



GEMEENTE BORNE

Bestemmingsplan

“Buitengebied Borne, herziening Bothorsterweg 1”

Januari 2015

Vastgesteld



BESTEMMINGSPLAN

“BUITENGEBIED BORNE, HERZIENING BOTHORSTERWEG 1”

Plannaam: Buitengebied Borne, herziening Bothorsterweg 1
IMRO-nummer: NL.IMRO.0147.BpBGhz020-vg01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN EN BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1	LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN	9
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	INLEIDING.....	11
3.2	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.3	VERKEER & PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	21
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	GELUID	25
5.2	BODEMKWALITEIT.....	25
5.3	LUCHTKWALITEIT	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	27
5.5	MILIEUZONERING	29
5.6	GEUR	31
5.7	ECOLOGIE.....	31
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	34
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	35
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	37
6.1	VIGEREND BELEID.....	37
6.2	WATERPARAGRAAF	38
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	39
7.1	INLEIDING.....	39
7.2	OPZET VAN DE REGELS	39
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	41
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG & INSPRAAK	43
9.1	VOOROVERLEG	43
9.2	INSPRAAK	43
BIJLAGE 1:	LANDSCHAPSPLAN	44

BIJLAGE 2:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	45
BIJLAGE 3:	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	46
BIJLAGE 4:	UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP	47

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

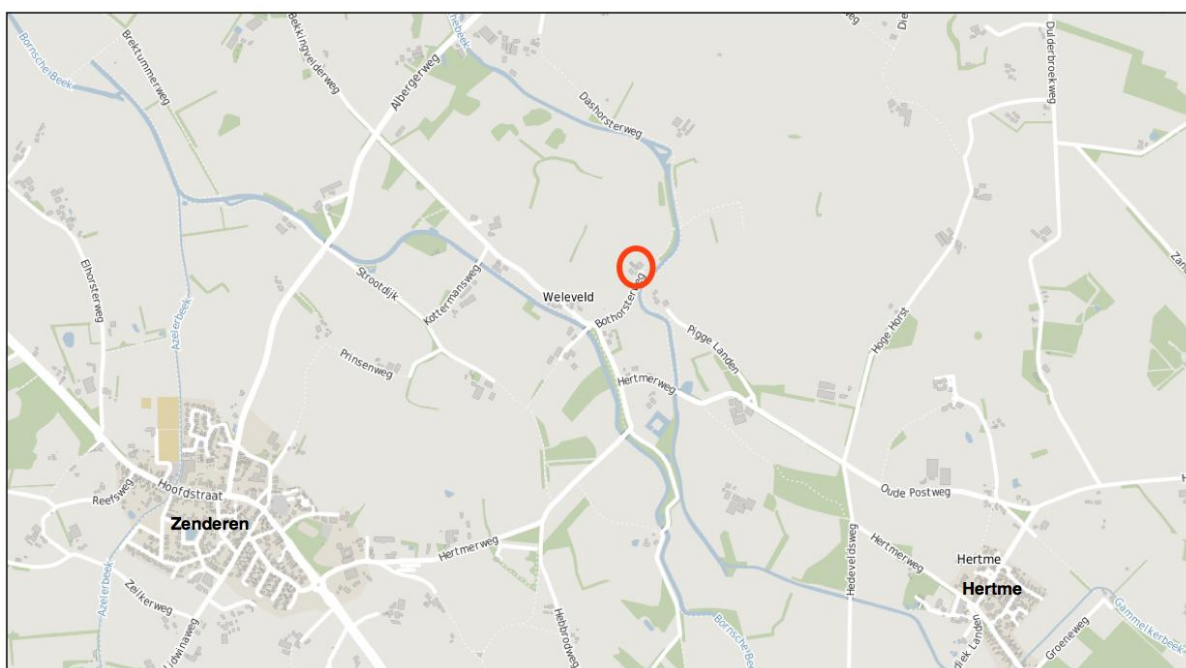
1.1 Aanleiding

De eigenaren (hierna initiatiefnemers) van het perceel Bothorsterweg 1 te Zenderen zijn voornemens een nieuw agrarisch bedrijf op te richten op een bestaand agrarisch bouwvlak. De bestaande bebouwing (1.005 m²) zal hierbij volledig worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw (489 m²). Het plan voorziet voorts in de bouw van een bedrijfswoning met dezelfde inhoud (953 m³) als de bestaande te slopen bedrijfswoning. Aangezien het vigerende bestemmingsplan uitgaat van 750 m³ als maximum inhoud voor een nieuw te bouwen bedrijfswoning, is het herbouwen van een bedrijfswoning met dezelfde inhoud niet bij recht mogelijk. Ter compensatie van de overschrijding van de maximum inhoud van de woning wordt het agrarisch bouwvlak fors verkleind (> 50%). Bovendien vindt er compensatie door sloop plaats, gelet op de terug te bouwen oppervlakte aan bebouwing.

Gelet op het feit dat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van bestemming vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bothorsterweg 1 te Zenderen, ten noordoosten van de kern Zenderen en ten noordwesten van Hertme. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Borne en Zenderen wordt weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied Borne, herziening Bothorsterweg 1" bestaat uit de volgende stukken:

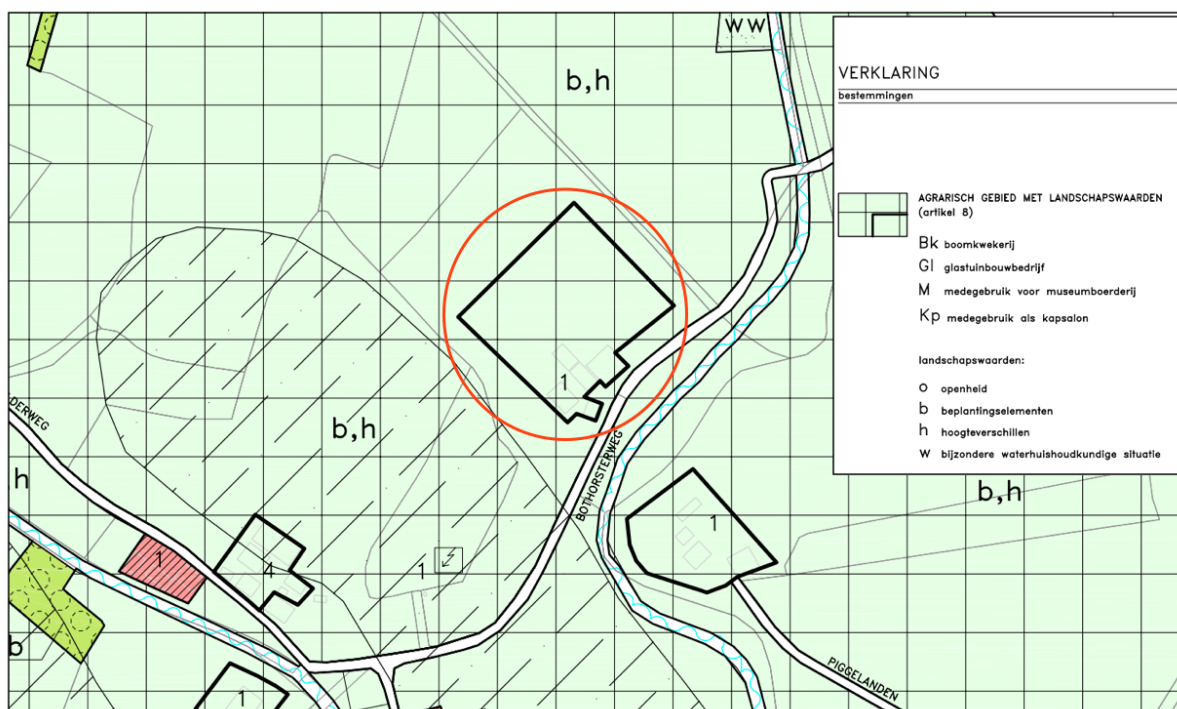
- verbeelding (tek.nr NL.IMRO.0147.BpBGhz020-vg01) en een renvooi;

- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.4 Huidige planologisch regime

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Borne' van de gemeente Borne. Dit bestemmingsplan is op 16 september 2004 door de gemeenteraad van Borne vastgesteld. Voor de planlocatie is ook de bestemmingsplanherziening "Buitengebied Borne, actualisatie en reparatie", vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2010, onverkort van toepassing. Op enkele (kleine) punten is door de provincie goedkeuring onthouden. De onthouding van goedkeuring had geen betrekking op het plangebied. Het huidige erf en omliggende gronden hebben de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' en is voorzien van een bouwvlak. De op de plankaart voor 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Op afbeelding 1.2 is het huidige agrarische bouwperceel weergegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: Kadaster)

Op grond van artikel 8.2.1 (bouwregels) onder d mag de inhoud van een bedrijfswoning niet meer bedragen dan 750 m³. Het is gewenst een bedrijfswoning te herbouwen met een grotere inhoud, te weten 953 m³. Ter compensatie van de overschrijding van de maximum inhoud van de woning wordt het bouwvlak fors verkleind. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridisch-planologische regeling voor de beoogde bedrijfswoning en een wijziging c.q. verkleining van het bouwvlak.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het landschap en wordt tevens 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 het Rijk, de provincie en de gemeente Borne beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder 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 inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN EN BESCHRIJVING PLANGEBIED

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

2.1 Landschappelijke aspecten

Het landschap van de gemeente Borne valt grofweg in te delen in vier verschillende landschapstypen: het kampenlandschap, het ontginningslandschap, het essenlandschap en het maten- en flierenlandschap. Deze landschapstypen zijn te onderscheiden op basis van geomorfologie, bodem, waterhuishouding, bewonings- en gebruiksgeschiedenis. In het landschap zijn deze landschapstypen herkenbaar. Het bewuste plangebied is gelegen op een overgang van het essen- naar het kampenlandschap (ook wel ‘oude hoevenlandschap’ genoemd). Het essenlandschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden. Het ‘oude hoevenlandschap’ is een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. 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. Om het akkerland tegen het vee te beschermen werd elke kamp omgeven door hagen of houtwallen. Deze landschappelijke elementen zijn in het huidige landschap nog steeds waarneembaar, echter niet meer zo nadrukkelijk als vroeger. In afbeelding 2.1 zijn drie (historische) kaarten opgenomen waarin de verandering van het landschap goed waarneembaar is.



