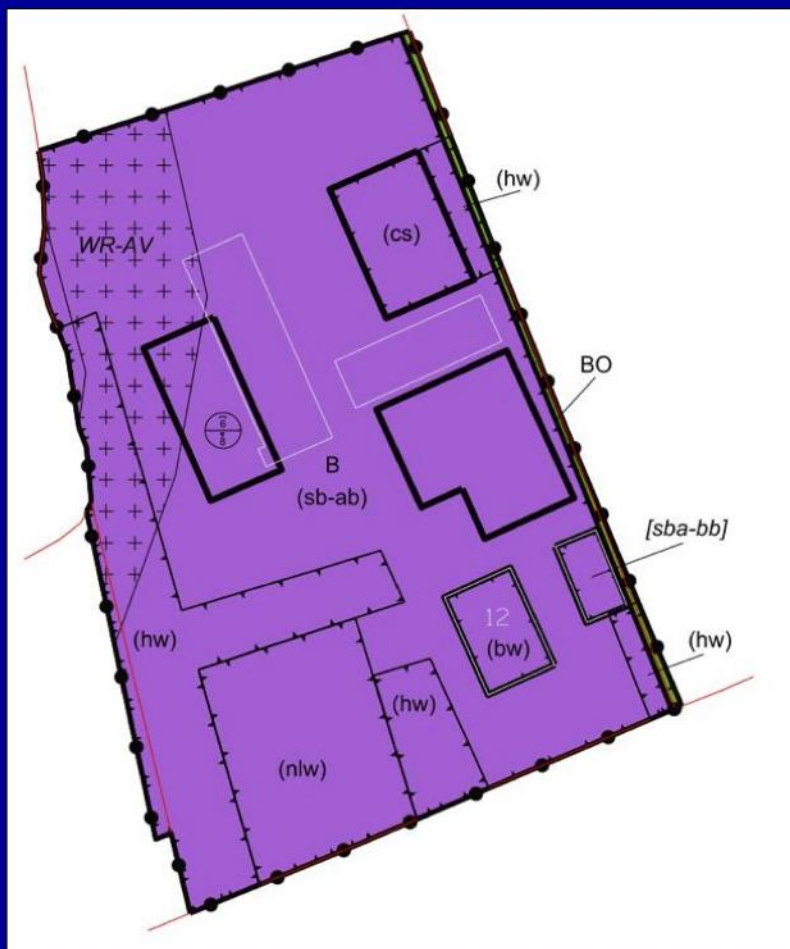


Wijzigingsplan

“Entersestraat 12”

NL.IMRO.0141.BPW00002-0601



Vastgesteld d.d. 28 februari 2012

Onherroepelijk d.d. 2 mei 2012

"Entersestraat 12"

Plan: "Entersestraat 12"

IMRO-idn: NL.IMRO.0141.BPW00002-0401

Status: Vastgesteld

Plantype: Wijzigingsplan



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu*

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING 5

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5

1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	8

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE 9

2.1	LANDSCAPPELIJKE ASPECTEN	9
2.2	LIGGING EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	10

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 12

3.1	DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....	12
3.2	INPASSING IN HET LANDSCHAP	13
3.2	VERKEER EN PARKEREN	15

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 16

4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	25

HOOFDSTUK 5 MILIEU-ASPECTEN..... 30

5.1	GELUID	30
5.2	BODEMKWALITEIT.....	30
5.3	LUCHTKWALITEIT	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	32
5.5	MILIEUZONERING	33
5.6	VOORTOETS MER-BEOORDELING	35
5.7	FYSIEKE VEILIGHEID	36

HOOFDSTUK 6 FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE EN WATER..... 38

6.1	FLORA & FAUNA.....	38
6.2	ARCHEOLOGIE.....	39
6.3	WATER.....	40

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 43

7.1	INLEIDING.....	43
7.2	OPZET VAN DE REGELS	43
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	44
7.4	HANDHAVING	45

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 47

HOOFDSTUK 9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID..... 48

9.1	VOOROVERLEG	48
9.2	INSPRAAK.....	48
9.3	ZIENSWIJZEN.....	48

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....	49
BIJLAGE 1 QUICKSCAN FLORA- EN FAUNAWET	50
BIJLAGE 2 STANDAARD WATERPARAGRAAF	51

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer van voorliggend wijzigingsplan is voornemens om de voormalige vrijgekomen agrarische locatie aan de Entersestraat 12 te Bornerbroek om te zetten naar een bedrijfslocatie. Initiatiefnemer is voornemens om de locatie middels VAB (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) te gebruiken ten behoeve van een aannemersbedrijf. Het doel van VAB is het leveren van een bijdrage aan de versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied door het behouden en versterken van de sociale structuren, het realiseren van nieuwe economische dragers en het benutten van de resterende economische waarde van VAB voor andere bedrijvigheid.

Het aannemersbedrijf is thans gevestigd aan de Prinsenkampsweg 7 te Almelo. Het plan behelst de sloop van een tweetal varkensstallen en de bouw van een nieuwe opslagloods. Het gewenste gebruik van het perceel ten behoeve van een aannemersbedrijf is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Almelo". Het geldende bestemmingsplan is zo opgezet dat het echter geen statisch eindbeeld vormt, maar een zekere globaliteit en tevens voldoende flexibiliteit kent om onder voorwaarden in beperkte mate ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken en te sturen. Deze flexibiliteit wordt onder andere gekarakteriseerd door het opnemen van wijzigingsbevoegdheden.

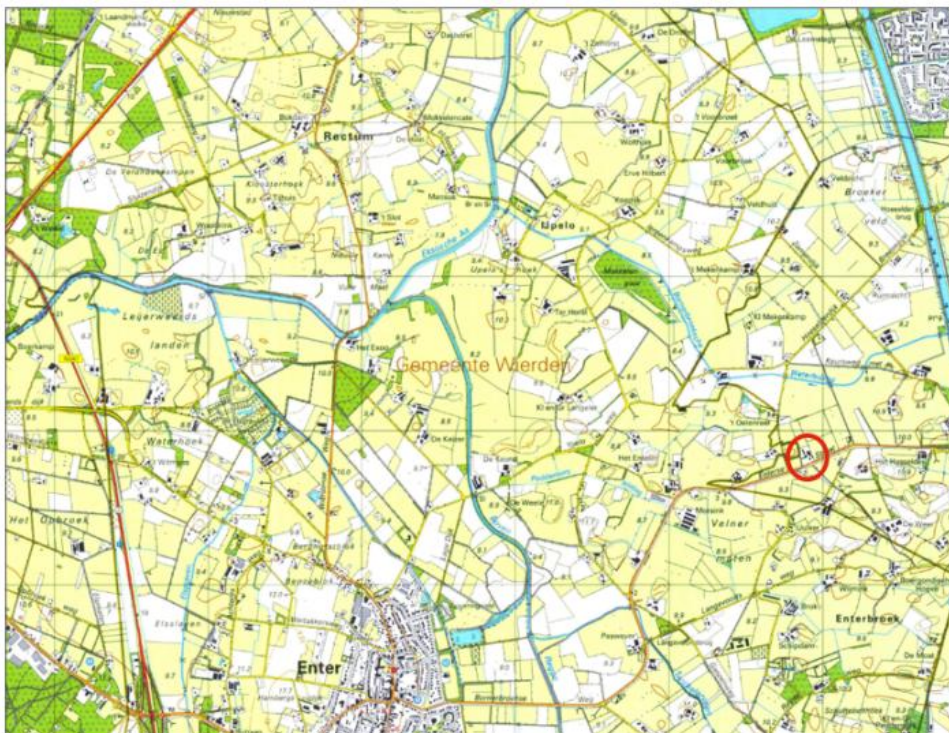
Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Agrarisch' (Artikel 3.5.4) op grond waarvan de agrarische bedrijfsbestemming omgezet kan worden naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming. Om deze wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen dient voldaan te worden aan een aantal voorwaarden. In voorliggend wijzigingsplan zal worden aangetoond dat toepassing van de voorgenoemde wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan voorziet in een planologisch kader om het gewenste gebruik van het perceel ten behoeve van het aannemersbedrijf te kunnen uitoefenen.

In dit wijzigingsplan is rekening gehouden met onder meer:

- nota's en visies op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- de nieuwe eisen ten aanzien van de vormgeving van het plan; hierbij wordt bedoeld op gestandaardiseerde regels en een digitale plankaart, gebaseerd op objectgerichte vlakken en voorzien van een codering zoals omschreven in het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO);
- de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Entersestraat 12 te Bornerbroek, in het buitengebied van de gemeente Almelo. Het plangebied ligt ten zuidwesten van de stad Almelo. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied aangegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: Kadaster)

1.3 De bij het plan behorende stukken

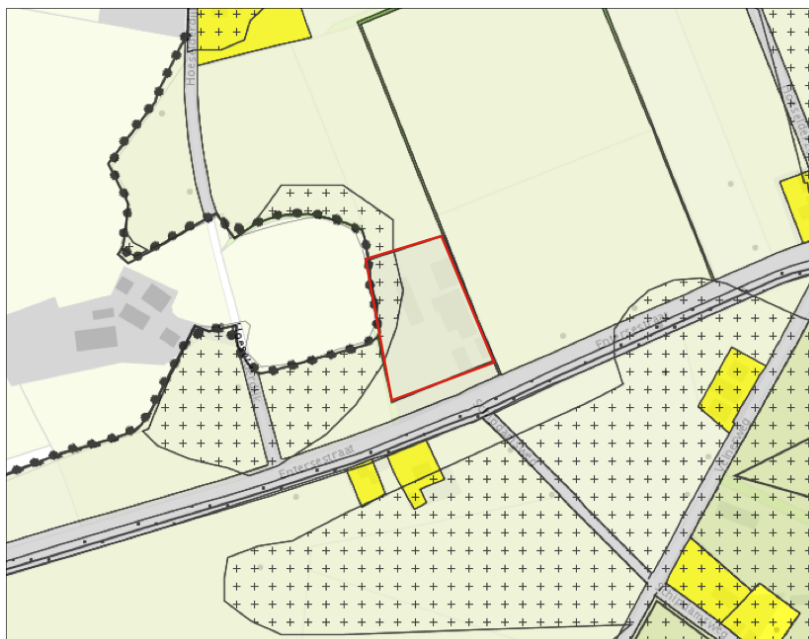
Het wijzigingsplan "Entersestraat 12" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0141.BPW00002-0401) en een renvoi;
- 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 wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.4 Huidig planologisch regiem

