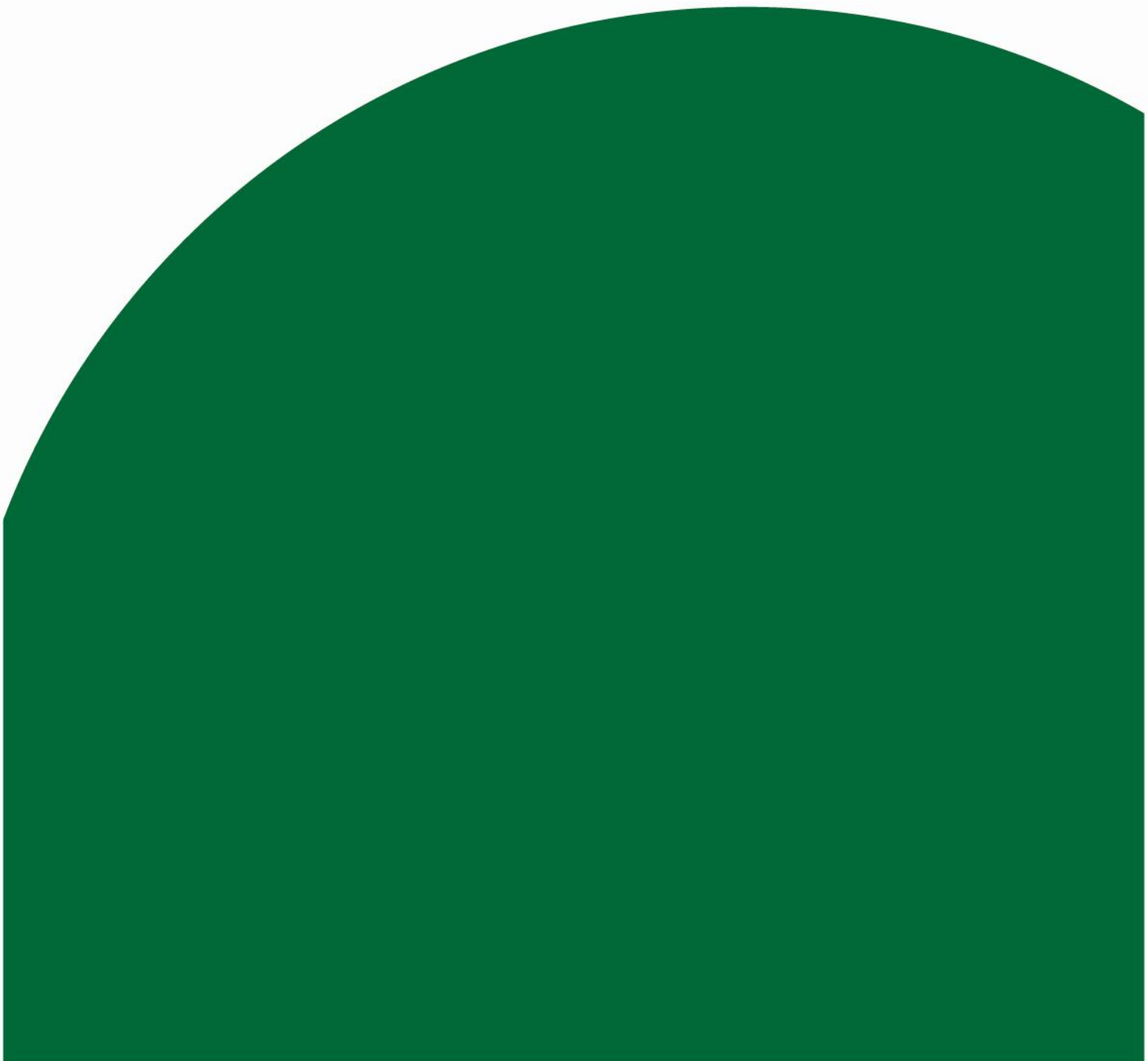




Toelichting TAM-omgevingsplan

TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c Buitengebied PH Almeloseweg 73



Colofon

Toelichting TAM-omgevingsplan

Projectnummer: EX.23.1317

Versie: V1

Datum: 3 maart 2026

Opdrachtgever

FH Dekker

Almeloseweg 73

7671RC Vriezenveen

Locatie

Almeloseweg 73 te Vriezenveen

Opdrachtnemer:

Agrifirm NWE B.V.

Noordeinde 31

7941 AS Meppel

Projectleider

KB

Uitvoering

TP

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN AGRIFIRM NWE B.V.

Inhoud

Hoofdstuk 1. Inleiding	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Beoordelingskader en belangenafweging	4
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2. Beschrijving van het plan	7
2.1 Bestaande situatie plangebied	7
2.2 Beschrijving plan	7
2.3 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving	8
2.4 Voorbereiding	9
Hoofdstuk 3. Beleid en regelgeving	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4. Planologische en milieukundige aspecten	23
4.1 M.E.R.-beoordeling	23
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	23
4.3 Duurzaamheid	24
4.4 Gezondheid	24
4.6 Soortenbescherming en gebiedsbescherming	25
4.7 Wegen, verkeer en parkeren	26
4.8 Luchtkwaliteit	27
4.9 Geluid	27
4.10 Geur	28
4.11 Omgevingsveiligheid	29
4.12 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.13 Bodem	31
4.14 Trilling	32
4.15 Activiteiten en milieuzonering	32
Hoofdstuk 5. Juridische verantwoording	34
Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid	38
Bijlagen	39

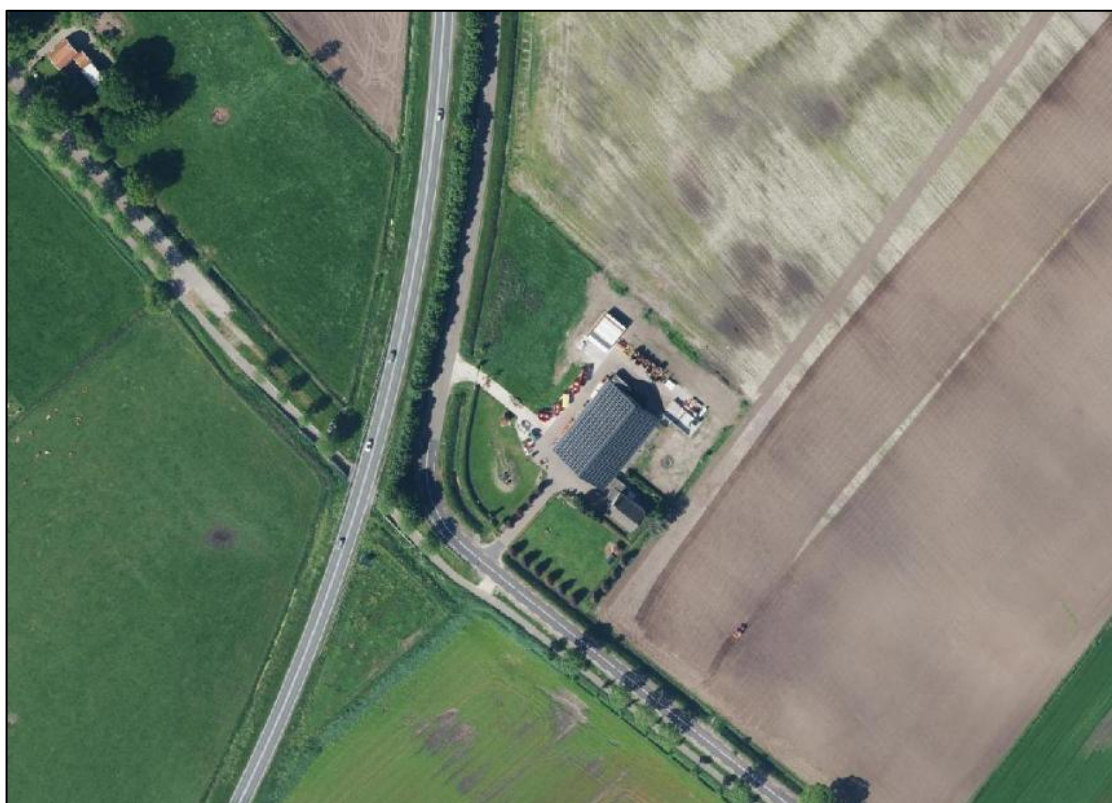
Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 INLEIDING

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op het wijzigen van het (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar een bedrijfsfunctie, specifiek een landbouwmechanisatiebedrijf aan de Almeloseweg 73 te Vriezenveen. De wijziging van het omgevingsplan is noodzakelijk om de feitelijke situatie in overeenstemming te laten zijn met de planologische situatie. Daarnaast wordt het bouwvlak vervormd, aangezien deze nu deels buiten het kadastrale eigendom van de initiatiefnemer valt. Het bouwvlak wordt niet groter. Om voorliggend initiatief mogelijk te maken is een wijziging van het tijdelijk deel van het omgevingsplan nodig.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied betreft de locatie aan de Almeloseweg 73 te Vriezenveen, in het buitengebied van de gemeente Twenterand. Het plangebied bevindt zich ten zuidoosten van de kern Vriezenveen. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Vriezenveen, sectie K, perceelnummers 1422, 1276 en een gedeelte van perceelnummer 1421.