Afbeelding 2.1: Ontwikkeling landschap uit historische topografische kaarten (Bron: provincie Overijssel)

2.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bothorsterweg 1 te Zenderen. De ruimtelijke structuur in de omgeving van het plangebied wordt met name bepaald door de beeklopen Oude Borsche Beek en Borsche Beek, maar in ondergeschikte mate door karakteristieke houtwallen en landschapselementen. Deze houtwallen, singels, bosjes, boomgroepen, weg- en erfplantingen maken het kleinschalige landschap waardevol en aantrekkelijk.

De functionele structuur wordt bepaald door agrarische bedrijvigheid, agrarische cultuurgronden, water (de hiervoor genoemde beeklopen) en enkele verspreid liggende woningen. Direct ten noorden van het plangebied wordt op dit moment golfpark Weleveld (functie ‘sport’) aangelegd.

Het plangebied wordt aan alle zijden begrensd door agrarische cultuurgronden en de Bothorsterweg aan de zuidoostzijde. Het grootste gedeelte van het plangebied is onbebouwd en in gebruik als grasland. Het bebouwingscluster bevindt zich aan de zuidzijde van het plangebied. De bebouwing is hoofdzakelijk met de voorkant op de Bothorsterweg georiënteerd en is gerealiseerd in diverse bouwperiodes. Aan de zuidzijde van het bebouwingsensemble komen enkele waardevolle bomen voor. Luchtfoto’s van het plangebied worden

weergegeven op afbeelding 2.2. Het huidige agrarische bouwperceel is aangegeven met de rode belijning. Foto's van de huidige bebouwing zijn weergegeven op afbeelding 2.3.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto's ligging plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3: Beelden huidige (bebouwing (Bron: Oozo)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de landschappelijke aspecten en de huidige situatie in het plangebied zelf. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

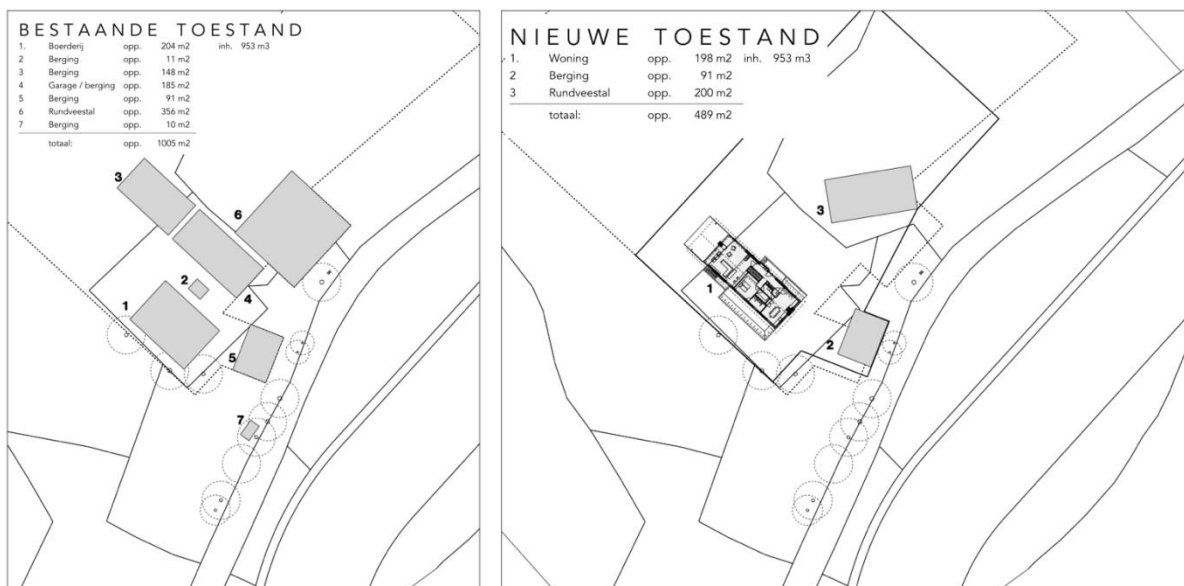
3.1 Inleiding

De gewenste ontwikkeling behelst het oprichten van nieuwe bebouwing op een bestaand agrarisch bouwvlak aan de Bothorsterweg 1. De bestaande bebouwing (1.005 m²) zal hierbij volledig worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw (489 m²). Om welke bebouwing het gaat, inclusief bijbehorende oppervlaktes, wordt beschreven in paragraaf 3.2. Het plan voorziet voorts in de vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning met dezelfde inhoud (953 m³) als de bestaande te slopen bedrijfswoning. Ter compensatie van de overschrijding van de maximum inhoud van de woning, zijn initiatiefnemers bereid om het agrarisch bouwvlak fors te verkleinen (> 50%). Daarnaast vindt er compensatie door sloop plaats, gelet op de terug te bouwen oppervlakte aan bebouwing.

3.2 Gewenste ontwikkeling

3.2.1 Sloop en nieuwbouw

In totaal wordt alle bestaande bebouwing gesloopt. In de huidige situatie is er 1.005 m² aan bebouwing aanwezig. In de toekomstige situatie is 489 m² aan bebouwing aanwezig. Het agrarische bouwvlak zal terug worden gebracht naar een kleiner bouwvlak, zodat sprake is van een compact erfensemble. Daarnaast betekent het plan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, doordat de verouderde bebouwing vervangen wordt door bebouwing met een hoogwaardig architectonisch karakter. De landschapsmaatregelen worden beschreven in paragraaf 3.2.3.



Afbeelding 3.1: Weergave huidige en toekomstige bebouwing (Bron: MAS Architectuur)

3.2.2 Nieuwe bebouwing

Er worden drie nieuwe gebouwen gerealiseerd, te weten een bedrijfswoning (nr. 1 op de rechterafbeelding in afbeelding 3.1), een rundveestal (nummer 3) en kapschuur (nummer 2). Hierna worden de gebouwen separaat beschreven.

Bedrijfswoning

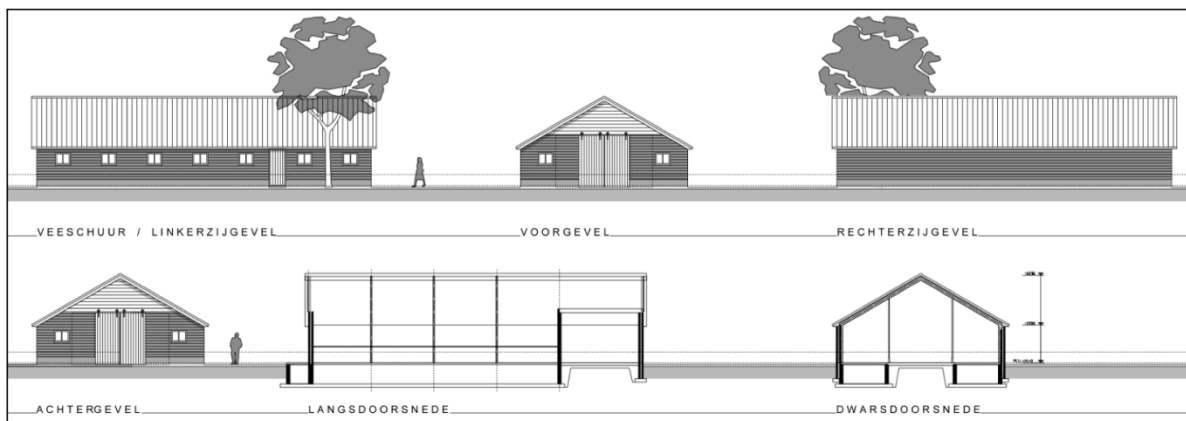
De vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning vindt plaats op de locatie van de huidige bedrijfswoning. De bedrijfswoning heeft een oppervlakte van circa 198 m² en een inhoud van 953 m³. Deze inhoud is exact gelijk aan de inhoud van de huidige woning. Dit betekent dat er geen grotere woning wordt teruggebouwd. De woning bestaat uit twee verdiepingen, waarbij een deel van de woning ondergronds wordt gerealiseerd. De architectuur van de nieuw op te richten bedrijfswoning brengt met zich mee dat het stedenbouwkundig de voorkeur heeft om bij dit type woning een grotere inhoud de normaliter toegestane 750 m³ te hanteren. Gevelaanzichten van de beoogde woning zijn hierna weergegeven. Benadrukt wordt dat het uiteindelijke ontwerp op details mogelijk nog enigszins afwijkt van de hieronder weergegeven schetsen.



