



GEMEENTE OLDENZAAL

Bestemmingsplan “Buitengebied 10e partiële herziening Oude Postweg 24”

September 2018

Vastgesteld

Bestemmingsplan “Buitengebied 10e partiële herziening Oude Postweg 24”

Plannaam: “Buitengebied 10e partiële herziening Oude Postweg 24”
IMRO-nummer: NL.IMRO.0173.BP16046-va01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: September 2018



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED.....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	8
2.1	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK OMGEVING	8
2.2	FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK OMGEVING.....	8
2.3	HET PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	AANLEIDING	10
3.2	VOORGENOMEN ONTWIKKELING.....	10
3.3	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	13
HOOFDSTUK 4	VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE	15
4.1	INLEIDING.....	15
4.2	OPZET VAN DE REGELS	15
4.3	WIJZE VAN BESTEMMEN.....	16
HOOFDSTUK 5	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	18
5.1	BELEID.....	18
5.2	MILIEU	31
5.3	WATER.....	40
5.4	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	43
5.5	FLORA EN FAUNA.....	44
5.6	VERKEER EN PARKEREN	46
5.7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
HOOFDSTUK 6	PROCEDURE	48
6.1	INSPRAAK.....	48
6.2	VOOROVERLEG.....	48
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		49
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	50
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK	51
BIJLAGE 3	WATERADVIES.....	52
BIJLAGE 4	BUREAUONDERZOEK EN INVENTARISEREND VELDONDERZOEK - VERKENNENDE FASE	53
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK.....	54

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Zorgboerderij Ensink biedt zorg op maat aan kinderen en jongeren (in enkele gevallen volwassenen) met een beperking in hun ontwikkeling en/of gedrag. De zorgboerderij is in 1998 gestart aan de Vergertsveldweg 30 in Enschede. De afgelopen jaren heeft de zorgboerderij een groei doorgemaakt waardoor het aanbod is uitgebreid naar de locatie aan de Oude Postweg 24 te Deurningen. Initiatiefnemer is voornemens dit agrarisch erf verder te ontwikkelen en te transformeren naar een zorgboerderij.

Om de transformatie mogelijk te maken voorziet voorliggende ontwikkeling concreet in:

- uitbreiding van de agrarische functies en het bouwvlak;
- ontwikkelen van een zorgfunctie;
- ontwikkelen van een multifunctionele bijeenkomstruimte (theehuis).

De uitbreiding dient te voorzien in de duurzame ontwikkeling van de zorgboerderij, waarbij het agrarisch bedrijf samen met de zorg de belangrijkste motor is. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in een passende functie voor deze locatie. Het agrarisch erf wordt opgeknapt en biedt uiteenlopende mogelijkheden voor zorgaanbod op maat.

De locatie aan de Oude Postweg 24 heeft in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2007” een agrarische bestemming. Op basis van deze bestemming zijn de agrarische bedrijfsgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de bestemming ‘Agrarisch – bouwvlak’. De nieuwe bedrijfsbebouwing is gedeeltelijk gelegen op gronden met de bestemming ‘Agrarisch’. Het realiseren van een agrarisch bedrijfsgebouw ter plaatse is niet toegestaan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is het van belang dat het bedrijfsperceel van het agrarisch bedrijf wordt vergroot. Hiermee kunnen in de nieuwe situatie alle gewenste bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd. Daarnaast is de maatschappelijke functie van de zorgboerderij niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders voor het vergroten van het agrarisch bouwvlak en uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden ten behoeve van de zorgboerderij (en ondergeschikt theehuis). In deze toelichting zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oude Postweg 24 te Deurningen, in het buitengebied van de gemeente Oldenzaal. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Oldenzaal en Deurningen en de directe omgeving globaal weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Oldenzaal en Deurningen en de omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied 10e partiële herziening Oude Postweg 24” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0173.BP16046-va01) en een renvooi;
- regels (met bijlage).

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 Vigerend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied 2007”. Dit bestemmingsplan is op 5 maart 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Oldenzaal. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen met daarin de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied 2007” (Bron: Gemeente Oldenzaal)

1.4.2 Bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2007” heeft het plangebied de enkelbestemmingen ‘Agrarisch – Bouwblok’, ‘Agrarisch’ en ‘Bos’ en de dubbelbestemming ‘Archeologisch gebied’.

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch – Bouwblok’ zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, agrarische nevenactiviteiten, het wonen in één bedrijfswoning, met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, voorzieningen, tuinen, erven en agrarische gronden.

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ zijn hoofdzakelijk bestemd de uitoefening van een agrarisch bedrijf en het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen. Op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd.

Gronden met de bestemming ‘Bos’ zijn hoofdzakelijk bestemd voor bos, bebossing, recreatief en/of educatief medegebruik. Tevens zijn deze gronden bestemd voor infrastructurele voorzieningen, waterhuishouding en waterberging. Op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Ter plaatse is tevens sprake van de dubbelbestemming ‘Archeologisch gebied’. Gronden met deze bestemming zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

Ter plaatse is tevens sprake van de aanduiding ‘Geluidszone’ ten gevolge van luchtvaartverkeer. Voor zover gronden zijn voorzien van deze aanduiding mag geen toename plaatsvinden van geluidsgevoelige functies.

1.4.3 Strijdigheid

Initiatiefnemer is voornemens om het agrarische perceel aan de Oude Postweg 24 uit te breiden en te ontwikkelen tot een zorgboerderij. Een zorgboerderij is niet in overeenstemming met de geldende agrarische bestemming. Daarbij is de nieuwe bebouwing gedeeltelijk buiten het agrarisch bouwvlak geprojecteerd. Om het voornemen mogelijk te maken wordt het agrarisch bouwvlak vergroot en de gebruiksmogelijkheden uitgebreid door naast de agrarische functie tevens een zorgfunctie toe te staan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verantwoording van de bestemmingskeuze, waarbij de opzet van de regels en wijze van bestemmen aan bod komen.

In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan nader onderbouwd. Eerst wordt het voornemen getoetst aan de beleidskaders op verschillende niveaus. Daarna passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Tot slot wordt in dit hoofdstuk de economische haalbaarheid verantwoord.

Hoofdstuk 6 gaat in op de procedure, waarbij inspraak, vooroverleg en zienswijzen als onderwerp aan bod komen.

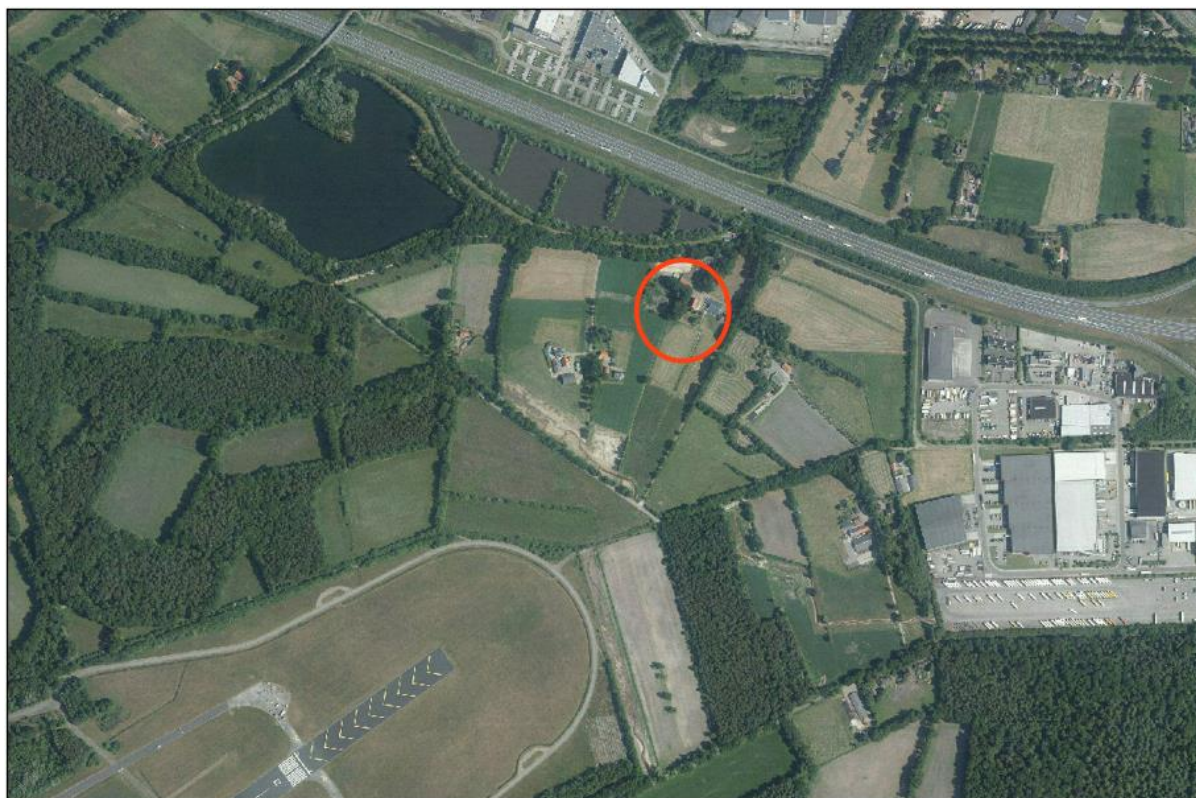
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke karakteristiek omgeving

De hoogteverschillen en de afwisselende bodemsamenstelling, beiden als gevolg van het ontstaan en de aanwezigheid van de stuwwal, hebben een belangrijke invloed gehad op de waterhuishouding en hebben een belangrijke rol gespeeld bij de ontwikkeling van de ruimtelijk-functionele structuur in de omgeving van het plangebied.

2.2 Functionele karakteristiek omgeving

De functionele karakteristiek van de directe omgeving wordt voornamelijk bepaald door verspreid liggende woonerven en agrarische bedrijven, agrarische cultuurgronden, water en groen. Vliegbasis Twente en de Rijksweg A1 zijn belangrijke structuurdragers in de omgeving. Verder kenmerkt de omgeving zich door de Bergingsvijver en Pannenkoekenplas. In afbeelding 2.1 is op een luchtfoto de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van de omgeving van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

2.3 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oude Postweg 24 in het buitengebied van de gemeente Oldenzaal. Het plangebied wordt in de noordoostelijke hoek gedeeltelijk begrensd door bos en voor de overige zijden door agrarisch cultuurlandschap. In afbeelding 2.2 is op een luchtfoto de ligging van het plangebied in de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied betreft een agrarisch erf dat in september 2011 is aangekocht door Zorgboerderij Ensink met als doel zowel de agrarische als de zorgmogelijkheden verder te ontwikkelen. De zorgboerderij is in 1998 gestart aan de Vergertsveldweg 30 in Enschede. Door uitbreiding op deze locatie aan de Oude Postweg kunnen de fysieke activiteiten worden verdeeld en wordt de ruimte niet beperkt. De kracht van de zorgboerderij is dat er voldoende ruimte is om te ontwikkelen en te groeien. De boerderij aan de Oude Postweg 24 biedt veel mogelijkheden om verder te kunnen groeien met de zorgactiviteiten en agrarische activiteiten.

Bij aankoop van de locatie was de staat van de gebouwen dusdanig slecht dat er al het nodige is vervangen/gerenoveerd. Daarnaast hebben er activiteiten plaatsgevonden in het kader van landschapontwikkeling, achterstallig (groot) onderhoud en terreinbeheer.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Aanleiding

Zoals in het eerste hoofdstuk aangegeven heeft Zorgboerderij Ensink afgelopen jaren een groei doorgemaakt en is het aanbod uitgebreid naar de locatie aan de Oude Postweg 24 te Deurningen. Initiatiefnemer is voornemens het agrarisch erf op deze locatie uit te breiden en verder te transformeren naar een zorgboerderij. De huidige bebouwing voldoet niet volledig aan de eisen en wensen om het gewenste zorgaanbod aan te kunnen bieden. Ten behoeve van de zorgboerderij en een toekomstbestendig agrarisch bedrijf zal het erf dan ook worden uitgebreid en opgeknapt. Daarnaast wordt een deel van de bebouwing vervangen en er worden voorzieningen aangelegd.

