook dit niet-agrarische bedrijf bestemd als 'Bedrijf'. In dit geval is het bedrijf specifiek bestemd als een bedrijf in:



1. de handel en opslag ten behoeve van her te gebruiken bouwmaterialen;
2. de handel en opslag van grond/zand, grind, menggranulaat, de opslag van ongesorteerd en gesorteerd bouw- en sloopafval en het handmatig en in pandig sorteren van ongesorteerd bouw- en sloopafval en hieraan gerelateerd containerverhuur;

Binnen deze bestemming worden maximaal 2 bedrijfswoningen toegestaan. Daarnaast is in de regels bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf uitgesloten' de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten, zoals hiervoor geschetst onder 1 en 2, niet is toegestaan. Dit is in de regels ook aangemerkt als strijdig gebruik. Wel worden binnen het aanduidingsvlak 'bedrijf uitgesloten' een ontsluitingsweg en voorzieningen ter ontsluiting van het ter plaatse gevestigde bedrijf toegestaan en bedrijfswoningen en het gebruik van de gronden ten behoeve van de bedrijfswoning. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - overige bedrijvigheid' uitsluitend stalling van materieel (en/of materialen), werktuigen en machines ten dienste van de bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Naast het voornoemde worden binnen deze bestemming tevens gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven toegestaan

In de bouwregels is bepaald dat bedrijfsgebouwen enkel mogen worden opgericht binnen het bouwvlak. De maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt 1.850 m<sup>2</sup>. Hierbij dient de achtergevel van de bedrijfsgebouwen gebouwd te worden in de gevellijn of op een afstand van ten hoogste 2 meter uit deze gevellijn. Qua toegestane goot- en bouwhoogten wordt een goothoogte van 8,5 meter en een bouwhoogte van 12 meter gehanteerd. Een goothoogte van 8,5 meter en een bouwhoogte van 12 meter is noodzakelijk omdat initiatiefnemer voornemens is vrachtwagens te laten kiepen in de nieuwe bedrijfshal. Op deze wijze wordt eventuele overlast naar de omgeving zoveel mogelijk voorkomen. Voor bedrijfswoningen wordt qua bouwregels aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit betekent dat de inhoud van een bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 750 m<sup>3</sup> en de goot- en bouwhoogte respectievelijk niet meer dan 5 en 9 meter.

De stalling van rijdend materieel, het in pandig sorteren van ongesorteerd bouw- en sloopafval tot een maximale hoeveelheid van 100 m<sup>3</sup> (waarbij ten allen tijde maximaal 100 m<sup>3</sup> ongesorteerd bouw- en sloopafval in pandig en in containers aanwezig mag zijn op het terrein), de opslag van maximaal 50 m<sup>3</sup> gesorteerd maar nog niet schoon puin in containers, de opslag van maximaal 100 m<sup>3</sup> overig bedrijfsafval in containers en buitenopslag tot een maximale hoogte van 5 m is aangemerkt als gebruik overeenkomstig de bestemming.

Ter borging van de landschappelijke investeringen zoals beschreven in het Ruimtelijk Kwaliteitsplan is in de regels een zogenoemde voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging opdat verzekerd is dat de maatregelen om te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls in de groene omgeving verzekerd zijn.

Tevens is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaald dat de bestaande bedrijfsgebouwen, hiertoe is een slooptekening als bijlage bij de regels opgenomen, binnen 2 maanden na ingebruikname van de nieuwe bedrijfshal moeten worden gesloopt.

#### **Groen (Artikel 4)**

De gronden die niet bestemd zijn als 'Bedrijf' zijn voorzien van een bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming worden onder andere groenvoorzieningen, tuinen, een grondwal met opgaande beplanting ter plaatse van de aanduiding 'houtwal', een houtsingel ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' en extensief agrarisch gebruik toegestaan. Eén en ander met de daarbij behorende overige bouwwerken en verhardingen.

Gebouwen worden binnen deze bestemming niet toegestaan. Overige bouwwerken mogen binnen deze bestemming worden opgericht tot een maximale bouwhoogte van 1,5 meter. Overige werken in de vorm van een grondwal zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 4 meter.

## **HOOFDSTUK 8            ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

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

De gemeentelijke kosten beperken zich tot de ambtelijke kosten welke verbonden zijn aan het voeren van de planologisch procedure en worden verhaald middels de legesverordening. Eventuele planschade wordt afgewenteld middels een planschadeovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a geen exploitatieplan nodig.

## **HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK & ZIENSWIJZEN**

### **9.1 Vooroverleg**

#### **9.1.1 Het Rijk**

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

#### **9.1.2 Provincie Overijssel**

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Overijssel. Naar aanleiding van de reactie van de provincie is de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling nader toegelicht. Onderdelen van deze nadere toelichting zijn verwerkt in de toelichting van dit bestemmingsplan.

Op 30 oktober 2014 heeft de provincie Overijssel aangegeven in te kunnen stemmen met het voorliggende bestemmingsplan.

In reactie op de kennisgeving van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de provincie Overijssel op 7 januari 2015 aangegeven dat het plan geen reden biedt om Gedeputeerde Staten te adviseren een zienswijzen in te dienen.

#### **9.1.3 Waterschap Vechtstromen**

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan ook voorgelegd aan het waterschap Vechtstromen. Op 7 oktober 2014 heeft het waterschap aangegeven in te kunnen stemmen met het voorliggende bestemmingsplan.

#### **9.1.4 Brandweer Twente**

De Brandweer Twente is verzocht advies uit te brengen over het project. Op 10 november 2014 heeft de brandweer advies uitgebracht. Het betreffende advies is verwerkt in paragraaf 5.5.

### **9.2 Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 1 oktober 2014 tot en met 11 november 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen inspraakreacties ingekomen tegen het plan.

### **9.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 december 2014 tot en met 3 februari 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen tegen het plan.

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

**Bijlage 1: Ruimtelijk Kwaliteitsplan**

**Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 3: Uitgangspuntennotitie waterschap**