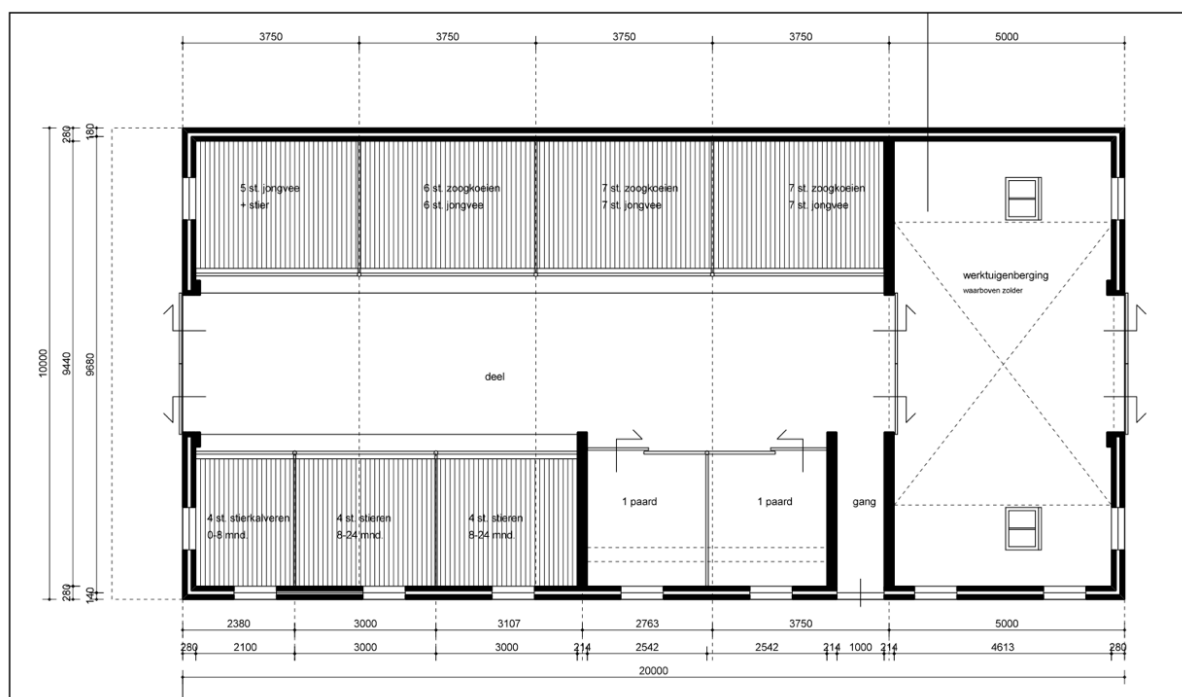
Afbeelding 3.2: Gevelaanzichten bedrijfswoning (Bron: MAS Architectuur)

Rundveestal

Ten noordoosten van de nieuwe bedrijfswoning wordt een rundveestal gerealiseerd. De rundveestal wordt 20 meter lang en 10 meter breed. De stal is circa 5.2 meter hoog. Deels wordt dit gebouw ingericht als werktuigenberging. Voor het overige wordt de stal ingericht als dierenverblijf, waarbij ruimte is voor 25 stuks jongvee, 20 stuks zoekkoeien, 9 stieren, 4 stierkalveren en 2 paarden. Gevelaanzichten en een bovenaanzicht worden hierna weergegeven.



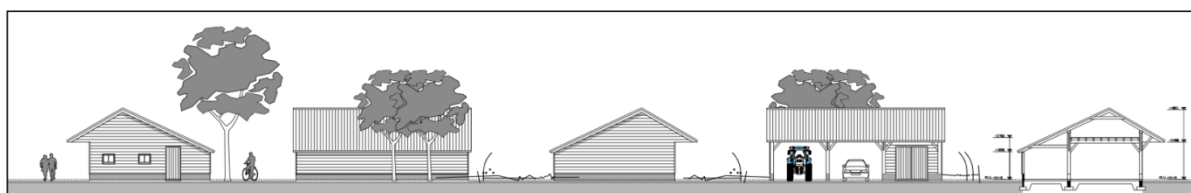
Afbeelding 3.3: Gevelaanzichten veeschuur (Bron: MAS Architectuur)



Afbeelding 3.4: Bovenaanzicht veeschuur (Bron: MAS Architectuur)

Kapschuur

De kapschuur wordt gerealiseerd op de locatie van de huidige berging. De kapschuur heeft een bouwhoogte van 4,6 meter en biedt ruimte aan de stalling van auto's en fietsen. Gevelaanzichten van de kapschuur zijn hierna weergegeven.

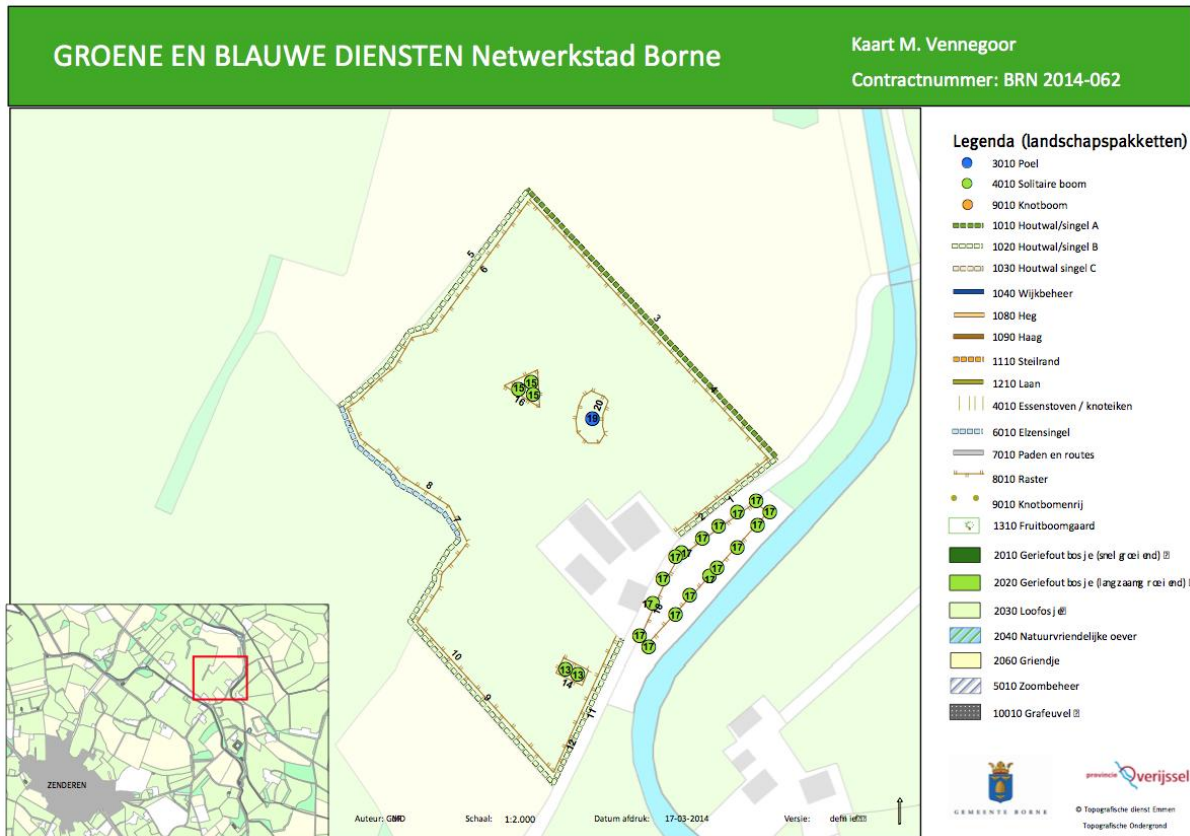


Afbeelding 3.5: Gevelaanzichten kapschuur (Bron: MAS Architectuur)

3.2.3 Landschapsmaatregelen

Initiatiefnemer doet mee aan 'groene en blauwe diensten'. Groene en blauwe diensten zijn gericht op het beheer van natuur en landschap in het agrarisch cultuurlandschap (zoals houtwallen en oevers) en op het vasthouden van water op percelen en in de watergangen.

In voorliggend geval worden nieuwe houtwallen, singels, elzensingel, solitairen, poel en rasters aangelegd. Een visualisering van deze plannen wordt hierna weergegeven. Het volledige landschapsplan is opgenomen in bijlage 1. Opgemerkt wordt dat het hier de bestaande situatie betreft van het erf, waarbij de nieuwe aanplant is weergegeven. De bestaande beplanting is daarbij niet aangegeven.



Afbeelding 3.6: Landschapsmaatregelen (Bron: Landschap Overijssel)

3.3 Verkeer & parkeren

3.3.1 Verkeersgeneratie en ontsluiting

De gewenste ontwikkelingen leiden niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Planologisch gezien blijft er sprake van een agrarisch bedrijfsperceel, waarbij de agrarische bedrijfsactiviteiten zelfs worden beperkt ten opzichte van de huidige situatie door het verkleinen van het bouwvlak. Ontsluiting geschiedt via de bestaande in- en uitrit.

3.3.2 Parkeerbehoefte

Het parkeren geschiedt op eigen terrein. Gezien de omvang van het toekomstige erf is er meer dan voldoende ruimte om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

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.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige wijzigingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2009. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de 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.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

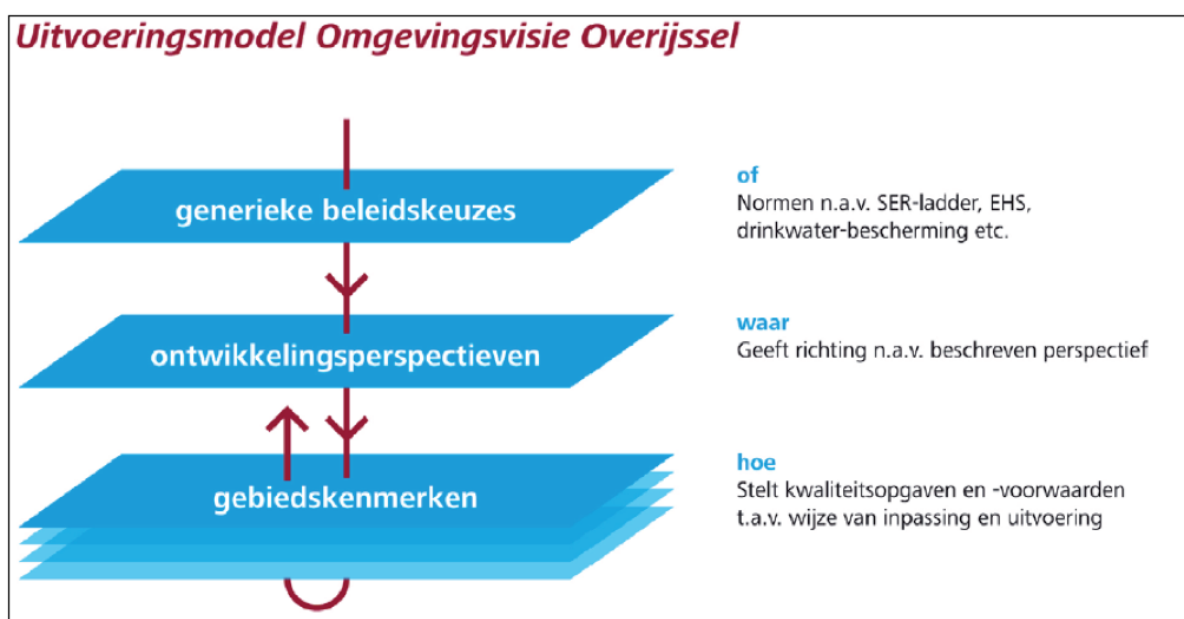
spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

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

4.2.4.3 Gebiedskennmerken

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

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



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

4.2.5 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ is, vanwege het gebruik van een bestaand agrarisch bouwvlak, met name artikel 2.1.4 van de Omgevingverordening Overijssel van belang.