De doelgroepen van de zorgboerderij zijn voornamelijk kinderen en jongeren die (leren) hun eigen keuzes leren maken en allemaal beschikken over persoonlijke kwaliteiten. Zorgboerderij Ensink biedt ondersteuning bij het ontdekken van talenten en vaardigheden, en hoe die kunnen worden ingezet. De boerderij voorziet in een diversiteit aan diensten, voorzieningen en dagbesteding waarbij de relatie met de boerderij en de naastliggende flora en fauna centraal staat.

3.2 Voorgenomen ontwikkeling

Het voornemen bestaat uit het ontwikkelen en transformeren van het huidige agrarische erf door deze uit te breiden en een zorgboerderij mogelijk te maken. In het kader hiervan wordt bestaande bebouwing herbouwd/getransformeerd, nieuwe bebouwing gerealiseerd en voorzieningen aangelegd. Ten slotte wordt het gehele erf opnieuw ingericht.

Concreet voorziet voorliggende transformatie in:

- uitbreiding van de agrarische functie en het bouwvlak;
- ontwikkelen van een zorgfunctie;
- ontwikkelen van een multifunctionele bijeenkomstruimte (theehuis).

Deze aspecten worden hieronder nader toegelicht.

3.2.1 *Uitbreiding agrarische functie*

De locatie aan de Oude Postweg 24 heeft in het huidige bestemmingsplan reeds een agrarische bestemming, echter is uitbreiding gewenst om het bedrijf en de zorgboerderij toekomstperspectief te bieden. Concreet voorziet deze ontwikkeling in de volgende onderdelen:

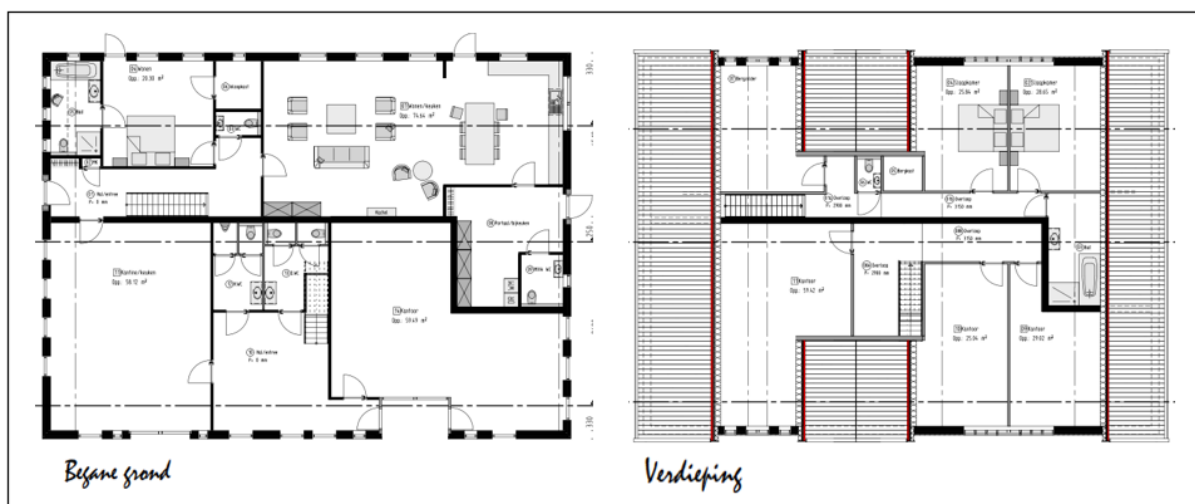
- uitbreiding van het bestaande bouwvlak tot 1,5 hectare (zie afbeelding 3.1 voor een impressie van de situering van het gewenste bouwvlak in blauw ten opzichte van het huidige bouwvlak in rood);
- een nieuwe veestalling [maximaal 140 stuks zoogkoeien en jongvee] (zie afbeelding 3.6);
- een nieuwe machineberging met daarnaast ruimte voor een werkplaats/opslagruimte (zie afbeelding 3.6);
- voldoende ruimte voor ruwvoeropslag (gras en hooi in balen, mais in sleufsilo);
- voldoende ruimte voor vaste mestopslag.



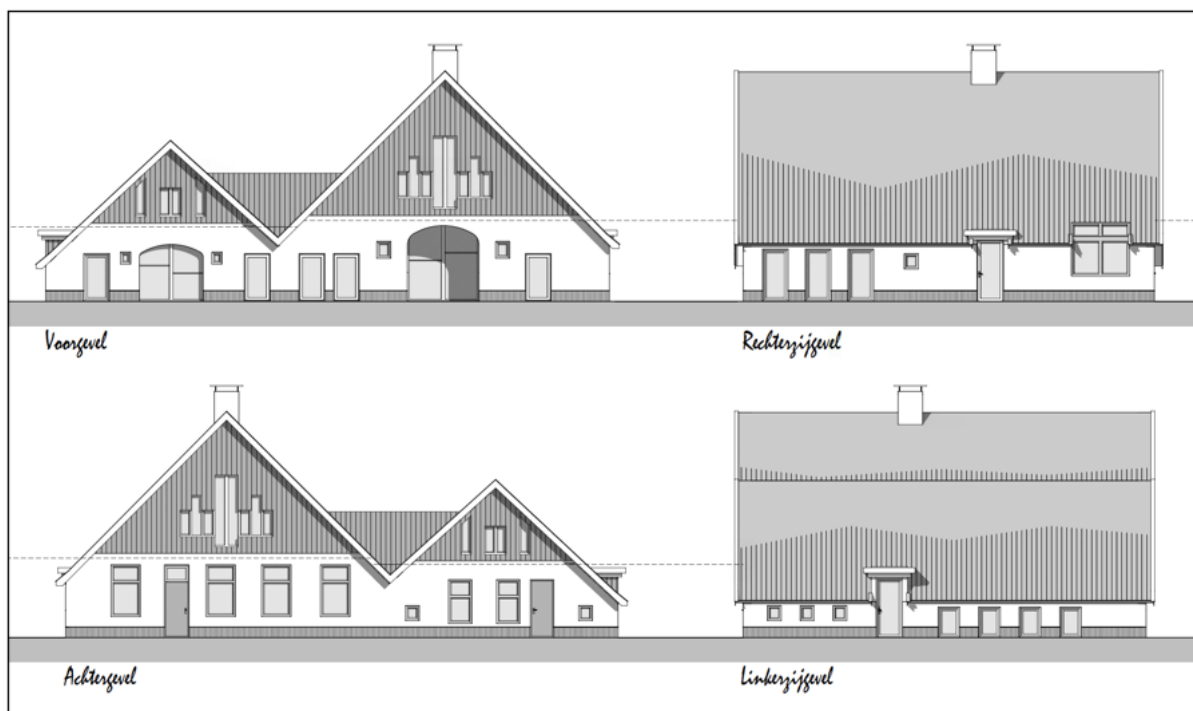
Afbeelding 3.1 Impressie nieuwe situering bouwvlak (Bron ondergrond: Provincie Overijssel)

3.2.2 Ontwikkelen zorgbestemming

De bestaande tweekaps woonboerderij op het erf wordt gesloopt en ter plaatse wordt een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd. De woonboerderij wordt gesloopt in verband met de matige bouwkundige staat waarin deze door beperkt onderhoud in verkeert in combinatie met de hedendaagse eisen en wensen. De nieuwe bedrijfswoning zal bestaan uit een woongedeelte en een gedeelte dat bij het zorggedeelte van de boerderij behoort. Het gebouw zal onder andere ruimte bieden voor kantoorwerkplekken en een ruimte voor dagbesteding en naschoolse opvang van de kinderen/jongeren die gebruik maken van de zorgboerderij. De multifunctionele ruimten zullen hier voldoende ruimte voor bieden. In afbeelding 3.2 zijn impressies van de plattegrond van de begane grond en verdieping van de nieuwbouw opgenomen en afbeelding 3.3 geeft impressies van de gevelaanzichten.



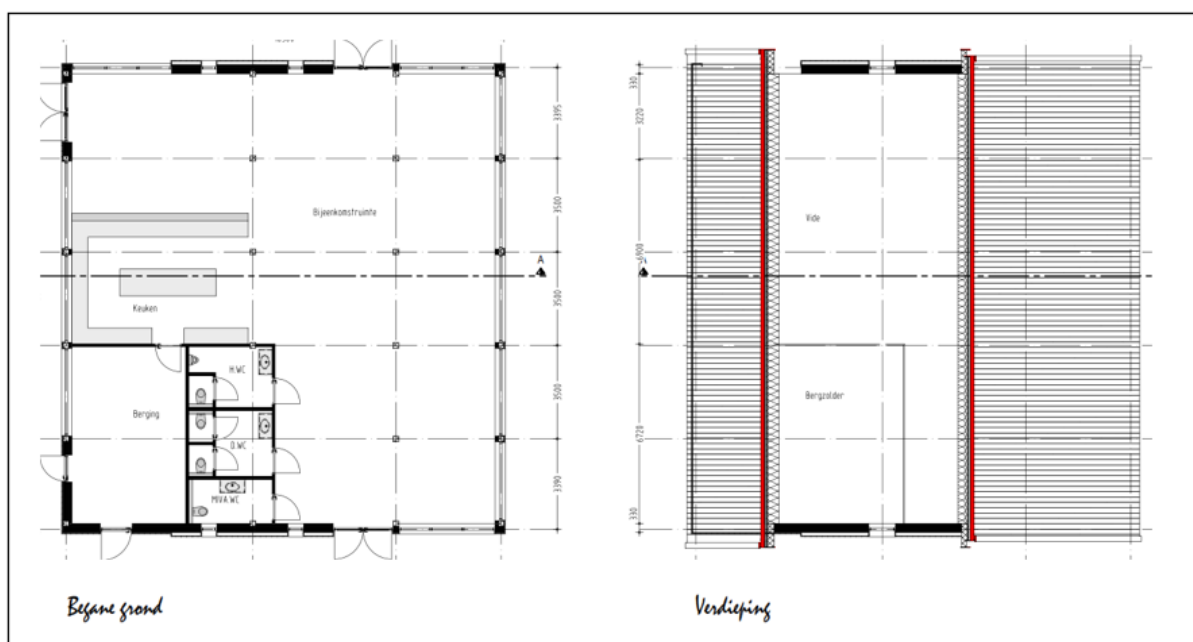
Afbeelding 3.2 Impressie plattegronden nieuwe boerderij (Bron: Architectenbureau Harry Kamphuis)