• Figuur 1: Luchtfoto locatie Almeloseweg 73 te Vriezenveen (bron: PDOK)

1.3 BEOORDELINGSKADER EN BELANGENAFWEGING

De voorgenomen activiteit voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan. Het initiatief kan alleen leiden tot een wijziging van het omgevingsplan als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving en milieu relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader worden onderzocht en afgewogen.

De taak om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ligt primair bij de gemeente. De beleidsruimte van de gemeente wordt op verschillende manieren ingekaderd. De belangrijkste zijn de instructieregels van het Rijk en de provincie. Op basis van artikel 8.0b lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de volgende regels en instructies van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld.

Bij de beoordeling of de gemeente een besluit willen nemen tot wijziging van het omgevingsplan is rekening gehouden met deze regels dan wel zijn de regels betrokken of in acht genomen. Daarnaast heeft de gemeente haar beleidsruimte ingevuld met beleidsregels voor de fysieke leefomgeving, zodat de wijziging van het omgevingsplan ook hieraan wordt getoetst. Het gaat hier om de omgevingsvisie en de andere beleidsdocumenten voor de verschillende specifieke onderdelen.

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit projectgebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen. De aanvrager wenst de gevraagde activiteiten te realiseren. De gemeente wenst de doelen uit haar beleid te verwezenlijken. De belangen van de omwonenden zijn gelegen in een goed woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven hebben belang bij een ongehinderde bedrijfsvoering en een goed werkklimaat.

Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen om een besluit tot wijziging van het omgevingsplan vast te stellen beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende functies en maatvoering vanuit het oogpunt van evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is.

Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de gemeente bestaan over de wenselijk geachte ontwikkelingen in het plangebied. Verder mag het plan niet in strijd zijn met de instructie(regels)s van het Rijk en de provincie. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit plangebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze worden afgewogen.

Ondanks dat het initiatief in strijd is met het omgevingsplan kan worden besloten tot wijziging van het omgevingsplan, omdat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Zoals uit de hierna opgenomen hoofdstukken blijkt draagt het initiatief bij aan de visie en beleid die de gemeente voor dit plangebied heeft en blijkt dat wordt voldaan de instructieregels van het Rijk en provincie. In de voorbereidingsfase heeft bestuurlijke afstemming plaatsgevonden.

Provincie en het waterschap zijn akkoord met het project. Verder is het project afgestemd met omwonenden en heeft initiatiefnemer daarvan een verslag overgelegd. Voorts zijn in hoofdstuk 5 de ruimtelijk relevante aspecten voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit afgewogen.

Gelet op alle aspecten die zijn afgewogen en de belangen van omwonenden, levert de wijziging van het omgevingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. Het wijzigen van het omgevingsplan is evenwichtig en geschikt om het plan te realiseren.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is opgebouwd uit een vijftal hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Beschrijving van het plan', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de gewenste situatie binnen het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het van toepassing op dit plan zijnde beleid weergegeven en het plan wordt hieraan getoetst. In hoofdstuk 4 worden de planologische en milieukundige aspecten welke betrekking hebben op dit plan uitgewerkt. In het laatste hoofdstuk van dit plan wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan behandeld.

Hoofdstuk 2. Beschrijving van het plan

2.1 BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED

Aan de Almeloseweg 73 te Vriezenveen bevindt zich in de huidige situatie een landbouwmechanisatiebedrijf. Op het erf zijn momenteel een bedrijfswoning en schuur aanwezig. Het erf is middels twee inritten ontsloten op de Almeloseweg.

2.2 BESCHRIJVING PLAN

Met voorgenomen ontwikkeling wordt een (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel getransformeerd naar een bedrijfsfunctie, specifiek een landbouwmechanisatiebedrijf. De wijziging van het omgevingsplan is noodzakelijk om de feitelijke situatie in overeenstemming te laten zijn met de planologische situatie. Daarnaast wordt het bouwvlak vervormd, aangezien deze nu deels buiten het kadastrale eigendom van de initiatiefnemer valt. Het bouwvlak wordt niet groter. In figuur 2 wordt de beoogde situatie weergegeven, waarbij het nieuwe bouwvlak ingetekend is met roze omlijning.



• Figuur 2: Situatietekening gewenste situatie Almeloseweg 73 te Vriezenveen (Bron: Erik Engberts)

2.3 RUIMTELIJKE UITSTRALING EN INPASSING IN DE OMGEVING

2.3.1 *Landschappelijke kwaliteit*

Elk landschap is het resultaat van natuurlijke factoren en menselijke ingrepen. Daarbij is het landschap dynamisch van karakter. Zo veranderde bijvoorbeeld het grondgebruik van het Nederlandse landschap in de afgelopen eeuwen steeds. Maar ook veranderingen in het klimaat hebben invloed op het landschap.

De waarde die aan een landschap wordt gegeven, is een zachte waarde. Deze waarde is moeilijk in geld uit te drukken, maar heeft wel een (economische) betekenis. Deze kwaliteit wordt beïnvloed door (nieuwe) maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de energietransitie, schaalvergroting in de landbouw en verstedelijking.

De beoordeling van de kwaliteit van een landschap is altijd gebiedsspecifiek. Het gaat daarbij om de waardering van aanwezige kenmerken, zoals verkavelingen, oude waterlopen, bodemschatten of soortenrijkdom van planten en dieren. Vaak wordt bij die beoordeling de cultuurhistorische, beleavings- en ecologische waarde van cultuurlandschappen gehanteerd:

- cultuurhistorische waarde: archeologische, bouwkundige en historisch-landschappelijke elementen;
- beleevingswaarde: de kwaliteit van onze leefomgeving, waarbij onder andere de bruikbaarheid en toegankelijkheid van belang zijn voor de beleving ervan;
- ecologische waarde: natuurgebieden en landschapselementen, zoals houtwallen of waterlopen.

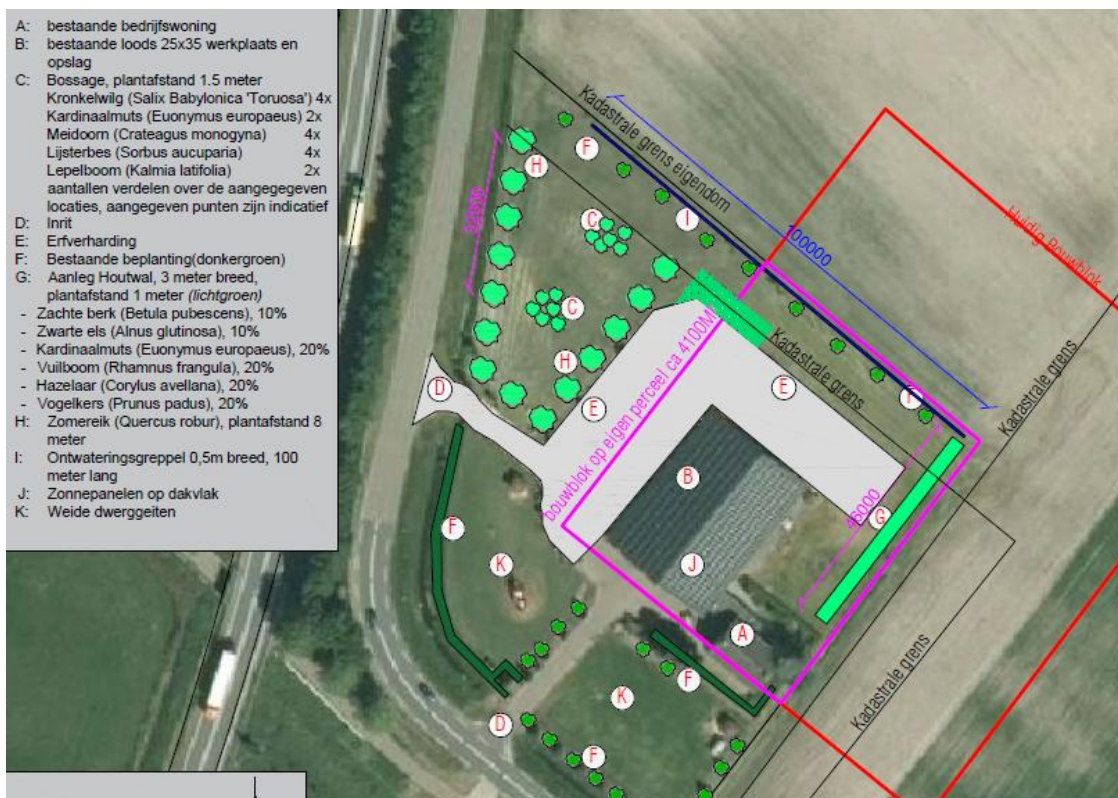
Landschappelijke kwaliteit kan dus niet los gezien worden van andere omgevingsthema's zoals cultureel erfgoed en natuur.

2.3.2 *Landschappelijke kwaliteit binnen het plangebied*

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld aan de hand van het Landschappelijk ontwikkelingsplan (uitwerking Twenterand). In het inpassingsplan is rekening gehouden met het karakter van de omgeving. De landschappelijke inpassing bestaat uit de volgende elementen:

- Aanplant bossage (C);
- Behouden bestaande beplanting (F);
- Aanleg houtwal (G);
- Aanplant zomereik (H);
- Ontwateringsgreppel (I).

Met voorgestelde maatregelen wordt het perceel goed ingepast en neemt de ruimtelijke kwaliteit toe. In figuur 3 wordt de landschappelijke inpassing weergegeven. Het landschappelijk inpassingsplan is separaat toegevoegd in bijlage 1.