Artikel 2.1.4 van de Omgevingverordening Overijssel luidt als volgt:

2.1.4 Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

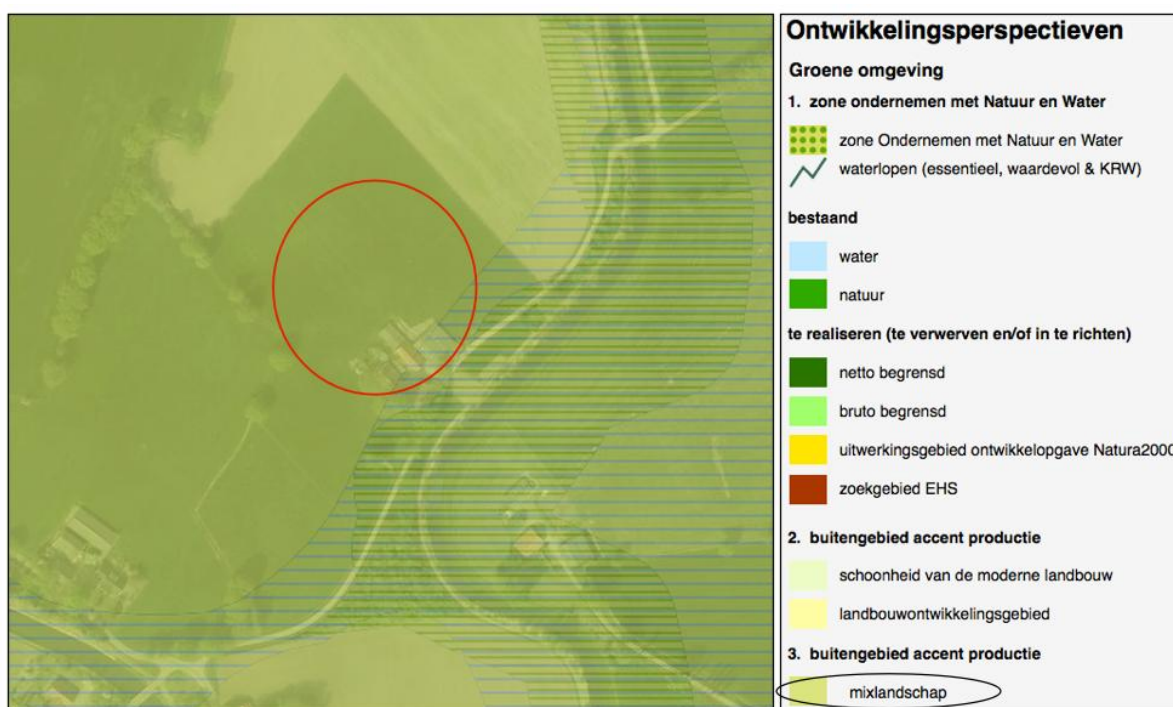
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

Door het fors verkleinen van het agrarisch bouwvlak is er geen sprake van een extra ruimtebeslag op de groene ruimte. Er sprake van een compact erfensemble en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" zijn er geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Van belemmeringen is niet gebleken. Opgemerkt wordt dat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) niet van toepassing is, aangezien er geen sprake is van nieuwsvestiging (er wordt immers gebruik gemaakt van een bestaand agrarisch bouwvlak) en het agrarisch bouwvlak niet wordt uitgebreid.

4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte - Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens". Tevens kent het plangebied de aanduiding 'beekdal'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

'Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte - Mixlandschap'

Gebieden met dit ontwikkelingsperspectief zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouwwater, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

'Beekdal'

Dit betreffen laag gelegen gebieden langs waterlopen. Ontwatering dieper dan nodig is voor gebruik als grasland is niet wenselijk.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

De huidige en toekomstige functie sluit goed aan bij het mixlandschap: in dit gebied is ruimte voor landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie, zorg, natuur en water) en andere functies, zoals woon-, werk- en recreatiefuncties. De ontwikkeling doet tevens geen afbreuk aan het beekdal. De gewenste ontwikkeling verzet zich niet tegen het voor het plangebied geldende ontwikkelingsperspectief.

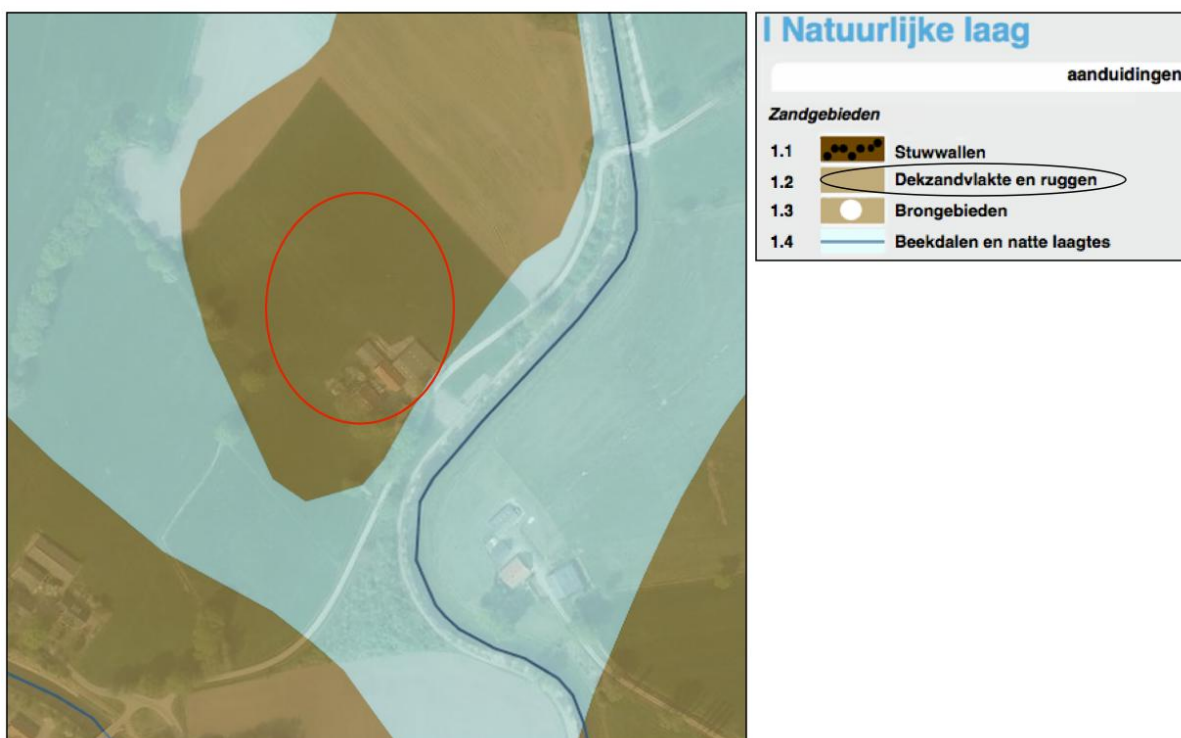
4.2.5.3 Gebiedskenmerken

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

1. De 'Natuurlijke laag'

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

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



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

'Dekzandvlakte en ruggen'

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie Overijssel. 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. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

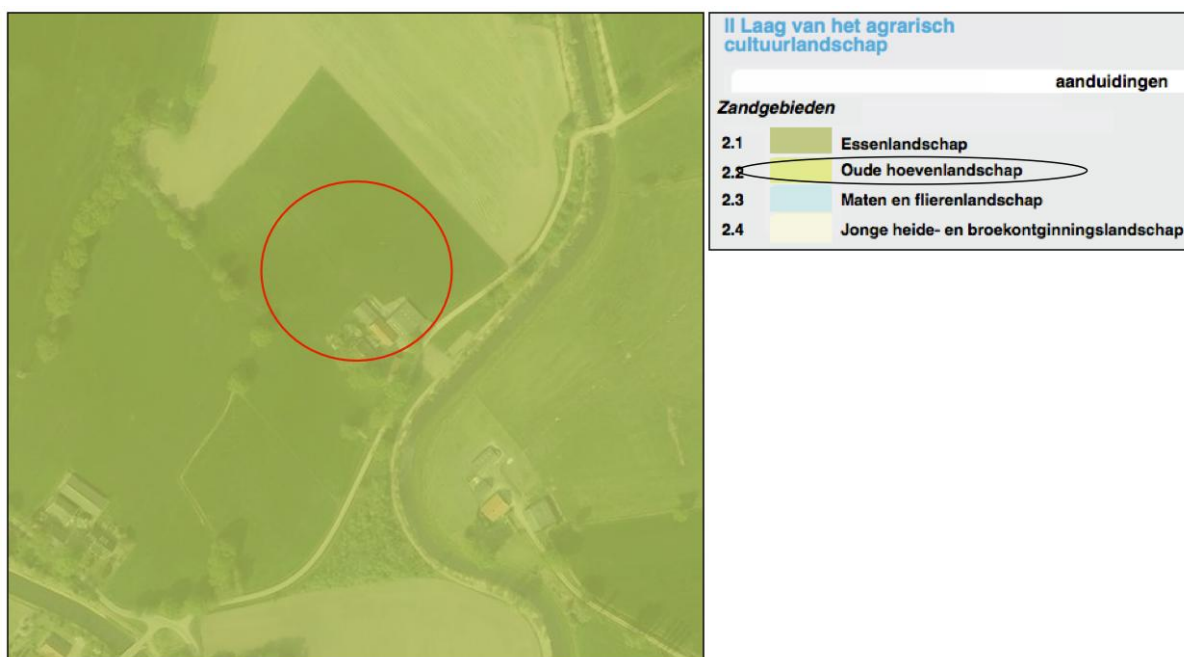
Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De voorgenomen (planologische) ontwikkeling ziet toe op een aanpassing c.q. verkleining van een bestaand agrarisch bouwvlak en de aanpassing van de maximaal toegestane inhoudsmaat voor woningen. De ontwikkeling zal dan ook geen nadelige effecten op de natuurlijke verbindingen met zich meebrengen en zal geen consequenties voor de waterhuishouding ter plaatse hebben. Hiermee is geen sprake van aantasting van de natuurlijke laag.