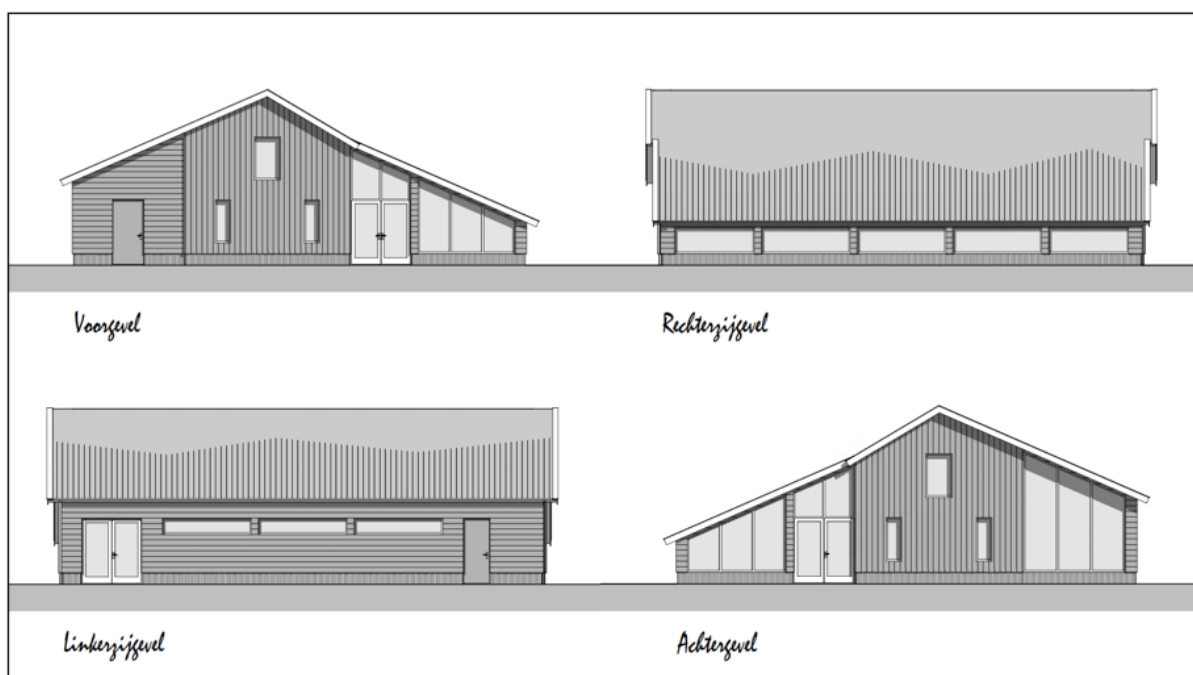
Afbeelding 3.3 Impressie gevelaanzichten nieuwe boerderij (Bron: Architectenbureau Harry Kamphuis)

3.2.3 Ontwikkelen van een multifunctionele bijeenkomst ruimten (theehuis)

De bestaande kapschuur op het erf wordt hoofdzakelijk getransformeerd tot een ontmoetingsruimte voor familie, naasten en bekenden van de kinderen/jongeren die gebruik maken van de zorgboerderij. De locatie van de kapschuur met daarnaast de fruitboomgaard is hiervoor uitermate geschikt. Het gebouw biedt voldoende mogelijkheden voor uitbreiding van het zorgaanbod en geeft ruimte voor de ontwikkeling van leerwerkplekken in bijvoorbeeld huishoudelijke hulp en koken en bakken. Daarnaast zullen de cliënten van de zorgboerderij werkzaamheden verrichten in het theehuis. Tevens is initiatiefnemer voornemens het gebouw te gebruiken voor ondergeschikte horeca-activiteiten. Op deze manier kan het gebouw functioneren als theehuis waar ouders/naasten van kinderen en andere geïnteresseerden na bijvoorbeeld een fietstocht even pauze kunnen houden. Samengevat wordt dit gebouw gebruikt als multifunctionele ruimte voor dagbesteding, leerwerkplekken, kleinschalig onderwijs en ondergeschikte horeca-activiteiten. In afbeelding 3.4 zijn impressies van de plattegrond van de begane grond en verdieping opgenomen en afbeelding 3.5 geeft impressies van de gevelaanzichten.



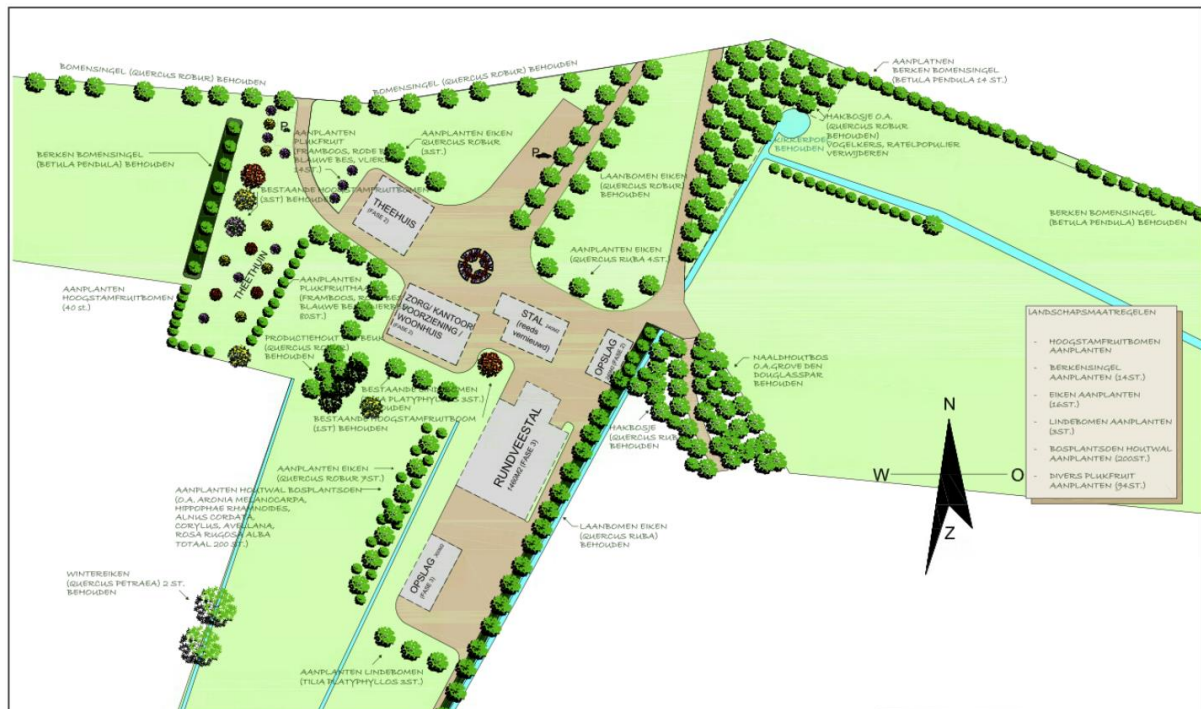
Afbeelding 3.4 Impressie plattegronden nieuwe situatie na transformatie kapschuur (Bron: Architectenbureau Harry Kamphuis)



Afbeelding 3.5 Impressie gevelaanzichten nieuwe situatie na transformatie kapschuur (Bron: Architectenbureau Harry Kamphuis)

3.3 Landschappelijke inpassing

Bij ontwikkelingen in het buitengebied dient te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Uitgangspunt bij de ontwikkeling is het creëren van een compact erfensemble dat refereert aan de van oudsher hier voorkomende boerenerven. Daarnaast wordt het erf landschappelijk ingepast door landschappelijke elementen, zoals bomensingels en boomgroepen, toe te voegen. Hierdoor wordt een natuurlijke afscheiding gevormd en worden de kenmerken van het Twentse landschap versterkt. In afbeelding 3.6 wordt een impressie weergegeven van de nieuwe inrichting van het erf en de inpassing in de omgeving. Daarnaast is het inrichtingsplan opgenomen als voorwaardelijke verplichting behorende bij de regels van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 3.6 Inrichtingsplan (Bron: Zorgboerderij Ensink)

HOOFDSTUK 4 VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE

4.1 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.

4.2 Opzet van de regels

4.2.1 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.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

4.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

4.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, inhoudsmaat, etc.);
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouw- en gebruiksregels;

- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarde het plan mag worden gewijzigd.

In paragraaf 4.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

4.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
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.

4.2.5 Overgangs- en slotregels

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

4.3 Wijze van bestemmen

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

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

Agrarisch (Artikel 3)

Een deel van de gronden rondom het agrarische erf is voorzien van de bestemming ‘Agrarisch’. Op deze gronden worden een theetuin, infrastructurele voorzieningen en parkeervoorzieningen gerealiseerd.

Op de met ‘Agrarisch’ bestemde gronden is het toegestaan om een agrarisch bedrijf uit te oefenen, met dien verstande dat een intensieve veehouderij is uitgesloten. Daarnaast mag ter plaatse van de aanduiding ‘erf’ tevens tuinen, erven, infrastructurele voorzieningen en parkeervoorzieningen worden aangelegd. Op gronden met de agrarische bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De bouwhoogte mag niet meer dan 1,50 meter bedragen.

Agrarisch – Agrarisch bedrijf (Artikel 4)

Het agrarisch bouwvlak is vergroot tot een oppervlakte van 1,5 hectare waardoor alle (gewenste) bebouwing binnen het agrarisch bouwvlak komt te liggen.

Op de met ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ bestemde gronden is het toegestaan om een agrarisch bedrijf uit te oefenen, met dien verstande dat een intensieve veehouderij is uitgesloten. Daarnaast is middels de aanduiding ‘zorgboerderij’ een zorgboerderij met bijbehorende multifunctionele bijeenkomstruimten, tot een

bebouwingsoppervlakte van 500 m², toegestaan. Tevens zijn de gronden bestemd voor ondergeschikte horeca ten dienste van de bestemming. Hierdoor kan het theehuis worden gebruikt voor ondergeschikte horeca-activiteiten. Ondergeschikt aan het agrarisch bedrijf mogen onder andere ook agrarische nevenactiviteiten plaatsvinden, verblijfsrecreatieve voorzieningen worden gerealiseerd en op het eigen bedrijf geproduceerde producten worden verkocht.

De maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag respectievelijk 5,50 meter en 12 meter bedragen. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen. De goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan respectievelijk 4 meter en 9 meter bedragen. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen.

Ten gevolge van de geluidsbelasting van de Rijksweg A1 is ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – geluidsgevoelige objecten’ het gebruik van bouwwerken als zijnde geluidsgevoelige objecten aangemerkt als strijdig gebruik.

Aan de regels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen (zie bijlage 1 van de regels) uit het ‘Inrichtingsplan’.

HOOFDSTUK 5 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

5.1 Beleid

5.1.1 Rijksbeleid

5.1.1.1 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 heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving vervangen. 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 IJsselveltdelta (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 hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

5.1.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

5.1.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie.

Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat de ladder van toepassing is bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt in Bro 1.1.1 als volgt gedefinieerd: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*.

Gelet op het gegeven dat de ontwikkeling betrekking heeft op een agrarisch bedrijfsperceel (met ondergeschikte maatschappelijke functie in de vorm van de zorgboerderij) in het buitengebied, wordt gesteld dat dit geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

5.1.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

5.1.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

5.1.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen

waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

5.1.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

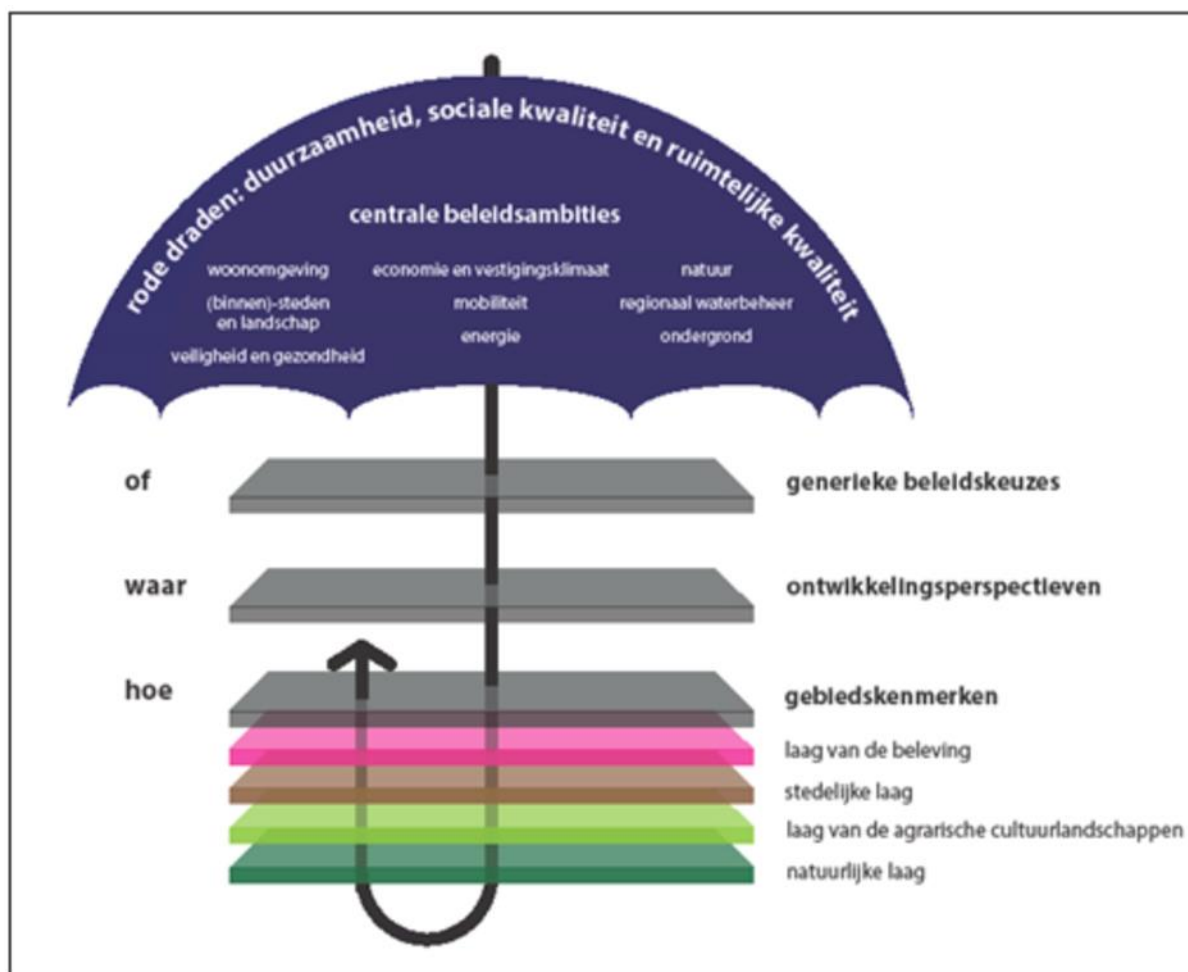
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In afbeelding 5.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

1. Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

2. Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en

bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

3. Hoe - gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

5.1.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Toetsing van voorliggend initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

1. Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘Of – generieke beleidskeuzes’ zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en artikel 2.1.7 (Kwaliteitsimpuls agro en food) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
 - *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*
2. *Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat (her)benutting van bestaande erven en/of 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 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In het voorliggende bestemmingsplan wordt voorzien in uitbreiding van de agrarische bestemming en verruiming van de gebruiksmogelijkheden om de maatschappelijke functie van de zorgboerderij mogelijk te maken. Omdat de bestaande bebouwing in zijn huidige staat niet voldoet aan de eisen en wensen wordt een gedeelte van de bestaande bebouwing gesloopt en herbouwd/getransformeerd. Daarnaast vindt er nieuwbouw plaats om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. De uitbreiding voorziet in de duurzame ontwikkeling van de zorgboerderij, waarbij het agrarisch bedrijf samen met de zorg de belangrijkste motor

blijft. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in een passende functie voor deze locatie. Het agrarisch erf wordt opgeknapt en biedt uiteenlopende mogelijkheden voor zorgaanbod op maat. Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 2.1.3.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

1. *In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.*
2. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.*
3. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.*
5. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.*

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (leden 1 en 3)

1. Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.
3. In aanvulling op het gestelde onder 1 geldt voor nieuwe ontwikkelingen die plaatsvinden op gronden die vallen binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water en die niet zijn aangeduid als Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS), geldt de voorwaarde dat de compensatie door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving gericht dienen te zijn op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

Artikel 2.1.7 Kwaliteitsimpuls agro en food (leden 1, 4 en 6)

1. *Bedrijfsontwikkeling en nieuwvestiging van agrarische bedrijven mag uitsluitend worden toegestaan op bestaande agrarische bouwpercelen of op voormalige agrarische bouwpercelen.*
4. *In afwijking van het gestelde in lid 1 en onverminderd artikel 2.1.5 kan ten behoeve van de bedrijfsontwikkeling van een agrarisch bedrijf een bestaand of voormalig agrarisch bouwperceel in beperkte mate worden aangepast en/of uitgebreid als:*
 - a. *is onderbouwd dat het in redelijkheid niet mogelijk is om het bestaande agrarische bouwperceel voor de beoogde bedrijfsontwikkeling te maken.*
6. *In aanvulling op het gestelde onder 3 en 5 geldt voor nieuwe ontwikkelingen die plaatsvinden op gronden die vallen binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water en die niet zijn aangeduid als Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), geldt de voorwaarde dat de compensatie door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving gericht dienen te zijn op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5, 2.1.6 en 2.1.7 van de Omgevingsverordening Overijssel

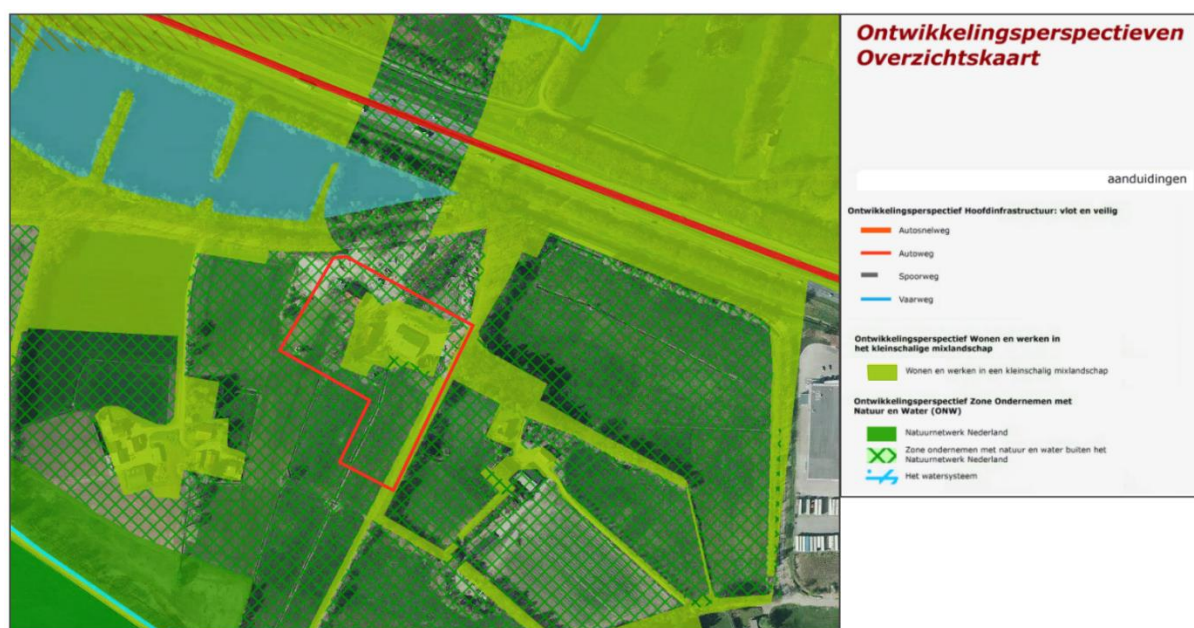
De ontwikkelingsruimte is in balans met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit bestaan uit de aanleg en instandhouding van landschapsmaatregelen zoals in paragraaf 3.3 weergegeven. Deze investeringen zijn voornamelijk gericht op de versterking van natuur, water en landschap. Hierna (Waar – ontwikkelingsperspectieven) wordt beschreven dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsperspectieven. Geconcludeerd wordt dat het in dit bestemmingsplan besloten initiatief in overeenstemming is met artikel 2.1.5, 2.1.6 en artikel 2.1.7 van de Omgevingsverordening Overijssel.

2. Waar - ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het vooral om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectieven ‘wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ en ‘zone ondernemen met natuur en water buiten het natuurnetwerk Nederland’. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen met daarop de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 5.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

Het ontwikkelingsperspectief ‘wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

‘zone ondernemen met natuur en water buiten het Natuurnetwerk Nederland’

Het ontwikkelingsperspectief Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) richt zich op het realiseren van een robuust en samenhangend netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit. Het accent ligt op natuur die, naast biodiversiteit, betekenis heeft voor mensen en bijdraagt aan hun welzijn en welvaart. Om dit mogelijk te maken, biedt de provincie ruimte aan de groeiende groep betrokken ondernemers en bewoners die zelf willen ondernemen met natuur en water.

Er zijn gebieden binnen de Zone ONW die buiten het natuurnetwerk liggen. In deze gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

De agrarische functie wordt uitgebreid en de zorgboerderij wordt mogelijk gemaakt. Deze mengvorm van zorg-landbouw past uitstekend in de ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectieven. Met de uitbreiding wordt rekening gehouden met de karakteristieke opbouw van het cultuurlandschap. Bestaande landschappelijke elementen blijven behouden en met landschapsmaatregelen wordt het cultuurlandschap ter plaatse versterkt. De ontwikkeling is in overeenstemming met de geldende ontwikkelingsperspectieven.

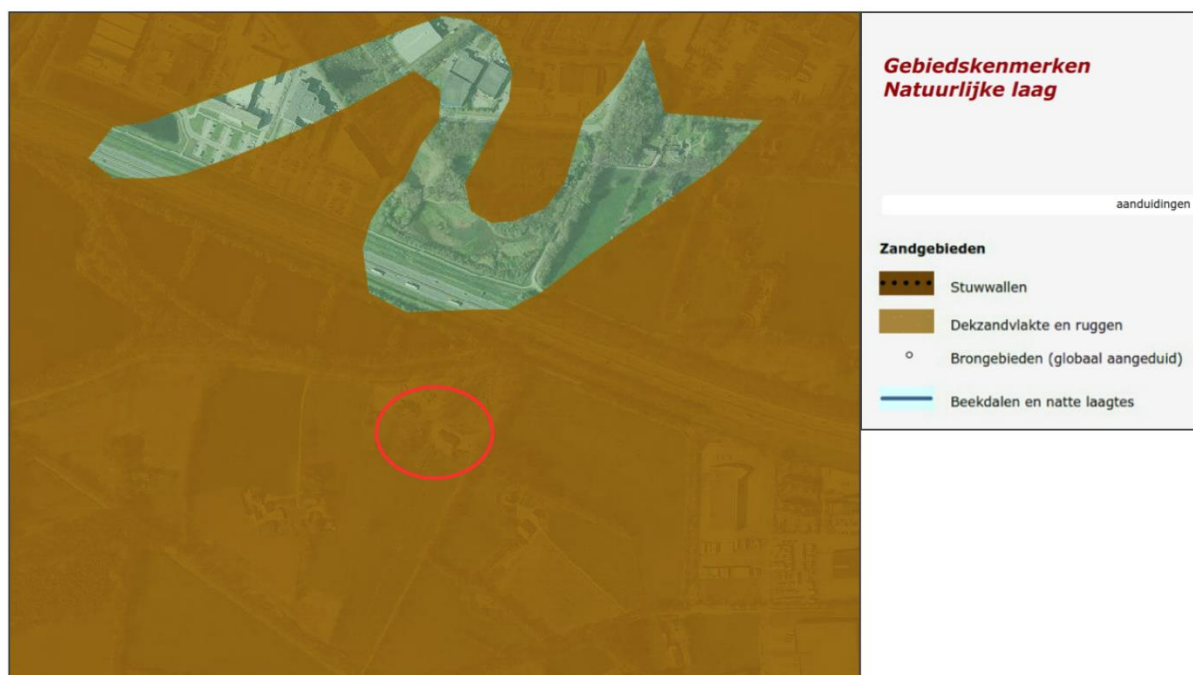
3. Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (Natuurlijke laag, Laag van het agrarisch-cultuurlandschap, Stedelijke laag en Lust- en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De ‘Stedelijke laag’ en de ‘Laag van de beleving’ worden buiten beschouwing gelaten, omdat vanuit deze lagen geen bijzondere eigenschappen ter plaatse van het plangebied aanwezig zijn.