• Figuur 3: Situatietekening gewenste situatie met landschappelijke inpassing Almloseweg 73 te Vriezenveen (Bron: Erik Engberts)

Voor cultuurhistorische waarden wordt verwezen naar de paragraaf 4.12 'Archeologie en cultuurhistorie'.

2.4 VOORBEREIDING

Voordat het TAM-omgevingsplan in procedure is gebracht, heeft er al voorbereiding plaatsgevonden in de vorm van een vooroverleg en participatie. Deze aspecten worden hieronder nader toegelicht.

Vooroverleg

Op 31 juli 2023 is een vooroverleg gestart met de gemeente Twenterand. In het kader van dit overleg is het plan besproken met zowel de gemeente als de provincie. Op 27 mei 2024 heeft de initiatiefnemer een positief advies ontvangen, waarin enkele voorwaarden zijn opgenomen die in de verdere procedure zijn verwerkt. Alle documenten met betrekking tot het vooroverleg zijn terug te vinden in bijlage 2.

Het vooroverleg had betrekking op het toevoegen van een extra bedrijfsgebouw binnen het plangebied. Omdat er geen sloopmeters beschikbaar zijn, is van deze toevoeging afgezien.

In overleg met de gemeente is gekeken naar mogelijkheden om de bestaande feitelijke situatie te legaliseren. Aansluiting is daarbij gezocht bij het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand'. In dit plan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het hergebruik van agrarische erven voor niet-agrarische bedrijvigheid (artikel 3.6.4). Deze regeling stelde het college van burgemeester en wethouders in staat om het bestemmingsplan te wijzigen, zodat na beëindiging van een agrarisch bedrijf het bouwvlak kon worden omgezet naar de bestemming 'Bedrijf'.

Deze voormalige wijzigingsbevoegdheid biedt kaders voor de in dit TAM-omgevingsplan beschreven ontwikkeling. Onder de Omgevingswet is het instrument wijzigingsbevoegdheid echter komen te vervallen en is hiervoor geen overgangsrecht vastgesteld. Dit betekent dat wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden die bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet in het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn opgenomen, niet langer kunnen worden toegepast door het college van B&W.

Niet gebruikte wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden veranderen hierdoor van karakter. De wetgever heeft hiervoor een alternatieve overgangsregeling getroffen: de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten uit bestaande bestemmingsplannen worden onder de Omgevingswet aangemerkt als binnenplanse beoordelingsregels (artikel 22.32 Invoeringsbesluit Omgevingswet). Dit betekent dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ook getoetst wordt aan de bepalingen van de voormalige wijzigingsbevoegdheid en/of uitwerkingsplicht. Indien een aanvraag voldoet aan deze beoordelingsregels, kan het college van B&W een omgevingsvergunning verlenen.

Wanneer het bouwvlak aangepast moet worden, is dit echter niet mogelijk via een omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunning wijzigt immers het onderliggende planologische regime niet. Daarom is het, indien aanpassing van het bouwvlak nodig is, vereist om een TAM-omgevingsplan op te stellen.

Participatie omgeving

Onder de Omgevingswet vormt participatie een belangrijk onderdeel van de procedure rondom ruimtelijke ontwikkelingen. Een ontwikkeling heeft immers niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die in het gebied wonen, werken of recreëren. Het is daarom wenselijk dat zij in een vroeg stadium bij het initiatief worden betrokken.

De gemeente Twenterand heeft hiervoor stappenplannen opgesteld om initiatiefnemers te ondersteunen bij het tijdig en adequaat informeren van de omgeving. Rondom de planlocatie bevinden zich binnen een straal van 200 meter echter geen woningen. Bovendien wordt de dichtstbijzijnde woning van de planlocatie gescheiden door de provinciale weg N36, waardoor er geen effecten van de voorgenomen wijziging in de omgeving te verwachten zijn. Om die reden is participatie in dit geval niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 3. Beleid en regelgeving

Bij elke ruimtelijk ontwikkeling dient getoetst te worden aan het vigerende beleid ter plaatse. Hieronder wordt uitsluitend ingegaan op het beleid dat relevant is voor dit plan.

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Omgevingswet

De Omgevingswet is sinds 1 januari 2024 in werking. De wet regelt alles voor de fysieke leefomgeving (artikel 1.2 Omgevingswet).

In de nieuwe wet worden (delen van) 26 wetten met betrekking tot ruimtelijke ordening, bouwen en milieu samengevoegd. Meer dan 100 Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) die het omgevingsrecht nu kent worden samengebracht tot de volgende vier AMvB's:

1. *Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)*

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

2. *Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)*

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Daarnaast heeft het Bbl regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk. En over het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

3. *Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)*

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het Bal geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving – burgers, bedrijven en overheid.

4. *Omgevingsbesluit*

In het Omgevingsbesluit staan regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen, over procedures, handhaving en uitvoering, en over het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Het Omgevingsbesluit geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving – burgers, bedrijven en overheid.

Daarnaast biedt de Omgevingswet in artikel 16.30, lid 1 de mogelijkheid om een aanvraag in te dienen voor het wijzigen van een omgevingsplan. Voor het wijzigen van een omgevingsplan moet in ieder geval voldaan worden aan de doelen van de Omgevingswet, zoals opgenomen in artikel 1.3 en 2.1, lid 1 en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals opgenomen in artikel 4.2.

Betekenis voor het plan

Het wijzigen van het omgevingsplan kan op grond van artikel 16.30, lid 1 van de Omgevingswet. De beoordeling van de wijziging van het omgevingsplan ligt bij decentrale overheden.

3.1.2. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Sinds de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking is getreden, geldt ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI geeft het rijk een

langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI gaat uit van vier prioritaire opgaven:

- Duurzaam economisch groeipotentieel voor Nederland;
- Ruimte voor de klimaatverandering en energietransitie;
- Sterke, leefbare en klimaatbestendige steden en regio's met voldoende ruimte om te wonen, werken en bewegen;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI is zelfbindend voor het Rijk. De rijksoverheid zet er wel op in dat provincies en gemeenten bij het vaststellen van hun eigen omgevingsvisies rekening houden met wat er in de NOVI staat.

Betekenis voor het plan

Voor een landelijk gebied dat zich toekomstbestendig kan ontwikkelen, is nodig dat de bereikbaarheid, de economische kracht en de beschikbaarheid van voorzieningen ook voldoende worden meegenomen in het Nationaal Programma Landelijk gebied. Vrijkomende agrarische bebouwing kan gebruikt worden voor het ontwikkelen van nieuwe functies en woonconcepten.

Een aantrekkelijk landschap maakt dat mensen daar willen wonen, werken en recreëren. Vrijkomende agrarische bebouwing kan bijvoorbeeld met provinciale ruimte-voor-ruimteregelingen omgevormd worden tot aantrekkelijke nieuwe woon- of werklocaties, waarbij de vrijkomende agrarische grond zo veel mogelijk kan worden ingezet voor een grotere grondgebondenheid van de omliggende agrarische bedrijven, of worden gebruikt voor agrarisch natuurbeheer. Ook wordt ingegaan op de aspecten 'economie en landschap'. Landschap is immers een belangrijk onderdeel van het vestigingsklimaat, zowel voor de meer verstedelijkte gebieden als voor de landelijke regio's. Voor een hoogwaardige kenniseconomie als de Nederlandse, is de bereikbaarheid en aantrekkelijkheid van het omringende landschap van groot belang in de concurrentie met andere landen. Een aantrekkelijke leefomgeving is tevens een randvoorwaarde voor toerisme.

Rijk en regio's werken samen uit hoe kan worden omgegaan met de opgave van agrarische leegstand en verandering van functie in relatie tot het combineren van functies in het landelijke gebied, behoud en versterking van de leefbaarheid op het platteland en het voorkomen van verdere aantasting van het landschap.

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op het wijzigen van het (voormalig) agrarisch bedrijfsterrein naar een bedrijfsfunctie, specifiek een landbouwmechanisatiebedrijf. Daarnaast wordt het bouwvlak vervormd. Dit is passend binnen de Beleidsregels Erventransitie Twenterand, waaraan in paragraaf 3.3.3. wordt getoetst.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit TAM-Omgevingsplan opgenomen ontwikkeling.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1. Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

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.

3.2.4. 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), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

3.2.5. Waar – ontwikkelperspectieven

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 ontwikkelperspectieven. 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 ontwikkelperspectieven. De ontwikkelperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

3.2.6. 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.

Betekenis voor het plan

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

Of – generieke beleidskeuzes

Bij de afweging in de 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikelen 4.7, 4.8 en 4.9 (ruimtelijke kwaliteit) relevant. Hierna wordt op deze artikelen ingegaan.

Artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

Lid 1:

Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:

- a) er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
- b) de ruimte binnen het bestaand bebouwde gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en
- c) mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Lid 2:

Omgevingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen in de Groene Omgeving die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen, als aannemelijk gemaakt is dat:

- a. (her)benutten van bestaande bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is; en
- b. mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied, op een bestaand erf. Zoals reeds vermeld, wordt het bouwvlak herschikt en neemt de oppervlakte hiervan hierdoor niet toe. Daarom is er geen sprake van een toename van bebouwingsmogelijkheden en worden er geen extra mogelijkheden voor ruimtebeslag gerealiseerd. Bovendien gaat het in dit geval om een bedrijfsfunctie, die aan het buitengebied gerelateerd is. Er is dan ook sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 4.7 (oogmerk ruimtelijke kwaliteit)

Deze paragraaf is gericht op het versterken van ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van de of-, waar- en hoe-benadering volgens het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel.