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' gelegen in het landschapstype 'Oude hoevenlandschap'. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



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

'Oude hoevenlandschap'

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

Toetsing van het initiatief aan de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

Het is belangrijk de verschillen in landschapstypen in stand te houden. Daarom is het belangrijk niet zomaar nieuwe grote bouwwerken neer te zetten, maar een kenmerkende vorm te hanteren die past in het gebied. De architectuur van de toekomstige bebouwing sluit goed aan bij de kenmerken van het cultuurlandschap. Door het opnemen van een kleiner bouwvlak blijft er in de toekomst sprake van een compact erfensemble. Alle waardevolle groenelementen rondom het erf blijven behouden. In vergelijking met de huidige situatie zal er sprake zijn van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Dit onder andere door het treffen van landschapsmaatregelen. De ontwikkeling brengt geen belemmeringen met zich mee in het kader van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

3. De ‘Stedelijke laag’

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4. De ‘Lust en Leisurelaag’

Ook op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Lust- en leisurelaag’ heeft het plangebied geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Borne

4.3.1.1 Inleiding

De gemeente Borne heeft begin 2008 besloten om voor het totale grondgebied van de gemeente een structuurvisie op te stellen. De ontwerpstructuurvisie heeft inmiddels ter inzage gelegen, maar is nog niet vastgesteld. Deze structuurvisie heeft betrekking op de periode 2010-2030. In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, die per 1 juli 2008 in werking is getreden, is elke gemeente verplicht één of meerdere structuurvisies op te stellen voor het gehele grondgebied. Naast deze wettelijke verplichting maken nieuwe inzichten, diverse grootschalige plannen en ontwikkelingen in en rond Borne een actueel ruimtelijk sturingsmiddel noodzakelijk.

4.3.1.2 Ambitie: Borne in 2030

De gemeente Borne heeft in de structuurvisie ook het ambitieniveau verwoordt. Voor wat betreft het buitengebied biedt Borne ruimte aan het ontwikkelen en het mogelijk maken van nieuwe functies in het buitengebied, mits zij ook in kwalitatief opzicht iets bijdragen. De gemeente wil deze ontwikkelingen beïnvloeden en waar mogelijk een Borns profiel meegeven. Niet om de agrarische functies te laten verdwijnen, maar om de structuur van de overblijvende landbouw te verbeteren. De kerkdorpen Hertme en Zenderen behouden hun eigen karakter. Dit betekent dat bestaande kwaliteiten behouden zijn gebleven, ontwikkelingen hebben plaatsgevonden die passen bij de schaal en aard van de kernen en het niveau van de (maatschappelijke) voorzieningen voldoende is, gerelateerd aan het aantal inwoners. Ook zal de kwaliteit van het landschap verder toenemen. Dit gebeurt onder andere door de aanleg van een ecologische verbindingzone en door beekherstel, in het kader van de Kaderrichtlijn Water en het Waterbeleid 21^e eeuw. Het beleid dat in het kader van de Groene Poort ontwikkeld is speelt hierbij een belangrijke rol.

4.3.1.3 Ontwikkelingsvisie Buitengebied

Borne ontwikkelt haar buitengebied in samenwerking met de buurgemeenten, Netwerkstad en Regio Twente en de provincie Overijssel tot de Groene Poort van Twente. De Groene Poort wordt gezien als het kruispunt van de stedelijke en landschappelijke as, die een schakel vormt tussen de landschappelijk en ecologisch waardevolle gebieden van zuidwest en noordoost Twente. Binnen de Groene Poort zijn drie samenhangende opgaven benoemd:

- **Landschap en Economie:** hoofddoel is het behoud en de ontwikkeling van het authentieke Twentse landschap, gecombineerd met versterking van de Bornse economie. Dat betekent ruimte om te ondernemen onder gelijktijdige versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Duurzame economische activiteiten geven immers ook de basis om te investeren in het landschap. Belangrijk onderdeel van deze opgave is versterking van de landbouwstructuur.
- **Kunst, Cultuur en Voorzieningen:** hoofddoelen zijn de mogelijkheden en potenties op het gebied van kunst, cultuur, cultuurhistorie en voorzieningen in te zetten voor enerzijds de versterking van het profiel en de beleving van het gebied voor de bewoners en bezoekers en anderzijds als basis voor een gezonde sociale infrastructuur. Kunst, cultuur en cultuurhistorie vormen een brugfunctie tussen stad en platteland, maar zijn ook ondersteunend aan een gezonde economische ontwikkeling, bijvoorbeeld voor het winkelbestand, de horeca en de recreatie.
- **Ontsnippen en Verbinden:** hoofddoel is de samenhang in het gebied zelf en tussen zuidwest en noordoost Twente te versterken. Het gaat hierbij om het versterken en verbinden van de recreatieve en landschappelijke functies op een manier dat bewoners, bezoekers en de natuurwaarden van het Twentse landschap ervan profiteren. Onderdeel hiervan is het realiseren van een aantrekkelijke overgang tussen het landelijk gebied en het dorp Borne.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Borne'

Er is in voorliggend geval sprake van een relatief kleinschalige ontwikkeling op een bestaand agrarisch bouwperceel (welke overigens wordt verkleind). De ontwikkeling staat de uitvoering van de gewenste ontwikkelingen zoals verwoord in de 'Structuurvisie Borne' niet in de weg.

4.3.2 De Groene Poort

4.3.2.1 Algemeen

De Groene Poort is een integraal project van de provincie Overijssel en gemeente Borne en heeft tot doel om het buitengebied van Borne te ontwikkelen als een groene long in het stedelijk netwerk van Netwerkstad Twente en als groene verbinding tussen Noordoost en Zuidwest Twente. Een belangrijk doel van de Groene Poort is het behoud en de ontwikkeling van het authentieke Twentse landschap gecombineerd met de versterking van de economie. Dat betekent dat er ruimte is om te ondernemen onder gelijktijdige versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De Groene Poort is een uitvoeringsgericht programma, waarbij samenwerking wordt gezocht met bewoners van het gebied. Onder vijf thema's kunnen verschillende projecten en activiteiten worden benoemd, die vorm en inhoud geven aan de verdere uitwerking en uitvoering van De Groene Poort. Daarnaast kunnen ook ondernemers en bewoners uit het gebied met hun initiatieven hierop aanhaken.

4.3.2.2 Thematische uitwerking

De Groene Poort maakt onderscheid in diverse thema's. Hieronder worden deze thema's benoemd en uitgewerkt.

Landschap & economie

Hoofddoel bij dit thema is om evenwicht te creëren tussen het behoud en versterking van het authentieke Twentse landschap en versterking van de Bornse economie. Hierdoor ontstaat ruimte om te ondernemen op

het platteland en wordt de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied versterkt. Duurzame economische activiteiten geven immers een basis om te investeren in het landschap.

Kunst, cultuur & voorzieningen

Dit thema kan een brugfunctie vervullen tussen stad en platteland. Hoofddoel is om de mogelijkheden en potenties van kunst en cultuurwaarden in te zetten voor het versterken van de beleving van het gebied voor bezoekers. Het is de basis voor een gezonde sociale infrastructuur. Het thema ondersteunt een gezonde economische ontwikkeling van het platteland, bijvoorbeeld voor recreatie, toerisme en het winkelbestand.

Ontsnipperen & verbinden

Het is belangrijk om versnippering van het buitengebied tegen te gaan. Dit is dan ook het hoofddoel van het thema Ontsnippering en verbinding. Belangrijke pijler is het verbeteren van de infrastructuur voor mens en ecologie, zodat er een groene verbinding ontstaat van Noordoost naar Zuidwest Twente.

Kennis, ontwikkeling & innovatie

Het blijven ontwikkelen van kennis en innovatie is belangrijk binnen De Groene Poort. In dit thema worden er volop mogelijkheden geboden om zowel bewoners van het gebied als medewerkers van De Groene Poort kennis op te doen en daarmee mogelijk innovaties te ontwikkelen. Voorbeelden van projecten binnen het thema zijn bijvoorbeeld het onderzoek van Wageningen Universiteit naar de stadsrand – buitengebied (uitgevoerd in de Stroom Esch) en de oprichting van de Werkplaats, waar verschillende onderwijsinstellingen als ROC, Saxion Hogescholen en Wageningen Universiteit zitting nemen.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het beleid ten aanzien van “De Groene Poort”

Zoals hiervoor aangegeven, een belangrijk doel van de Groene Poort is het behoud en de ontwikkeling van het authentieke Twentse landschap, gecombineerd met de versterking van de economie. Dat betekent dat er ruimte is om te ondernemen als sprake is van gelijktijdige versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling sluit hier goed op aan.