1. De ‘Natuurlijke laag’

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier ‘van nature’ op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met de gebiedstypen ‘Dekzandvlakte en ruggen’. In afbeelding 5.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 5.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

‘Dekzandvlakte en ruggen’

De dekzandgronden worden gekenmerkt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De dekzandgebieden zijn voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heide-ontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken en beleefbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn uitgangspunt bij inrichting. De strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, dient uitgangspunt te zijn. Hiermee dient bij de planuitwerking rekening te worden gehouden.

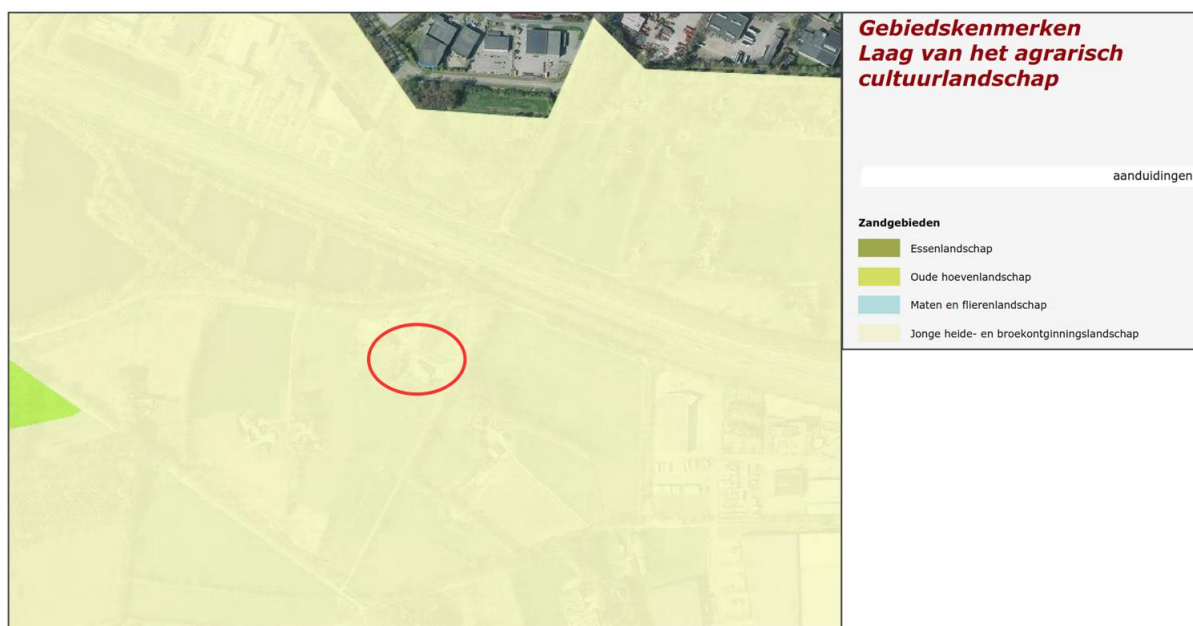
Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

De gronden in het plangebied zijn in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw en ter plaatse van het agrarisch erf. De van oorsprong voorkomende ‘natuurlijke laag’ is derhalve niet of nauwelijks meer aanwezig. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Hier wordt geconcludeerd dat de ‘Natuurlijke laag’ geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als ‘consumptielandschap’ voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ aangeduid met het gebiedstype ‘Jonge heide- en broekontginningslandschap’. In afbeelding 5.4 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 5.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

‘Jonge heide- en broekontginningslandschap’

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange

rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

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

In het kader van voorliggende ontwikkeling wordt het erf landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting, waardoor de kenmerken van het landschap worden versterkt. Daarbij hebben onlangs maatregelen plaatsgevonden met betrekking tot het nabijgelegen beektracé. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 3.3. Derhalve wordt bij de uitvoering van de ontwikkeling rekening gehouden met het gestelde in de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

5.1.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

5.1.3 Gemeentelijk beleid

5.1.3.1 Structuurvisie Oldenzaal

Algemeen

Het college van de gemeente Oldenzaal heeft op 10 december 2013 de ontwerp structuurvisie vastgesteld en de structuurvisie is op 10 maart 2014 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie geeft integraal richting aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 10 tot 15 jaar. Het is een dynamisch instrument waarmee de gemeente focus kan aanbrengen op haar inzet en kan sturen op ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie geeft kort en bondig weer wat de gemeentelijke ambities zijn voor stad en ommeland.

Visie 2025: Strategische ingrepen voor de stad

De gemeente Oldenzaal heeft haar structuurvisie aangegrepen om actief te werken aan haar toekomst. De structuurvisie geeft een integrale richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en onderscheidt in haar visie een viertal strategische ingrepen, te weten:

1. Vergroten van het stedelijk kerngebied;
2. Ruimte maken voor de etalage van Oldenzaal;
3. Ruimte voor gevestigde en nieuwe ondernemers;
4. Vitale, onderscheidende en intieme woonwijken.

Het landelijk gebied, het gebied waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, wordt niet specifiek genoemd in één van deze strategische opgaven. Op basis van de ruimtelijke compositie Oldenzaal 2025 behoort het plangebied tot de Landschappelijke scheg.

In de structuurvisie worden ten aanzien van deze landschappelijke scheg in relatie tot de ontwikkelingen in het plangebied geen specifieke punten benoemd. Wel wordt in de structuurvisie integraal aangegeven dat vanwege de regionale centrumfunctie zorgvuldig wordt voorzien in voorzieningen als onderwijs, welzijn, zorg en commercieel.

Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Oldenzaal

In de structuurvisie wordt niet specifiek ingegaan op het gebied waarin het plangebied zich bevindt. Wel wordt aangegeven dat men zorgvuldig wil voorzien in het behoud en verbeteren van de regionale centrumfunctie. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het versterken van het aanbod op het gebied van zorg en welzijn. Tevens is/wordt de ruimtelijke kwaliteit sterk verbeterd door de transformatie en de passende functie op het agrarisch erf. Daarbij versterkt de ontwikkeling de reeds gerealiseerde landschappelijke

inrichtingsmaatregelen. Geconcludeerd wordt dat de Structuurvisie Oldenzaal zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.3.2 Casco-benadering in Noordoost-Twente

Algemeen

In het Ontwikkelingsperspectief voor het Nationale Landschap Noordoost-Twente hebben de provincie Overijssel en de gemeenten Dinkelland, Losser, Oldenzaal en Tubbergen de ambitie uitgesproken om de tendens van schaalvergroting in de grondgebonden landbouw zodanig vorm te geven dat deze niet ten koste gaat van de kwaliteit van het landschap. Zowel gemeenten als provincie hadden behoefte aan een praktisch concept om in de dagelijkse praktijk invulling te geven aan deze ambitie. Voor het bereiken van deze ambitie is het, het meest wenselijk om de belangen van initiatiefnemers die elementen willen verwijderen te koppelen aan grondeigenaren die bereid zijn nieuwe elementen te plaatsen om zo het landschap te versterken. Alle individuele aanvragen zullen dan uiteindelijk moeten leiden tot een beter functionerend en herkenbaar landschap. Om dit te bereiken is de casco-benadering ontwikkeld.

Met de casco-benadering beschikken de provincie Overijssel en de deelnemende gemeenten van Noordoost-Twente over een generieke methode om vorm te geven aan de doelen voor het Nationaal Landschap: behoud en ontwikkeling van het landschap inclusief al haar functies. In relatie tot het provinciaal beleid is de cascobenadering een middel om invulling te geven aan het fenomeen 'ruimtelijke kwaliteit' en uitvoering aan de kwaliteitsagenda van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel.

Casco-benadering in de praktijk

De landschapstypen van Noordoost-Twente vormen, samen met de ontwikkeling die deze landschappen hebben doorgemaakt (dynamiek), het uitgangspunt van de casco-benadering. Elk landschapstype heeft een eigen kenmerkende structuur van opgaande beplantingen. Deze structuur is het casco van het landschap. Het kan daarbij gaan om bomenrijen, houtwallen, houtsingels en (kleinere) bosjes. Het beleid is er op gericht om dit casco te versterken. Toepassing van de casco benadering leidt op termijn tot versterking van het ‘kleinschalige groene karakter’ van het landschap in totaliteit.

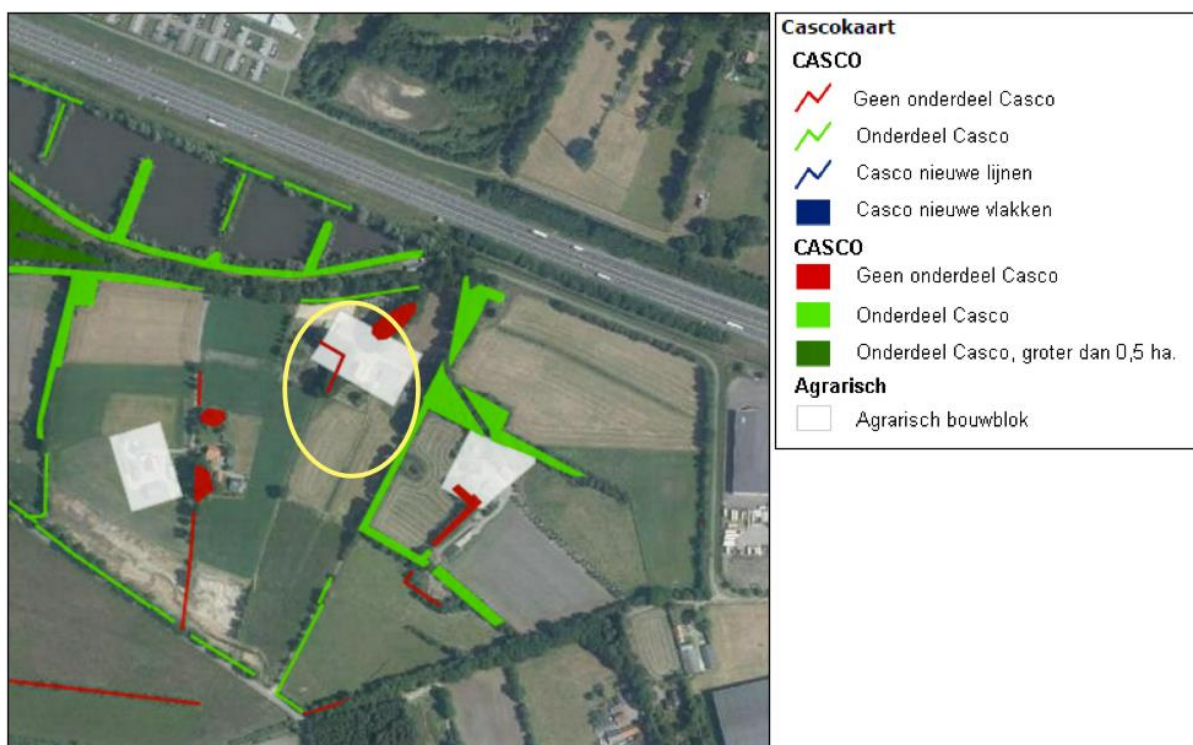
De basis voor initiatieven is de cascokaart. Hierop staan drie typen elementen weergegeven, zie onderstaande tabel.

Landschapstype	Opmerking
Elementen die tot het casco behoren	Mogen in principe niet verplaatst worden
Elementen die niet tot het casco behoren	Mogen verplaatst worden, als aan de regels van de casco-benadering wordt voldaan
Te compenseren elementen	Locaties waar de initiatiefnemer de elementen heen kan verplaatsen

Aan de hand van de casco-kaart wordt beoordeeld of het landschapselement tot het casco behoort of niet. Uit de beoordeling hiervan volgen drie mogelijke opties:

1. *Regulier casco*: het te verwijderen element is geen casco en de initiatiefnemer compenseert op een lijn uit de casco-kaart.
2. *Afwijking van de compensatie*: het te verwijderen element is geen casco, maar de initiatiefnemer wil compenseren op een andere plek dan aangegeven op de casco-kaart.
3. *Afwijking van het casco*: het te verwijderen element behoort tot het casco en het te compenseren element ligt of op de casco-kaart, zo niet dan is de aanvraag een combinatie met situatie 2 (afwijking compensatie).