Artikel 4.8 (ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit)

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

Artikel 4.9 (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit, lid 1)

Lid 1:

Omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:

- a) het uitvoeringsmodel (of-, waar- en hoe-benadering) uit de Omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
- b) wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de Omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en
- c) inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken (bijlage VII) is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.7, 4.8 en 4.9 van de Omgevingsverordening Overijssel

In de volgende subparagrafen wordt ingegaan op de waar- en hoe-benadering. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling past binnen het provinciale uitvoeringsmodel. Ook zal uit de volgende paragrafen blijken dat de ontwikkeling past in het ontwikkelingsperspectief en hoe uitvoering is gegeven aan de vier-lagenbenadering. Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit geldt dat er een forse bijdrage wordt geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, de maatregelen worden verder omschreven in paragraaf 2.3.

Waar – ontwikkelperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Toetsing van het initiatief aan het ontwikkelperspectief

Met voorgenomen ontwikkeling wordt een (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel getransformeerd naar een bedrijfsfunctie, specifiek een landbouwmechanisatiebedrijf. Het

voorgenomen initiatief levert geen belemmeringen voor omliggende functies en voorziet niet in een verandering in de ter plaatse aanwezige landschappelijke structuur. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het volgende hoofdstuk, waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plaatse aanwezige ontwikkelperspectief.

Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De ‘Stedelijke laag’ en ‘Laag van beleving’ zijn buiten beschouwing gelaten, aangezien het plangebied ten aanzien van deze lagen geen bijzondere kenmerken heeft.

Natuurlijke laag

Het plangebied is op de gebiedskenmerken kaart van de Natuurlijke laag aangeduid met het gebiedstype ‘Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)’. Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van ‘levend hoogveen’ (veenaangroei).

Als ontwikkelingen plaats vinden in de nabijheid van hoogveenrestanten, dan dragen deze bij aan verbetering van de hydrologie om verdroging van het veenpakket tegen te gaan en, waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend hoogveen. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Toetsing van het initiatief aan den Natuurlijke laag

De kenmerken van het plangebied zijn, door het gebruik van het plangebied (voormalig agrarisch bedrijf en landbouwmechanisatiebedrijf), niet of nauwelijks aanwezig. Voor zover nog aanwezig, blijven de kenmerken als gevolg van voorliggend voornemen behouden. Geconcludeerd wordt dat deze laag zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Laag van het agrarische cultuurlandschap

Het plangebied is op de gebiedskenmerken kaart van de Laag van het agrarische cultuurlandschap aangeduid met het gebiedstype ‘Veenkoloniaal landschap’. Grootschalig open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelingen ontwateringsstructuur zijn ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden ten behoeve van de turfwinning. Een ontwateringsstelsel van kanalen en wijken is typerend voor dit landschap. Vanuit nieuwe linten en kanaaldorpen werd het hoogveen ontgonnen. Het vergraven landschap werd vervolgens als akkerbouwgebied in gebruik genomen. Kanaaldorp als karakteristiek dorpstype met het kanaal als centrale open(bare) ruimte en drager van de bebouwing.

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. De opgave is aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht

gerichte, ontwikkelingen te koppelen. Daarmee kan tevens het contrast tussen de grote open ruimtes en verdichte zones (linten en kanaaldorpen) worden versterkt. Ruimtelijke aanknopingspunten hiervoor zijn ondermeer de relictten van het hoogveen, de formele kanalen en wijkenstructuur met mooie bruggen, royale laanbeplantingen en daaraan de soms landgoedachtige buitens, villa's en herenboerderijen. De ambitie is verder de landschappelijke kwaliteiten voor weidevogels in stand te houden en te versterken, waaronder de aanwezige openheid en hoog waterpeil. Aandacht voor bijzondere architectuur en vormgeving van nieuwe bruggen en kunstwerken gegeven vorm aan de identiteit van het gebied.

Toetsing van het initiatief aan de Laag van het agrarische cultuurlandschap

Voorliggende ontwikkeling sluit aan bij de kenmerken van het 'Veenkoloniaal landschap'. Het landschappelijke inpassingsplan in combinatie met de voorwaardelijke verplichting in de regels van de TAM-omgevingsplan borgt maatregelen die aansluiten bij de gebiedskenmerken. Geconcludeerd wordt dat deze laag zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1. Omgevingsplan

Voor de hervorming van het bouwvlak en de wijziging naar een bedrijfsfunctie ter plaatse van de Almelseweg 73 te Vriezenveen moet getoetst worden aan het geldende gemeentelijke beleid. De gemeente Twenterand heeft, net als alle andere gemeentes in Nederland, vanaf 1 januari 2024 een omgevingsplan van rechtswege. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en een nieuw deel.

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit:

- Voormalige bestemmingsplan buitengebied;
- Rijksregels over activiteiten (bruidsschat);

Het nieuwe deel van het omgevingsplan is eerst nog leeg. De toetsing aan het omgevingsplan zal daarom betrekking hebben op het tijdelijk deel.

Voormalige bestemmingsplan "Buitengebied Twenterand"

Het perceel is gelegen in het plangebied van het omgevingsplan Twenterand, onderdeel "Buitengebied Twenterand". Het perceel heeft de functie 'Agrarisch'. Hierbinnen is de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan. Een landbouwmechanisatiebedrijf is niet toegestaan op grond van het geldende omgevingsplan.

In het bestemmingsplan Buitengebied Twenterand, welke inmiddels is opgegaan in het omgevingsplan van rechtswege was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het hergebruik van agrarische erven voor niet-agrarische bedrijvigheid (artikel 3.6.4). De regels waren als volgt:

3.6.4 Hergebruik voor niet-agrarische bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het na bedrijfsbeëindiging van het agrarisch bedrijf omzetten van een bouwvlak in de bestemming 'Bedrijf' en/of de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, mits:

- a. het uitsluitend activiteiten betreft zoals genoemd in Bijlage 4 'Bedrijvenlijst na agrarische bedrijfsbeëindiging', met inachtneming van het aangegeven maximale

brutovloeroppervlak, danwel activiteiten die naar de aard en omvang van hun hinder vergelijkbaar zijn;

- b. ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend;
- c. geen nieuwbouw plaatsvindt;
- d. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, die niet worden hergebruikt, worden gesloopt, met uitzondering van karakteristieke bouwwerken;
- e. het aantal bedrijfswoningen niet toeneemt;
- f. de karakteristiek van de gebouwen alsmede de complexiteit en de (landschappelijke) kenmerken van het voormalig boeren erf niet onevenredig worden getast;
- g. de bedrijfsactiviteit geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft;
- h. er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf;
- i. er is voorzien in een erfinrichtingsplan waarmee de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het behoud of de versterking van de landschappelijke gebiedskenmerken wordt aangetoond;
- j. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- k. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Onder de Omgevingswet is het instrument wijzigingsbevoegdheid echter vervallen én er is niet voorzien in overgangsrecht. Hierdoor kan geen gebruik worden gemaakt van wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten die op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet in het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn opgenomen. Het gevolg hiervan is dat na inwerkingtreding van de Omgevingswet het college van B&W geen nieuw wijzigingsplan of uitwerkingsplan meer kan vaststellen.

Wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsbevoegdheden die nog niet zijn gebruikt, worden niet waardeloos, maar veranderen van karakter. De wetgever heeft namelijk voorzien in een andersoortige overgangsregeling. De wijzigingsbevoegdheden en de uitwerkingsplichten uit bestaande bestemmingsplannen worden onder de Omgevingswet gelijkgesteld met binnenplanse beoordelingsregels (artikel 22.32 Invoeringsbesluit Omgevingswet). Concreet betekent dit dat wanneer een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend, ook aan de bepalingen van de (oude) wijzigingsbevoegdheid en de Uitwerkingsplicht wordt getoetst. Als een vergunningaanvraag voldoet aan de beoordelingsregels, dan kan er vervolgens een omgevingsvergunning door het college van B&W worden afgegeven.

Indien het bouwvlak gewijzigd moet worden, kan dat niet met een omgevingsvergunning. Immers, een omgevingsvergunning wijzigt het onderliggende planologisch regime niet. Dat betekent dat een TAM-omgevingsplan moet worden opgesteld als het bouwvlak aangepast moet worden. Daarbij geldt wel dat als er sprake gaat zijn van een wijziging van de situering van het bouwvlak, het nieuwe bouwvlak aanzienlijk verminderd moet worden om verstening van het buitengebied tegen te gaan.

Betekenis voor het plan

Hieronder worden de voorwaarden getoetst:

- a. Het betreft een landbouwmechanisatiebedrijf, dit is één van de bedrijven in de lijst. Tevens wordt maximaal het bestaande brutovloeroppervlak toegestaan middels het planologisch-juridische kader van dit TAM-omgevingsplan.
- b. Hier wordt aan voldaan.
- c. Hier wordt aan voldaan.