4.3.3 Gemeentelijk Waterplan Borne

4.3.3.1 Algemeen

Een duurzaam watersysteem en een gezonde waterketen vormen een primaire voorwaarde voor een hoogwaardig woon-, werk-, en leefklimaat. Voor een effectief en efficiënt waterbeheer is het noodzakelijk dat de verschillende instanties die hierbij betrokken zijn, goed samenwerken. Daarbij is essentieel dat ook samenwerking wordt gezocht met burgers en bedrijfsleven. Alleen zo is draagvlak mogelijk bij het ontwikkelen van een visie op de gewenste inrichting van (delen van) het watersysteem. Maar ook om de visies tot uitvoering te brengen is dit draagvlak van groot belang.

De gemeente ziet een grote meerwaarde in de samenwerking met andere partijen die een rol spelen in het waterbeheer in de gemeente Borne. Samen met het waterschap Regge en Dinkel (thans opgegaan in waterschap Vechtstromen) en het waterleidingbedrijf Vitens is dan ook het initiatief genomen om het "Gemeentelijk Waterplan Borne" op te stellen. In 2004 is het Gemeentelijk Waterplan Borne bestuurlijk vastgesteld. De doelstelling is om kansen en knelpunten te signaleren, die worden vertaald naar operationele plannen. Het gemeentelijk Waterplan Borne is opgebouwd uit een strategisch deel en een uitvoeringsprogramma.

4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan het ‘Gemeentelijk Waterplan Borne’

Er is sprake van een afname van het verhard oppervlak. Zowel in feitelijk bebouwingsoppervlak (van 1.005 m² naar 489 m²) als planologische bouw mogelijkheden (verkleining van het agrarisch bouwvlak met meer dan 50% ten opzichte van het huidige bouwvlak). Gezien de afname van het verhard oppervlak en geen sprake is van lozing van verontreinigd water op oppervlakte- en/of grondwater, zal de kwaliteit van het watersysteem niet worden aangetast met de voorgenomen ontwikkeling. Hiermee zijn geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van het Waterplan Borne. Voorts wordt het aspect 'water' uitgebreid behandeld in Hoofdstuk 6.

4.3.4 Gemeentelijk Archeologiebeleid

4.3.4.1 Algemeen

Op grond van artikel 38 van de Monumentenwet heeft de gemeenteraad op 30 juni 2009 archeologiebeleid vastgesteld. Dit beleid bestaat uit een kaart met archeologische verwachtingszones en archeologische terreinen en monumenten.

4.3.4.2 Verwachtingszones en onderzoeksverplichting

Op basis van de verwachtingszones wordt in het archeologiebeleid vrijstelling van de onderzoeksverplichting verleend voor:

- plangebieden of ingrepen met een omvang kleiner dan 2.500 m² en niet dieper dan 40 cm, waarbinnen een gebied met hoge archeologische verwachting geldt;
- plangebieden of ingrepen met een omvang kleiner dan 5.000 m² en niet dieper dan 40 cm, waarbinnen een gebied met middelmatige verwachting geldt;
- plangebieden of ingrepen met een lage archeologische verwachtingswaarde bij bodemingrepen niet dieper dan 40 cm;
- delen van verwachtings- en bufferzones die als verstoord op de verwachtingskaart worden aangegeven. Voor deze gebieden geldt een algemene vrijstelling voor de onderzoeksverplichting;
- plangebieden of ingrepen met hoge archeologische verwachtingswaarde: hiervoor geldt een vrijstelling bij ingrepen kleiner dan 100 m² en niet dieper dan 40 cm.

In plangebieden met meerdere verwachtingszones is wat betreft de noodzaak tot onderzoek de zone met de hoogste verwachting maatgevend. Daar waar grenzend aan plangebieden met een lage archeologische verwachting waardevolle resten bekend zijn, dient onderzoek te worden uitgevoerd in een zone grenzend aan het archeologisch waardevol gebied.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk archeologiebeleid

Zoals verder aangetoond in de paragraaf 5.8 "Archeologie & cultuurhistorie" past de voorgenomen ontwikkeling binnen de vrijstellingsmogelijkheden voor archeologisch onderzoek.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In de toelichting op een bestemmingsplan dient een beschrijving te 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 wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijke kaders

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van spoor- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaai niet van belang aangezien er geen spoorweg in de directe omgeving aanwezig is. Voor wat betreft het aspect industriellawaai wordt opgemerkt dat in de omgeving van het plangebied geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig is. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de te herbouwen bedrijfswoning wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering). Het aspect ‘wegverkeerslawaai’ is wel van toepassing en wordt hierna behandeld.

5.1.2 Wegverkeerslawaai

De Bothorsterweg betreft een rustige weg in het buitengebied met een zeer beperkte verkeersintensiteit. De weg wordt hoofdzakelijk gebruikt door bestemmingsverkeer. Daarbij komt dat de te herbouwen bedrijfswoning op enige afstand (circa 25 meter) uit de weg van de Bothorsterweg wordt gesitueerd. Gezien het vorenstaande zal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de toekomstige woning niet worden overschreden.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning 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 conform de richtlijnen NEN 5740.

Rouwmaat Groep uit Groenlo heeft in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten en conclusies van dit onderzoek worden in de volgende paragraaf behandeld. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

Verwachtingspatroon

De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. Bij het vooronderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoekslocatie.

Resultaten

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtgeel tot licht bruin, matig fijn zand. Tijdens de monsternamen bedroeg de grondwaterstand 190 cm-mv voor peilbuis 2.

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen. Op basis van de analysesresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- in de grond geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens;
- het grondwater licht verontreinigd is met Barium en Nikkel.

Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

Slotconclusie en aanbevelingen

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (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.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Voorliggend plan voorziet in een kleinschalige ontwikkeling, die beperkt van aard is. Een project met een dergelijk kleinschalige omvang is aan te merken als een project welke 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan luchtverontreiniging.

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

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze wijziging niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

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. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

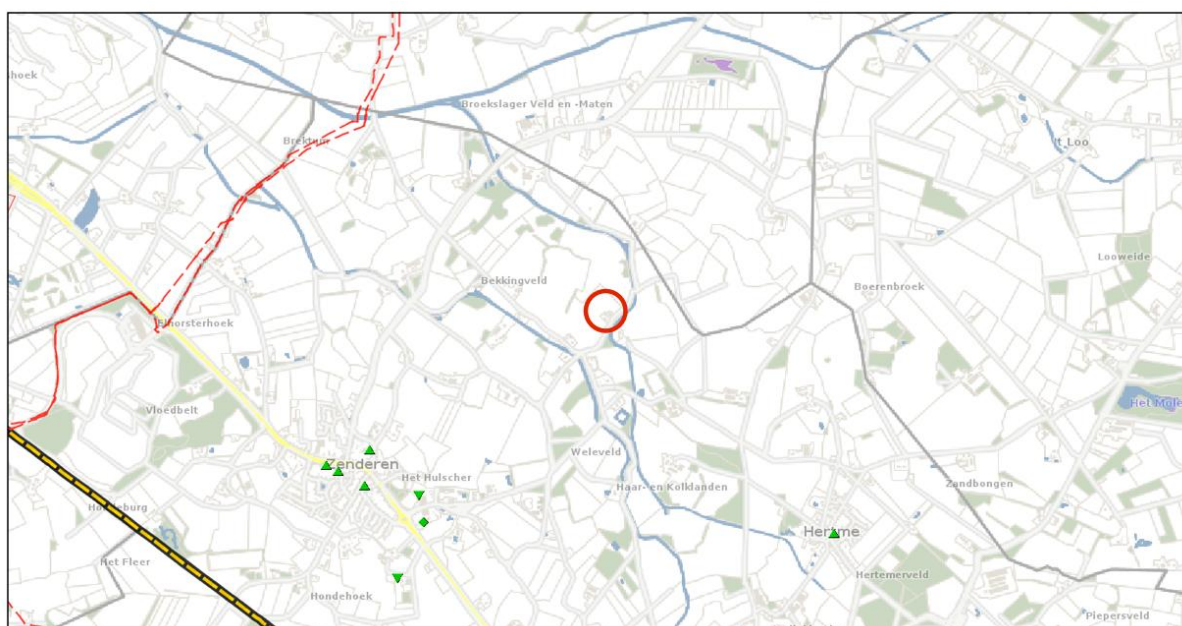
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

5.4.2 Onderzoeksresultaten externe veiligheid

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Het buitengebied waarin het plangebied zich bevindt is te vergelijken met een 'rustige woonwijk'.

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

5.5.3 Onderzoekresultaten milieuzonering

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

Het bestemmingsplan voorziet in de verkleining van het agrarisch bouwvlak en het leveren van planologisch maatwerk teneinde de gewenste bedrijfswoning mogelijk te maken. Op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ geldt bij een agrarische bedrijven de grootste richtafstand voor het aspect geur. Echter zijn hierbij niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan.

Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid. Het meest nabijgelegen gevoelige object betreft de agrarische bedrijfswoning aan de Pigge Landen 1 ten zuidoosten van het plangebied. Deze huidige woning bevindt zich op een afstand van 100 meter. De rand van het agrarisch bouwvlak van het bedrijf aan de Pigge Landen 1 bevindt zich op een afstand van circa 60 meter. Voor dit voornoemde perceel en omliggende gronden zijn inmiddels vergevorderde herontwikkelingsplannen. Het gaat hierbij onder andere om de herbouw van de woning, net ten noordoosten van de huidige woning. De nieuwe woning komt hiermee niet dicht op het nieuwe agrarische bouwvlak Bothorsterweg 1 te liggen. Hiermee is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied wordt de bestaande bedrijfswoning herbouwd. De bedrijfswoning wordt aangemerkt als een milieugevoelige functie. In dit geval zijn golfpark Weleveld en het agrarisch bedrijf Pigge Landen 1 van belang.