Zoals ook blijkt uit de in afbeelding 5.5 opgenomen uitsnede van de casco-kaart behoren enkele omliggende groenstructuren tot het Casco. Ter plaatse van het plangebied bevinden zich enkel groenstructuren die geen onderdeel zijn van het Casco.



Afbeelding 5.5 Uitsnede casco-kaart (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de Casco-benadering in Noordoost-Twente

In het plangebied zijn enkele elementen aanwezig en aangewezen als geen onderdeel Casco. In de directe omgeving is er wel sprake van casco-onderdelen. Als gevolg van voorliggende ontwikkeling vinden er geen wijzigingen plaats met betrekking tot deze onderdelen. Voorliggende ontwikkeling voorziet door een passende landschappelijke inpassing van het agrarisch erf in een versterking van het landschap en de elementen. Geconcludeerd wordt dat met dit plan het bestaande casco niet wordt aangepast of aangetast.

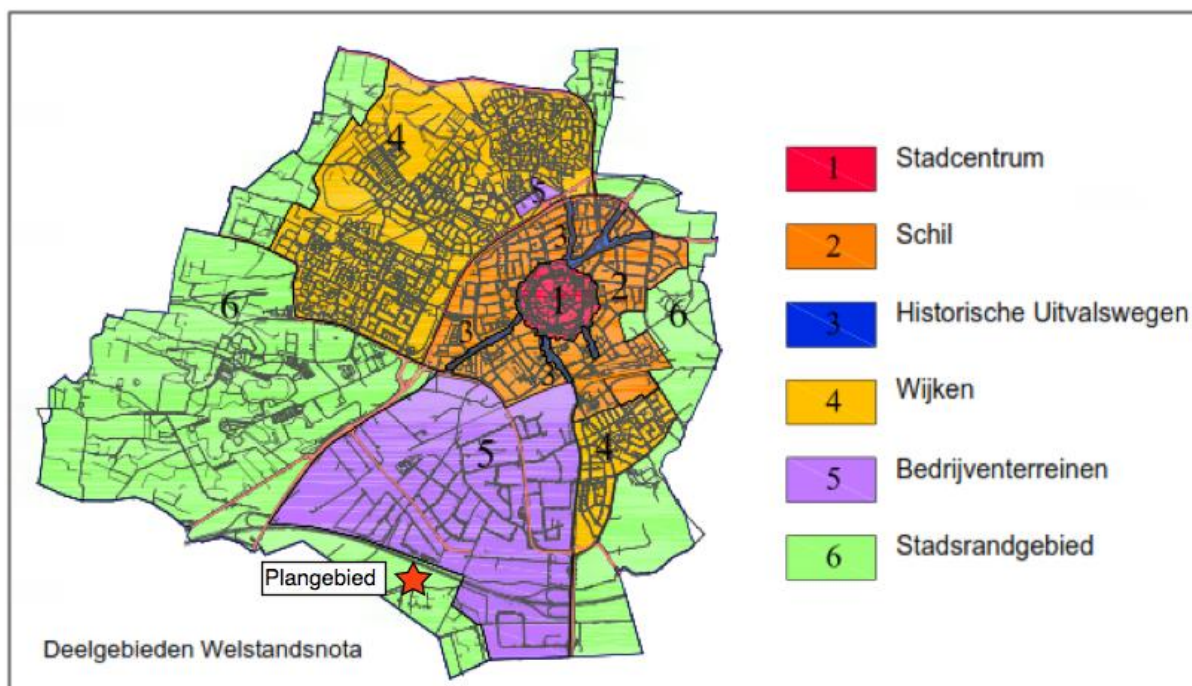
5.1.3.3 Welstandsnota 2012

Algemeen

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota 2012. Deze nota is door de gemeenteraad op 29 mei 2012 vastgesteld. In de gemeentelijke welstandsnota is Oldenzaal opgesplitst in zes deelgebieden met elk hun eigen karakteristieke kenmerken. De deelgebieden zijn: stadscentrum, schil, historische uitvalswegen, woonwijken, bedrijventerreinen en stadsrandgebied. Het plangebied is ingedeeld in het deelgebied 'stadsrandgebied'.

Deelgebied 'stadsrandgebied'

Het stadsrandgebied ligt als een smalle ring rond de stad, met een uitloper richting Deurningen. In de loop van de geschiedenis is dit gebied veranderd. De Franken bouwden hun hoeven op de overgang van de hoge stuwwalgronden en de lagere gronden met de beken. Op deze overgang ontstonden ook de essen, waarvan nu nog een klein stuk onbebouwd is. Het landschap is afwisselend en kleinschalig met hoogteverschillen, open en dichte delen, bouwland en weides, maar ook houtwallen, erfbeplanting, bosjes, bos en waterpartijen. Dit alles wordt ontsloten door kronkelige, gebogen en rechte wegen. Het stadsrandgebied van Oldenzaal is onder te verdelen in de stuwwal, het agrarisch gebied met boerenerven en het bosrijke Hulsbeek.



Afbeelding 5.6 Deelgebieden Welstandsnota (Bron: gemeente Oldenzaal)

Agrarisch gebied met boerenerven

Naast de algemene criteria voor stadsrandgebied is ook gebiedsgerichte criteria opgesteld. In dit geval is sprake van het agrarisch gebied met boerenerven.

Stedenbouwkundige en landschappelijke situering

- De huidige landschappelijke situering dient gehandhaafd te blijven.
- Bij vervangende nieuwbouw van hoofdgebouw of schuren dient de nieuwbouw het karakter en de eenvoud van de oorspronkelijke boerderij over te nemen.

Massa en vorm

- Handhaven van de agrarische structuur, verschijningsvorm en kenmerken van de oorspronkelijke boerderijen op de erven.
- Uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij mag niet ten koste gaan van de uiterlijke verschijningsvorm. Het onderscheid tussen het woon- en bedrijfsgedeelte dient herkenbaar te blijven.
 - Oorspronkelijke verschijningsvorm van de boerderij handhaven bij verandering van functie.
 - Rijkere vormgeving zoals villa's, notarisswoningen en boerderettes is niet toegestaan

Materiaal en kleur

- Gevels, topgevels van schuren eventueel van een ander materiaal in gedekte, natuurlijke kleuren gerelateerd aan de bestaande bebouwingskarakteristiek.
- Daken met dakpannen of golfplaten gerelateerd aan de bestaande bebouwingskarakteristiek.

Materiaal en kleur en detaillering

- Het oorspronkelijk materiaal en de oorspronkelijke kleuren dienen behouden of hersteld te worden.
- De oorspronkelijke detaillering dient behouden of hersteld te worden.
- Toepassen van rijkere detaillering dan bij de streekeigen boerderijen is niet toegestaan.

Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota 2012

De impressies als opgenomen in hoofdstuk 3 geven een beeld van de uitstraling van de bebouwing in de nieuwe situatie. Toetsing van de definitieve bouwplannen aan de welstandsnota vindt plaats in het kader van de beoordeling van de omgevingsvergunning. Gezien het hiervoor behandelde beleid kan voorlopig worden

geconcludeerd dat bij voorgenomen ontwikkeling rekening is gehouden met de uitgangspunten uit de Welstandsnota.

5.1.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid van Oldenzaal.

5.2 Milieu

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

5.2.1 Geluid

5.2.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig 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 geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.2.1.2 Situatie plangebied

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidszone, als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder, van de Rijksweg A1. Gelet hierop is door Buijvoets Bouw- en geluidsadvies een Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de resultaten van het onderzoek. In bijlage 1 van deze toelichting is het gehele onderzoek opgenomen.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB. Onder bepaalde voorwaarden kan, indien voor de geplande bouw een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is, door Burgemeester en Wethouders een ontheffing worden verleend tot een hogere waarde van maximaal 58 dB in ‘buitenstedelijk gebied’ voor een vervangende woning.

In alle punten op de gevels wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De geluidbelasting op de noord-, oost-, en westgevel bedraagt respectievelijk 53 dB, 50 dB en 50 dB. De maximale hogere waarde van 58 dB wordt niet overschreden. In dit geval moet dus een hogere waarde worden aangevraagd.

Slechts wanneer voldoende gemotiveerd wordt aangetoond dat toepassing van een maatregel niet doeltreffend is, kan een hogere waarde worden toegekend. Er zal dus onderzoek gedaan moeten worden welke maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting ten gevolge van de A1 te reduceren, tot wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren worden onderzocht in de volgorde bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en maatregelen aan de gevel.

De bron- en overdrachtsmaatregelen die voor de woning getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Voor de woning wordt een hogere waarde van 53 dB aangevraagd.

Daarnaast is ten gevolge van de Rijksweg A1 op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – geluidsgevoelige objecten’ opgenomen. Hiermee wordt het gebruik van bouwwerken als zijnde geluidsgevoelige objecten aangemerkt als strijdig gebruik.

Railverkeerslawaaï en industrielawaaï

Railverkeerslawaaï wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand (circa 1,2 kilometer) van het plangebied is gelegen. Industrielawaaï wordt eveneens buiten beschouwing gelaten omdat er in de omgeving van het plangebied geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig is. Voor wat betreft de geluidsbelasting van individuele bedrijven wordt verwezen naar paragraaf 5.5 ‘milieuzonering’.

Luchtvaartlawaaï

Rond Vliegveld Twente ligt nog steeds de wettelijke geluidzone zoals deze is vastgesteld voor de militaire Vliegbasis Twenthe. Inmiddels is duidelijk dat Vliegveld Twente geen militaire vliegbasis zal zijn en de bijbehorende geluidzone is dan ook niet meer actueel. Op 19 februari 2013 hebben Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldenzaal besloten in geval van een omgevingsvergunningaanvraag buiten de 56 dB(A)-contour:

1. niet te toetsen of te handhaven op de eisen uit het Bouwbesluit voor de geluidwering tegen luchtvaartgeluid;
2. bij de eventuele toepassing van afwijkingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan, deze niet te weigeren om redenen van luchtvaargeluid;
3. bij toepassing van bovenstaande de aanvrager te wijzen op de luchthavenontwikkelingen den de mogelijkheid op vrijwillige basis geluidwerende voorzieningen te treffen.

Hiermee geeft B&W aan bouwplannen buiten de 56 dB(A)-contour niet te toetsen op basis van de nog vigerende geluidcontour, met andere woorden, te anticiperen op de nieuwe geluidcontour.

De geluidsgevoelige bebouwing in het plangebied is gelegen buiten de 56 dB contour conform het luchthavenbesluit. Het aspect vliegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

5.2.1.3 Conclusie

Voor voorgenomen ontwikkeling dient een hogere waarde van 53 dB inzake wegverkeerslawaaï te worden verleend. De aanvraag voor een hogere waarde dient tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Hiermee vormt het aspect geluid geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.2.2 Bodem

5.2.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Kruse Milieu heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek en nader asbestonderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten uit dit onderzoek zijn in de volgende subparagraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het complete bodemonderzoek welke is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

5.2.2.2 Situatie plangebied

In totaal zijn er 25 inspectiegaten gegraven ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek. 2 boringen zijn doorgezet tot een diepte van circa 2,5 meter en afgewerkt tot peilbuis. Ten behoeve van het nader asbestonderzoek zijn 5 inspectiesleuven gegraven.

Conclusies

Verkennd bodemonderzoek

In de bovengrond en in het grondwater zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. Het zeer licht verhoogde kwikgehalte in de bovengrond is op basis van de beschikbare gegevens niet direct verklaarbaar. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, is het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk. De zeer licht verhoogde gehalten barium en kwik in het grondwater zijn mogelijk te wijten aan een plaatselijk verhoogde achtergrondwaarde. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, wordt het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

In twee mengmonsters van de fijne fractie is asbest aangetoond. De gewogen asbestgehalten zijn ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek, waardoor een nader asbestonderzoek niet noodzakelijk is.