- d. Hier wordt aan voldaan.
- e. Hier wordt aan voldaan.
- f. Middels een landschappelijk inpassingsplan (zie ook paragraaf 2.3 en bijlage 1) worden de landschappelijk waarden ter plaatse geborgd.
- g. Hier wordt aan voldaan, daarvoor wordt verwezen naar paragraaf 4.8.
- h. Hier wordt aan voldaan, daarvoor wordt verwezen naar paragraaf 4.8.
- i. Middels een landschappelijk inpassingsplan (zie ook paragraaf 2.3 en bijlage 1) worden de landschappelijk waarden ter plaatse geborgd.
- j. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4.
- k. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

Er wordt voldaan aan de voorwaarde van de voormalig wijzigingsbevoegdheid.

Bruidsschat

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een aantal regels op rijksniveau vervallen en opgenomen in de bruidsschat van het omgevingsplan. De bruidsschat staat in artikel 22 van het omgevingsplan en ziet op circa 600 regels uit het voormalige Activiteitenbesluit, Bouwbesluit en het Besluit Omgevingsrecht. In hoofdstuk 4 worden de aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld waarbij ook wordt ingegaan op de aspecten die in de bruidsschat worden behandeld.

3.3.2. Omgevingsvisie Twenterand 1.0

Op 14 december 2021 heeft de gemeente Twenterand haar omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie, die de gemeente opstelt, verbindt de verschillende opgaven met elkaar en beschrijft op welke wijze de gemeente deze samenhang vormgeeft. De omgevingsvisie schetst de ruimtelijke ambities en keuzes van Twenterand. Maar hoe ziet Twenterand eruit als het gezamenlijk is gelukt om die ambities waar te maken? Ook in 2040 is Twenterand nog altijd een groene plattelandsgemeente waar in de kernen prettig wordt gewoond en hard gewerkt. Maar behouden vraagt om toekomstbestendige veranderen: geschikte woningen voor langer thuisblijven wonen en vaker thuiswerken, energie duurzaam opwekken en een land en dorp wat bestand is tegen droogte en piekbuien.

De ambities voor Twenterand zijn onderverdeeld in vijf hoofdthema's:

1. Goed wonen;
2. Toekomstbestendig werken;
3. Duurzaam doen;
4. Fraaie en gezonde omgeving;
5. Zorgeloze Mobiliteit.

Toekomstbestendig werken (in het buitengebied)

Er zijn goede vestigings- en ontwikkelmogelijkheden voor ondernemers in Twenterand en de gemeente faciliteert ondernemers op basis van het principe "ja, tenzij". De gemeente geeft ondernemers de ruimte door in te zetten op maatwerk. Hierdoor functioneert de BV Twenterand daadkrachtig en toekomstbestendig. Twenterand heeft een ondernemersklimaat waar netwerkend wordt samengewerkt om inhoudelijke opgaven meer tastbaar te maken. Niet iedereen voor zichzelf, maar samen aan de slag. De complexe vraagstukken zoals arbeidsmarkt & talent en duurzaamheid & circulaire economie vragen om samenwerking tussen partijen. De gemeente speelt hierbij een belangrijke rol in het faciliteren, verbinden en organiseren. Ondernemend Twenterand speelt een belangrijke rol in het actief meedoen. De economie van Twenterand is een optelsom van alle sectoren in Twenterand. De economie is overal: op een

bedrijventerrein, in de winkelcentra, in het buitengebied en niet te vergeten bij mensen thuis. Digitalisering vraagt om een andere kijk op waar werk mogelijk is. Flexibel werken is de nieuwe vorm. Dat betekent dat op meer plekken werken wordt gemixt met andere functies.

In het buitengebied wil de gemeente ruimte bieden aan gezonde en toekomstgerichte agrarische bedrijven en de gemeente wil samen met de agrarische sector onderzoeken hoe we een overgang naar meer duurzame vormen van landbouw kunnen realiseren. Daarbij betrekken we ook nieuwe bedrijfstypen en –takken die passen in het buitengebied. Het landbouwbeleid van de afgelopen decennia heeft het evenwicht tussen agrarische productie en draagkracht van natuur en bodem verstoord. Kringlooplandbouw, waarbij de kringloop zoveel mogelijk lokaal gesloten wordt, kan die balans tussen economie en ecologie herstellen. De omschakeling naar een meer duurzame landbouw, zoals kringlooplandbouw, is een enorme uitdaging voor de agrarische sector en is alleen mogelijk als agrarische ondernemers duurzaam een goede boterham kunnen verdienen. Kringlooplandbouw is echter niet de enige ontwikkeling in het buitengebied. De ambities voor de energietransitie, klimaatadaptatie, recreatie, ruimtelijke kwaliteit en wonen vragen ook om ruimte in de vorm van windmolens, waterberging, wandelpaden en woonhuizen. Al die ontwikkelingen hebben impact op de mogelijkheden voor agrariërs, maar bieden ook kansen om het buitengebied vitaal te houden. Dat vraagt om meer samenwerking en organisatievermogen.

Betekenis voor het plan

De ontwikkeling komt de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Twenterand ten goede. De verandering van functie gaat immers gepaard met landschappelijke inpassing. De aanwezige bedrijvigheid is voornamelijk gericht op agrariërs en particulieren en is hiermee aanverwant het buitengebied. Derhalve is het passend om op deze locatie deze bedrijvigheid toe te staan. Daarnaast wordt hiermee de voortzetting van een lokaal geworteld bedrijf geborgd. Geconcludeerd wordt dat het voornemen hiermee passend is binnen de omgevingsvisie van de gemeente Twenterand.

3.3.3. Beleidsregels Erventransitie Twenterand

De provincie biedt gemeenten beleidsruimte voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. De gemeenteraad van Twenterand heeft daarom de beleidsregels Erventransitie Twenterand 2019 vastgesteld. De beleidsregels erventransitie bieden een vereenvoudiging van de eerdere Rood voor Rood regeling en een uitbreiding van de mogelijkheden voor Rood voor Rood en de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving.

Het VAB-beleid heeft als doel om de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied te versterken. Dit gebeurt enerzijds door de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied in stand te houden en te verbeteren. Anderzijds door een bijdrage te leveren aan een vitaal en leefbaar buitengebied door het mogelijk maken van (economische) ontwikkelingen in het buitengebied.

Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bebouwing (Buitengebied)

Onderstaand is vanuit de Beleidsregels van toepassing op het hergebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing in het buitengebied.

- Deze beleidsregel is van toepassing voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing in het buitengebied.
- Voor de mogelijkheden voor vrijkomende agrarische gebouwen wordt aangesloten bij de mogelijkheden die worden geboden in het op 13 maart 2018 vastgestelde

bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand”, zoals vermeld in bijlage 3 en 4 bij de regels van bestemmingsplan Buitengebied Twenterand.;

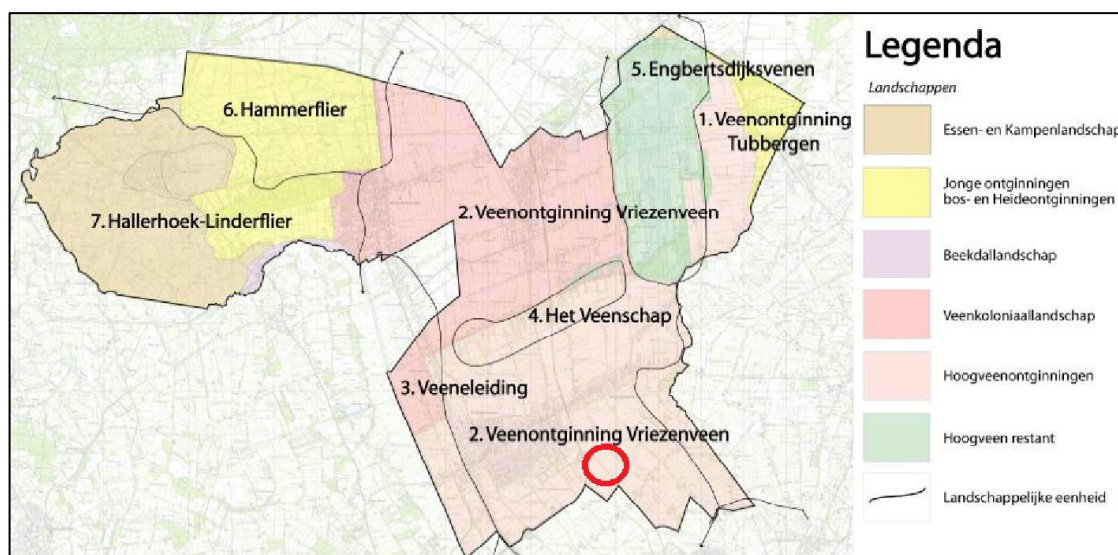
- Aanvullend op de mogelijkheden die het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand” biedt kunnen in Vrijkomende Agrarische Gebouwen ook activiteiten worden toegestaan die qua aard, omvang en intensiteit op één lijn te stellen zijn met de mogelijkheden als benoemd in bijlage 3 en 4 bij de regels van bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand” met dien verstande dat detailhandel niet wordt toegestaan;
- Deze regeling kan worden toegepast in combinatie met artikel 3.3.2 van de schuur voor schuur regeling

Betekenis voor het plan

In dit geval wordt er aangesloten bij de mogelijkheden vanuit het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand”. Hier is in paragraaf 3.3.1. reeds uitgebreid aan getoetst. Een voormalig wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan wordt gebruikt als kader voor deze ontwikkeling. Er kan worden geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de Beleidsregels Erventransitie Gemeente Twenterand 2019.

3.3.4. Landschapontwikkelingsplan

Naast een welstandsnota heeft de gemeente Twenterand een landschapontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. De raad van de gemeente Twenterand heeft op 6 november 2007 het Landschapontwikkelingsplan (uitwerking Twenterand) vastgesteld. Hoofddoel van het LOP is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. Op basis van het LOP ligt het plangebied in deelgebied “Veenontginningen Vriezenveen”. Het plangebied is aangegeven met de rode cirkel.



• Figuur 4: Uitsnede Landschapontwikkelingsplan gemeente Twenterand (LOP)

Veenontginningen Vriezenveen, Weitemanslanden

Weitemanslanden ligt op de helling van de lager gelegen veenontginningen naar de hoger gelegen jonge ontginningen ten oosten van Twenterand. Het levert een open, rationeel landschap op. Weitemanslanden is aangemerkt in het reconstructiebeleid als landbouwontwikkelingsgebied. Ook heeft Weitemanslanden te maken met een grote stedelijke

druk vanuit Almelo. Daardoor heeft het gebied te maken met een zeer hoge functiedruk. Omvorming van het huidige landschap naar een landschap waar intensieve veehouderij in combinatie met grondgebonden landbouw zich kan ontplooien, maar waar enige stedelijke uitloop mogelijk is. Dit is realiseerbaar door naast ruimte te bieden voor de agrarische sector, als tegenprestatie een investering in de ruimtelijke kwaliteit te vragen, waardoor een aantrekkelijk landschap blijft bestaan voor bewoners en bezoekers. Hierbij sluit het LOP aan op het concept 'Ontwikkeling landbouwontwikkelingsgebieden Twenterand'.

Betekenis voor het plan

In dit geval betreft het de verandering van functie van een voormalig agrarisch bedrijf, gecombineerd met de aanleg van landschapselementen en groene structuren. Er is een erfinrichtingsplan opgesteld, waarbij zorgvuldig rekening is gehouden met de kenmerken en ambities van het gebied, zoals beschreven in het landschapsontwikkelingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.3. .

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in het Landschapsontwikkelingsplan.

Hoofdstuk 4. Planologische en milieukundige aspecten

In dit hoofdstuk wordt omschreven op welke wijze bij de activiteiten rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 van de Omgevingswet.

4.1 M.E.R.-BEOORDELING

De M.E.R. regelgeving is uitgewerkt in verschillende onderdelen van de Omgevingswet. Afdeling 16.4 van de omgevingswet bevat regelgeving over milieueffectrapportages. De uitwerking van deze regelgeving is te vinden in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. In bijlage V behorende bij dit besluit staan de projecten en de besluiten waarvoor een M.E.R. plicht of M.E.R. beoordelingsplicht geldt.

Betekenis voor het plan

De gewenste ontwikkelingen zijn niet genoemd in een kolom genoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Overigens heeft het plan geen aanzienlijke milieugevolgen vanwege de kenmerken van het plan, de plaats van het project en het ontbreken van relevante potentiële effecten. Daarmee is voor het voorliggende plan geen M.E.R. beoordeling noodzakelijk.

4.2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Betekenis voor het plan

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Als enkel sprake is van een planologische functiewijziging dan is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft) (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075).

Voorliggend plan voorziet in het wijzigen van de agrarische functie naar de bedrijfsfunctie. Er worden geen nieuwe gebouwen mogelijk gemaakt en het erf wordt niet vergroot. Hiermee is geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 DUURZAAMHEID

Het aspect duurzaamheid is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. Het speelt een rol bij de beoordeling van activiteiten en het draagt op een positieve manier bij aan de fysieke leefomgeving.

Betekenis voor het plan

Door de voorgenomen ontwikkeling wordt de duurzame voortzetting van het landbouwmechanisatiebedrijf gewaarborgd. Het toekennen van een passende, legale functie aan het perceel dat reeds bedrijfsmatig wordt gebruikt, voorkomt dubbel ruimtegebruik en onduidelijkheid over de bestemming. Hierdoor is geen nieuw bouwperceel of uitbreiding in het buitengebied nodig en wordt optimaal gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur. Met het formaliseren van de bedrijfsbestemming ontstaat bovendien meer zekerheid en investeringsruimte voor het bedrijf, wat investeringen in een duurzamere bedrijfsvoering (zoals de toepassing van zonnepanelen, verbetering van afvalscheiding en het realiseren van milieuvriendelijke werkplaatsen) stimuleert.

4.4 GEZONDHEID

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is daarom een gezonde fysieke leefomgeving, artikel 1.3 Omgevingswet. In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Betekenis voor het plan

Met voorliggend initiatief wordt in deze toelichting zo goed mogelijk afgewogen op welke manieren de ontwikkeling invloed zal hebben en beïnvloed wordt door omliggende activiteiten zonder dat de gezondheid van de omliggende bewoners negatief wordt beïnvloed. In deze onderbouwing is dit bereikt door te onderbouwen dat bij alle relevante milieuparagrafen een evenwichtige toedeling van functies en locaties plaatsvindt. Vanuit dit oogpunt kan geredeneerd worden dat de kwaliteit van de leefomgeving door de beoogde activiteit niet verslechtert.

4.5 Water

Bij een project moet rekening gehouden worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Dit staat in artikel 5.37 Bkl. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. De watertoets is hiervoor een mogelijkheid, maar is niet verplicht. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterschap Vechtstromen kijkt wat de invloed van het plan op de waterhuishouding is en geeft een wateradvies.

Betekenis voor het plan

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Hier kwam uit het 'Wateradvies Geen Waterschapsbelang'. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Vechtstromen heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Vechtstromen.

Voor de volledigheid wordt benoemd dat hemelwater lokaal in de bodem wordt geïnfiltreerd. Water dat niet in de bodem kan infiltreren, wordt afgevoerd naar een ontwateringsgreppel van 0,5 meter breed en 100 meter lang.

4.6 SOORTENBESCHERMING EN GEBIEDSBESCHERMING

Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de Wet natuurbescherming, het Besluit natuurbescherming en de Regeling natuurbescherming vervallen. Deze regels zijn opgegaan in de Omgevingswet via het aanvullingsspoor natuur. Dit aanvullingsspoor ziet op zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming.

4.6.1. Gebiedsbescherming

Onder de Omgevingswet moet getoetst worden of nieuwe of uitbreidingen van bestaande economische activiteiten effecten hebben op Natura-2000 gebieden.

Betekenis voor het plan

Voorliggende ontwikkeling voorziet in een functiewijziging. Er vinden geen aanpassingen plaats aan de bestaande bebouwing. Daarom is het niet noodzakelijk om een stikstofberekening uit te voeren.

4.6.2. Soortenbescherming

Door een groot aantal activiteiten en invloeden staat het voortbestaan van veel soorten onder druk. Daarom is soortenbescherming een onderdeel van de Omgevingswet. Met verschillende wetsinstrumenten is het mogelijk om te zorgen voor de bescherming van flora en fauna. Dit voorkomt achteruitgang van de biodiversiteit.

Betekenis voor het plan

Voorliggende ontwikkeling voorziet in een functiewijziging. Dit TAM-omgevingsplan voorziet slechts de planologische toestaanbaarheid van bedrijfsactiviteiten. Er vinden geen aanpassingen plaats aan de bestaande bebouwing. Daarom is het niet noodzakelijk om een quickscan natuurwaarden uit te voeren.

4.7 WEGEN, VERKEREN EN PARKEREN

Onder de Omgevingswet moet bij de ontwikkeling van nieuwe projecten gekeken worden naar de wegen, het verkeer en parkeren. Dit mag niet significant verslechteren ten opzichte van de huidige situatie.

Betekenis voor het plan

Bij nieuwe ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. Hiertoe kunnen berekening worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Parkeerkencijfers 2024 – Basis voor parkeernormering' (augustus 2024) van het CROW. 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 aantal benodigde parkeerplaatsen.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (Bron: Gemeentelijk Mobiliteitsplan Twenterand);
- Stedelijke zone: buitengebied (Bron: Beleidsnota Parkeernormen gemeente Twenterand).

Functie	Parkeernorm per 100 m ² bvo	Verkeersgeneratie per 100 m ² bvo
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	1,05	4,8
Wonen, koop, vrijstaand	2,4	8,2

Parkeerbehoefte

Het bestaande bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van circa 900 m². Op basis van bovenstaande uitgangspunten geldt voor het bedrijf een parkeerbehoefte van $9 * 1,05 = 9,45$ (afgerond 10) parkeerplaatsen. Tevens is er een vrijstaande bedrijfswoning aanwezig, hiervoor geldt een parkeerbehoefte van 2,4 (afgerond 3) parkeerplaatsen.

Voor beide functies geldt dat het terrein ruim voldoende van omvang is om te kunnen voorzien in deze parkeerbehoefte. In de huidige situatie is er geen sprake van parkeerproblematiek. Aangezien voorliggend TAM-omgevingsplan toeziet op slechts een planologische wijziging zijn geen problemen met betrekking tot het aspect parkeren te verwachten.

Verkeersgeneratie en ontsluiting

Het bestaande bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van circa 900 m². Dit betekent dat er sprake is van zo'n $9 * 4,8 = 43,2$ (afgerond 44) verkeersbewegingen per weekdagetmaal. Voor de bedrijfswoning geldt een verkeersgeneratie van 8,2 (afgerond 9) verkeersbewegingen per weekdag etmaal. Totaal gaat het dus om 51,4 verkeersbewegingen per weekdagetmaal.

Het plangebied wordt middels twee inritten ontsloten op de Almloseweg. De omliggende wegenstructuur is van ruimvoldoende omvang om deze verkeersbewegingen verkeersveilig op te kunnen vangen.

4.8 LUCHTKWALITEIT

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO₂.

Betekenis voor het plan

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, in verhouding tot de standaard gevallen NIBM (artikel 5.54 Bkl), kan gesteld worden dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Daarnaast wordt opgemerkt dat er ten aanzien van de ontwikkelingen geen sprake is van toevoeging van of wijziging naar een gevoelige functie in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

4.9 GELUID

Paragraaf 5.1.4.2.1 Bkl bevat specifieke instructieregels voor regels in het omgevingsplan over geluid door activiteiten. Deze instructieregels zijn van toepassing op het moment dat een BOPA op een locatie een geluidbelastende activiteit of een geluidgevoelig gebouw planologisch mogelijk maakt. Daarmee gelden de instructieregels zowel bij het toestaan van de activiteit, als bij het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in de nabijheid van de activiteit.

Het toepassingsbereik van deze instructieregels bestaat uit activiteiten die geluid veroorzaken op legale geluidgevoelige gebouwen. De planologische status is bepalend.

In artikel 5.59 Bkl is bepaald dat rekening moet worden gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Dit geluid moet aanvaardbaar zijn. De gemeenteraad moet, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 4.2 lid 1 Ow), de ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen optredende geluidbelasting als gevolg van activiteiten, beoordelen en betrekken in de belangenafweging.

Paragraaf 5.1.4.2.2 Bkl is van toepassing op het geluid op een geluid gevoelig gebouw door activiteiten, met uitzondering van de specifieke activiteiten uit paragraaf 5.1.4.2.3 (windturbines, windparken, schietbanen). In deze paragraaf zijn standaardwaarden (artikel 5.65 Bkl) en grenswaarden (artikel 5.66 Bkl) voor geluid opgenomen. De activiteit die als BOPA wordt aangevraagd, moet hieraan worden getoetst. Er is flexibiliteit om af te wijken tot aan de grenswaarden. De beleidsruimte om af te wijken tot de grenswaarde wordt ingevuld met het Gebiedsgerichte geluidbeleid, waarin de wenselijk geachte gebiedsgerichte waarden zijn opgenomen.

Betekenis voor het plan

Met voorgenomen ontwikkeling wordt geen geluidsgevoelige functie gerealiseerd. Daarom kan een beoordeling van de geluidsbelasting als gevolg van weg- of spoorwegverkeer en omliggende bedrijvigheid achterwege blijven.

Wel dient op basis van artikel 5.59 Bkl dient in een omgevingsplan rekening te worden gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Het geluidsniveau op geluidgevoelige gebouwen dient aanvaardbaar te zijn.

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor de categorie 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw: algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²' (categorie 3.1) een richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. In een straal van 50 meter bevinden zich geen geluidsgevoelige gebouwen. Derhalve is een nadere toetsing met betrekking tot het aspect geluid niet nodig. Voor de omliggende woningen geldt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.10 GEUR

Paragraaf 5.1.4.6.1 Bkl bevat instructieregels die zorgen voor de toedeling van functies die geur belastende activiteiten en/of geurgevoelige gebouwen in elkaars nabijheid mogelijk maken. Er zijn voor drie bronnen regels gesteld: zuivering technische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2), het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3) en enkele andere agrarische activiteiten (subparagraaf 5.1.4.6.4).

Volgens artikel 5.92 Bkl wordt rekening gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen en dat deze aanvaardbaar is. Met deze bepaling is geregeld dat bij de vaststelling van een omgevingsplan/BOPA in ieder geval rekening wordt gehouden met de geur van activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de lokale specifieke omstandigheden en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten. Wat aanvaardbaar is, kan afhankelijk zijn van de specifieke plaatselijke situatie en vergt een zorgvuldige belangenafweging van de gemeenteraad.

Bij het toelaten van een nieuwe geurgevoelige functie moet ook worden getoetst of bedrijven in de omgeving worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Om dat te beoordelen moet er worden

getoetst aan de normen in de BS en Bal waar het bedrijf aan moet voldoen. Een nieuwe geurgevoelige functie is alleen aanvaardbaar als deze er niet toe leidt dat het geur emitterende bedrijf daardoor niet meer kan voldoen aan de voor hem geldende normen (BS en Bal) dan is er sprake van een beperking in de bedrijfsvoering.

Betekenis voor het plan

Het te realiseren bedrijfsgebouw is niet geurgevoelig. Daarnaast is op een landbouwmechanisatiebedrijf nagenoeg geen sprake van geuruitstoot.

4.11 OMGEVINGSVEILIGHEID

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

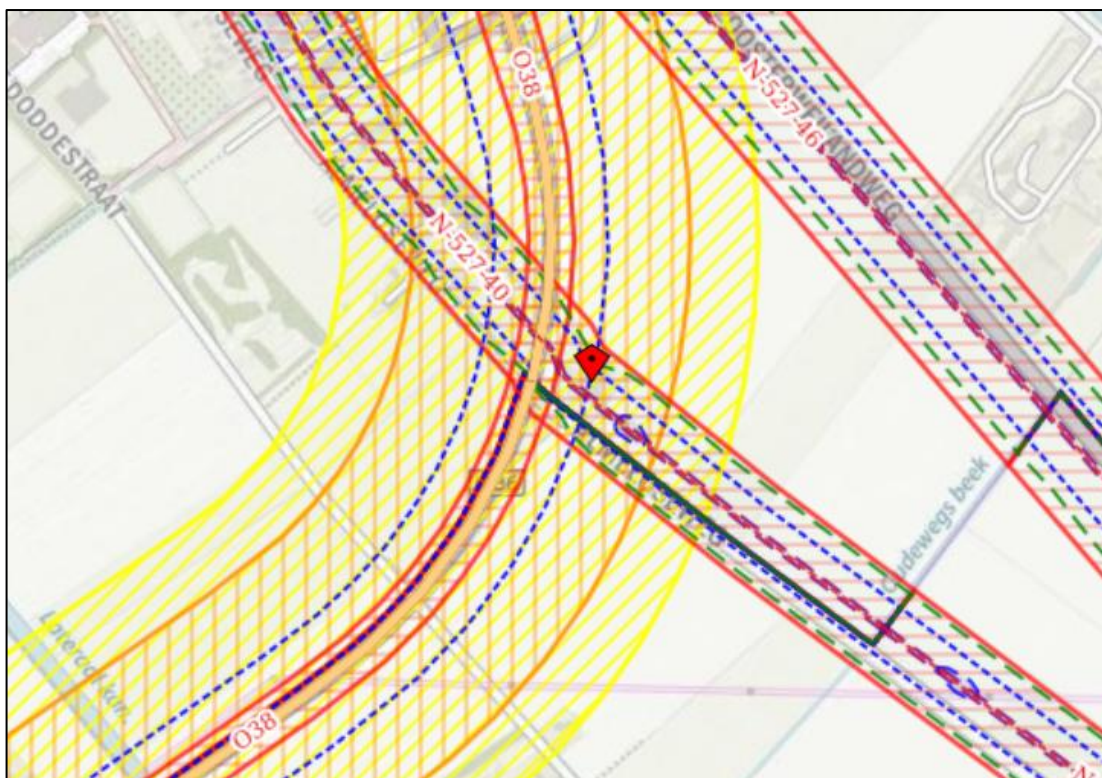
Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl). De waarden voor het plaatsgebonden risico worden ruimtelijk vertaald in afstanden tot gebouwen en locaties. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen niet binnen de PR-10-6-contour van een activiteit komen.

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Aan de hand van de EV-signaleringskaart is een inventarisatie verricht van de 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 figuur 5 is een uitsnede van de EV-signaleringskaart weergegeven met daarop het plangebied aangeduid met rode stip.



• Figuur 5: Kaart omgevingsveiligheid Almloseweg 73 te Vriezenveen (Bron: EV-signaleringskaart)

Betekenis voor het plan

In de omgeving van het plangebied bevinden zich zoals aangegeven op de Risicokaart verschillende risicobronnen, namelijk twee gasleidingen en een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Echter wordt in dit geval geen kwetsbaar, kwetsbare of zeer kwetsbare functie toegevoegd. Daarnaast wordt er geen risicovolle functie gerealiseerd.

Bovendien leidt de ontwikkeling niet tot een toename van het aantal personen in de nabijheid van de risicobron. Het aantal personeelsleden en personen die de bedrijfswoning bewonen blijven gelijk. Er is immers slechts sprake van een functiewijziging. Verder vinden er geen aanpassingen plaats.

Het betreft geen werkfunctie met zeer kwetsbare objecten, bijvoorbeeld een kinderdagverblijf. Er wordt vermeld dat het plangebied bij een calamiteit goed bereikbaar is voor hulpdiensten, het plangebied in meerdere richtingen te ontvluchten is en met name sprake zal zijn van de aanwezigheid van personen die als zelfredzaam worden aangemerkt.

Geconcludeerd wordt dat de omgevingsveiligheid niet in het geding komt als gevolg van onderhavig plan.