Golfpark Weleveld

Golfpark Weleveld bevindt zich ten noorden van het plangebied op een afstand van circa 35 meter uit de rand van het nieuwe agrarische bouwvlak. De te herbouwen bedrijfswoning bevindt zich op een afstand van circa 100 meter uit de rand van het bestemmingsvlak ‘Sport’. Een golfbaan wordt in de VNG-Brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ aangemerkt als ‘Golfbanen’ (SBI-2008: 931), waarvoor een richtafstand van 10 meter. Geconcludeerd wordt dat in alle gevallen ruimschoots wordt voldaan aan de aan te houden richtafstanden.

Agrarisch bedrijf Pigge Landen 1

Indien voor wat betreft dit bedrijf het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, hiervoor geldt immers een wettelijk kader (zie paragraaf 5.6), geldt maximaal een grootste richtafstand van 30 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Zoals hiervoor al aangegeven is voor het perceel Pigge Landen 1 ten tijde van terinzage legging van dit bestemmingsplan een bestemmingsplan in voorbereiding voor de herontwikkeling van dit erf en omliggende gronden. Onderdeel van de herontwikkeling is de realisatie van plattelandsappartementen. Deze worden toegestaan op een afstand van circa 80 meter uit het nieuwe agrarische bouwvlak. De te herbouwen bedrijfswoning bevindt zich op circa 140 meter afstand. Gezien de afstanden tot aan deze functies mag ervan worden uitgegaan dat ter plaatse van de te herbouwen bedrijfswoning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wgv dient tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, zoals melkkoeien en paarden, en een geurgevoelig object:

- binnen de bebouwde kom 100 meter te bedragen; en
- buiten de bebouwde kom 50 meter.

Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom 14 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom bedraagt deze 3 odour units per kubieke meter lucht.

5.6.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval dient een vaste afstand van 50 meter aangehouden te worden ten opzichte van geurgevoelige objecten. In een straal van 100 meter rondom het aangepaste agrarische bouwvlak zijn geen geurgevoelige objecten gelegen. Geurgevoelige objecten in de omgeving worden niet gehinderd als gevolg van de ontwikkeling. Omgekeerd ondervinden nabijgelegen agrarische bedrijven geen hinder van de gewenste ontwikkeling.

5.6.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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

Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten van het onderzoek zijn verwerkt in deze paragraaf. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting

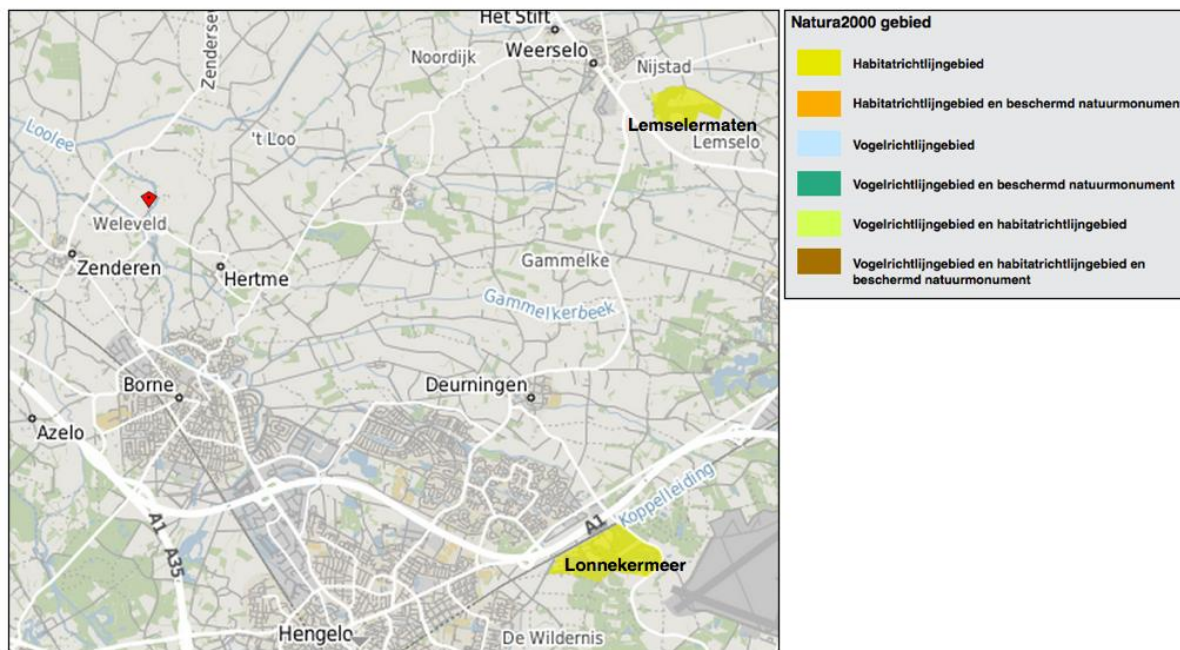
5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 8,6 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Lemselermaten. Het Natura 2000-gebied ‘Lonnekermeer’ bevindt zich op een afstand van circa 9 kilometer

afstand. De ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied wordt weergegeven in afbeelding 5.2.



Afbeelding 5.2: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden, de aarde van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied zijn significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden niet te verwachten.

5.7.2.3 Ecologische Hoofdstructuur

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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS. Het dichtstbijzijnde gebied behorend tot de EHS ligt op een afstand van circa 1,4 kilometer van het plangebied. De ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS wordt weergegeven in afbeelding 5.3.



Afbeelding 5.3: Ligging van het plangebied t.o.v. de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de aard van de voorgenomen wijziging en de ruime afstand tot aan de EHS is zullen er geen wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS worden aangetast.

5.7.3 Soortenbescherming

Het onderzoeksgebied bestaat uit een oud agrarisch erf. Dergelijke erven met een oude boerderij en oude schuren en stallen kunnen onderdak bieden aan beschermde soorten. De gebouwen en de beplanting vormen een broedplaats van verschillende vogelsoorten. Uitgezonderd de Steenuil, zijn dit soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn (en de vogels zelf uiteraard), niet de oude nesten of de nestplaats.

Het erf maakt onderdeel uit van het functionele leefgebied van de Steenuil. De bebouwing wordt door deze soort benut als rust- en nestplaats. Door de voorgenomen activiteit worden de rust- en nestplaats verstoord en vernield, maar blijft het foerageergebied behouden. Het verstoren/vernielen van vaste verblijfplaatsen de Steenuil is ontheffingsplichtig in het kader van de Ff-wet. Geadviseerd wordt om minimaal twee maanden voor de sloop van de gebouwen twee steenuilenkasten te plaatsen op het erf. De zomereiken op het erf vormen daarvoor een geschikte locatie. Een steenuilendeskundige kan daarbij adviseren. Het verplicht realiseren van deze steenuilenkasten voor de sloop van gebouwen is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan. Voor een nadere toelichting op de voorwaardelijke verplichting wordt verwezen naar paragraaf 7.3.

Er zijn geen vleermuizen op het erf waargenomen, maar het is niet uitgesloten dat in de bebouwing een zomerverblijfplaats van één of enkele gewone dwergvleermuizen aanwezig is. De gebouwen worden niet geschikt bevonden als verblijfplaats voor andere soorten of als kraamkolonie/winterverblijfplaats van gewone dwergvleermuizen. Het verstoren/vernielen van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen is ontheffingsplichtig in het kader van de Ff-wet. Geadviseerd wordt om enkele maanden voor het slopen van de gebouwen, minimaal vier geschikte vleermuiskasten op het erf te plaatsen en nieuwe duurzame verblijfplaatsen in de nieuw te bouwen woning te creëren. Het verplicht realiseren van deze vleermuiskasten voor de sloop van gebouwen is tevens opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan. Ook hier wordt verwezen naar paragraaf 7.3, waar de voorwaardelijke verplichting inhoudelijk besproken wordt.

Vanwege de mogelijke aanwezigheid van een voortplantingslocatie van de steenmarter in de bebouwing, dienen de gebouwen buiten de voortplantingsperiode gesloopt te worden. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.7.4 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt, met inachtneming van de opgenomen adviezen, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

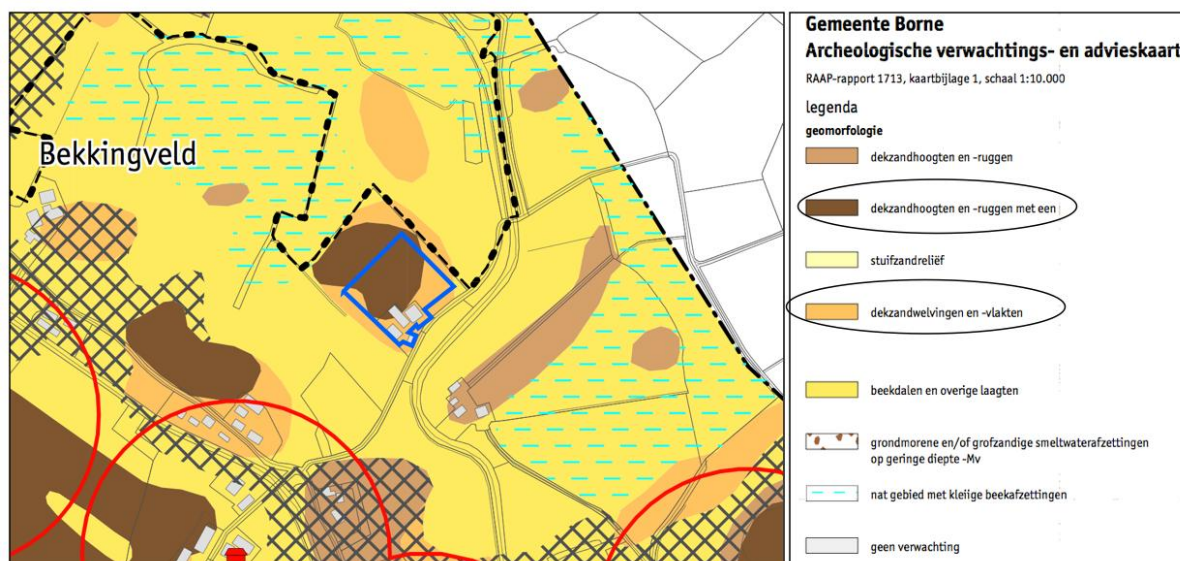
5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

Het plangebied is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 5.4.