Nader asbestonderzoek

Bij het verkennd bodemonderzoek in 2011 is in het schuurtje nabij de mestsilo asbestverdacht materiaal aangetroffen. Het schuurtje is momenteel gesloopt en er is recent een puinverharding aangebracht. In de sterk puinhoudende laag onder de puinverharding is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond. Aangezien er geen asbest is aangetoond is er geen saneringsnoodzaak.

5.2.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (zorgboerderij).

5.2.3 Luchtkwaliteit

5.2.3.1 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.

In de Wet milieubeheer 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);

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer 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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 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.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen 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 milieubeheer nodig.

5.2.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals hierboven beschreven kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

De zorgboerderij heeft als doelgroep hulpvragers met een beperking in hun ontwikkeling en/of gedrag. De ontwikkeling kan worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Op basis van de luchtkwaliteitskaarten in de Atlas van Overijssel kan echter gesteld worden dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. De afgelezen waarden en grenswaarden zijn in onderstaande tabel opgenomen:

	Atlas van Overijssel	Grenswaarden (jaargemiddelde)
PM 10	20	40
PM 2,5	13	25
NO2	16	40

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.2.4 Externe veiligheid

5.2.4.1 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 inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);

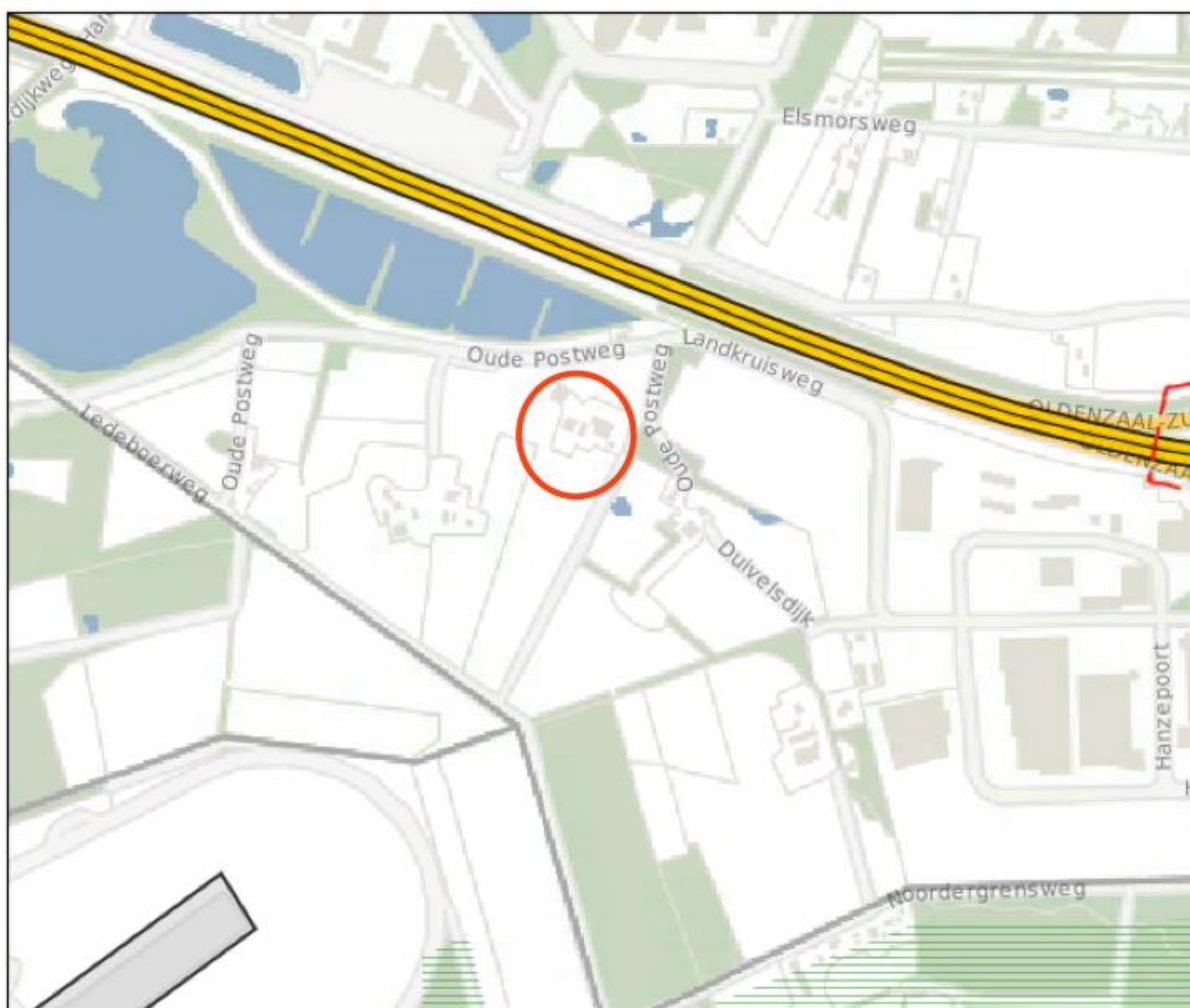
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.2.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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 de afbeelding 5.7 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en de omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.7 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Ten noorden van het plangebied is de Rijksweg A1 gelegen. Op basis van de Basisnet Weg geldt voor dit traject een PR-plafond van 1 meter en een GR-plafond van 74 meter. De afstand van het plangebied tot de weg bedraagt circa 135 meter. Gelet op de genoemde afstanden wordt gesteld dat in dit kader de Rijksweg A1 geen belemmeringen met zich meebrengt voor voorgenomen ontwikkeling.

Ten zuidwesten van het plangebied is Vliegbasis Twenthe gelegen. In de risicokaart zijn geen risicocontouren aanwezig. De afstand tussen het plangebied en hetgeen van de vliegbasis op de risicokaart is aangegeven bedraagt circa 600 meter. Gelet op deze onderlinge afstand wordt gesteld dat in dit kader de vliegbasis Twenthe geen belemmeringen met zich meebrengt voor voorgenomen ontwikkeling.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.2.4.3 Conclusie

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

5.2.5 Milieuzonering

5.2.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

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 deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.2.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘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. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier

kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

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

5.2.5.3 Situatie plangebied

Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. 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).

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 of de realisatie van het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is het grondgebonden agrarisch bedrijf onder te brengen in de categorie 'Fokken en houden van rundvee'. Het bedrijf kan daarmee worden aangemerkt als een inrichting in milieucategorie 3.2 met een grootste richtafstand voor het aspect geur. Opgemerkt wordt dat bij veehouderijen niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend zijn. Hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt er een richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid.

Voor wat betreft de zorgboerderij kan worden aangesloten bij de categorie 'Kinderopvang'/'Verpleeghuizen' danwel 'Kinderboerderij'. Deze categorieën zijn aan te merken als milieucategorie 2 waarvoor een grootste richtafstand geldt van 30 meter.

In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen het plangebied en de ten zuidwesten gelegen burgerwoning (Oude Postweg 22) en de ten oosten gelegen bedrijfswoning (Oude Postweg 26) respectievelijk circa 70 en 55 meter. Gelet op deze onderlinge afstanden wordt voldaan aan de richtafstanden en gesteld dat er geen sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

In de directe omgeving ten oosten van het plangebied is een agrarisch bouwvlak (Oude Postweg 26) aanwezig. Op basis van de VNG-uitgave kan dit bedrijf worden ondergebracht in de categorie 'Fokken en houden van

rundvee’ en worden geschaard in milieucategorie 3.2 waarvoor (met uitzondering van het aspect geur) een grootste richtafstand geldt van 30 meter voor de aspecten stof en geluid. De afstand tussen het plangebied en het agrarisch bouwvlak bedraagt circa 55 meter, hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden en is ter plaatse van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat. In paragraaf 5.2.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

5.2.5.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.2.6 Geur

5.2.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wgv dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Op basis van artikel 3, lid 2 van de Wgv worden bedrijfswoningen van andere agrarische bedrijven en voormalige bedrijfswoningen (beëindiging agrarisch bedrijf na 19 maart 2000), tevens de bovenstaande vaste afstanden gehanteerd.

5.2.6.2 Situatie plangebied

Het agrarisch bedrijf binnen het plangebied valt onder het Activiteitenbesluit. In het kader van de uitbreiding van het agrarische bedrijf moet een melding worden ingediend.

In voorliggend geval zijn alleen de woningen (geurgevoelige objecten) aan de Oude Postweg 26 en 22 van belang. Op grond van de Wgv geldt een vaste afstand (rundvee; diercategorie waarvoor geen geuremissie is vastgesteld). Voor deze woningen moet, buiten de bebouwde kom, een afstand in acht worden genomen van 50 meter. De afstand tussen het plangebied en het agrarisch bouwvlak aan de Oude Postweg 26 bedraagt circa 55 meter. De afstand tussen het plangebied en de woonbestemming aan de Oude Postweg 22 bedraagt circa 70 meter. Er wordt voldaan aan de vaste afstand. Het is te verwachten dat ter plaatse van de omliggende woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

In het plangebied worden een vervangende woning en een gebouw geschikt voor multifunctionele bijeenkomstruimten gerealiseerd. De meest nabijgelegen agrarische bouwvlakken liggen op de percelen aan de Oude Postweg 26 en de Oude Postweg 20. Op beide percelen zijn intensieve veehouderijen niet

toegestaan, daarom moet een afstand in acht worden genomen van 50 meter. De afstand tussen het plangebied en het agrarisch bouwvlak aan de Oude Postweg 26 bedraagt circa 55 meter. De afstand tussen het plangebied en het agrarisch bouwvlak aan de Oude Postweg 20 bedraagt circa 140 meter.

Gelet op de afstand tot aan de voornoemde veehouderijen is het te verwachten dat in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de omliggende veehouderijen door de voorgenomen activiteiten niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

5.2.6.3 Conclusie

De Wgv vormt geen belemmering voor de uitvoering van het gewenste plan.

5.2.7 Besluit milieueffectrapportage

5.2.7.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van ‘kaderstellend voor’ en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.2.7.2 Situatie plangebied

Artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming

Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Dit temeer omdat het plangebied op ruime afstand (circa 2,7 kilometer) van het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is gelegen en de ontwikkeling relatief beperkt van aard is. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in principe in de directe eindbestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een ‘besluit’ als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, 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 kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’* en *‘de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren’*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden, van de activiteit *‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’*, worden overschreden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden, van de activiteit *‘de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren’*, worden overschreden.

- 7. 200 stuks melk-, kalf- of zoogkoeien ouder dan 2 jaar (Rav cat. A.1 en A.2);
- 8. 340 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (Rav cat. A.3);
- 9. 340 stuks melk-, kalf- en zoogkoeien ouder dan 2 jaar en vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (Rav cat. A.1, A.2 en A.3).

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat wat betreft de voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een ander schaalniveau en een activiteit die kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.2.7.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.3 Water**5.3.1 Vigerend beleid****5.3.1.1 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. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de

ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.3.1.2 *Rijksbeleid*

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.3.1.3 *Provinciaal beleid*

In de Omgevingsvisie Overijssel 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 oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

5.3.1.4 *Beleid waterschap Vechtstromen*

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta, Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

5.3.1.5 *Gemeentelijk beleid*

De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 29 maart 2016 het Gemeentelijk Rioleringsplan Oldenzaal 2016-2020 (GRP) vastgesteld. In het GRP zijn de doelen, functionele eisen en maatstaven met betrekking tot de riolering in de gehele gemeente gegeven. Het GRP heeft primair tot doel het gemeentelijk beleid weer te geven ten aanzien van de zorgplichten van de gemeente op het gebied van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Daarnaast is het de juridische grondslag voor de rioolheffing.

De gemeente wil de voordelen ('lusten') van water benutten, maar eerst de nadelen ('lasten') aanpakken. Dat gebeurt door te zorgen voor een goed en duurzaam rioleringsstelsel en door wateroverlast zo veel mogelijk te voorkomen. De komende vijf jaar wil het college € 6,5 miljoen investeren in rioolvervanging, aanleg van blauwe aders, afkoppelen en vervanging van pompen en gemalen. De belangrijkste beleidslijnen zijn de volgende:

- optimaliseren van de financiering om de rioolheffing zo laag mogelijk te houden;
- samenwerking met partners zoals het Waterschap Vechtstromen het Twents Waternet;
- toegroeien naar een robuuster rioolstelsel om ook in de toekomst wateroverlast te voorkomen;

- voortzetten van afkoppelen van regenwater van de riolering, uiteindelijk tot 40% van het verharde oppervlak. Hierdoor worden (afval)waterstromen gescheiden, verbetert de kwaliteit van het oppervlaktewater en vermindert de overlast door overstorten.

5.3.2 Waterparagraaf

5.3.2.1 Watertoets

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

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

5.3.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de normale procedure van het watertoetsproces moet worden doorlopen. Dit betekent dat het waterschap Vechtstromen in overleg wil bespreken hoe voor dit plan rekening kan worden gehouden met de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Het waterschap heeft hiervoor een wateradvies opgesteld. Dit advies is opgenomen in bijlage 3 behorende bij deze toelichting. Hieronder worden enkele relevante wateraspecten nader uitgewerkt.

Oppervlaktewater

In het plangebied zijn geen (hoofd)watergangen aanwezig. Onlangs is het beektracé nabij het plangebied gewijzigd. De inrichtingsmaatregelen in en rond het plangebied dragen bij aan het verder ontwikkelen van het beektracé.

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon geïnfiltreerd water.

Afvalwater

Het bedrijfsafvalwater komt in de mestkelder terecht. Deze wordt periodiek geleegd. Voor wat betreft de vervangende woonboerderij en nieuwe voorzieningen wordt aangesloten op de 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 is – gezien de omvang en grootte van de ontwikkeling – geen extra waterberging noodzakelijk.

Waterschap Vechtstromen

Naar aanleiding van nadere contacten heeft het waterschap het volgende opgemerkt (zie ook bijlage 3).

Het gaat hierbij om bedrijfsmatige activiteiten (Zorgboerderij). Niet duidelijk op dit moment is of er ook dieren zullen worden gehouden. Mocht dit het geval zijn dan is voor dit plan het Activiteitenbesluit van toepassing. Vrij vertaald zegt het Activiteitenbesluit dat het rechtstreeks afstromen van verontreinigd (regen)water van het

verharde erf naar het oppervlaktewater (erfafspoelwater) voorkomen moet worden. Bij het inrichten van het erf wordt geadviseerd om de waterstromen van elkaar te scheiden. Water wat schoon is dient schoon te blijven.

Met inachtneming van het vorenstaande is de procedure in het kader van de watertoets goed doorlopen.

5.4 Archeologie & Cultuurhistorie

5.4.1 Archeologie

5.4.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet 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 relicten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied 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.

In voorliggend geval heeft Laagland Archeologie V.O.F. een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek – verkennende fase uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 4 bij deze toelichting en hierna wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek.

5.4.1.2 Situatie plangebied

Op basis van twee waarnemingen en de bodemkundige en geomorfologische omstandigheden worden in het plangebied met name resten uit het neolithicum en de vroege bronstijd verwacht, maar resten uit jongere perioden kunnen ook voorkomen. Indien in het plangebied een plaggendeek voorkomt, dan kunnen deze resten goed bewaard zijn gebleven. Er zijn echter aanwijzingen dat er een enkeerdgrond aanwezig is in het plangebied, en in dat geval liggen de resten dicht onder het maaiveld en zijn daarmee zeer kwetsbaar voor latere bodemverstoringen.

De resultaten van het booronderzoek kunnen niet bevestigen dat in het noordwestelijke deel van het plangebied een enkeerdgrond aanwezig is geweest. In de meeste boringen is sprake van een AC-profiel zonder bodemvorming. Boring 12 toont aan dat er wel bodemvorming is geweest. De verstoring reikt in vrijwel alle boringen echter tot in de C-horizont. De karterende boringen rondom boring 12 hebben geen archeologische indicatoren opgeleverd.

Op basis hiervan moet het verwachtingsmodel worden bijgesteld naar een lage verwachting voor alle perioden. Geadviseerd wordt om geen vervolgonderzoek uit te voeren en plangebied vrij te geven.

Selectiebesluit

Het advies van Laagland Archeologie kan worden overgenomen. Het plangebied kan, op basis van het uitgevoerde archeologische onderzoek, vrijgegeven worden. Mochten bij de graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen geldt, volgens de Erfgoedwet, art. 5.10 een meldingsplicht. Dit kan bij de gemeente Oldenzaal, of de regio-archeoloog.

5.4.2 Cultuurhistorie

5.4.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan 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.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.4.2.2 *Situatie plangebied*

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.4.3 **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van dit plan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.5 **Flora en Fauna**

5.5.1 **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 Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

5.5.2 **Gebiedsbescherming**

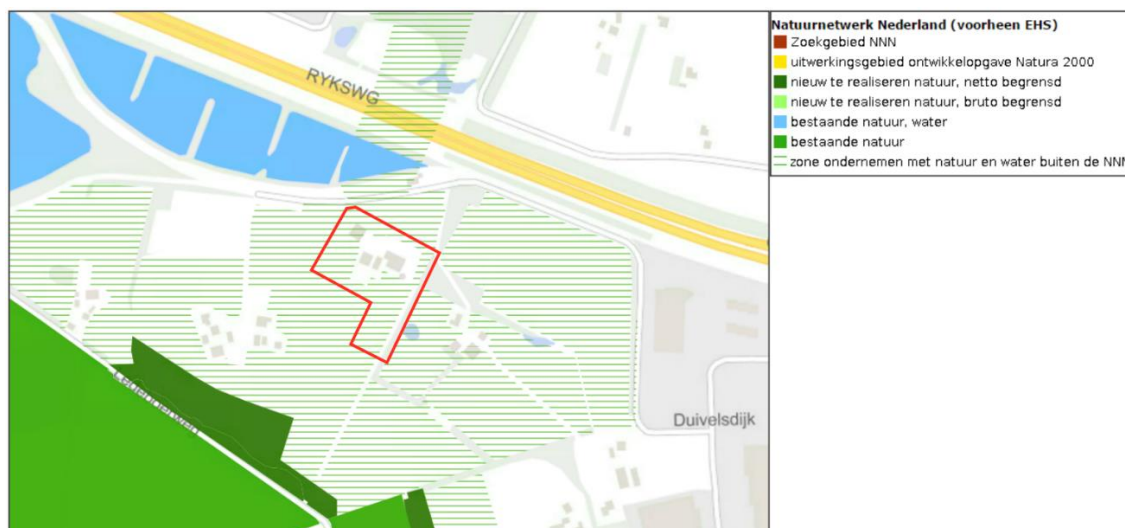
5.5.2.1 *Natura 2000-gebieden*

Nederland heeft aan de hand van een vergunningstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het plangebied is gelegen op circa 2,7 kilometer van de Natura 2000.

Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

5.5.2.2 *Nederlands Natuurnetwerk (NNN)*

Het Nederlands natuurnetwerk (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 5.8 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven.



Afbeelding 5.8 Ligging plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. Gronden die tot het NNN behoren liggen op circa 200 meter afstand van het plangebied. De invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling is lokaal waardoor de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op gebieden buiten het plangebied, zoals het NNN. Er is geen nader onderzoek nodig in het kader van gebiedsbescherming en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel is het plangebied gedeeltelijk aangemerkt als ‘Zone ondernemen met natuur en water buiten de NNN’. In deze gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt (zie ook subparagraaf 5.1.2.4). De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling draagt bij aan het economisch en maatschappelijk ontwikkelen van het buitengebied. Daarbij draagt de ontwikkeling bij aan het landschappelijk ontwikkelen van de directe omgeving (zie ook paragraaf 3.3).

5.5.3 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige soorten (flora en fauna). Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Natuurbank Overijssel heeft in voorliggend geval een ‘Quickscan Natuurwaardenonderzoek’ uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten en conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5.

Het plangebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, amfibieën-, grondgebonden zoogdier- en vleermuissoorten. Al deze soorten benutten het plangebied geheel of gedeeltelijk als foerageergebied, terwijl sommige grondgebonden zoogdier-, amfibieën- en vogelsoorten het plangebied ook benutten als rust of voortplantingslocatie. De functie van het plangebied als foerageergebied wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet aangetast. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties voor dit aspect van het functionele leefgebied van deze soorten.

Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten met een vaste rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied geldt een vrijstelling voor de verbodsbepalingen ‘doden, verwonden en het opzettelijk vernielen en weghalen van rust- en voortplantingslocaties’. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Wnb. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen, zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaatsen. Voor het verstoren/vernielen van bezette nesten (eieren & jongen) en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd.

Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het rooien van beplanting en het slopen van bebouwing, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

5.5.4 Conclusie

Voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op beschermde natuurgebieden, flora en fauna. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.6 Verkeer en parkeren

5.6.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd.

5.6.2 Uitgangspunten

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het uitbreiden van het agrarisch bouwvlak en uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied om de maatschappelijke functie van de zorgboerderij (met ondergeschikt theehuis) mogelijk te maken. Wat betreft de uitbreiding van het agrarisch bedrijf is deze slechts beperkt, deze zal dan ook niet tot gevolg hebben dat er sprake is van een onevenredige toename aan parkeerplaatsen of verkeersbewegingen. Deze worden hier dan ook buiten beschouwing gelaten. De parkeerbehoefte en verkeersgeneratie als gevolg van de uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden ten behoeve van de zorgboerderij wordt hieronder nader behandeld.

In de CROW-uitgave is de functie 'zorgboerderij' niet specifiek genoemd, hiervoor kan meest passend worden aangesloten bij de functie 'kinderdagverblijf'. Deze functie kent een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per 100 m² en een verkeersgeneratie van 37,4 verkeersbewegingen per 100 m².

5.6.3 Verkeersgeneratie

De omliggende wegenstructuur is berekend op het afwikkelen van de huidige verkeersbewegingen. De verkeersaantrekkende werking van deze ontwikkeling zal naar verwachting gering zijn, de cliënten worden met gezamenlijk vervoer naar deze locatie gebracht. Er is geen sprake van een ontwikkeling die de capaciteit van de aansluitende wegen en omliggende wegenstructuur en de verkeersveiligheid op onevenredige wijze aantast. Het plangebied wordt met twee in- en uitritten ontsloten op de Oude Postweg en bij de nieuwbouw en inrichting van het erf wordt in voldoende mate rekening gehouden met rijroutes en ruimte om te manoeuvreren.

5.6.4 Parkeerbehoefte

Gelet op bovengenoemde parkeernorm en de toegestane oppervlakte van 500 m² aan bebouwing ten behoeve van de zorgboerderij kan worden gesteld dat deze een parkeerbehoefte met zich meebrengt van (1,5 x 5 = 7,5 afgerond) 8 parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie wordt voorzien in 15 parkeerplaatsen. Deze zijn gesitueerd naast de twee in- en uitritten (zie afbeelding 3.6). Gelet op vorenstaande wordt gesteld dat er in de nieuwe situatie op eigen terrein in

voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om op eigen terrein te voldoen aan de parkeerbehoefte.

5.6.5 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Economische uitvoerbaarheid

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

In het voorliggend geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 6 PROCEDURE

6.1 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gezien de relatief beperkte planologische betekenis en gezien de beperkte impact van deze ontwikkeling op de omgeving is afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

6.2 Vooroverleg

6.2.1 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 bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.2.2 Provincie Overijssel

Indien dit van belang wordt geacht zal het plan ter beoordeling aan de provincie Overijssel worden toegezonden.

6.2.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Uit de uitkomsten van de watertoets volgt dat de normale procedure gevolgd moet worden. Verwezen wordt naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 5.3.2 bij deze toelichting.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 3 Wateradvies

Bijlage 4 Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase

Bijlage 5 Quickscan Natuurwaardenonderzoek