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Almelo" van de gemeente Almelo. Het bestemmingsplan "Buitengebied Almelo" is door de gemeenteraad van Almelo vastgesteld op 29 maart 2011. Tijdens de terinzage legging van voorliggend wijzigingsplan was dit bestemmingsplan nog niet onherroepelijk. Figuur 1.2 bevat een uitsnede van het bestemmingsplan "Buitengebied Almelo" met daarin weergegeven het plangebied.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Almelo." (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Almelo" heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch', waarbinnen de uitoefening van een agrarisch bedrijf mogelijk is. Tevens heeft het noordwestelijke deel van het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting'. Langs het perceel loopt een smalle bosstrook die bestemd is tot "Bos". Niet-agrarische bedrijvigheid in de vorm van een aannemersbedrijf is binnen de agrarische bedrijfsbestemming niet mogelijk. Het bestemmingsplan kent echter een wijzigingsbevoegdheid (Artikel 3.5.4) op grond waarvan de agrarische bedrijfsbestemming omgezet kan worden naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming. Om deze wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen dient voldaan te worden aan een aantal voorwaarden. Artikel 3.5.4 luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming 'Bedrijf', met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', mits:

- a. het de vestiging van een bedrijf betreft als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de in Bijlage 3 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaken daaraan gelijk kunnen worden gesteld, met dien verstande dat het milieu niet extra mag worden belast ten opzichte van de milieubelasting van het gestopte agrarische bedrijf;
- b. er geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van ter plaatse geproduceerde artikelen;
- c. uitsluitend de bestaande met bouwvergunning gebouwde bedrijfsgebouwen, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, worden gebruikt ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten;
- d. alle bedrijfsgebouwen die niet worden hergebruikt en niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt worden gesloopt;
- e. vervangende nieuwbouw uitsluitend mogelijk is, indien er een substantiële reductie van het bouwvolume plaatsvindt;
- f. opslag en stalling uitsluitend in pandig plaatsvinden;
- g. er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een inpassingsplan dient te worden opgesteld;
- h. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- i. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- j. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- k. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

- I. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - 1) bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 - 2) geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - 3) in risicogebieden voor wateroverlast aanvullende maatregelen met betrekking tot schadevrij bouwen en compensatie worden getroffen;
 - 4) met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
 - 5) met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 6) met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 7) beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
 - 8) het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

In voorliggend wijzigingsplan zal worden aangetoond dat het gewenste initiatief voldoet aan bovengenoemde wijzigingsvoorwaarden en dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de landschappelijke aspecten van het buitengebied van de gemeente Almelo 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 milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de aspecten betreffende flora & fauna, archeologie en de watertoets.

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 maatschappelijke uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk gaat zowel in op de huidige landschappelijke aspecten van het plangebied en de ruimtelijke en functionele aspecten van de omgeving als op de huidige situatie van het plangebied.

2.1 Landschappelijke aspecten

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis van het landschap

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

2.1.2 Cultivering en landschapstypen

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

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

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

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

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

Op grond van het bovenstaande is het huidige buitengebied van de gemeente Almelo globaal onder te verdelen in de oude en jonge ontginningen. Deze ontginningen kennen verschillende landschapstyperingen met gebiedseigen kenmerken. Tot de oude ontginningen worden gerekend het maten- en flierenlandschap en het kampenlandschap/oude hoevenlandschap. Het bewuste plangebied is gelegen in een kampenlandschap / oude hoevenlandschap (hierna: oude hoevenlandschap, conform de gebiedstypering in de Omgevingsvisie Overijssel). Het maten- en flierenlandschap en het oude hoevenlandschap zijn kenmerkend voor Twente en komen binnen de gemeente Almelo verspreid voor. Door de collectieve ontginningen zijn de boerengemeenschappen rond een es kenmerkend, bijvoorbeeld Tusveld aan de Tusvelder esch.

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

terug te vinden ten zuidwesten van Bornerbroek. Het oude hoevenlandschap wordt hieronder nader beschreven.

2.1.4 Oude hoevenlandschap

De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog naar laag en nat en droog is als spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen. Van origine onderscheiden de essen zich door o.a. karakteristieke openheid. Het oude hoevenlandschap heeft in essentie hetzelfde patroon en dezelfde kwaliteiten als het essenlandschap, maar is jonger, ontstaan op een kleinschaliger patroon in de ondergrond (kleine dekzandkopjes), opgebouwd vanuit individuele erven en daardoor kleiner van schaal. Kleine nederzettingen volgden de randen van deze essen en hebben zich ontwikkelt parallel aan de grensgebieden met oude hoevenlandschappen.

Vanaf 1900, maar met name vanaf de periode na de tweede wereldoorlog, zijn de verschillen tussen de cultuurlandschappen steeds minder groot geworden. De oorzaak hiervan ligt vooral in de ontwikkeling en schaalvergroting binnen de agrarische sector. Met het verdwijnen en slijten van het oude landschap zijn er in de tijd ook nieuwe kwaliteiten aan toegevoegd, bijvoorbeeld in de wederopbouwperiode en in landinrichtingsprojecten.

2.2 Ligging en huidige situatie plangebied

2.2.1 Ligging en huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Entersestraat 12 te Bornerbroek, ten zuidwesten van de stad Almelo. Zoals de naam al doet vermoeden, is het perceel gelegen aan de weg die Enter (gemeente Wierden) met Bornerbroek (gemeente Almelo) verbindt. Omliggend gebied wordt gekenmerkt door agrarisch gebied (voornamelijk grasland), enkele agrarische bedrijven en verspreid liggende woningen. Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door grasland, aan de zuidzijde door de Entersestraat en aan de westzijde door een kenmerkende houtwal. Op het perceel is voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Aan de voorzijde van het perceel is de voormalige bedrijfswoning gesitueerd, met ten oosten van de voormalige bedrijfswoning een jongveestal. De rest van de bebouwing op het perceel bestaat uit (werktuig)bergingen, een ligboxenstal en twee varkensstallen. Tevens zijn er op het perceel twee kuilvoerplaatsen gesitueerd. Luchtfoto's van het plangebied en straatbeelden ter hoogte van de Entersestraat zijn hieronder te zien.



Figuur 2.1: Ligging van het plangebied op luchtfoto's (Bron: Bingmaps)



Figuur 2.2: *Straatbeelden Entersestraat 12 te Bornerbroek vanaf de Entersestraat (Bron: Google Streetview)*

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

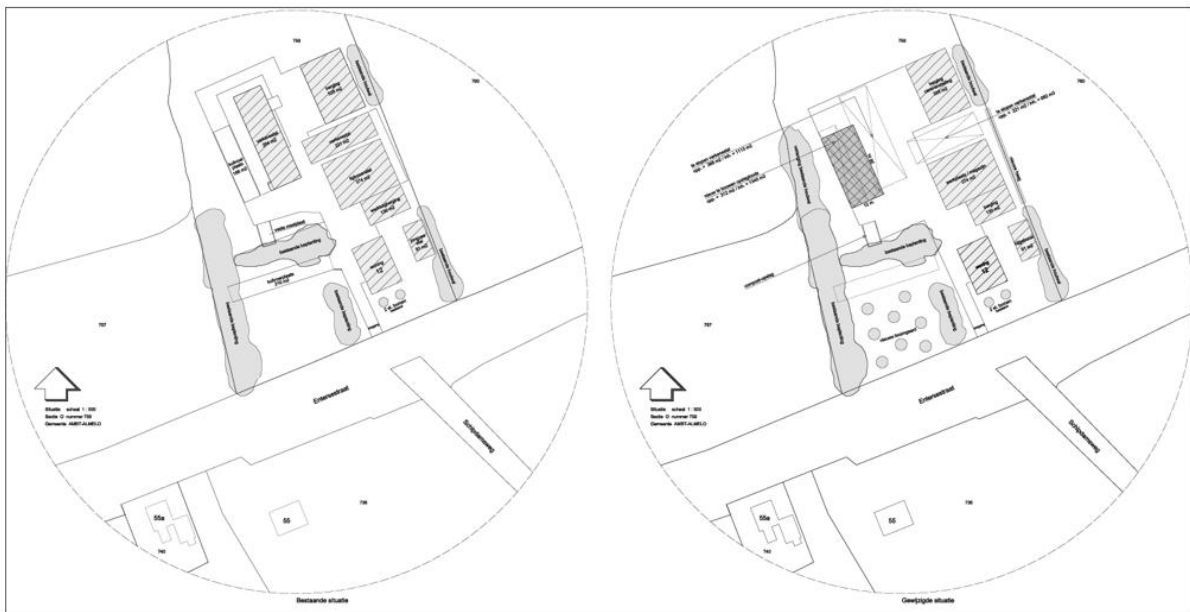
In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de landschappelijke aspecten van de directe omgeving van het plangebied en het plangebied zelf. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke ontwikkeling zelf.

3.1 De ruimtelijke ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om de locatie middels VAB (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) te gebruiken ten behoeve van een aannemersbedrijf. Het doel van VAB is het leveren van een bijdrage aan de versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied door het behouden en versterken van de sociale structuren, het realiseren van nieuwe economische dragers en het benutten van de resterende economische waarde van VAB voor andere bedrijvigheid.

De in voorliggend wijzigingsplan besloten ontwikkeling betreft de sloop van een tweetal voormalige varkensstallen, de bouw van een nieuwe opslagloods en het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming naar een reguliere bedrijfsbestemming, waarbinnen het gebruik van het perceel ten behoeve van een aannemersbedrijf mogelijk is.

Het gewenste plan voorziet dus in de sloop van een tweetal varkensschuren. De noordwestelijk gelegen varkenschuur heeft een oppervlakte van 368 m² en een inhoud van 1113 m³. De oostelijke varkenschuur heeft een oppervlakte van 221 m² en een inhoud van 682 m³. Herbouw van de nieuwe opslagloods vindt plaats net ten westen van de noordwestelijke varkenschuur, op de locatie waar zich nu een kuilvoerplaat bevindt. De nieuwe opslagloods heeft een grootte van 312 m² en een inhoud van 1340 m³.



Figuur 3.1: Weergave oude en nieuwe situatie (Bron: Bouwkundig Buro Erwin Meinders)

De woning blijft in gebruik als bedrijfswoning. Deze woning heeft een karakteristiek vooraanzicht. Dit karakteristieke vooraanzicht blijft behouden. De voormalige ligboxenstal wordt in gebruik genomen als werkplaats c.q. magazijn. De overige bebouwing wordt in gebruik genomen als bijgebouw of berging c.q. caravanstalling. Om het perceel nog meer op te laten gaan in het landschap, wordt geïnvesteerd in de groene ruimte. Hier wordt in de volgende paragraaf op ingegaan.