Afbeelding 5.4: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (Bron: Gemeente Borne)

5.8.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtings- en advieskaart is de locatie gelegen in een laag aangemerkt als 'Dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendek' (hoge verwachting, waarbij een onderzoekspllicht geldt bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm.) en 'dekzandwelingen en -vlakten' (middelmatische verwachting, waarbij een onderzoekspllicht geldt bij bodemingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 40 cm.). Aangezien het plan geen grotere ingrepen dan 2.500 m² in de bodem met zich meebrengt en de ontwikkeling plaatsvindt op een bestaand agrarisch bouwvlak, is een onderzoek naar archeologie niet noodzakelijk. De archeologische verwachtingswaarden zijn planologisch doorvertaald middels het opnemen van archeologische dubbelbestemmingen. Verwezen wordt naar paragraaf 7.3 waar dit nader wordt toegelicht.

Hierbij wordt opgemerkt dat, indien tijdens de bouwwerkzaamheden een vondst wordt gedaan, de meldplicht van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 geldt.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

5.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Het aspect cultuurhistorie vormt tevens geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het gewenste plan.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden.
Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

5.9.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D onder 14 kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als:

"De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren."

In alle gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op meer dan 200 stuks melk-, kalf- of zoogkoeien ouder dan 2 jaar en 340 stuks jongvee geldt een m.e.r.-plicht.

In dit geval blijft de veebezetting ver onder de drempelwaarde van 200 stuks melk-, kalf- of zoogkoeien (ouder dan 2 jaar) en 340 stuks jongvee. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is ten aanzien van relevante milieu- en omgevingsaspecten. Dit is bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken en de overig in dit plan behandelde milieu- en omgevingsaspecten. Op basis hiervan en het gestelde in de voorgaande omgevingsaspecten wordt geconcludeerd dat het initiatief in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.9.3 Conclusie

Het plangebied is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de ontwikkeling in het betreffende gebied niet m.e.r.-plichtig is.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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. Vooral de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben de 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 Vechtstromen (ontstaan uit een fusie tussen de waterschappen Velt en Vecht en Regge en Dinkel) heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van het waterschap 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).

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

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

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

BJZ.nu heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. De uitgangspuntennotitie is opgenomen in bijlage 4. Hieronder volgt een uitwerking van de relevante wateraspecten.

Oppervlaktewater

In gebied zijn geen (hoofd)watergangen aanwezig. Nabij het plangebied bevindt zich de Oude Bornsche Beek. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen effecten op de aanwezigheid c.q. ligging van deze beek.

Grondwater

Het plan gebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Riolering

Er wordt aangesloten op bestaande riolering.

Hemelwater

De gemeente streeft er naar waar mogelijk de duurzaamheidsprincipes voor waterbeheer toe te passen. De nadruk ligt daarbij op nieuw te ontwikkelen bebouwing, maar dit wordt tevens beoordeeld voor delen waar geen structurele ingrepen zijn voorzien. De aandacht is hierbij voornamelijk gericht op het verbeteren van de waterkwaliteit en de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering. Dit is alleen mogelijk wanneer gelijktijdig voldoende ruimte wordt gerealiseerd ten behoeve van waterberging. In voorliggend geval hoeft geen extra waterberging te worden gerealiseerd. Het realiseren van extra waterberging is met name noodzakelijk in gevallen waarbij extra verhard oppervlak wordt gerealiseerd. In voorliggend geval is juist sprake van een afname van het verhard oppervlak binnen de begrenzing van het plangebied.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. *Inleidende regels (begrippen);*
2. *Bestemmingsregels;*
3. *Algemene regels;*
4. *Slotregels.*

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- I. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- II. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- III. Nadere eisen: Hierin is bepaald dat Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering van bebouwing en/of beplanting indien en voorzover dit noodzakelijk is ter bescherming en ontwikkeling van landschapswaarden.

- IV. Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.
- V. Specifieke gebruiksregels: in dit artikel is specifiek vastgelegd wat als strijdig gebruik wordt aangemerkt.
- VI. Wijzigingsbevoegdheid: voor diverse ontwikkelingen zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
- VII. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: voor het uitvoeren of laten uitvoeren van diverse werken, geen bouwwerk zijnde, zijn eisen opgenomen.

In paragraaf 7.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbelregel (Artikel 6):*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 7):*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze bevatten onder andere regels omtrent ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8):*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 9):*
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. Deze regelen bevatten aanvullende regels ter bescherming van een radarzone.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10):*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel zijn algemene wijzigingsregels opgenomen.
- *Algemene procedureregels (Artikel 12)*
In dit artikel is vastgelegd dat bij toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is.
- *Overige regels (Artikel 13)*
Dit artikel legt vast dat indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

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 plan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

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

‘Agrarisch met waarden’ (Artikel 3)

Het agrarisch erf en de omliggende gronden, zijn bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. Het agrarisch bouwvlak is ten opzichte van de voorheen geldende situatie verkleind. De gronden die eerst als agrarisch bouwvlak waren aangemerkt, zijn nu grotendeels bestemd tot 'Agrarisch met waarden', maar dan zonder bouwvlak.

Deze bestemming is onder andere bedoeld voor de agrarische bedrijfsuitoefening (waarbij geen intensieve veehouderijen zijn toegestaan), de instandhouding en versterking van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden, stalling en opslag ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf, wonen in een bedrijfswoning, medegebruik voor extensieve recreatie en waterhuishoudkundige voorzieningen. Agrarische bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het agrarisch bouwvlak. Er is ten hoogste 1 bedrijfswoning toegestaan, waarbij diverse maatvoering (bijvoorbeeld inhoud, goot- en bouwhoogte) is gelimiteerd in de regels. Via opgenomen afwijkingsmogelijkheden kent het bestemmingsplan een zekere flexibiliteit.

In paragraaf 5.7.3. in combinatie met bijlage 3 is toegelicht dat de sloop van de gebouwen uitvoerbaar is, mits mitigerende maatregelen getroffen worden om zo tijdelijke verblijfplaatsen voor vleermuizen en steenuil te creëren. Vleermuizen en Steenuil worden zo verleid om te ‘verhuizen’. Als deze maatregelen volledig functioneren, is het mogelijk om het gebouw te slopen zonder ontheffing van de Flora- en faunawet. In voorliggend geval kan geconcludeerd worden dat het treffen van deze maatregelen noodzakelijk zijn om de activiteiten in het kader van de Flora- en Faunawet uitvoerbaar te maken. Met andere woorden, het treffen van deze maatregelen is ‘ruimtelijk relevant’ en met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk. Indien dit aan de orde is, dan moeten deze geborgd worden. Dit kan soms ook via een privaatrechtelijke overeenkomst. De algemene lijn van de Afdeling is dat een voorwaardelijke verplichting alleen opgenomen moet worden als een bepaalde maatregel noodzakelijk is om tot een goede ruimtelijke ordening te komen, ofwel omdat het bevoegd gezag deze mening is toegedaan ofwel omdat dit voortvloeit uit (sectorale) wet- en regelgeving. Hier is in voorliggend geval sprake van. In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin de verplichte realisatie van mitigerende maatregelen (gekoppeld aan nadere voorwaarden) is opgenomen.

‘Waarde – Archeologische verwachting 1’ (Artikel 4) en ‘Waarde – Archeologische verwachting 2’ (Artikel 5)

Ter bescherming van de archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 1' en 'Waarde – Archeologische verwachting 2' opgenomen. In deze dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van deze archeologische waarden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In het voorliggende geval worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op initiatiefnemer. Met initiatiefnemer wordt tevens een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG & INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.2.2 Provincie Overijssel

De gemeente Borne heeft de provincie Overijssel op 17 september 2014 verzocht te reageren op het bestemmingsplan in het kader van vooroverleg. Op 1 oktober 2014 heeft de provincie gereageerd:

“In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening heeft uw college via een elektronische kennisgeving op 1 oktober 2014 de provinciale eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid verzocht te adviseren over het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Borne, herziening Bolthorsterweg 1”, gemeente Borne.

Het plan is niet in strijd met ons ruimtelijk beleid. Indien het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht zien wij vanuit het provinciale belang geen beletselen voor het verdere vervolg van deze procedure. Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.”

9.2.3 Waterschap Vechtstromen

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. Een uitwerking van de wateraspecten is opgenomen in hoofdstuk 6.

9.2.4 Brandweer Twente

De gemeente Borne heeft Brandweer Twente verzocht te reageren op het bestemmingsplan in het kader van vooroverleg. Op basis van deze stukken en de provinciale risicokaart heeft Brandweer Twente geconstateerd dat er geen risicobronnen in de zin van het Bevi, Bevb en het RNVGS aanwezig zijn binnen het plangebied of in de directe omgeving met een invloedgebied dat tot over het plangebied ‘Bothorsterweg 1’ reikt.

Vanwege de afstanden van risicobronnen tot het plangebied en de invloedgebieden heeft Brandweer Twente geen aanleiding gezien tot het opstellen van een advies. Op basis van bovenstaande bevindingen ziet Brandweer Twente dan ook af van een advies voor het treffen van aanvullende voorzieningen.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

BIJLAGE 1: LANDSCHAPSPLAN

BIJLAGE 2: VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 3: QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK

BIJLAGE 4: UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP