

**Bestemmingsplan Brokmansweg
20 – 24 Reutum**

Ontwerp

Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Aanleiding	4
1.3	Planbeschrijving	4
1.4	Planologisch kader	4
1.5	Doel	5
1.6	Verantwoording	6
1.7	Leeswijzer	6
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN HISTORIE	7
2.1	Ligging en historie	7
2.2	Het perceel zelf	7
2.3	Gewenste plannen	8
2.4	Landschappelijke inpassing	9
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	12
3.1	Nationaal beleid	12
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Omgevingsvisie Overijssel	15
3.2.2	Omgevingsverordening Overijssel	15
3.2.3	Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	16
3.2.4	Omgevingsverordening Overijssel	21
3.2.5	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	21
3.3	Gemeentelijk beleid	21
3.3.1	MijnOmgevingsvisie Tubbergen	21
3.3.2	Casco beleid Noordoost Twente	23
3.3.3	Gemeentelijk beleidskader Kwaliteitsimpuls groene omgeving	24
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	26
4.1	Archeologie	26
4.2	Bodem	26
4.3	Cultuurhistorie	27
4.4	Ecologie	27
4.5	Stikstofdepositie	29
4.6	Externe veiligheid	30
4.7	Geluid (Wet geluidhinder)	30
4.8	Luchtkwaliteit	31
4.9	Milieuhinder	32
4.10	M.e.r.-aanmeldnotitie	33
4.11	Verkeer en Vervoer	35
4.12	Watertoets	35
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	36
5.1	Economische uitvoerbaarheid	36
6	HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSPRAAK	37
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	38
7.1	Algemeen	38
7.2	Toelichting op de Toelichting	38

7.3	Toelichting op de planregels.....	39
-----	-----------------------------------	----

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In dit geval heeft het bestemmingsplan betrekking op de vergroting van het bestemmings- en bouwvlak ten behoeve van de uitbreiding van een machineberging en het planologisch toestaan van een kleinschalige composteerinstallatie met bijbehorende kapschuur en opslagen van het bedrijf Poppink te Reutum, gevestigd aan de Brokmansweg 20-24 te Reutum.

1.2 Aanleiding

Op het perceel aan de Brokmansweg 20-24 te Reutum is het loon- en grondverzetbedrijf Poppink gevestigd. Het bedrijf is in de jaren '60 van de vorige eeuw ontstaan als (landbouw)loonbedrijf. In de jaren zeventig en tachtig heeft het bedrijf zich verder ontwikkeld in vooral grondverzet en wegenbouw. Het loonbedrijf is, mede door de overname van een aantal bedrijven, door de jaren heen stevig gegroeid.

De aanhoudende groei van het bedrijf heeft erin geresulteerd dat een deel van de bedrijfsactiviteiten buiten de geldende bedrijfsbestemming plaatsvinden. Het gaat om een grondgebied met een oppervlakte van 6.245 m² waar de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden op agrarische gronden.

Het bedrijf Poppink (hierna: initiatiefnemer) is voornemens om de huidige bedrijfsactiviteiten op een passende manier planologisch in te passen. Om dit mogelijk te maken dient het geldende bestemmingsplan te worden herzien en de bedrijfsbestemming (inclusief bouwvlak) te worden vergroot.

1.3 Planbeschrijving

Gebr. Poppink BV heeft middels een voorlopige vergunning een mesthygiëniseer installatie in een proefopstelling staan op een niet juist bestemd deel van het terrein. Deze proefnemering wordt stopgezet en vervangen door een composteerinrichting. Dit alles leidt ertoe dat Poppink deze locatie nu definitief wil legaliseren. Ten behoeve van deze bedrijfstak zullen diverse stromen groenafval en biomassa worden gecomposteerd op de bedrijfslocatie.

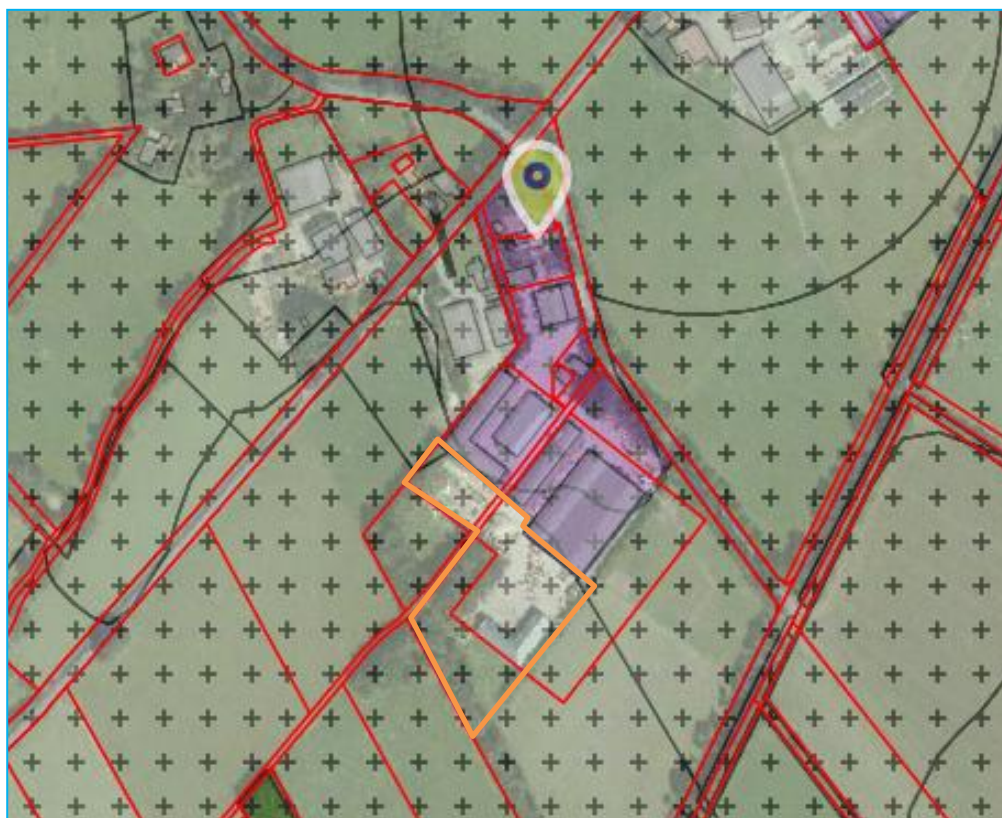
Het bestemmingsvlak van cliënt, zoals ingetekend op de plankaart behorend bij het vigerende bestemmingsplan klopt niet met het feitelijk en langjarige gebruik van de locatie. Een deel van het achter terrein is niet ingetekend. Toen in 2003 de laatste grote loods is gebouwd is weliswaar mondeling afgesproken dat het achter terrein uitgebreid werd op voorwaarde dat er een groenstrook zou worden aangelegd. Dit is conform afspraak ook gebeurd echter nooit formeel geregeld in een bestemmingsplan.

1.4 Planologisch kader

Voor de Brokmansweg 20 - 24 in Reutum geldt het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' en het 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan' van 2020.

Bestemmingsplan Tubbergen Buitengebied 2016

Het bestemmingplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' is door de gemeenteraad van Tubbergen op 23 mei 2016 vastgesteld. In onderstaande weergave is een fragment uit de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



De gronden waar inmiddels extra bedrijfsactiviteiten bij zijn gekomen zijn op bovenstaande figuur in het oranje vlak weergegeven. Deze gronden dienen nu via dit bestemmingsplan bij het bedrijf aangetrokken te worden planologisch gezien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin, waarin het bestaande plangebied ook in is meegenomen.

Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan

Het 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan' is door de gemeenteraad van Tubbergen op 15 december 2020. Vanuit dit Veegplan kunnen aanvullende regels van toepassing zijn ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied 2016. Voor het opstellen van de regels van dit bestemmingsplan is dan ook gebruik gemaakt van de regels vanuit het Veegplan zodat de meest actuele regels van toepassing zijn.

1.5

Doel

In deze partiële herziening van het bestemmingsplan Tubbergen Buitengebied wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied en wordt verwoord en gemotiveerd dat het verzoek niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.6 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggende bestemmingsplanherziening is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

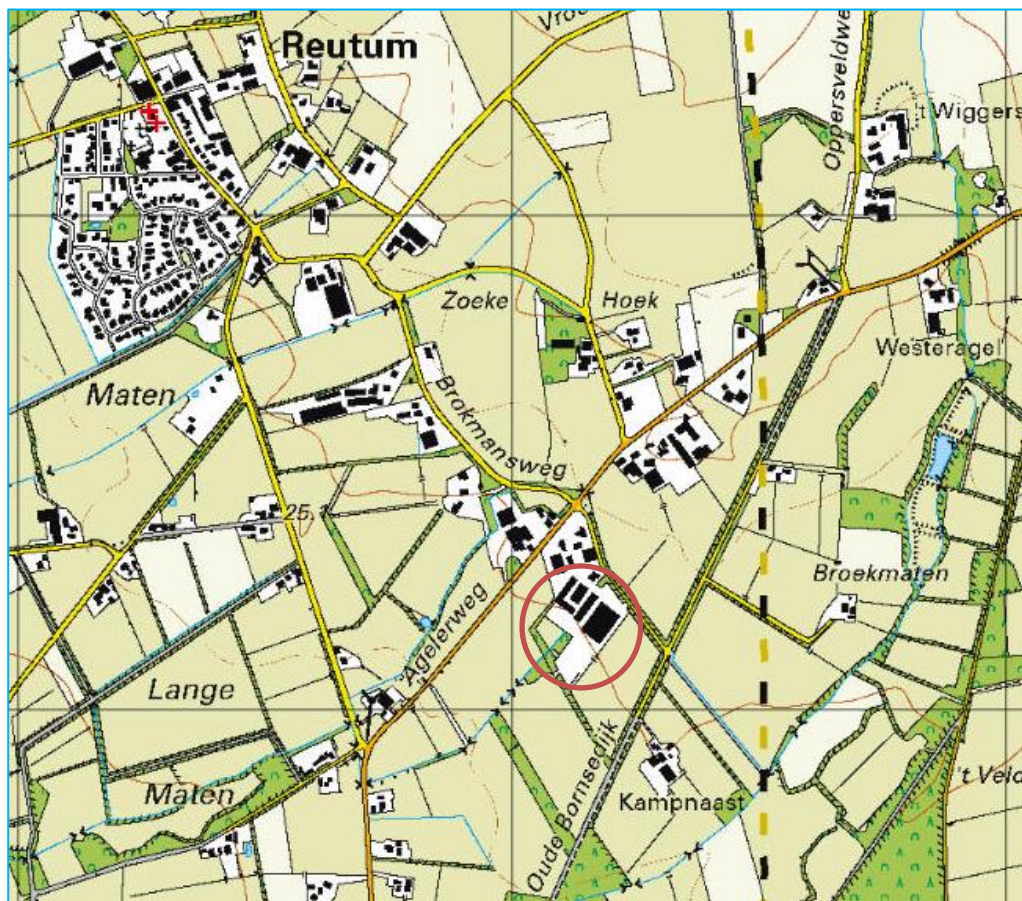
1.7 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid op basis van het bestemmingsplan Buitengebied. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen de bestemmingsplanregels.

2 Hoofdstuk 2 Locatie en historie

2.1 Ligging en historie

Het erf waar initiatiefnemer het bestaande bedrijf wil uitbreiden ligt ten zuiden van de kern Reutum. De afstand tot het dorp Reutum bedraagt circa 1 kilometer. Op onderstaande topografische kaart is de ligging van het bedrijf (binnen de rode cirkel) ten opzichte van Reutum weergegeven.



Er is sprake van een kleinschalig landschap met vele houtwallen en wegbeplanting.

2.2 Het perceel zelf

Van oorsprong had het erf de oriëntatie op de Agelerweg maar doordat het bedrijf de afgelopen decennia een forse ontwikkeling heeft doorgestaan wordt het bedrijf met name ontsloten op de Brokmansweg. Hier staat tevens een bedrijfswoning en kantoor.

Hierdoor kent het bedrijf ruimtelijk gezien een sterke relatie met de oostzijde van het erf. Deze zijde kan gezien worden als de entree van het erf. De Brokmansweg wordt aan beide zijden ter hoogte van het bedrijf begeleid door een gesloten streekeigen beplanting. Hierdoor is het zicht op het bedrijf beperkt. Aan de noordzijde van het erf staan enkele woonhuizen omringd door tuinen. In deze tuinen staan veel volwassen en streekeigen beplanting in de vorm van zomereiken en beukenhagen.

Op het 'achter' erf staan de bestaande schuren in een landelijke architectuur van gemetselde steen en een platen dak. Deze volumes passen in het agrarische landschap. Daarnaast is er een oppervlakte verharding voor de stalling van materieel. Parkeren kan op het erf direct naast de inrit.

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- het erf ligt groen in het landschap;
- het erf kent een duidelijke orientatie op de weg;
- het achtererf is functioneel ingericht en valt, gezien de groene rand niet op, er is enkel (beperkt) zicht vanaf de openbare weg op het erf;
- aan de royaal passend voorerf (met name richting de Agelerweg) met solitaire bomen, hagen;
- royaal erf waar voldoende ruimte is om te parkeren;
- bestaande inrit als ontsluiting op de Agelerweg.

Onderstaand een weergave van het huidige erf.



2.3

Gewenste plannen

Door de groei van het bedrijf bestaat de wens om op deze locatie de bedrijfsbestemming uit te breiden. Concreet zal dit betekenen dat er enkele schuren ten behoeve van de mestverwerking bijkomen. Eveneens wordt het buitenterrein uitgebreid en zal er een nieuwe voorziening voor de opslag van zand, grind en groenopslag

voorzien worden. Deze zijn echter wel al gerealiseerd maar nog niet vergund, hetgeen nu alsnog moet gebeuren.

Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt het bouwvlak vergroot met 6245 m² en zal de bebouwing toenemen met 850 m².

Voor deze uitbreiding is ruimte ten zuiden van het bestaande erf. De groenstructuur kan behouden blijven en is passend in het landschap (erven verweven met de groenstructuren) De volwassen en waardevolle bomen ten zuid-westen van het bedrijf kunnen eveneens behouden blijven. De ruimtelijke impact op de omgeving zal daardoor beperkt zijn.

Ook blijft het houden van maximaal 65 stuks vleesvee gereguleerd in dit bestemmingsplan.

2.4 Landschappelijke inpassing

De gemeente Tubbergen heeft als voorwaarde meegegeven om medewerking te verlenen aan het plan dat de ruimtelijke kwaliteit van het perceel verbeterd dient te worden ten opzichte van de huidige situatie. Dit moet tot uitdrukking komen in een ruimtelijk kwaliteitsplan. Ook de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, ingegeven vanuit provinciaal beleid, is hierin meegenomen.

Door De Erfontwikkelaar uit Radewijk is vervolgens een zogeheten Ruimtelijk Kwaliteitsplan opgesteld. Het gehele ruimtelijk kwaliteitsplan is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Onderstaand een weergave van het eindresultaat van het kwaliteitsplan en de daarbij behorende onderbouwing en keuzes die zijn gemaakt. Om de uitvoering van dit ruimtelijk kwaliteitsplan te borgen is via een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels geborgd dat uitvoering gaat plaatsvinden.



Situering uitbreiding

De uitbreiding komt aan de westzijde van het bestaande erf. Deze plek is logisch aangezien het aansluit op de bestaande structuur op het erf en de impact op de omgeving hierdoor nihil blijft. De bestaande schuren worden ontsloten door het bestaande erf waar voldoende ruimte is om te keren en te parkeren.

De nieuwe schuren zullen uitgevoerd worden in een gedekte kleurstelling van stalen beplating (donkerkleurig of groen). Deuren en regenpijpen worden eveneens in een donkere kleurstelling uitgevoerd. Opvallende kleuren moeten voorkomen worden. De daken moeten eveneens uitgevoerd worden in een donker, niet glimmend, materiaal. De windveren en dekljsten worden wit zoals in de streek gebruikelijk is.

Op het erf zal (uit het zicht) ruimte zijn voor de opslag van zand, grind, snoeiafval etc. dat vrijkomt bij werkzaamheden. Deze opslag wordt voorzien van een betonnen kering.

Groenstructuur en inrichting:

De erven langs de Agelerweg zijn over het algemeen vrij besloten en al dan niet voorzien van enkele grote bomen op het voorerf en een groene rand rondom het achtererf. De verschillende bospercelen en houtwallen en de glooiing van het landschap maken de omgeving kleinschalig en aantrekkelijk. Vanuit het 'Casco beleid Noordoost Twente' is het gewenst om structuren te herstellen en erven te voorzien van een groene rand. Deze groene elementen passen de erven in en maken dat de verhouding groen met gebouwen beter in balans is.

Het erf is reeds voorzien van een groene rand. Deze kan behouden blijven. De landschappelijke inpassing is daarmee voorzien. Wel wordt in het kader van de kwaliteitsimpuls een erfbos vergroot. De onderbouwing voor dit bosje wordt

weergegeven in hoofdstuk 4.2. Aangezien buitenopslag zo veel mogelijk uit het zicht staat en het wenselijk is om onderscheid te maken in het voor- en achtererf, is gekozen om het voorerf open te laten. Een reeds aangeplante groensingel kan behouden blijven waarmee de landschappelijke inpassing geborgd is.

Verharding zal in de kleur betongrijs worden uitgevoerd. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Qua verlichting moet rekening gehouden worden dat het erf in het zogeheten 'donkerte' liggen. Hier kun je de sterren 's nachts goed zien. Lichtvervuiling moet tegengegaan worden. Middels gerichte verlichting met bewegingsensoren en of tijdschakelaars is het niet nodig om de gehele nacht verlichting aan te hebben.

Onderstaand is weergegeven hoe het erf gaat worden ingericht.

Door middel van een zogeheten 'voorwaardelijke verplichting' is de uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan ook juridisch gezien geborgd.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Beoordeeld wordt of het plan in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voorbeelden hiervan zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte;
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten.

De hoofdonderwerpen die in het beleid van de NOVI zullen worden gestimuleerd, zijn de volgende:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het plan sluit aan bij de uitgangspunten van de NOVI. Het bestaande en aanwezige bedrijf die zich in het landelijk gebied bevindt wil zich verder toekomstbestendig doorontwikkelen op de bestaande locatie. Dit wil het bedrijf op een zo duurzaam mogelijke manier gaan doen.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke

ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van over-programmering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder bestaand stedelijk gebied wordt het volgende verstaan: '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'.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. In deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' is verder uitgewerkt hoe met de ladder omgegaan moet worden.

Het planvoornemen voorziet in het bieden, door het vergroten van het bestemmingsvlak en bouwvlak, van extra ruimte voor activiteiten (opslag), het uitbreiden van een bestaand bedrijfsgebouw en het planologisch regelen en toestaan van een composteerinrichting bij een reeds langjarig bestaand (agrarisch) loon- grondverzet- en sloopbedrijf.

Hoewel er sprake is van een situatie die wel al als bestand is aan te merken door middel van gedogen wordt met voorliggend bestemmingsplan het wel geregeld dat het bouwvlak met 6245 m² wordt vergoot en dat de bebouwing met 850 m² kan toenemen planologisch gezien ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Qua aard en omvang van de planologische mogelijkheden lijkt er sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling', immers de bestemming Bedrijf wordt aanzienlijk groter. De ladder voor duurzame verstedelijking is van belang.

De Ladder is van toepassing op plannen voor bedrijventerreinen, die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
6. De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voorziet het plan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m², voor ontwikkelingen in de vorm van een terrein is 'in beginsel' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt.

Ten opzichte van de bestaande planologische situatie neemt het bouwvlak met 6245 m² toe en wordt extra bebouwing ter grootte van 850 m² toegestaan. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

2. Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. In dit geval is de ontwikkeling al aanwezig en daarmee niet nieuw meer te noemen. Fysiek is hetgeen wat mogelijk wordt gemaakt al aanwezig.

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan het bedrijventerrein dat mogelijk wordt gemaakt te bevatten. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van het bedrijventerrein.

Het verzorgingsgebied ligt hoofdzakelijk binnen 50 km van de locatie. Hierbinnen wordt circa 80% van de activiteiten uitgevoerd. Verhuizen naar een andere locatie is geen reële mogelijkheid. Gezien de beperkte uitbreiding en de relatie met het buitengebied is de inrichting passend in het buitengebied.

In de gemeente en omliggende gemeenten is overigens ook geen passend bedrijfsterrein beschikbaar.

4. Is er behoefte aan de ontwikkeling

Gezien het feit dat de gewenste ontwikkelingen reeds zijn uitgevoerd en ook nodig waren voor het bedrijf om verder te kunnen groeien is de behoefte aanwezig.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De ontwikkeling bevindt zich binnen het landelijk gebied/buitengebied.

6. De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?

Als de ontwikkeling van een bedrijventerrein buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Het betreft hier een bedrijf met een zeer sterke ruimtelijke en functionele binding met het buitengebied en de daarbij behorende (agrarische) activiteiten. Gezien de aard van het bedrijf en het gebruikte rijdend materieel hoort dit bedrijf thuis in het landelijk gebied/buitengebied en is een vestiging in een kern of dorp onwenselijk.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. 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.

3.2.3 *Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel*

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

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

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen. Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

3.2.3.2 *Waar – ontwikkelingsperspectieven*

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

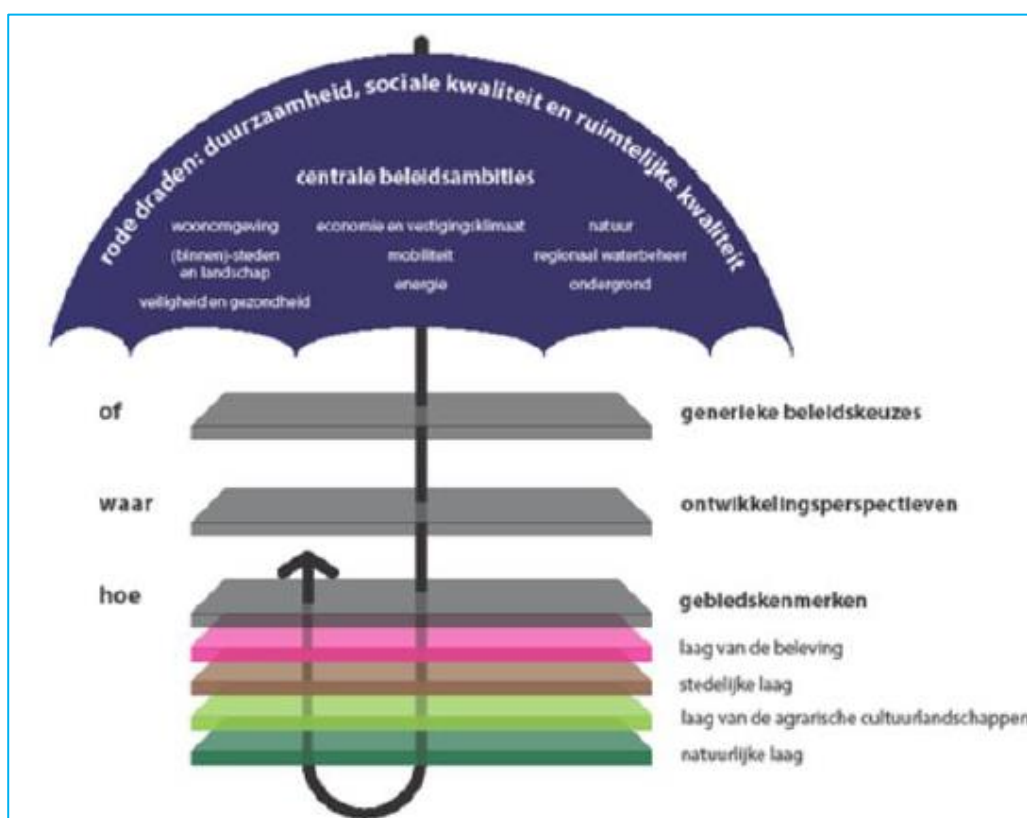
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze

consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

3.2.3.3 *Hoe – gebiedskenmerken*

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

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

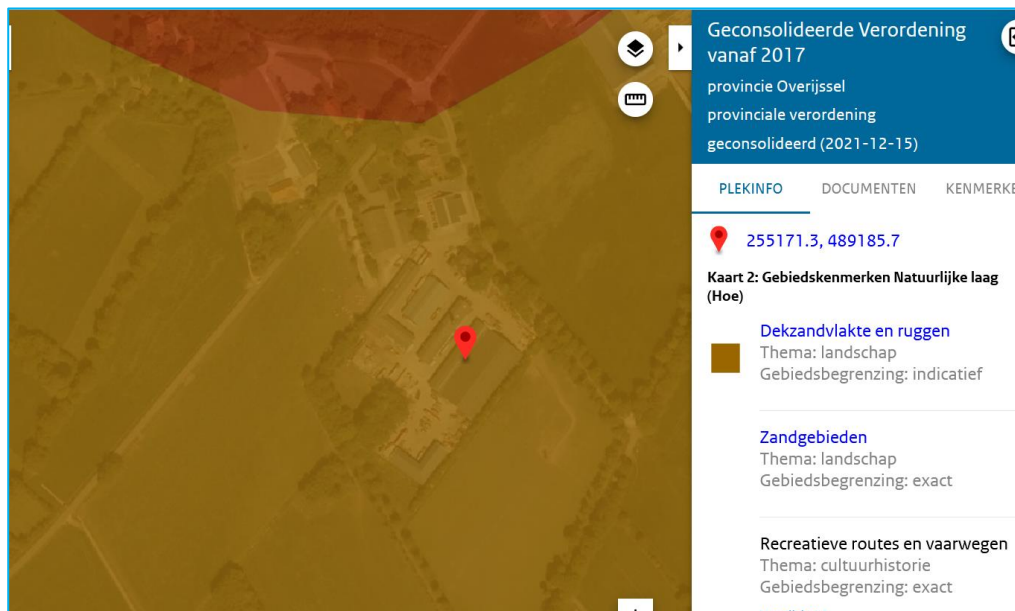


3.2.3.4 *Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel*

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

3.2.3.5 *Of - generieke beleidskeuzes*

Kaartlaag natuurlijke laag



Dekzandvlakten en -ruggen

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

Sturing:

Norm

Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofd- lijnen het huidige reliëf.

Richting

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogtever- schillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)- richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Er is een uitvoerig erfinrichtingsplan en KGO-plan opgesteld. Door het uitvoeren van de daarin opgenomen landschapsmaatregelen zal er een positieve bijdrage worden geleverd aan het dekzandvlakte- en ruggengebied.

Kaartlaag Laag van het agrarisch cultuurlandschap
Jonge heide- en broekontginningslandschap



Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan 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 lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Sturing:

Richting:

- 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.

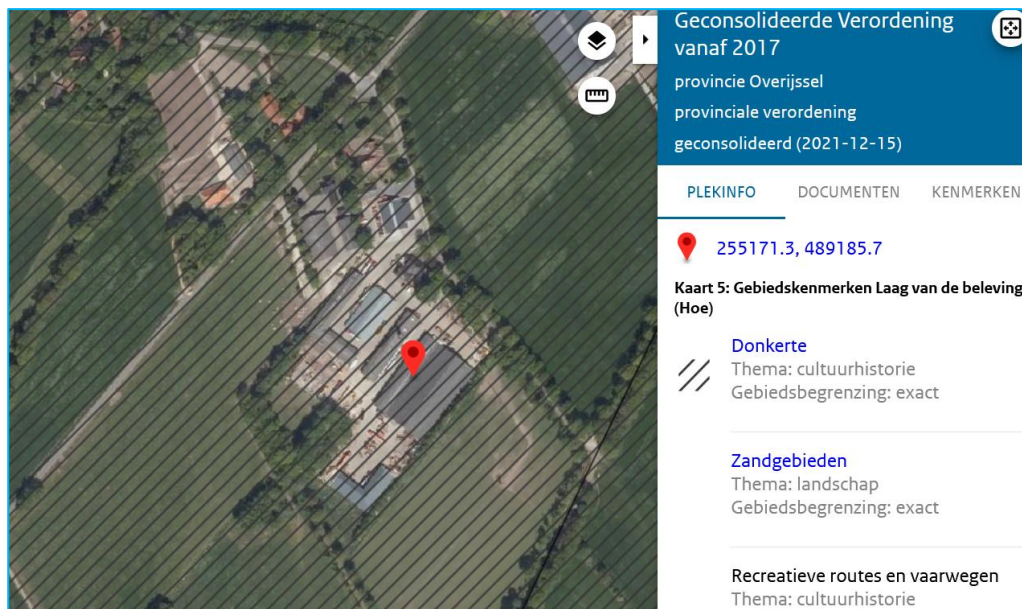
Er is een uitvoerig erfinrichtingsplan en KGO-plan opgesteld. Door het uitvoeren van de daarin opgenomen landschapsmaatregelen zal er een positieve bijdrage worden geleverd aan het heide- en broekontginningslandschap.

Kaartlaag Stedelijke laag

Er is geen sprake van een laag vanuit de 'stedelijke laag' waarmee rekening gehouden zou moeten worden.

Laag van de beleving

Hooigraven: donkerte



Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht.

Sturing:

Richting:

- In de donkere gebieden alleen mini-maal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzet-ten en 'richten' van kunstlicht;
- Veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Inspiratie:

- Behoud van het rustige en onthaaste karakter van de 'donkere' gebieden.

Qua verlichting zal er rekening gehouden worden met het feit dat het erf in het zogeheten 'donkerte' ligt. Lichtvervuiling zal tegengegaan worden. Middels gerichte verlichting met bewegingssensoren en of tijdschakelaars zal voorkomen worden dat niet de gehele nacht verlichting aan zal staan.

3.2.4 Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld. Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaaleconomische ontwikkelingen in de Groene omgeving. Dit is verankerd in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening:

3.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

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 ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

Het gemeentelijke KGO beleid is een uitwerking van het provinciale beleid. De toetsing aan het KGO voor ook bij het gemeentelijke beleid gedaan.

In paragraaf 3.3.3 is het gemeentelijke KGO-beleid nader uitgewerkt.

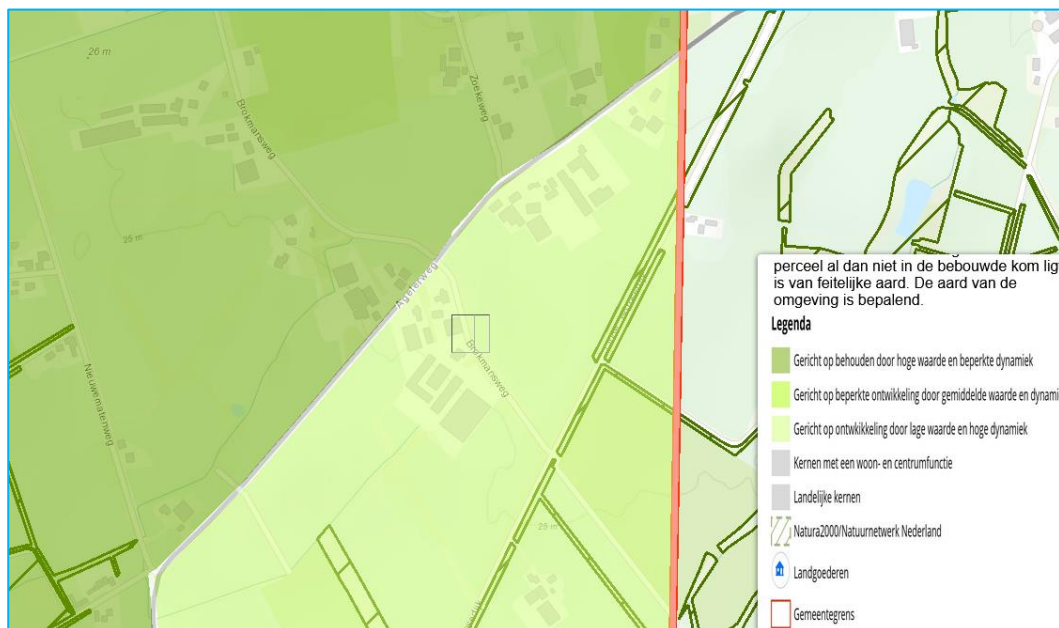
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 MijnOmgevingsvisie Tubbergen

Op 16 maart 2021 is de MijnOmgevingsvisie Tubbergen vastgesteld. De Omgevingsvisie is onderdeel van de Omgevingswet en wordt in de gemeente Tubbergen MijnOmgevingsvisie genoemd. MijnOmgevingsvisie is een blik op de toekomst, een visie die gaat over de gemeentelijke omgeving. Denk hierbij aan de omgeving waarin wordt gewoond, gewerkt, naar school wordt gegaan, uitgegaan, gewinkeld of gesport. Maar ook alle routes die worden afgelegd op weg naar deze

locaties. Op basis van MijnOmgevingsvisie gaat de gemeente een omgevingsplan schrijven. Een omgevingsplan is een gedetailleerdere uitwerking van de omgevingsvisie en vervangt de huidige bestemmingsplannen.

Op de bij de MijnOmgevingsvisie behorende Waardenkaart geldt dat het gebied ligt in een gebied 'gericht op ontwikkeling door lage waarde en hoge dynamiek'. Dit zijn landschappen waar in de afgelopen 80 tot 100 jaar veel veranderd is en waar de lagere landschapswaarde ruimte voor ontwikkeling biedt. Dit zijn bijvoorbeeld de heide- of veenontginningen met een hoge dynamiek.



Het is belangrijk dat in het buitengebied gezonde en toekomstgerichte (agrarische) bedrijven blijven. We zien dat de huidige landbouw tegen grenzen aanloopt en daar zelfs over heen gaat. Zo is de kwaliteit van het landschap en de natuur afgenomen. Ook is verdroging een steeds groter probleem. De kwaliteit van de bodem gaat achteruit. Broeikasgassen zorgen voor opwarming van de aarde. Dit alles wordt door onderzoekers aangegeven. Samen zijn wij verantwoordelijk voor een overgang naar meer duurzame vormen van landbouw. We wisselen kennis hierover uit en stimuleren nieuwe vormen van samenwerking.

Gezonde bedrijfsvoering

De gemeente zet de komende jaren in op gebiedsprocessen waarbij een economisch gezonde bedrijfsvoering uitgangspunt is. Dit kan door de landbouw te verbinden met andere functies en opgaven. We bekijken de veranderingen in de landbouw, de energietransitie, klimaatopgaven, en de stikstof- en natuuropgaven in samenhang. De gemeente geeft ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en innovaties. We willen slim combineren met oog voor balans tussen economische voordelen, de leefbaarheid, voorkomen van leegstand en de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Gebiedspassende bedrijvigheid

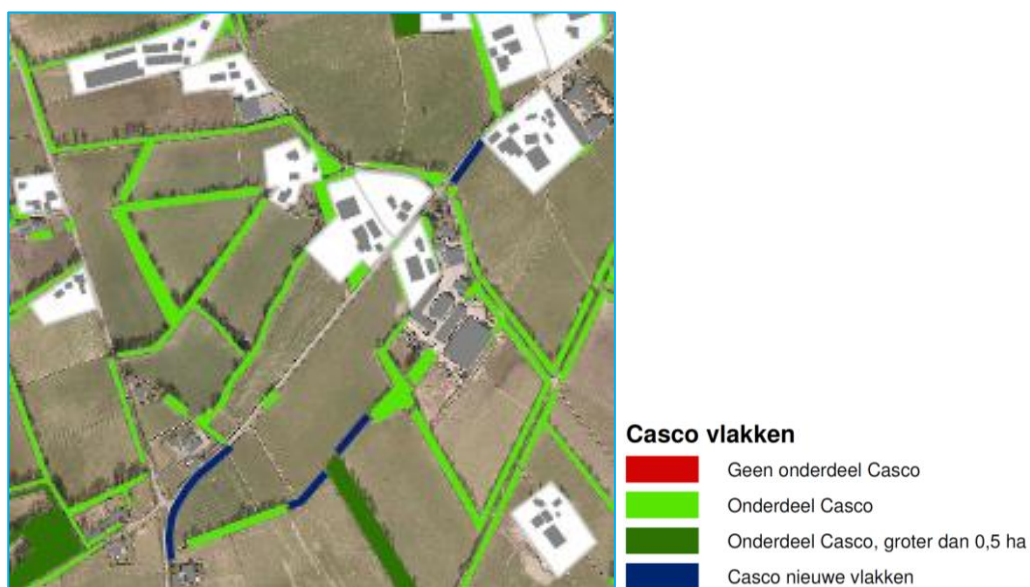
In de toekomst ontwikkelen zich nieuwe bedrijfstypen met nieuwe bedrijfstakken. Dit zijn bedrijven die vanouds door hun aard in het buitengebied passen. Maar die ook passen bij de huidige (nieuwere) opgaven die in het buitengebied spelen. Voorbeelden van

deze opgaven zijn opslag van CO₂, waterberging of onderhoud van landschap en/of natuur. Maar we hebben het ook over een boerderijwinkel of een agrariër met een toeristische tak. Wij stimuleren deze ontwikkelingen en bieden een wenkend perspectief.

3.3.2 *Casco beleid Noordoost Twente*

De gemeente Tubbergen heeft de beleidsnota 'De casco-benadering in Noordoost-Twente' vastgesteld. Het Nationaal Landschap Noordoost Twente is een gebied met zeldzame en unieke landschapskwaliteiten. Het is een gebied met stuwwallen, bronnen, beken en fraaie cultuurlandschappen. Kernkwaliteit is het waardevolle cultuurlandschap met een variatie in open en een kleinschalig besloten landschap. Schaalvergroting in de grondgebonden landbouw staat op gespannen voet met deze kleinschaligheid. Het verdwijnen van landschapselementen op perceelsgrenzen tast het kleinschalige groene karakter aan en leidt tot een afname van landschapsdiversiteit. De gemeente Tubbergen heeft samen met de provincie Overijssel en de gemeenten Dinkelland, Losser en Oldenzaal 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.

Om vorm en inhoud te geven aan deze ambitie is een generieke methode ontwikkeld: de casco benadering. Voor de gemeente is de casco-benadering te gebruiken als beoordelingskader voor ingrepen in het landschap. Aan de hand van de casco-kaart kan gezien worden of landschappelijke structuren deel uitmaken van het casco.



Het plangebied is onderdeel van het Casco. Aansluitend op het erf aan de Brokmansweg 24-26 wordt een erfbosje aangelegd. Deze sluit aan op de cascokaart van de gemeente Tubbergen. Het versterkt de ecologische verbindingen van vogels en kleine zoogdieren. De aanplant moet eens per 15 jaar afgezet worden waarbij de mooie overstaanders (bij voorkeur eiken) behouden blijven. Het eindbeeld is dan een gesloten houtopstand met bomen.

3.3.3

Gemeentelijk beleidskader Kwaliteitsimpuls groene omgeving

De gemeente Tubbergen heeft op basis van het provinciale beleid eigen KGO-beleid opgesteld. Op basis van dit beleid kan er ruimte worden geboden voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. De volgende basisprincipes gelden voor elke ontwikkeling:

- Elke ontwikkeling dient beoordeeld te worden vanuit het aspect ruimtelijke kwaliteit;
- Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit;
- De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit;
- De principes van ruimtelijke kwaliteit gelden voor elk planproces en dienen bij elk initiatief/ontwerp/opgave te worden toegepast.

Generiek beleid

Het generieke beleid voorziet in een zuinig gebruik van ruimte. In dit onderhavige gemeentelijke beleid wordt vastgesteld dat afwijking van bestaande regels mogelijk is ten behoeve van economische ontwikkelingen die naar aard en omvang passend zijn op de locatie, mits passend binnen het provinciaal- en rijksbeleid (zoals zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), deze passen bij de gebiedskenmerken en bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Is er sprake van een bestaande locatie dan wordt deze als passend aangemerkt. Dit betekent dat de geldende bestemming ter plekke als qua aard passend wordt beschouwd.

Evenwicht ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties

Er is een basis gevonden voor het bereiken en meten van het evenwicht tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke (landschappelijke) inpassing: vorm en situering van gebouwen, erfbeplantingen. Voor het bepalen van de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties zijn drie variabelen te hanteren:

1. is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;
2. wat is de schaal van de impact op de omgeving.

Als er sprake is van een niet functioneel aan het buitengebied gebonden grootschalige ontwikkeling, dient 100% van de waardevermeerdering (van de gronden als gevolg van aanpassing van de bestemming) te worden geïnvesteerd (naast de basisinspanning). Van het voorgenoemde percentage van 100% kan in bepaalde omstandigheden worden afgeweken. Dit is de maatwerkclausule. Als er sprake is van specifieke omstandigheden die een verlaging van het toe te passen percentage rechtvaardigen, dan kan het college hiertoe een besluit nemen. Alsdan gelden aspecten als sociale kwaliteit, werkgelegenheid, veiligheid, ruimtegebrek en logistiek als items ter onderbouwing om (per item) het percentage te verlagen met 5 (met een maximum van 25%). Als er sprake is van een functioneel aan het buitengebied gebonden grootschalige ontwikkeling zal er naast de basisinspanning 25% moeten worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.

Indien er geen mogelijkheid is om het gehele bedrag te investeren, zal het bedrag gestort worden in het KGO-fonds.

De percentages zijn ingegeven door het feit dat bij een niet aan het buitengebied gebonden activiteit de impact groot is, omdat deze functies feitelijk in de kernen thuishoren. Gelet hierop dient er een volledige tegenprestatie geleverd te worden. Het zogenoemde weegschaalmodel komt in evenwicht door de waardevermeerdering volledig te compenseren in ruimtelijke kwaliteit.

Kernrandzone

Is er sprake van een niet aan het buitengebied gebonden ontwikkeling in een kernrandzone, dan dient niet 100% maar 50% van de waardevermeerdering geïnvesteerd te worden. Gaat het om een aan het buitengebied gebonden ontwikkeling in een kernrandzone, dan dient niet 25% maar 12,5% van de waardevermeerdering te worden geïnvesteerd. De kernrandzone is niet een vast afgebakend gebied (in bijvoorbeeld het bestemmingsplan), maar zal van geval tot geval gemotiveerd moeten worden. Een kernrandzone is een gebied aansluitend aan de kern waar sprake is van een menging van functies; waar “de kern het buitengebied treft”. Vindt een ontwikkeling plaats in de kernrandzone, dan kan dus het percentage van de waardevermeerdering die geïnvesteerd moet worden, worden gehalveerd.

Ten behoeve van het plan is door BJZ.nu een uitgewerkt KGO-plan opgesteld. Het volledige KGO-plan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Al met al ontstaat er qua KGO-investering het volgende beeld.

Kostenpost	Bedrag
Advieskosten	15.000
Waardevermindering	23.540
Maatwerkclausule	78.062,50
Natuurontwikkeling	136.040,33
Investering maatschappelijk rood	62.450
Totaal	315.092,83

Met een te investeren bedrag van € 312.250,- en een totale investering van € 315.092,83, wordt geconcludeerd dat het te investeren bedrag in verhouding staat met de geboden ontwikkelingsruimte. Er wordt € 2.842,83,- extra geïnvesteerd. De voorgenomen planologische inpassing is in overeenstemming met het KGO-beleid van de gemeente Tubbergen.

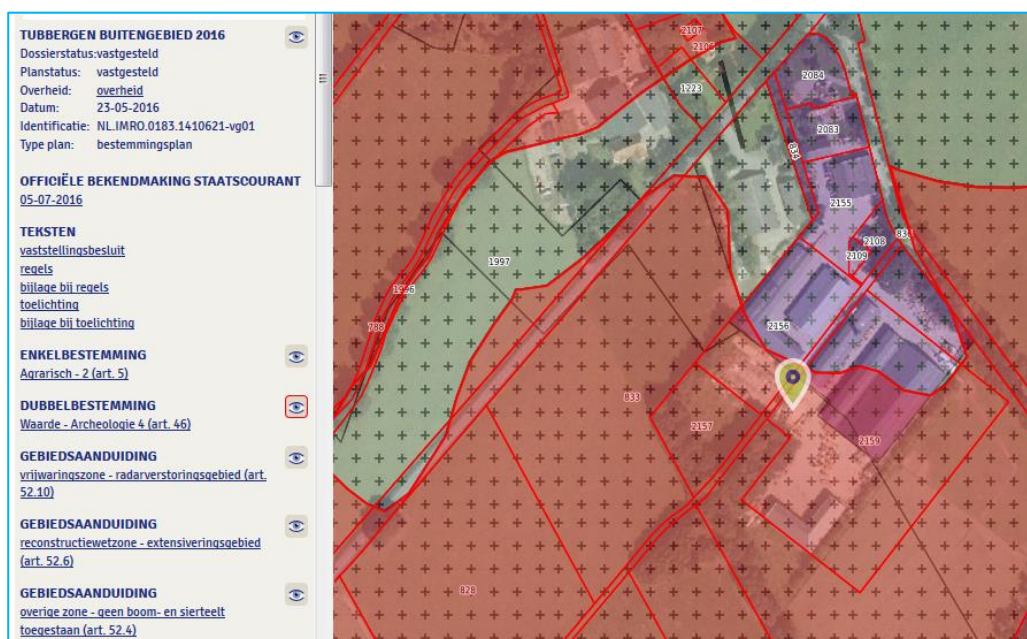
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt voor het gebied waar de bedrijfsbestemming uitgebreid gaat worden een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', zie onderstaande weergave.



Er worden geen ingrepen uit het buitenterrein uitgevoerd. De huidige verharding en bebouwing zijn toereikend voor de gewenste situatie. Door de lage archeologieverwachting is voor de voorgestelde ontwikkeling geen archeologisch onderzoek benodigd of aanbevolen. De aanwezige dubbelbestemmingen blijven aanwezig.

4.2 Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek

toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Voorliggende planologische wijziging heeft geen directe relatie met milieurelevante activiteiten met een dusdanig bodemrisico dat een verkennend bodemonderzoek vereist is. Er worden ook geen nieuwe verblijfsruimten gebouwd.

4.3 Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het wijzigingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Ter plaatse zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

4.4 Ecologie

Algemeen

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Wet natuurbescherming (Staatsblad 2016) regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, soorten en houtopstanden.

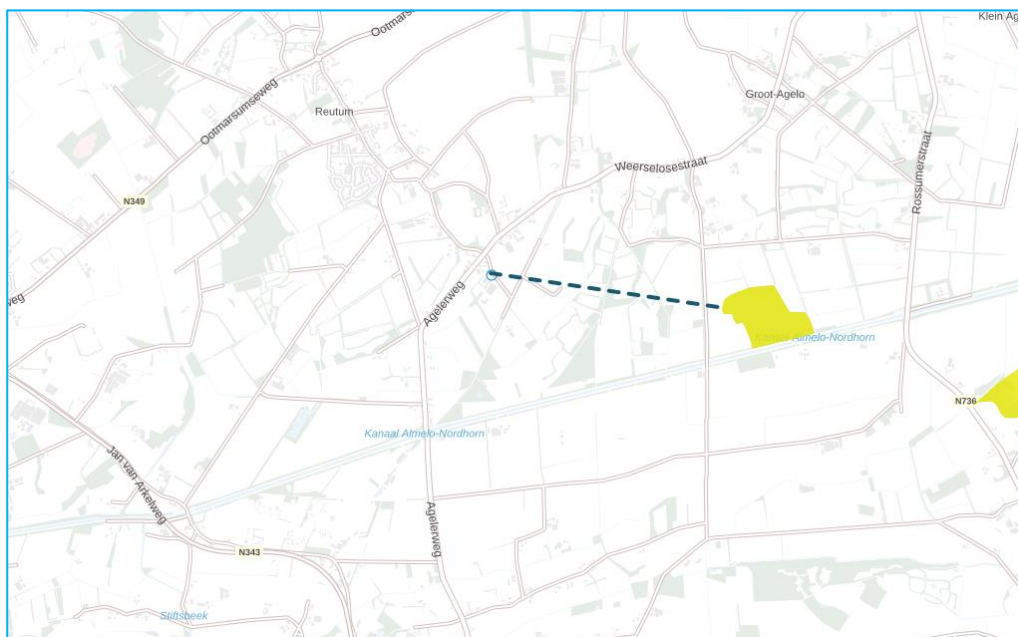
Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming is de bescherming van gebieden geregeld.

Bij de gebiedsbescherming spelen de volgende aspecten:

- beschermde Natuurmonumenten;
- Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden): de Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN): het NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Onderstaand is inzichtelijk gemaakt op welke afstand eventuele Natura 2000 en NNN gebieden zij gelegen. De afstand tot een Natura 2000 gebied bedraagt circa 1,6 kilometer.



Op circa 1,6 kilometer afstand bevindt zich een Natura 2000 gebied



Op circa 170 meter afstand is NNN gebied gelegen

Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van een Habitat- of Vogelrichtlijngebied, derhalve behoeft uitsluitend een oordeel plaats te vinden op soortenbescherming: de aanwezigheid van beschermde soorten op of nabij het onderhavige locatie en de eventuele wettelijke consequenties hiervan volgens de Wet natuurbescherming (onthefing / vrijstelling). Het plangebied is al vele jaren in gebruik voor agrarische doeleinden en voor het bedrijf, op de omliggende landerijen wordt gras geteeld of staat maïs.

Onderhavig plan voorziet in een uitbreiding van het bestemmings- en bouwvlak t.b.v. opslag, de uitbreiding van een bestaande loods en de legalisering van een kapschuur die nu tijdelijk vergund is met daarin een composteerinrichting. Er is geen sprake van sloop of andere activiteiten welke een direct nadelig gevolg hebben van vaste verblijf- of broedplaatsen.

Op grond van waarneming, bestaan de aanwezige soorten in hoofdzaak uit soorten die sinds februari 2005 onder de vrijstellingsregeling vallen. Tevens komen er, mede gezien de ligging ten opzichte van het agrarisch gebied, diverse soorten voor, die vallen onder de zogenaamde algemene soorten (mol, konijn, veldmuis, gewone pad, etc.). Voor deze soorten is in het kader van onderhavige ruimtelijke ontwikkeling geen aanvraag voor ontheffing nodig. De Flora- en faunawet bevat een zorgplicht. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten- en dieren.

Met inachtneming van de genoemde voorwaarden zal de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

4.5 Stikstofdepositie

Om de uitbreiding met compostering mogelijk te maken wordt stikstofruimte gebruikt van een gestopte veehouderij aan de Agelerweg 13. Een deel van de vrijkomende depositieruimte is, na de verplichte afroaming van 30% bij extern salderen, aangewend om de uitbreiding van Poppink mogelijk te maken. Uit de berekening blijkt dat door het

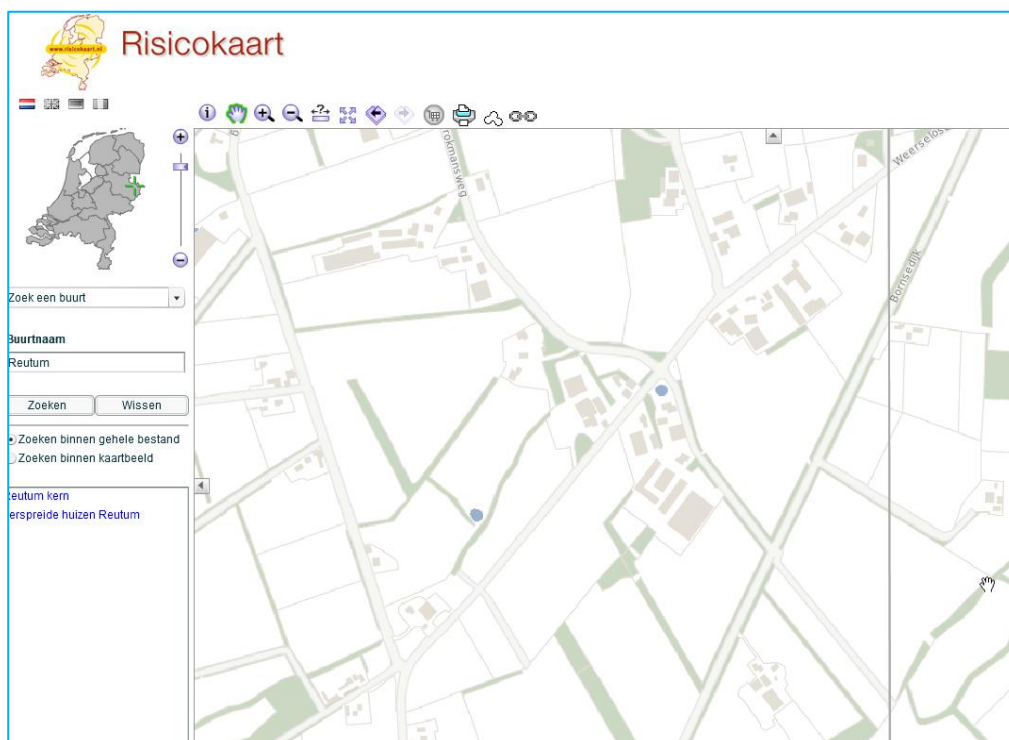
toepassen van extern salderen geen toename van stikstofdepositie ontstaat ter plaats van omliggende Natura 2000-gebieden.

Doordat sprake is van externe saldering moet een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd. Deze aanvraag, inclusief toelichting en AERIUS-berekening is op 12 juni 2020 ingediend bij provincie Overijssel. Doordat er gegacht moet worden op een nieuwe beoordelingsmethodiek van de provincie kan deze vergunning nog niet worden verleend. Voor de volledigheid is de ARIUS-berekening van 14 maart 2022 als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.6 Externe veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Het bedrijf is geen risicoveroorzakende inrichting.

Wel is nog beoordeeld of er risicogevoelige inrichtingen dan wel zones aanwezig zijn waarbinnen het perceel valt die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Hiertoe is een check uitgevoerd op de risicokaart Overijssel. Dit levert het volgende beeld op. In de nabijheid van het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van vanuit het Bevi relevante bedrijven of voorzieningen. Vanuit het aspect fysieke en externe veiligheid is er geen belemmering.



4.7 Geluid (Wet geluidhinder)

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai,

industrielawaai en luchtvaartlawaai. 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 projectafwijkingbesluit, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Wegverkeerslawaai

Er wordt niet voorzien in de bouw van een geluidgevoelig object zodat nader onderzoek naar wegverkeerslawaai niet aan de orde is.

Geluid vanuit het bedrijf naar de omgeving toe

De voorgestelde wijzigingen van Poppink liggen op voldoende afstand van geluidgevoelige objecten zodat een akoestisch onderzoek overbodig is.

4.8

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Voorliggend wijzigingsplan is qua omvang en verkeersaantrekkende werking kleinschaliger als de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig. Ook is nog de Nibm-tool uitgevoerd. De verwachting is dat er circa 10 extra verkeersbewegingen per dag zullen zijn en dat is allemaal vrachtverkeer.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		10
Aandeel vrachtverkeer		100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Ook dan blijkt dat er geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het omslagpunt ligt bij 171 extra vrachtverkeerbewegingen per dag.

4.9

Milieuhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap. Onderstaand in tabelvorm de normafstanden:

Milieucategorie	Normafstand tot rustige woonomgeving	Normafstand tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

5.3	1000 meter	700 meter
6.1	1500 meter	1000 meter

De opgenomen richtafstanden zijn geen normen, maar afstanden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. De afstanden worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot aan de dichtstbij gelegen gevel van de gevoelige functie.

Een “rustige woonwijk en rustig buitengebied” is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van enkele wijkgebonden voorzieningen zijn er vrijwel geen andere functies. Er is weinig storend verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype is een rustig buitengebied (inclusief eventueel verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een “gemengd gebied” is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen kunnen winkels, horeca of kleine bedrijven voorkomen. Ook (lint)bebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere activiteiten kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Het gebied valt te typeren als een ‘gemengd gebied’ gezien de diversiteit aan bedrijfsbestemmingen, agrarische bestemmingen, woonbestemmingen en infrastructuur in de nabijheid, zodat uitgegaan kan worden van de in de VNG-Reeks genoemde normafstanden van de kolom ‘gemengd gebied’.

Vanuit de omgeving naar het bedrijf

De uitbreiding van het plangebied leidt niet tot de bouw van al dan niet nieuwe milieugevoelige bebouwing zodat er geen belemmering is vanuit de omgeving naar het plangebied. De uitbreiding is ook niet grenzend aan een agrarisch bouwvlak.

Vanuit het bedrijf (de uitbreiding) naar woningen

(Bedrijfs)woningen van derden bevinden zich op meer dan 100 meter afstand van de gronden van de uitbreiding, deze afstand is voldoende groot om niet tot hinder te leiden. Ook worden als gevolg van de uitbreidingen deze afstanden niet korter. Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.

4.10

M.e.r.-aanmeldnotitie

In voorliggend bestemmingsplan komen geen activiteiten voor die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningbouw, stedelijke ontwikkeling of industrierrein indien het oppervlakte groter is dan 100 hectare of meer als 2000 woningen omvat. Vanwege de afwezigheid van die activiteit(en) qua omvang hoeft geen vormvrije m.e.r. -beoordeling plaats te vinden.

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een meldnotitie. Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd

gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie.

Een aanmeldnotitie moet alleen worden opgesteld indien een particulier of een ondernemer de initiatiefnemer is van de voorgenomen activiteit. De notitie moet ingediend worden bij het bevoegd gezag. Deze aanmeldnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanmeldnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. Binnen zes weken nadat de initiatiefnemer deze informatie heeft verstrekt, moet het bevoegd gezag beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

In tabelvorm wordt een kwalitatief oordeel geveld over de effecten op diverse milieufactoren. Aan de hand van deze beoordeling wordt aangegeven of het opstellen van een milieueffectrapportage voor de genoemde plannen (toch) noodzakelijk geacht wordt.

Milieu-effect	Effecten	Bijzonderheden
Archeologie	Er zijn geen effecten op de archeologische waarden te verwachten.	Er worden geen bodemversturende activiteiten uitgevoerd die de onderzoeksnorm te boven gaan.
Bodem	Er zijn geen nadelige effecten op de bodem te verwachten.	Er wordt niet voorzien in de bouw van verblijfsruimten, zodat nader onderzoek niet nodig is.
Ecologie	Er zijn geen nadelige effecten op ecologie te verwachten.	Er is geen sprake van sloop of andere activiteiten welke een direct nadelig gevolg hebben van vaste verblijf- of broedplaatsen.
Geluid	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van geluid te verwachten.	Woningen van derden zijn dusdanig veraf gelegen dat er geen geluidhinder te verwachten is.
Luchtkwaliteit	Het project is niet nadelig voor de luchtkwaliteit, er worden geen normen overschreden.	Het project is via de NIBM-tool als niet nadelig voor de luchtkwaliteit beoordeeld.
Verkeer en vervoer	Het parkeren van de bewoners als ook bezoekers geschiedt op eigen terrein.	Er is voldoende ruimte om te parkeren op eigen terrein.
Water	Aanvullen na uitkomst overleg tussen Cumela en waterschap Vechtstromen.	n.v.t.

Middels voorliggende m.e.r.-beoordeling zijn de verwachte milieueffecten van de voorgenomen activiteit overeenkomstig de beoordelingscriteria van bijlage III bij de

Europese Richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' in beeld gebracht.

Uit deze effectbeoordeling blijkt dat er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De algehele conclusie is dan ook dat voor de gekozen bestemmingsplanprocedure er geen m.e.r.-plicht geldt en er dus geen MER hoeft te worden opgesteld.

4.11 Verkeer en Vervoer

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Een onevenredige hinder dan wel toename van gemotoriseerd verkeer is niet aan de orde, de mogelijkheden buiten worden verruimd zodat beter aan huidige wetgeving kan worden voldaan (gescheiden opslag van partijen grond e.d.) zoals o.a. het Besluit bodemkwaliteit voorschrijft. Daarnaast wordt een loods uitgebreid om meer machines binnen te kunnen stallen, deze staan nu noodgedwongen buiten. De benodigde mest voor de composteerinrichting wordt aangevoerd door vrachtwagens die anders leeg naar de locatie zouden komen.

De verkeersbewegingen gerelateerd aan de bedrijfsactiviteiten en/of het gebruik van gronden wijzigt niet door onderhavige initiatief. De logistiek op het terrein wijzigt maar zeer beperkt. Parkeervoorzieningen zijn op eigen terrein ruimschoots aanwezig. Het aspect mobiliteit geeft geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

4.12 Watertoets

Op 11 april 2022 is voor het bestemmingsplan de zogeheten watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het Waterschap Vechtstromen. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de Normale procedure van het watertoetsproces moet worden doorlopen.

Vanuit de initiatiefnemer zal nader contact worden gezocht met het waterschap en de daaruit voortvloeiende afspraken met het waterschap zullen worden verwerkt in het bestemmingsplan.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten, waaronder leges en planschadeposten, komen voor rekening van de aanvrager. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en kan de raad op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

6 Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar zijn.

7 Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op de Toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Artikel 2 : Wijze van meten

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Bedrijf

Bestaande niet-agrarische bedrijven zijn onder de bestemming Bedrijf gebracht en worden aangeduid met het feitelijke en bestemde huidige gebruik. Bij afwijking kan gelijkwaardige of lichtere bedrijvigheid worden toegestaan. Uitbreiding van bedrijfsbebouwing is alleen maar mogelijk middels een partiële herziening en moet voldoen aan een goede landschappelijke inpassing, én eventueel een investering in de ruimtelijke kwaliteit van de groene omgeving zoals onder andere verwoord in het eerder genoemde Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Bouwregels

Per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één bedrijf worden gebouwd. De aanduiding "gebouwen uitgesloten" geeft aan dat daar geen gebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd.

Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij het bestaande aantal bedrijfswoningen meer bedraagt. De aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten", betekent dat daar geen bedrijfswoning is toegestaan.

De oppervlaktemaat die op de verbeelding is weergegeven geeft de maximaal te bebouwen oppervlakte aan. Voor de maatvoering van een gebouw of een overkapping is in de regels een bouwschema opgenomen.

Specifieke gebruiksregels

Bij de specifieke gebruiksregels wordt onderscheid gemaakt tussen strijdig gebruik en toegelaten gebruik. Activiteiten aangegeven als strijdig zijn niet toegestaan of zijn alleen toegestaan via een omgevingsvergunning, omdat er voorwaarden aan verbonden zijn.

Afwijken van de gebruiksregels

Er is een regeling opgenomen om met een omgevingsvergunning onder voorwaarden af te wijken van de gebruiksregels. Deze regeling is bedoeld voor het toestaan van:

- Gelijkwaardige bedrijvigheid;
- Inwoning meerdere huishoudens.

Wijzigingsbevoegdheid

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van:

- het vergroten van de oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- de functieverandering naar wonen;
- het wijzigen van het bestemmingsvlak.

Artikel 4 : Groen

Afschermende beplanting en bebossing rondom bijvoorbeeld agrarische bouwvlakken is onder de bestemming Groen gebracht. Wegen en paden, nutsvoorzieningen en water zijn ook binnen de bestemming toegestaan.

Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

Wijzigingsbevoegdheid

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Groen' onder voorwaarden te kunnen wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - 1' of de bestemming 'Agrarisch - 2'. Deze wijziging mag uitsluitend worden toegepast, wanneer een bestemmingswijziging noodzakelijk is ten behoeve van de aanpassing van de kavelstructuur.

Artikel 5 : Waarde – Archeologie 3

Voor de toekenning van de dubbelbestemmingen archeologie is het gemeentelijk archeologiebeleid (archeologische verwachtings- en advieskaart) gevolgd.

De gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 gekregen. De gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze dubbelbestemming is gekoppeld aan een plicht van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden alsmede aan bouwwerkzaamheden. Ingrepen in de bodem zijn in deze gebieden in principe niet toegestaan. Alleen als aangetoond is dat er geen archeologische waarden meer zijn, deze niet onevenredig worden geschaad of er maatregelen worden getroffen om de waarden te beschermen, is het mogelijk hier bodemroerende werkzaamheden uit te voeren. De omgevingsvergunningen worden alleen verleend wanneer er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de

voorkomende archeologische en cultuurhistorische waarden. De omgevingsvergunning is niet nodig voor werkzaamheden die gerekend worden tot het normale onderhoud.

Artikel 6 : Waarde – Archeologie 4

Voor de toekenning van de dubbelbestemmingen archeologie is het gemeentelijk archeologiebeleid (archeologische verwachtings- en advieskaart) gevolgd.

De gebieden met een lage en middelmatige archeologische verwachtingswaarde hebben de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 gekregen. De gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze dubbelbestemming is gekoppeld aan een plicht van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden alsmede aan bouwwerkzaamheden. Ingrepen in de bodem zijn in deze gebieden in principe niet toegestaan. Alleen als aangetoond is dat er geen archeologische waarden meer zijn, deze niet onevenredig worden geschaad of er maatregelen worden getroffen om de waarden te beschermen, is het mogelijk hier bodemroerende werkzaamheden uit te voeren. De omgevingsvergunningen worden alleen verleend wanneer er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de voorkomende archeologische en cultuurhistorische waarden. De omgevingsvergunning is niet nodig voor werkzaamheden die gerekend worden tot het normale onderhoud.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 : Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 8 : Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels opgenomen voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen. De genoemde onderdelen mogen de in de regels bepaalde maximale bouwhoogte overschrijden met de in artikel genoemde maten. Hiervoor is bewust gekozen omdat dit duidelijkheid en enige vrijheid aan ontwerpers biedt.

Artikel 9 : Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval in strijd met dit bestemmingsplan zijn.

Artikel 10 : Algemene Aanduidingsregels

Overige zone - geen boom- en sierteelt toegestaan

De aanduiding overige zone - geen boom- en sierteelt toegestaan zijn mede bestemd voor het toelaten van nieuwe sier- en boomteeltbedrijven op bestaande bouwvlakken voor agrarische bedrijven. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan, binnen de bestemming 'Agrarisch - 1' of 'Agrarisch - 2', deze aanduiding onder voorwaarden worden aangebracht. Bijvoorbeeld in het geval een intensief veehouderijbedrijf komt te vervallen en zich daar een sierteelt- en/of boomkwekerijbedrijf vestigt.

reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Binnen de aanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied geldt dat het belang van natuur, landschap en wonen bovengeschikt is aan andere belangen. Overige functies (onder andere landbouw niet zijnde intensieve veehouderij en recreatie en toerisme) kunnen zich in deze gebieden ontwikkelen, maar mogen geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkeling van natuur, landschap en wonen.

vrijwaringszone - radarverstoringsgebied

De voor 'vrijwaringszone - radarverstoringsgebied' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het vrijhouden van een goed radarbeeld van het luchtruim. Binnen de aanduiding zijn de maximale bouw- of tiphoogte van bouwwerken van 115 meter weergegeven. Met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken wanneer uit een beoordeling door de beheerder van de radar is gebleken dat door de bouw van het bouwwerk het radarbeeld van het luchtruim niet ontoelaatbaar wordt verstoord. Ook moet vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de radar.

Artikel 11 : Algemene afwijkingsregels

Afwijkingsregels zijn regels waardoor aan de bestemmingsbepalingen de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Toestemming voor afwijking gebeurt door het verlenen van een omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders kan bijvoorbeeld een omgevingsvergunning verlenen voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10 %. De omgevingsvergunningen mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze regels omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit betekent dat niet 2 keer omgevingsvergunning kan worden verleend van eenzelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouwmogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

Artikel 12 : Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is verwoord hoe met geringe wijzigingen omgegaan kan worden.

Artikel 13 : Overige regels

In dit artikel is de koppeling gelegd met ander geldende wetgeving zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 : Overgangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 15 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Poppink Reutum
Projectnummer : RB 20.089
IMRO : NL.IMRO.0183.BUIBPBROKMANSW2024-OW01
Versie : 01
Datum : April 2022

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen

www.roobeek-advies.nl



Gemeente Tubbergen
Raadhuisplein 1
7651 CV Tubbergen
Tel. (0546) 628000
www.tubbergen.nl
gemeente@tubbergen.nl