3.2 Inpassing in het landschap

3.2.1 Karakter omliggend landschap

Opvallend in het kampen- en essenlandschap is het sterk wisselende reliëf. De hogere dekzandruggen en de beekdalen veroorzaken de hoogteverschillen. Op de hoogtes werden ooit akkerkampen of eenmansessen aangelegd, terwijl de lagere delen bestonden uit grasland of woeste grond. Om het akkerland tegen het vee te beschermen werd elke kamp omgeven door hagen of houtwallen. Deze beplantingen bepalen nog grotendeels het karakter van het gebied. De houtwallen, singels, bosjes, boomgroepen, weg- en erfbeplantingen maken het landschap aantrekkelijk. In de houtopstanden komen bovendien veel soorten planten en dieren voor. De verkaveling die mede gevormd is door de loop van de beken, de hoogteverschillen en de tracering van de wegen is de afgelopen eeuw weinig veranderd. De kavels zijn klein en onregelmatig van vorm. De eerste nederzettingen, die bestonden uit groepjes kleine boerderijen, lagen op de overgangen van hoog naar laag, op of langs kleine ruggen en rond de koppen in het dekzandgebied. Dit patroon is in het landschap nog herkenbaar.

3.2.2 Uitgangspunten inpassingsplan

Van belang is dat het perceel in de toekomstige situatie nog beter opgaat in het landschap. Initiatiefnemer is voornemens hiertoe investering te doen in een nog betere inpassing van het perceel in het landschap. Van belang is dat de investeringen aansluiten bij de gebiedskenmerken van het omliggende landschap. Deze zijn onder andere hierboven en in het vorige hoofdstuk beschreven. Hieronder zijn een aantal uitgangspunten opgesteld voor het inpassingsplan. Hierbij wordt gekeken naar 3 aspecten: relatie landschap, erf en bebouwing:

Relatie landschap:

- Zichtlijnen op achterliggende landschap behouden;
- Het erf meer aanplanten met streekeigen beplanting (o.a. nieuwe haag) waardoor het erf beter opgaat in het landschap;
- Deels zicht op en vanaf het erf houden;
- Randbeplanting aansluiten bij structuren in het landschap;

Erf:

- Het erf moet één ensemble vormen en als eenheid in het landschap staan;
- Aan de voorzijde van het perceel ten westen van de woning een boomgaard aanplanten als extra groene impuls aan de 'voor' zijde van het erf;
- Toepassen van streekeigen landschappelijke beplanting is noodzakelijk;

Bebouwing:

- De architectuur van de nieuw te bouwen schuur moet passen in het ensemble van de te handhaven schuren.
- Het karakteristieke aanzicht van de woning moet onaangetast blijven;
- Opslag en stalling vinden uitsluitend inpandig plaats;

Hiermee ontstaat het beeld zoals aangegeven op figuur 3.2.



-  Waardevolle zichtlijnen
-  Bestaande houtwallen en solitaire bomen
-  Aan te planten houtwal / solitaire bomen
-  Boomgaard aanplanten
-  Aan te planten haag
-  Te slopen bebouwing varkensschuren
-  Nieuwe loods



Figuur 3.2: Inrichtingsplan met referentiebeelden

3.2.3 Conclusie

Door aan te sluiten bij de kwaliteiten van omliggend plangebied wordt het geheel op een landschappelijk verantwoorde manier ingepast. Behoud en versterking van de karakteristieke streekeigen beplanting, aanplant van een boomgaard en behoud van de waardevolle zichtlijnen richting het agrarisch cultuurlandschap, dragen bij een behoud en versterking van de waardevolle kwaliteiten van het bestaande landschap. Het erf behoudt zijn compacte erfensemble, waarbij het karakteristieke woonhuis behouden blijft. Geconcludeerd kan worden dat het perceel voldoende landschappelijk wordt ingepast, waarbij de bestaande landschappelijke structuren en kwaliteiten van de omgeving blijven behouden en worden versterkt. De schaal, maat en situering van de nieuwe bebouwing is passend bij de schaal en maat van het landschap en het bestaande erf. Het plan brengt een impuls in de ruimtelijke kwaliteit met zich mee. Derhalve wordt gesteld dat het plan voldoende ruimtelijk wordt ingepast.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

De ontsluiting van het perceel zal plaatsvinden via de bestaande in- en uitrit, welke ontsloten is op de Entersestraat. Deze inrit wordt reeds gebruikt en is overzichtelijk, zodat geen verkeersonveilige situaties ontstaan. De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling brengt geen onevenredig hoge verkeersdruk met zich mee. Het bedrijf heeft enkel 2 werknemers in dienst. Deze werknemers zijn al vroeg (7.30 uur) aanwezig en komen aan het einde van de middag weer terug (16.00 uur – 16.30 uur). Het komt ook voor dat deze voornoemde werknemers rechtstreeks naar de bouw gaan. Circa 1 keer in de week komt een vrachtwagen om materialen te laden en te lossen. Gesteld kan worden dat het plan geen onevenredige verkeersdruk met zich meebrengt. Dit temeer omdat in vergelijking met een agrarisch bedrijf het aantal vervoersbewegingen per dag juist aanzienlijk zal afnemen.

3.2.2 Parkeren

Het parkeren zal geschieden op eigen terrein. Gezien de grootte van het perceel en het feit dat het bedrijf enkel 2 werknemers in dienst heeft, is er meer dan voldoende ruimte om parkeerplaatsen te realiseren.

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 wijzigingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nota Ruimte, 2006

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. Ruimte voor ontwikkeling betekent ook dat het Rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgt om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- Nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- De ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- De bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- Ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

De inwerkingtreding van de nieuwe Wro heeft ook gevolgen voor de doorwerking van het nationaal ruimtelijke beleid. Per 1 juli 2008 zijn pkb's, waaronder de Nota Ruimte, alleen nog bindend voor het rijk zelf en niet meer voor andere overheden.

In verband daarmee zijn de nationale ruimtelijke belangen opgenomen en uitgewerkt in de 'Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid'. Hierin wordt ook aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. Het resultaat is een duidelijk overzicht van de kaders die het Rijk stelt aan het handelen van medeoverheden. De Realisatieparagraaf is in juni 2008 door het kabinet vastgesteld en heeft de status van structuurvisie. De uitgangspunten uit de Realisatieparagraaf zijn overgenomen in de AMvB Ruimte.

4.1.2 Agenda Vitaal Platteland

De Agenda Vitaal Platteland (AVP) is een integrale rijksvisie op het platteland. De nota is tegelijkertijd met de Nota Ruimte aan de Tweede Kamer aangeboden. Daar waar de Nota Ruimte het ruimtelijk beleid beschrijft, gaat de AVP uit van een integraal perspectief en gaat het in op de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. Aan de hand van de thema's verbreding van de landbouw, leefbaarheid, natuur en landschap en milieukwaliteit wordt de rijksvisie geformuleerd. In het algemeen wil het kabinet het beleid voor het landelijk gebied sturen op hoofdlijnen en niet meer regelen dan noodzakelijk is. Het rijk voert alleen specifiek beleid op bepaalde terreinen zoals de Ecologische Hoofdstructuur en de twintig Nationale Landschappen. Integratie en uitvoering van het beleid dienen op gebiedsniveau plaats te vinden. De overheid wil ruimte scheppen voor investeringen in groen en groene diensten door vermindering van regelgeving. Ten aanzien van natuur en landschap wil het kabinet de mogelijkheden verruimen om het platteland te beleven. Hiertoe dient de toegankelijkheid en bereikbaarheid voor recreatie en toerisme in het agrarisch cultuurlandschap te worden verbeterd.

Ontwikkelingen in het landelijk gebied dienen zodanig te worden begeleid dat kwaliteit ontstaat, gebaseerd op een goed evenwicht tussen ecologische, economische en esthetische aspecten van het landschap. Het blijft de taak van de rijksoverheid om de Ecologische Hoofdstructuur te versterken.

Met gelden uit het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG) wil het Rijk ervoor zorgen dat er meer samenhang komt in het plattelandsbeleid omdat gelden van diverse regelingen er in opgaan.

4.1.3 Conclusie toetsing aan de uitgangspunten van de Nota Ruimte

Met de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling zijn geen nationale belangen in het geding. Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Nota Ruimte en verankerd in de AMvB Ruimte, alsmede passend is binnen de beleidsuitgangspunten ten aanzien van de Agenda Vitaal Platteland.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie 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.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

De definitie van duurzaamheid luidt: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De hoofdambitie 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 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.

4.2.2.1 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 zogenaamde '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.

4.2.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

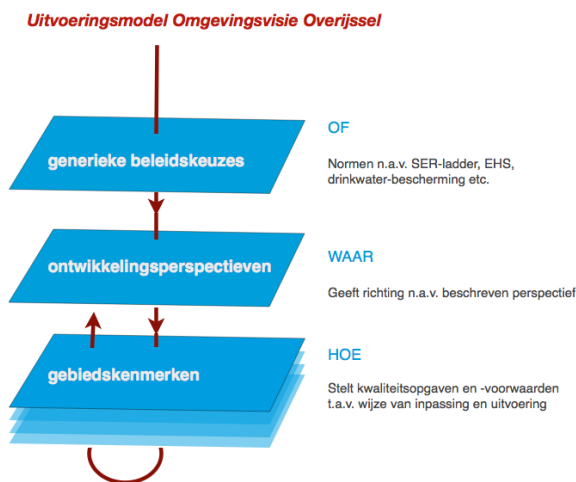
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

4.2.2.3 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. Figuur 4.1. geeft dit schematisch weer.



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

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.

Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en 'Catalogus Gebiedskenmerken'.

Ontwikkelingen in de Groene omgeving worden als volgt benaderd:

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

Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen in ieder geval om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting. Voor wat betreft VAB gaat de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' uit van onderstaande:

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

Het doel van de VAB-regeling is het versterken van sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied, alsmede behoud en versterking van waardevolle boerenerven. Meestal volstaat een ruimtelijke inpassing afhankelijk van de schaal en de gebiedskenmerken. Aanvullende kwaliteitsprestaties worden gevraagd bij een ingrijpende aanpassing en uitbreiding van de bestaande bebouwing en erfinrichting en/of bij vestiging van een nieuwe gebiedsvreemde functie. Kwaliteitsprestaties zijn bijvoorbeeld sanering van landschapsontsierende gebouwen op het erf en prestaties in de omgeving (landschap, natuur, water e.a.). Maatschappelijke meerwaarde van de functie op zich kan ook meewegen (bijvoorbeeld: zorg).

4.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.4.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" zijn er geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Op grond van artikel 2.1.4 (principes van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik) van de Omgevingsverordening voorzien bestemmingsplannen voorzien namelijk 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.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in herbenutting van bestaande bebouwing op een bestaand erf, waarbij tevens een tweetal landschapsontsierende varkensstallen worden gesloopt, een nieuwe opslagloods wordt gebouwd en het perceel een passend vervolgfunctie krijgt. Er is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Geconcludeerd wordt dat middels het inpassingsplan een impuls in de groene ruimte wordt geleverd en het plan derhalve een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengt (het leggen van nieuwe verbindingen tussen bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen waarbij bestaande kwaliteiten worden benut en waar

mogelijk nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd). Uitgangspunt hierbij zijn de bestaande gebiedskenmerken. Van belemmeringen is derhalve niet gebleken. Een en ander blijkt ook uit hoofdstuk 5 van deze plantoelichting waarin uitgebreid op de diverse omgevingsaspecten wordt ingegaan. Gezien het vorenstaande is er geen strijd met artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening.

Ook is in voorliggend geval sprake van een sterk lokaal geworteld bedrijf. Het bedrijf heeft een sterke sociaal-economische binding met de gemeente Almelo, die gekoesterd dient te worden. Ook de provincie Overijssel onderkent het belang van dergelijke 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 zoals dat in de Omgevingsvisie is opgenomen (generieke beleidskeuzes zoals EHS, SER-ladder en bereikbaarheid) –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.

Krachtens de Omgevingsverordening moet in het kader van de toelichting op het bestemmingsplan of wijzigingsplan ook worden gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Hieronder wordt onder het kopje 'ontwikkelingsperspectieven' uitgebreid op dit aspect ingegaan. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

4.2.4.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

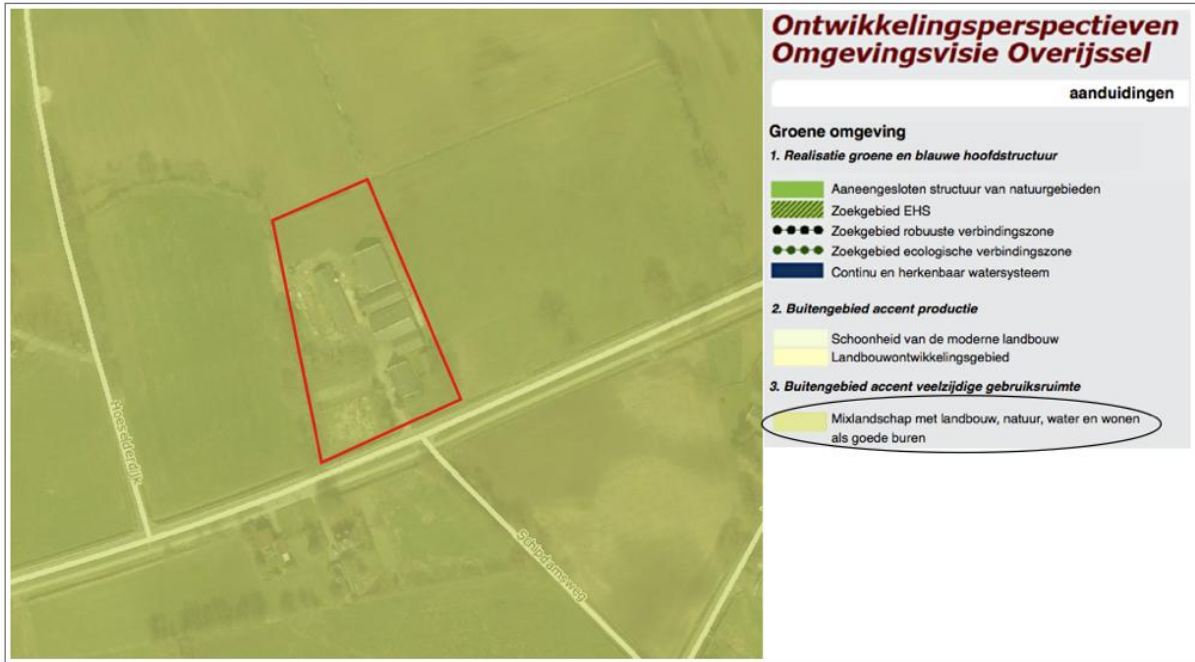
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

Het ontwikkelingsperspectief geeft een hoofdcoers op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen.

Omdat ontwikkelingsperspectieven geen functies bepalen maar een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief schetsen voor een combinatie aan functies is er, naast een lokale invulling van de begrenzing, ook ruimte voor lokale afwegingen binnen de ontwikkelingsperspectieven.

De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een MER-plicht.

In figuur 4.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.2 Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/mixlandschap'. Gebieden, aangewezen als 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/mixlandschap' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw- natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Ontwikkeling in de Groene Omgeving is niet langer gebonden aan strikte voorschriften van welke functie op welke plek moet plaatsvinden. De provincie biedt ruimte economische dynamiek en wenst de ruimtelijke kwaliteit bevorderen. Daarom worden meervoudig ruimtegebruik en creatieve en-en oplossingen gestimuleerd. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing

In voorliggend geval is sprake van een passende vervolgfunctie op een voormalig agrarisch erf, waarbij een tweetal varkensschuren worden gesloopt, een nieuwe opslagloods wordt teruggebouwd en het perceel in gebruik wordt genomen ten behoeve van een aannemersbedrijf. Hiermee wordt voorkomen dat de bestaande agrarische opstallen verpauperen en vervallen. Ook wordt hiermee een bijdrage geleverd aan de versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied door het behouden en versterken van de sociale structuren, het realiseren van nieuwe economische dragers en het benutten van de resterende economische waarde van VAB voor andere bedrijvigheid. Het buitengebied kan hierdoor een streekgebonden werkgebied worden. De ontwikkeling brengt geen belemmeringen ten aanzien van omliggende agrarische bedrijvigheid met zich mee. Hiermee wordt voldaan aan de provinciale ambitie om binnen dit ruimte ontwikkelingsperspectief onder andere economische dynamiek in het buitengebied te bevorderen.

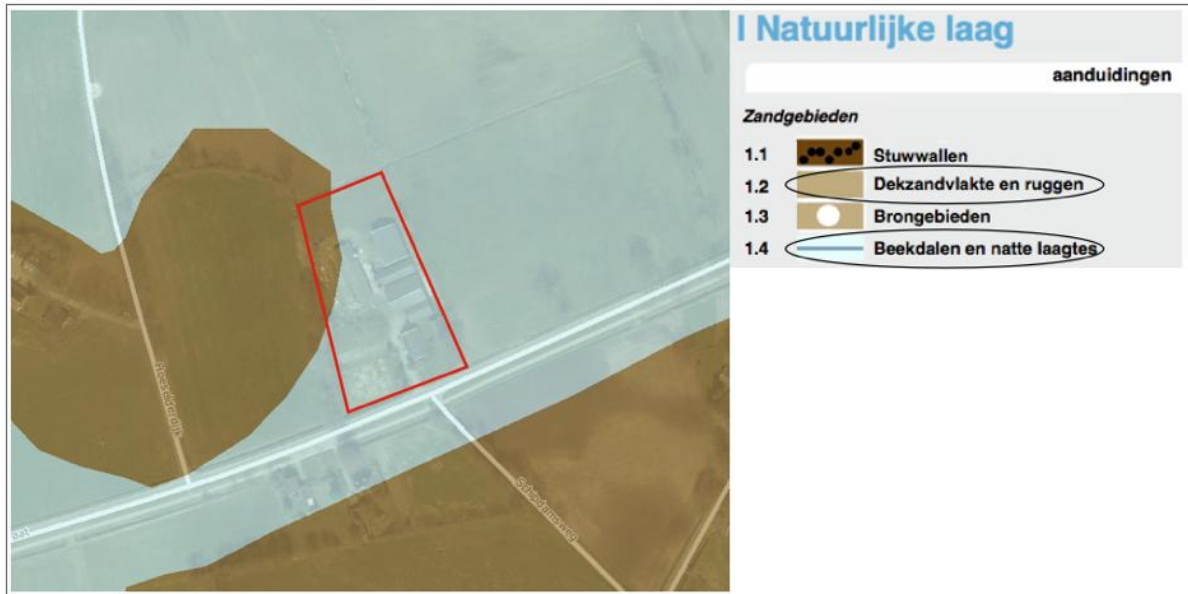
4.2.4.1.3 Gebiedskenmerken

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. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de natuurlijke laag' deels aangeduid met het gebiedstype "Beekdalen en natte laagtes" en deels gelegen in de natuurlijke laag "Dekzandvlakte en ruggen". In figuur 4.3. is dat aangegeven.



Figuur 4.3 De natuurlijke laag: Beekdalen en natte laagtes en dekzandvlakte en ruggen (Bron: Provincie Overijssel)

"Beekdalen en natte laagtes"

Kenmerken

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Ambitie

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

Richting

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

"Dekzandvlakte en ruggen"

Kenmerken

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – 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.

Ambitie

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.

Richting

Als ontwikkelingen plaatsvinden, dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beide zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

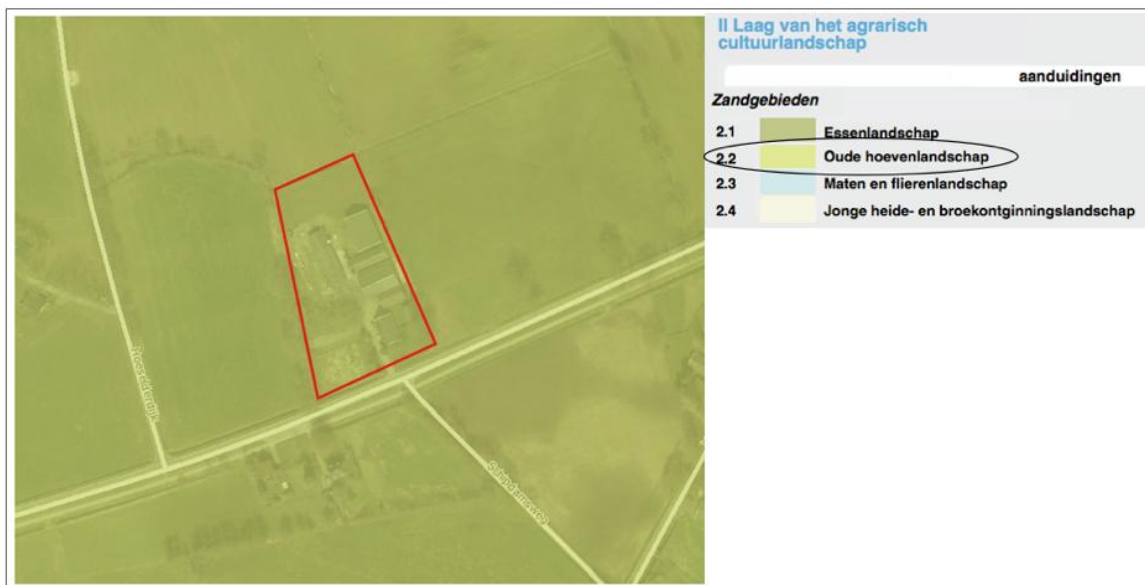
Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

In voorliggend geval wordt er geen afbreuk gedaan aan de natuurlijke laag. De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand erf. Gezien het feit dat de ontwikkeling plaats vindt op een bestaand erf is het niet mogelijk om hoogteverschillen en het watersysteem beter zichtbaar en beleefbaar te maken. Daarnaast wordt met het aanplanten van extra randbeplanting de (strekings)richting van het landschap extra benadrukt.

2. De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

In 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.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangeduid met het gebiedstype "Oude hoevenlandschap". In figuur 4.4. is dat aangegeven.



Figuur 4.4 De laag van het agrarisch cultuurlandschap: oude hoevenlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

Kenmerken oude hoevenlandschap

De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog naar laag en nat en droog is als spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen. Van origine onderscheiden de essen zich door o.a. karakteristieke openheid. Het oude hoevenlandschap heeft in essentie hetzelfde patroon en dezelfde kwaliteiten als het essenlandschap, maar is jonger, ontstaan op een kleinschaliger patroon in de ondergrond (kleine dekzandkopjes), opgebouwd vanuit individuele erven en daardoor kleiner van schaal. Kleine nederzettingen volgden de randen van deze essen en hebben zich ontwikkelt parallel aan de grensgebieden met oude hoevenlandschappen.

Ontwikkelingen

Vanaf 1900, maar met name vanaf de periode na de tweede wereldoorlog, zijn de verschillen tussen de cultuurlandschappen steeds minder groot geworden. De oorzaak hiervan ligt vooral in de ontwikkeling en schaalvergroting binnen de agrarische sector. Met het verdwijnen en slijten van het oude landschap zijn er in de tijd ook nieuwe kwaliteiten aan toegevoegd, bijvoorbeeld in de wederopbouwperiode en in landinrichtingsprojecten.

Het landschap heeft als 'consumptie landschap' vanuit het perspectief van stedelingen, recreanten en nieuwe bewoners van het cultuurlandschap nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan kwaliteit, de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te wandelen, te fietsen, etc. De herkenbaarheid van de plek is van toenemend belang geworden. Daarnaast zijn de landschappelijke structuren belangrijke dragers geworden van de biodiversiteit in het agrarisch cultuurlandschap; deze kwaliteit vraagt om samenhang. Opgave is om – meeliftend op deze nieuwe waardering – in te zetten op een kwaliteitsimpuls voor het cultuurlandschap.

Ambitie

Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen, onder meer door:

- versterking van het palet van de agrarische cultuurlandschappen; maat- en schaalverschillen, patronen van wegen, erven en beplanting en de historische ordening (ensembles) zijn hierbij belangrijke dragers van de verscheidenheid; deze dragers kunnen worden versterkt.
- het aanbrengen van nieuwe samenhang tussen dorp, erf en landschap; essentie is het ontwikkelen van nieuwe vormen van samenhang (landschappelijk, routestructuren, gebruik) tussen de (voormalige) boerenerven, buurtschappen en dorpen en hun omliggende landschappen; daarbij is het de ambitie voort te bouwen op het landschaps- en nederzettingpatroon van de diverse typen agrarisch cultuurlandschap en de ruimtelijke karakteristiek: esdorp en hoevenzwerm.
- Behoud én ontwikkeling; voorop staat het behoud van de bestaande kwaliteiten en het zichtbaar houden van de tijdslagen, omdat de identiteit van de cultuurlandschappen sterk verbonden is met het ontstaan en de geschiedenis van de streek; het is de inzet alle ontwikkelingen (agrarische bebouwing, wonen, werken, voorzieningen) bij te laten dragen aan de in stand houding van bestaande en ontwikkeling van nieuwe kwaliteiten en samenhang; met de ambitie dat iedereen die ontwikkelt, moet investeren in zijn omgeving, wordt de binding met de plek vergroot.

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

De investeringen in de groene ruimte zoals beschreven in hoofdstuk 3 dragen bij aan een optimale inpassing van het erf conform de gebiedskenmerken van omliggend plangebied. Hierbij is sprake van behoud en versterking van de karakteristieke streekeigen beplanting, aanplant van een boomgaard en behoud van de waardevolle zichtlijnen richting het agrarisch cultuurlandschap, die allen bijdragen aan behoud en versterking van de waardevolle kwaliteiten van het bestaande landschap. Het erf behoudt zijn compacte erfensemble, waarbij het karakteristieke woonhuis behouden blijft.

3. De "Stedelijke laag"

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

4.2.4.2 *Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*

Het voorliggende project leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Almelo. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- Het verdwijnen van landschapontsierende bebouwing; door het slopen van een deel van de schuren neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied substantieel af. De karakteristieke bedrijfswoning blijft hierbij behouden.
- Het behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteit; behoud en versterking van de houtwallen, alsmede aanplant van een boomgaard dragen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het geheel conform de gebiedskenmerken.
- Het behoud van een erf: het plan voorziet in behoud van een bestaand erf door het geheel een passende vervolgfunctie te geven middels de VAB-regeling, waarbij de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied versterkt wordt.

Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving.

4.2.5 *Conclusie toetsing aan provinciaal beleid*

Geconcludeerd wordt dat de in voorliggend wijzigingsplan 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**

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende wijzigingsplan worden hieronder de meest relevante beleidskaders behandeld.

4.3.1 **Almelo 'Binnenste Buiten'**

4.3.1.1 *Inleiding*

De ruimtelijke visie op het buitengebied van Almelo is het resultaat van de 2e fase 'Almelo Buitenste Binnen'. In de 1e fase is een analyse gemaakt van het bestaande beleid, zijn de speerpunten voor het toekomstig beleid uiteengezet en is het buitengebied opgedeeld in verschillende deelgebieden. Op 24 februari 2009 is fase 1 vastgesteld door het college van B&W.

De 2e fase bouwt voort op de resultaten van de 1e fase. Per deelgebied is verder ingezoomd op de problematiek en zijn de speerpunten nader uitgewerkt tot een ruimtelijke visie. Ook is een overzichtskaart voor het hele buitengebied gemaakt.

4.3.1.2 *Vier speerpunten*

De ontwikkeling van het buitengebied van Almelo zet de gemeente in langs vier speerpunten:

Elk gebied zijn eigen identiteit en kleur

Het buitengebied van Almelo is zeer divers. De vier longen en Bornerbroek hebben elk een eigen identiteit en kwaliteit. Behoud en ontwikkeling hiervan vraagt om een gerichte strategie. De gemeente streeft naar een vergroting van de uniciteit van elk gebied.

Almelo op Groen

Een kwalitatief hoogwaardig buitengebied is een lust voor het oog en een meerwaarde voor de stad. Met het speerpunt 'Almelo op Groen' zet de gemeente in op kwaliteit op het gebied van landschap, cultuurhistorie en beeldkwaliteit. Dit betekent onder andere een versterking van de groen- en waterstructuur en het weren van niet- agrarische bebouwing met grote ruimtelijke impact in het buitengebied.

Stad en Land verbonden

De verbindinglijnen tussen stad en land zijn van groot belang om het buitengebied van Almelo de stad binnen te kunnen halen. Behoud en versterking van bestaande verbindinglijnen én het toevoegen van nieuwe lijnen op lokale en regionale schaal heeft daarbij de aandacht.

Nieuwe impulsen in het buitengebied

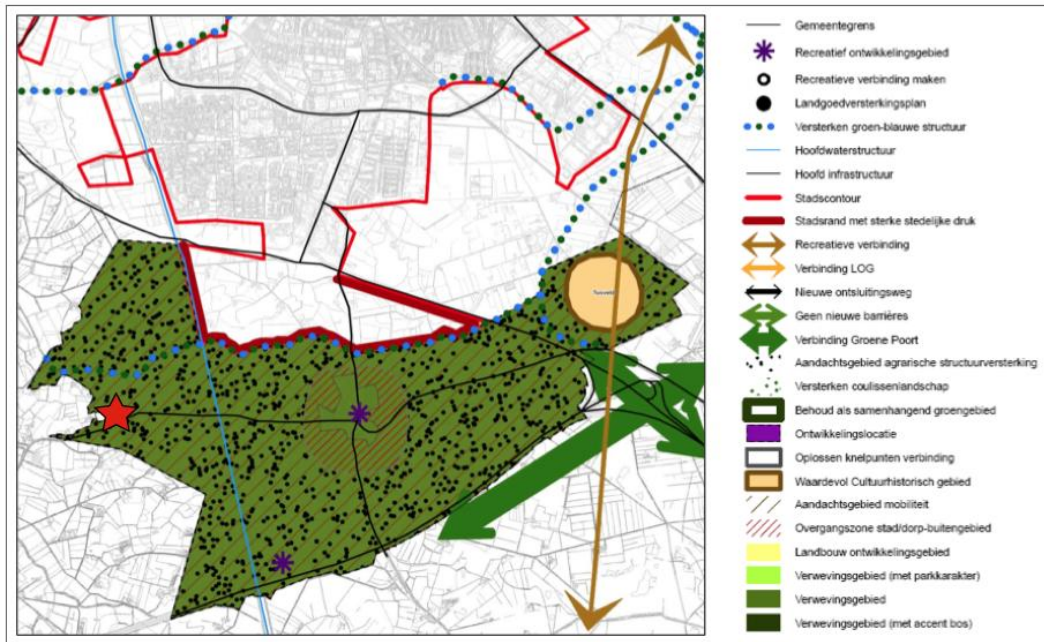
Het buitengebied is niet alleen een plek voor rust, ruimte en natuur. Ook nieuwe impulsen zijn nodig voor een evenwichtige en levensvatbare relatie tussen Almelo en haar omgeving. De gemeente zet in op nieuwe impulsen in het landelijk gebied voor verschillende functies.

De ruimtelijke visie op het buitengebied is uitgewerkt op deelgebiedniveau. Het bewuste plangebied is gelegen in deelgebied “Bornerbroek – ‘het diverse platteland’”. Hieronder wordt nader ingegaan op de visie behorende bij het voorgenoemde deelgebied.

4.3.1.3 Bornerbroek ‘het diverse platteland’

Deelgebied Bornerbroek is echt een stukje buitengebied met een agrarisch karakter. Het ligt bovendien 'op afstand' van de stad. Een stuk van het buitengebied van Almelo dat met recht 'platteland' genoemd kan worden. Het gebied is een verwevingsgebied met een evenwichtige mix van landbouw, natuur, landschap, recreatie, wonen en bedrijvigheid. Dit karakter wordt ook in de toekomst voortgezet. Het beleid is in dit gebied gericht op zuinig omgaan met de buitenruimte en het voorkomen van een nog verder ruimtebeslag door een naar het zuiden toe oprukkende stadsrand. Omgeving Bornerbroek zal zich in de komende jaren gaan ontwikkelen als een regionale groene corridor tussen Salland en Twente. Niet alleen landschappelijk, maar ook economisch zal deze corridor meer kracht worden bijgezet zodat tegenwicht geboden wordt aan de toenemende stedelijke druk. In het intergemeentelijk project 'Groene Poort' werkt de gemeente haar plannen voor de ontwikkeling van de groene corridor verder uit. Een bijzonder waardevol stukje is de Tusvelder es, die met zijn kleinschalige karakter en cultuurhistorische waarde extra kwetsbaar is voor ruimtelijke ontwikkelingen. De Tusvelder Es vormt de schakel tussen dit deelgebied en het deelgebied Nijreesbos. Het Nijreesbos speelt voor de inwoners van Bornerbroek een belangrijke rol in recreatieve zin. De landbouw is nu één van de belangrijkste functies en beeldbepalend voor het karakter van Bornerbroek. Om de agrarische sector ook in de toekomst vitaal te houden, is een verbetering van de verkaveling nodig. Zo ontstaat ruimte voor optimale bedrijfsvoering, passend binnen de schaal en het karakter van het gebied.

In vrijkomende agrarische bebouwing kunnen nieuwe bedrijfjes zich vestigen, voor zover deze passen bij het karakter en de schaal van het gebied. Gezien de diversiteit van het gebied, is er geen specifieke voorkeur voor bepaalde functies.



Figuur 4.5: Uitsnede Deelgebied Bornerbroek 'het diverse platteland' (Bron: gemeente Almelo)

4.3.1.4 Toetsing

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling sluit goed aan bij de beleidsambities voor het deelgebied 'Bornerbroek: het diverse platteland'. Er is sprake van de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf op een bestaand erf, waarbij vrijkomende agrarische bebouwing benut wordt en tevens landschapontsierende bebouwing wordt gesloopt teneinde een nieuwe opslaglood te bouwen. Waardevolle landschapselementen op en rondom het erf worden behouden en versterkt, alsmede blijft de karakteristieke bedrijfswoning behouden.

4.3.2 VAB-beleid Almelo

In deze paragraaf wordt het beleid van de gemeente Almelo beschreven ten aanzien van hergebruik van voormalige agrarische bebouwing (VAB) door bedrijvigheid.

4.3.2.1 Versterken sociaal en economisch draagvlak

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

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

4.3.2.2 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan "Buitengebied Almelo"

Om niet-agrarische bedrijvigheid als hoofdfunctie mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming 'Bedrijf', met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', mits:

- a. het de vestiging van een bedrijf betreft als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de in Bijlage 3

- opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaken daaraan gelijk kunnen worden gesteld, met dien verstande dat het milieu niet extra mag worden belast ten opzichte van de milieubelasting van het gestopte agrarische bedrijf;
- b. er geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van ter plaatse geproduceerde artikelen;
 - c. uitsluitend de bestaande met bouwvergunning gebouwde bedrijfsgebouwen, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, worden gebruikt ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten;
 - d. alle bedrijfsgebouwen die niet worden hergebruikt en niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt worden gesloopt;
 - e. vervangende nieuwbouw uitsluitend mogelijk is, indien er een substantiële reductie van het bouwvolume plaatsvindt;
 - f. opslag en stalling uitsluitend inpandig plaatsvinden;
 - g. er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een inpassingsplan dient te worden opgesteld;
 - h. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - i. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - j. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
 - k. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - l. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - 1) bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 - 2) geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - 3) in risicogebieden voor wateroverlast aanvullende maatregelen met betrekking tot schadevrij bouwen en compensatie worden getroffen;
 - 4) met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
 - 5) met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 6) met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 7) beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
 - 8) het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

4.3.2.3 Toetsing

- Ad. a: Het betreffende aannemersbedrijf wordt op grond van de VNG-uitgave aangemerkt als: ‘Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m². Een dergelijk bedrijf valt onder milieucategorie 2, waarvoor een minimale richtafstand van 30 meter geldt. De toekomstige oppervlakte bebouwing die ten dienste staat van het aannemersbedrijf, bedraagt 312 m² + 374 m² + 130 m² = 816 m² (exclusief bedrijfswoning). Deze gebouwen ten dienste van het aannemersbedrijf worden binnen een bouwvlak opgenomen met een nadere functieaanduiding. Deze oppervlakte aan bebouwing blijft onder de 1000 m². Middels bouwvlakken en functieaanduidingen worden de overige gebouwen gefixeerd c.q. vastgelegd. In de regels wordt vastgelegd dat de afmetingen van de bestaande bebouwing enkel de bestaande maatvoering mag bedragen, zodat de oppervlakte aan bebouwing ten dienste van het aannemersbedrijf de voorgenoemde oppervlakte niet wordt overschreden. Hiermee wordt de vestiging van een categorie-2 inrichting gegarandeerd.
- Ad. b: op het toekomstige perceel zal geen detailhandel worden bedreven.
- Ad. c: uit de voortoets is gebleken dat de te gebruiken gebouwen met bouwvergunning zijn gerealiseerd, danwel minimaal 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest.

- Ad. d: een tweetal varkensschuren worden gesloopt, omdat deze niet bruikbaar zijn voor het gewenste toekomstige gebruik. De karakteristieke bebouwing op het erf blijft behouden. Hierbij wordt met name bedoeld op het karakteristieke woonhuis.
- Ad. e: van belang bij deze wijzigingsvoorwaarde is dat gesproken wordt over bouwwolume. Hierbij is dus de inhoud van bebouwing van belang en niet de oppervlakte. Tevens wordt gesproken over een substantiële reductie. Gemeente Almelo verstaat onder substantieel een afname van 25-30% van het bouwwolume. In de huidige situatie hebben de te slopen varkensstallen een inhoud van $682 \text{ m}^3 + 1113 \text{ m}^3 = 1795 \text{ m}^3$. In de nieuwe situatie wordt een opslagloods gerealiseerd met een inhoud van 1340 m^3 . Voorgaande houdt een reductie van 25% in, wat inhoudt dat het plan een substantiële reductie van bouwwolume oplevert, mede vanwege de extra kwaliteitsimpuls in de omgeving.
- Ad. f: de opstal en stalling zal uitsluitend binnen plaatsvinden. Hiertoe wordt o.a. de nieuwe opslagloods gebouwd.
- Ad. g: de locatie is reeds goed landschappelijk ingepast met een forse houtwal aan de westzijde van het perceel. Er is sprake van de realisatie van een nieuwe opslagloods ter vervanging van een tweetal landschapontsierende varkensstallen. De locatie van de nieuwe bebouwing is enerzijds gekozen in verband met een efficiënte bedrijfsvoering en bereikbaarheid van de nieuwe bebouwing, anderszijds is de locatie gekozen om het erfensemble compact te houden en nieuwe bebouwing zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de bestaande landschappelijke inpassing van het perceel. Zodoende wordt er geen afbreuk gedaan aan de bestaande kenmerkende houtwallen.
- Ad. h: er is in de toekomstige situatie geen sprake van onevenredige verkeersaantrekkende werking. E.e.a. wordt nader uiteengezet in hoofdstuk 3.
- Ad. i: er is in de toekomstige situatie voldoende ruimte op eigen terrein om parkeergelegenheid te realiseren. E.e.a. wordt nader uiteengezet in hoofdstuk 3
- Ad. j: in de nabijheid gelegen functies en waarden worden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad. Korthedshalve wordt verwezen naar de toetsing in de paragraaf 'Milieuzonering'.
- Ad. k: de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden worden niet onevenredig geschaad. Korthedshalve wordt verwezen naar de toetsing in de paragraaf 'Milieuzonering'.
- Ad. l: De uitvoerbaarheid wordt korthedshalve aangetoond in de voorliggende plantoelichting.

HOOFDSTUK 5 MILIEU-ASPECTEN

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid en milieuzonering.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. Bijvoorbeeld de functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of vaststelling van een Wro-procedure een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting op de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden.

In het voorliggend geval wordt geen geluidsgevoelig object opgericht. De bestaande bedrijfswoning blijft dienst doen als een bedrijfswoning. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.2 Bodemkwaliteit

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

Er is echter een ontheffing mogelijk wanneer blijkt dat in het bouwwerk door mensen niet langer dan 2 uur per (werk)dag wordt verbleven. Dit is in het onderhavige geval aan de orde. Er is sprake van de herbouw van een opslagloods op de locatie van een voormalige varkensstal. Daarbij komt dat in de nieuwe opslagloods voornamelijk bouwmaterialen worden gestald ten behoeve van het aannemersbedrijf. De momenten op een dag dat men gebruik maakt van de opslagloods blijft doorgaans beneden de genoemde 2 uur. Derhalve kan afgezien worden van het uitvoeren van een bodemonderzoek.

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);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

5.3.2 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). 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 m² 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 NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.2 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.

5.3.3 Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie - en depositie - van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethoden opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie en veehouderijen.

5.5.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

De functie 'aannemersbedrijf' is niet in de genoemde lijst met categorieën opgenomen. Het onderhavige project is, gelet op de beperkte omvang ervan, aan te merken als een project dat „niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging“. Toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

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.

Geconcludeerd wordt dat Wet Luchtkwaliteit en het Besluit NIBM geen belemmering vormt voor het project.

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);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

5.4.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

5.4.3 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10^6 per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm 10^6 per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

5.4.4 Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

5.4.5 Situatie in en bij het 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.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de in voorliggend wijzigingsplan besloten plangebied geldt het omgevingstype rustige woonwijk.

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

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

5.5.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de ingebruikname van het perceel Entersestraat 12 te Bornerbroek ten behoeve van een aannemersbedrijf. Hierbij worden een tweetal landschapontsierende schuren gesloopt en een nieuwe opslagloods gebouwd.

Het betreffende aannemersbedrijf wordt op grond van de VNG-uitgave aangemerkt als: 'Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²'. Een dergelijk bedrijf valt onder milieucategorie 2, waarvoor een minimale richtafstand van 30 meter geldt.

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

Ad1

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 meest nabijgelegen gevoelige objecten zijn zowel in de huidige als in de toekomstige situatie gelegen buiten deze aan te houden richtafstand van 30 meter. Er is dan ook geen sprake van een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Ad2

Hierbij gaat het om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Hiervan is geen sprake. De inrichting zelf kan niet getypeerd worden als een milieugevoelig object. Derhalve leveren omliggende bedrijven geen belemmeringen op voor de bestemmingswijziging.

5.6 Voortoets MER-beoordeling

5.6.1 Kader

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

5.6.2 Onderzoek

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling betreft een functiewijziging van een voormalig agrarisch erf, waarbij de gebouwen een vervolgfunctie krijgen ten dienste van een aannemersbedrijf. Hierbij worden 2 landschapontsierende voormalige varkensschuren gesloopt, een nieuwe opslagloods gebouwd doordat een substantiële reductie van bouwvolume plaatsvindt, alsmede de landschappelijke inpassing van het perceel. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Dit is bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken, waaronder het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek, de waterparagraaf en de milieuonderzoeken. Op In een straal van 3 kilometer rondom het bewuste plangebied is geen gebied gelegen dat is aangewezen als Natura-2000 gebied. Gezien vorenstaande kan worden geconcludeerd worden dat de nieuwe vervolgfunctie van het perceel in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.6.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de nieuwe functie van het voormalige agrarische perceel niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

5.7 Fysieke veiligheid

5.7.1 Inleiding

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.

Bij nieuwe of bij het actualiseren van bestaande bestemmingsplannen toetst de gemeente Almelo de fysieke veiligheidsaspecten van de ruimtelijke ontwikkeling aan landelijke, regionale en gemeentelijke richtlijnen en/of regelgeving.

De handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van het NVBR van september 2003 geldt daarbij als uitgangspunt. Dit betreft de volgende onderdelen:

1. bereikbaarheid;
2. opkomsttijd;
3. bluswatervoorziening;
4. zelfredzaamheid;
5. sirenedekking;
6. samenhang veiligheidsketen.

5.7.2 Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de brandweer bij branden en ongevallen heeft invloed op de effectiviteit van het brandweerwerk en daarmee op de veiligheid van de burgers. Het uitgangspunt is dat een gebied via minimaal twee ontsluitingswegen toegankelijk is. Ook dienen de wegen voldoende capaciteit te hebben om de populatie uit het gebied te kunnen evacueren en om hulpverleningsdiensten het gebied in te laten rijden. De wegen dienen tevens bestand te zijn tegen de gewichten van de brandweervoertuigen.

De inrichting van de ruimte kan de bestrijding van een incident beïnvloeden. De inrichting van de openbare ruimte moet voldoen aan de gemeentelijke bouwverordening. Verder staan er in de handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van het NVBR (september 2003) richtlijnen beschreven. Daarbij gaat het tevens om de opstel mogelijkheden om in de belaste omgeving het materiaal op te stellen. Artikel 2.5.3 van de bouwverordening en de richtlijn Bluswatervoorziening en bereikbaarheid geldt daarbij als uitgangspunt. Als de afstand niet voldoet aan de richtlijn en bouwverordening, dan dienen er opstelplekken gerealiseerd te worden.

In het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Almelo staan de hoofdroutes van de brandweer aangegeven. Dit vormt een van de uitgangspunten bij het bepalen van de verkeersstructuur. Het plangebied is bereikbaar via de Entersestraat en ligt direct aan de Entersestraat. Gezien het feit dat het plangebied goed bereikbaar is, wordt voldaan aan de handleiding Bluswatervoorziening.

5.7.3 Opkomsttijd

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 het plaats 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. Voor de eerste basisbrandweereenheid gelden vier verschillende normtijden, 5, 6, 8 en 10 minuten, waar volgens het besluit gemotiveerd van afgeweken kan worden. Deze normen zijn gedifferentieerd naar verschillende gebruiksfuncties uit het Bouwbesluit. De Wet op de Veiligheidsregio's biedt de mogelijkheid om gemotiveerd van deze tijden af te wijken. In de onderstaande tabel staat beschreven wat dit betekent:

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

Om te bepalen of de brandweer binnen de norm ter plaatse kan zijn, is er onderscheid gemaakt tussen de dagsituatie en de avond, nacht en weekenden. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat in Almelo gedurende kantooruren (dagsituatie) vanaf de kazerne in het Centrum(AMC) wordt uitgerukt en buiten kantooruren vanaf de posten Noord (AMN) en Zuid (AMZ). Tevens wordt er rekening gehouden met de opkomsttijd van de buurgemeenten.

In de avond, nacht en weekenden kan de brandweer in theorie binnen 10 minuten ter plaatse zijn. In de dagsituatie kan de brandweer in theorie in ongeveer 8 1/2 minuut ter plaatse zijn.

5.7.4 Bluswatervoorziening

De handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van de Nederlandse Vereniging van Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR) van september 2003 geeft aan dat binnen 40 meter van een brandweertoegang een brandkraan moet liggen die 30 m³/per uur levert.

5.7.5 Zelfredzaamheid

Voor de bestrijdbaarheid van een incident zijn onder andere de bereikbaarheid voor hulpdiensten, de opkomsttijd en de bluswatervoorziening van belang. Daarnaast speelt de zelfredzaamheid van burgers een rol. Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Dit kan door schuilen en indien nog mogelijk vluchten uit het bedreigde gebied. Ruimtelijke inrichting kan op verschillende manieren inspelen op de zelfredzaamheid. Het betreft hier een aannemersbedrijf, waarbij kan worden aangenomen dat het aanwezige personeel (3 werknemers) zelfredzaam zijn.

5.7.6 Sirenedekking

De Regionale Brandweer Twente heeft de taak zich voor te bereiden op de coördinatie bij de bestrijding van rampen en zware ongevallen en het waarschuwen van de bevolking middels het sirenenet. De sirenes worden eens per maand op een vast moment in heel Nederland luid getest, om te controleren of de apparatuur werkt en om het signaal bij burgers bekend te maken, zodat de sirene in geval van een ramp wordt herkend. Het plangebied valt binnen het dekkingsgebied van sirenes.

5.7.7 Samenhang veiligheidsketen

De hoofdtaken van de brandweer zijn onderverdeeld in schakels uit de veiligheidsketen. De schakels zijn:

- Pro-actie: De schakel pro-actie gaat onder andere over de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid.
- Preventie: Voor het aspect preventie geldt dat rekening moet worden gehouden met de bestaande wet- en regelgeving.
- Preparatie: Voor hulpdienstrelevante objecten is het wenselijk om deze op te nemen in de planvorming van de brandweer, zoals een bereikbaarheidskaart of een aanvalsplan.
- Repressie: Vanuit de repressieve dienst wordt ter plaatse bepaald hoe er wordt ingezet.
- Nazorg: De taak nazorg heeft geen consequenties voor de ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK 6 FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE EN WATER

6.1 Flora & fauna

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.

6.1.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EL&I.

In een straal van 3 kilometer rondom het bewuste plangebied is geen gebied gelegen dat is aangewezen als Natura-2000 gebied. Het meest nabijgelegen gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op ongeveer 1,3 kilometer afstand.

Toetsing

Voor wat betreft de ligging ten opzichte van de Ecologische Hoofdstructuur kan gesteld worden deze niet aangetast wordt, gezien de afstand tot de EHS en de beperkte omvang van het plan. Van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS is derhalve geen sprake.

6.1.2 Flora & Faunawet

6.1.2.1 Inleiding

Voor wat betreft de soortenbescherming 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.

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.

In verband met deze voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied is een toetsing van de plannen noodzakelijk aan de natuurwetgeving. Naar aanleiding van een flora- en faunaonderzoek moet duidelijk worden welke effecten de voorgenomen ontwikkelingen hebben op de aanwezige natuurwaarden en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen.

Het onderzoek heeft bestaan uit een visuele inspectie van het plangebied en het raadplegen van vrij beschikbare verspreidingsgegevens van beschermde dier- en plantensoorten. Het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 1 bij deze toelichting. Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

6.1.2.2 Conclusie en aanbevelingen

Beschermde soorten

Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde soorten broedvogels en vleermuizen.

Met de voorgenomen ruimtelijke ingrepen gaat voor tabel 1-soorten weliswaar leefgebied verloren, maar van negatieve effecten op populaties is geen sprake. Wel kunnen op individueel niveau (tijdelijk) negatieve effecten optreden, bijvoorbeeld door verlies van leefgebied. Deze licht beschermde soorten behoren tot de categorie 'niet ontheffingsplichtig bij ruimtelijke ingrepen'. Wel geldt ook voor deze soorten de algemene zorgplicht. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet aan de orde.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied tevens een geschikt leefgebied vormt voor een aantal strikter beschermde diersoorten in het kader van de Flora- en faunawet, het gaat hierbij om vleermuizen en (broed)vogels. Met de voorgenomen effecten worden echter geen negatieve effecten op deze soortgroepen verwacht.

Broedvogels vragen om aandacht bij uitvoering

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

Plannen kunnen doorgang vinden

Er wordt niet verwacht dat negatieve effecten zullen optreden door de voorgenomen ontwikkelingen op aanwezige beschermde gebieden en (te verwachten) beschermde soorten. Hiermee kunnen de plannen doorgang vinden in het kader van de Flora- en faunawet.

6.1.2.3 Zorgplichtbepaling

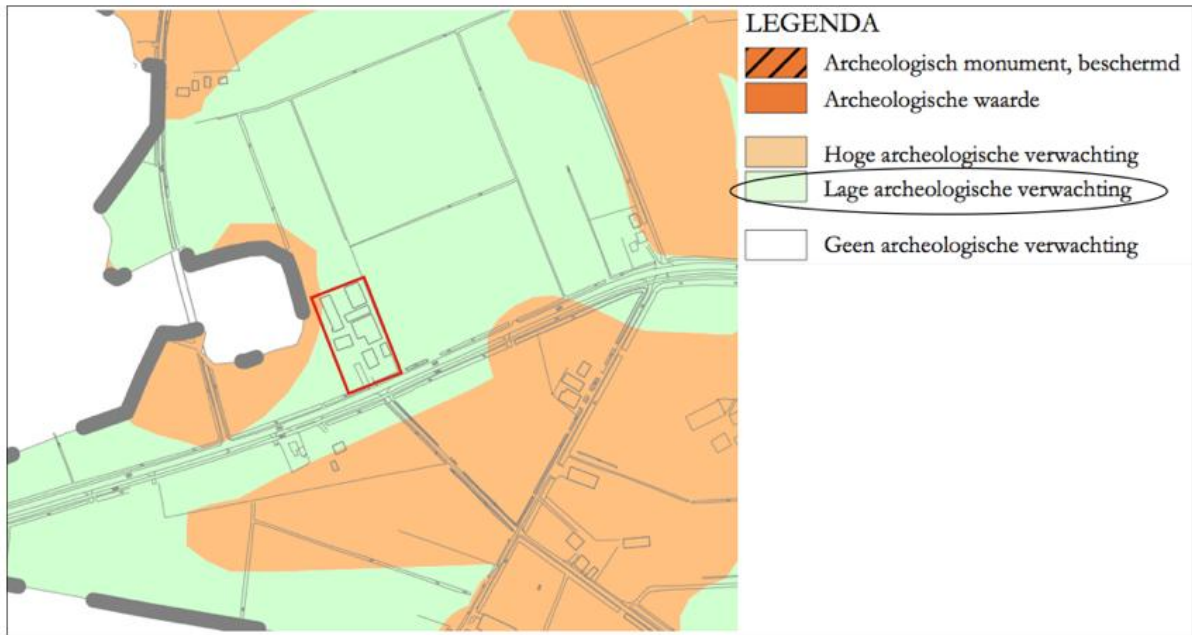
Op grond van artikel 2, lid 1 neemt een ieder voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, evenals voor hun directe leefomgeving. In artikel 2, lid 2 is bepaald dat de zorg, bedoeld in het eerste lid, in ieder geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

6.2 Archeologie

6.2.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen 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.

Voor het grondgebied in Almelo is in juni 2007 door Vestigia 'Archeologie en Cultuurhistorie' onderzoek uitgevoerd naar archeologie. Het betreft een archeologische verwachtingskaart voor het grondgebied van Almelo. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in figuur 6.1.



Figuur 6.1 Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Almelo)

5.2.2 Onderzoekresultaten archeologie

Op de archeologische waardenkaart van de gemeente Almelo ligt het plangebied grotendeels in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Voor een klein gedeelte ligt het plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. De ligging van het plangebied in de voorgenoemde archeologische verwachtingswaarden zijn doorvertaald in de regels en op de verbeelding. Op de bouwpercelen binnen gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt dat geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is vereist indien de oppervlakte van het gebied kleiner is dan 250 m², of indien de grondwerkzaamheden niet dieper dan 0,50 meter plaatsvinden. De ingreep vindt voor het grootste gedeelte plaats op gronden waar de archeologische verwachting laag is. Daarbij komt dat de ingreep in de gronden die een hoge archeologische verwachting hebben beneden de grens van 250 m² blijven en de nieuwe loods op de fundering van de kuilvoerplaten gerealiseerd worden, waardoor de ingreep niet dieper dan 0,50 meter reiken. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Derhalve vorm de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geen beletsel voor de gewenste ontwikkeling op de bewuste locatie.

6.3 Water

6.3.1 Vigerend beleid

6.3.1.1 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.

Het rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord 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. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

6.3.1.2 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.

6.3.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

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, Velt en Vecht, 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 opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: 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 (tegengaan 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.

6.3.1.4 Waterplan Almelo

Naar aanleiding van de ambitieuze doelstelling van het Waterpact van Twente om de milieubelasting binnen de waterkringloop met een factor 20 te verminderen heeft de gemeente in 2002 een Waterplan vastgesteld.

In het Waterplan is aangegeven dat het vasthouden van water de voorkeur verdient. Wanneer dat niet meer mogelijk is, wordt zoveel mogelijk water geborgen. Daarbij speelt de waterkwaliteit een belangrijke rol; water

van verschillende kwaliteit (de stedelijke en landelijke waterstromen) wordt zoveel mogelijk gescheiden. Wanneer ook berging niet meer mogelijk is, wordt het water tenslotte afgevoerd. In Almelo wordt het overtollige, schone grondwater enerzijds benut voor hergebruik in de waterketen, anderzijds voor voeding van de beken. Wanneer de kwaliteit van het drainagewater dit niet toestaat, wordt aangesloten op de vuilwaterriolering en afgevoerd naar de RWZI's.

Voor nieuwe bebouwing wordt afhankelijk van de lokale situatie en mogelijkheden, op maat invulling gegeven aan de algemene gidsprincipes, waarbij geldt dat er geen relatief schoon water wordt afgevoerd naar de RWZI. De uitbreidingen mogen het watersysteem zowel kwalitatief als kwantitatief niet nadelig beïnvloeden. Dit betekent "grondwaterneutraal" bouwen, retentie van gebiedseigen water en het voorkomen van vervuiling. Afhankelijk van de lokale situatie en mogelijkheden wordt hier op maat invulling aan gegeven. Hierbij geldt dat alle nieuwe percelen waar afvalwater vrijkomt, worden voorzien van een aansluiting op de riolering.

6.3.1.5 Gemeentelijk rioleringsplan 2006 t/m 2010

De gemeente heeft voor de periode 2006 t/m 2010 een gemeentelijk rioleringsplan opgesteld. Dit rioleringsplan is de gemeentelijke visie op de aanleg en het beheer van de riolering. Ook is gekeken naar grondwater en waterkwaliteit (baggeren). Enkele speerpunten voor de korte en lange termijn zijn:

- Het scheiden van vuile en schone waterstromen door afkoppeling;
- In 2050 minimaal 25% van het verhard oppervlak afgekoppeld;
- Oplossen grondwaterproblemen door mee te liften met renovatie en rioolvervanging cq. afkoppeling.

Het perceel is momenteel aangesloten op het drukriool van de gemeente Almelo. Op dit drukriool mag alleen vuilwater worden aangesloten tot een maximale hoeveelheid van 1 m³ per uur. Indien het aanbod van vuilwater van de nieuwe situatie groter is dan van de huidige situatie moet het drukrioolstelsel van de gemeente worden doorgerekend. Op het systeem mag geen hemelwater worden aangesloten. Indien het systeem aanpassing behoeft zullen alle kosten voor initiatiefnemer zijn.

6.3.2 Waterparagraaf

6.3.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e 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 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).

De initiatiefnemer heeft het waterschap Regge en Dinkel geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De standaard waterparagraaf is bijgevoegd in bijlage 2 van deze plantoelichting.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies.

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 wijzigingsplan: 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. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan (danwel wijzigingsplan) 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 (begripsbepalingen 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. Op de verbeelding zijn soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd tenzij in de tekst anders vermeld. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming "Bedrijf" (Artikel 3), "Bos" (Artikel 4) en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologische verwachtingswaarde" (Artikel 5). De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- Afwijken van de bouwregels: in welke gevallen kan worden afgeweken van de bouwregels.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ter bescherming van de archeologische ondergrond.

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 6)
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
- Algemene bouwregels (Artikel 7)
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze gaat in op bestaande maatvoering en het stellen van een nadere eis. Deze gelden voor het hele plangebied.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de gebruiksregels beschreven. Deze gelden voor het hele plangebied.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels gelden voor het hele plangebied.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)
Dit artikel beschrijft de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels gelden voor het hele plangebied.
- Algemene procedureregels (Artikel 11)
Dit artikel beschrijft de algemene procedureregels voor het stellen van een nadere eis.

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 wijzigingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan of wijzigingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan 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, danwel wijzigingsplan 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. De bestemmingen zijn ontleend aan de regeling zoals vertaald in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Almelo”.

“Bedrijf”

Functie

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor: een aannemersbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf'. Voor het overige is het perceel bestemd voor een bestaande bedrijfswoning(en) met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven. De gebouwen zijn vastgelegd binnen bouwvlakken. Op de verbeelding en in de regels zijn verschillende functieaanduidingen opgenomen om zodoende vast te leggen welke functies zich bevinden binnen het plangebied. Ter voldoening van de eisen waaronder de wijzigingsbevoegdheid van agrarisch bouwvlak naar bedrijf kan worden toegepast, het noodzakelijk is dat de regels worden aangescherpt, maar wel volgens de systematiek zoals neergelegd in die regels. Dit ter borging van de gestelde voorwaarden.

Bebouwingsmogelijkheden

De juridische regeling maakt onderscheid in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gezien het feit dat gebruik wordt gemaakt van VAB binnen voornamelijk bestaande bebouwing, zijn de bestaande goot- en bouwhoogtes vastgelegd. Voor de nieuwe te bouwen loods is de goot- en bouwhoogte vastgelegd middels een maatvoeringsymbool op de verbeelding.

“Bos”

Functie

De smalle bosstrook die langs de oostkant van het plangebied is gesitueerd is bestemd tot “Bos” overeenkomstig het moederplan. Deze gronden zijn bestemd voor bos en bebossing, de bescherming van natuurwaarden, alsmede voor water en voorzieningen voor de waterhuishouding met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen deze bestemming zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter toegestaan.

“Waarde – Archeologische verwachting”

Het plangebied heeft deels een archeologische (verwachtings)waarde. De voor "Waarde - Archeologische verwachting" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van verwachting aanwezige archeologische waarden. Een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden biedt bescherming ten aanzien van deze archeologische waarden.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken

van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Almelo hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In dit wijzigingsplan worden geen nieuwe hoofdgebouwen opgenomen. Het betreft uitsluitend de bouw van een gebouw ter vervanging van reeds bestaande gebouwen. Hierdoor bestaat er geen verplichting, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, voor het opstellen van een exploitatieplan.

Binnen het plangebied dienen zich verder geen situaties of ontwikkelingen aan te zien in opdracht en/of ten laste van de gemeente zullen worden gerealiseerd.

Eventuele planschade wordt afgewenteld middels een planschadeovereenkomst. De overige gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten welke verbonden zijn aan het voeren van de planologische procedure en worden verhaald middels de legesverordening.

HOOFDSTUK 9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk wordt nader ingevuld op het moment dat vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening en de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan heeft plaatsgevonden.

9.1 Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1. Bro is het plan voorgelegd aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

9.2 Inspraak

In voorliggend geval wordt afgezien van het terinzage leggen van een voorontwerp wijzigingsplan.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingekomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 QUICKSCAN FLORA- EN FAUNAWET

BIJLAGE 2 STANDAARD WATERPARAGRAAF