4.12 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Betekenis voor het plan

Het plangebied kent, op basis van de Rijksmonumenten en Werelderfgoedkaart van Atlas Leefomgeving geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Daarnaast bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Cultuurhistorie is geen belemmering voor voorgenomen initiatief.

Met betrekking tot archeologische waarden wordt vermeld dat de gemeente Twenterand beschikt over een eigen verwachtings- en beleidsadvieskaart. Het plangebied wordt hierop aangemerkt als een locatie met lage archeologische verwachting. Voor deze gronden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk mits:

- Een planlocatie geheel in een lage verwachtingszone ligt;
- Grenzend aan de planlocatie geen waardevol archeologisch terrein aanwezig is.

Aan beide voorwaarden wordt voldaan. Een nadere toetsing met betrekking tot archeologie wordt niet nodig geacht.

4.13 BODEM

De bodem moet geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie moet worden getoetst aan paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Deze paragraaf bevat regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem.

Betekenis voor het plan

Wanneer een planologische procedure wordt doorlopen wordt voor het wijzigen van de functie in veel gevallen een verkennend bodemonderzoek geëist. Echter wordt een verkennend bodemonderzoek hier niet noodzakelijk geacht aangezien het een wijziging van het omgevingsplan betreft om de feitelijke situatie in overeenstemming te laten zijn met de planologische situatie. Het plangebied is reeds in gebruik als landbouwmechanisatiebedrijf met bedrijfswoning. Er worden geen bodemingrepen gedaan. Bovendien wordt ten aanzien van de bodemkwaliteit vermeld dat een landbouwmechanisatiebedrijf geen gevoeligere functie is dan de toegestane planologische mogelijkheden op de locatie.

4.14 TRILLING

Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl bevat instructieregels die zien op activiteiten, anders dan het wonen, die op een locatie worden uitgevoerd en die trillingen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. Uit artikel 5.79 Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op trillingen door alle denkbare activiteiten.

Uit artikel 5.83 Bkl volgt dat bij de vaststelling van het omgevingsplan/verlenen BOPA de aanvaardbaarheid van optredende trillingen die kunnen optreden in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen moet worden beoordeeld. De regels in het omgevingsplan/voorwaarden BOPA moeten vervolgens bewerkstelligen dat de trillingen die een activiteit ter plaatse van trillinggevoelige ruimten die zijn gelegen in trillinggevoelige gebouwen, aanvaardbaar zijn.

Betekenis voor het plan

Onderhavig plan heeft geen betrekking op trillinggevoelige gebouwen zoals omschreven in artikel 5.80 of trillinggevoelige ruimten zoals omschreven in artikel 5.81. Daarnaast betreft het beoogde gebruik van de activiteit op de locatie geen activiteit die trillingen veroorzaakt.

4.15 ACTIVITEITEN EN MILIEUZONERING

Milieuzonering zorgt voor ruimte voor milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten met behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving. Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar andere milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- de bescherming van een goed woon- en leefklimaat, en
- het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving door milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten.

Met het oog op een veilige en gezonde leefomgeving is het uitgangspunt: het aanhouden van voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige gebouwen en locaties. De VNG heeft gewerkt aan een hulpmiddel die kan worden toegepast voor het plannen en toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen: 'Activiteiten en milieuzonering'. De basisprincipes van milieuzonering zoals gehanteerd in de voorheen geldende VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering 2009 blijven echter hetzelfde. Uitgangspunt blijft functiescheiding waar dat nodig is en het toepassen van inwaartse zonering binnen bedrijventerreinen en andere werkterreinen. Daarbij geldt: hoe groter de afstand tot de woonomgeving, hoe meer gebruikruimte voor geluid en geur per milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteit beschikbaar is. De inwaartse zonering krijgt vorm door maximaal drie zones voor geluid en twee zones voor geur. De zones zijn afhankelijk van de ligging ten opzichte van gebieden met milieugevoelige activiteiten. Afhankelijk van de ligging van een activiteit ten opzichte van een zone, hebben milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten meer of minder milieugebruikruimte.

Onder een bedrijfsactiviteit wordt in de VNG verstaan: een activiteit gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen en ook verhuur, opslag en distributie van goederen en eventueel ondergeschikte detailhandel. Dit betekent dat veel andere bedrijven of bedrijfsmatige activiteiten niet tot een 'bedrijfsactiviteit' worden gerekend in de zin

van deze handreiking. Dit betreft bijvoorbeeld horecabedrijven, detailhandelsbedrijven, leisure-bedrijven, culturele bedrijven enzovoort. Dit wordt "milieuhinderlijke activiteiten" genoemd.

Onder milieuhinderlijke activiteiten wordt verstaan: *een aan een locatie toegedeelde activiteit, anders dan wonen, die milieuhinder kan veroorzaken, in het bijzonder in de vorm van geluid- of geurhinder. Ook aan locaties toegedeelde activiteiten (anders dan wonen) die trillinghinder, stofhinder, veiligheidsrisico's of lichthinder kunnen veroorzaken zijn milieuhinderlijke activiteiten.*

Betekenis voor het plan

De omgeving van het plangebied kan, gezien de ligging in buitengebied, gekarakteriseerd worden als 'rustig buitengebied'. Hiertoe zijn de in de VNG-publicatie genoemde categorieën van toepassing.

In dit geval worden geen gevoelige functies toegevoegd. Een toetsing van de omliggende milieuhinderlijke activiteiten kan achtwege blijven. Wel ziet de ontwikkeling toe op het toestaan van bedrijfsactiviteiten. Specifiek de activiteiten van een landbouwmechanisatiebedrijf. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' gelden voor de categorie 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw: algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²' (categorie 3.1) de volgende richtafstanden:

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR			
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW							
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50	10		50 D	3.1

De grootste richtafstand is 50 meter voor geluid. In een straal van 50 meter bevinden zich, op de eigen bedrijfswoning na, geen gevoelige functies. Aan de afstanden vanuit de VNG-publicatie wordt voldaan. Het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies wordt niet geschaad. Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 5. Juridische verantwoording

5.1 WIJZIGING OMGEVINGSPLAN

5.1.1 Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

5.1.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

De Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) gaat uit van twee varianten van een TAM-IMRO omgevingsplan: de Basisvariant en de Crisis- en herstelwet-variant. Voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan is opgezet volgens de Basisvariant. Deze blijft qua vorm en inhoud zo dicht mogelijk bij een bestemmingsplan. Daarbij wordt uiteraard wel aan alle eisen van de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's voldaan.

5.1.3 Werkingsgebied

De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22c Buitengebied PH Almeloseweg 73, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1700.TAMPHAlmeloseweg73-vas1 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. In Hoofdstuk 1 is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

5.2 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-Omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies 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:

- Inleidende regels;
- Functieregels;
- Algemene regels voor activiteiten;
- Overgangsregels.

Preamble

Dit plan beoogt de functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' aan de Almelseweg 73 te Vriezenveen. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Twenterand. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22c van het omgevingsplan van de gemeente Twenterand.

In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22c' gelezen worden.

De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofdstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22c bij het omgevingsplan van de gemeente Twenterand.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

In de toepassingsbereikbepaling wordt in het eerste lid bepaald dat de ruimtelijke plannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet van toepassing zijn op de locatie waarvoor het TAM-IMRO omgevingsplan is opgesteld.

In het tweede lid is bepaald dat de regels uit de Bruidsschat niet van toepassing zijn, als deze regels in strijd zijn met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.

In het derde lid worden de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan gekoppeld aan de bijbehorende verbeelding.

Artikel 2 Begripsbepalingen

In dit artikel is een verwijzing opgenomen naar de algemeen geldende begrippen.

Artikel 3 Aanvraagvereisten

Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 22.5.2 al aanvraagvereisten. Deze zijn van overeenkomstige toepassing verklaart op een omgevingsvergunning die voortkomen uit dit TAM-IMRO omgevingsplan.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 22.24 al meetbepalingen. In dit artikel zijn alleen meet- en rekenbepalingen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Voor de regels is aansluiting gevonden bij de regels uit het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied" van de gemeente Twenterand (vastgesteld 13-03-2018).

Artikel 5 Agrarisch

Op het gedeelte dat geen eigendom is van de initiatiefnemer wordt het bouwvlak weg bestemd. De gronden zijn bestemd voor een agrarisch bedrijf. Er zijn geen bebouwingsmogelijkheden, aangezien het bestemmingsvlak is verwijderd.

Artikel 6 Bedrijf

De locatie aan de Almelseweg 73 kent de functie 'Bedrijf'. Hier worden de activiteiten van een landbouwmechanisatiebedrijf toegestaan. Tevens wordt het bouwvlak vervormd, maar niet vergroot. In de regels is vastgelegd dat slechts de bestaande bebouwing is toegestaan.

Artikel 7 Waarde - Archeologie lage verwachting

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede aangewezen voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Voor deze gebiedsaanwijzing geldt in de basis vrijstelling voor archeologisch onderzoek, tenzij ontwikkelingen op de gronden overlappen met hogere archeologische waarden.

Artikel 8 Leiding – Gas

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede aangewezen voor een ondergrondse leiding voor het transport van gas. Specifiek 'hartlijn leiding – gas 2' met een uitwendige diameter van ten hoogste 219 mm en een druk van ten hoogste 40 Bar.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is aangegeven dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede keer mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Artikel 10 Algemene regels voor bouwactiviteiten

In dit artikel zijn regels voor bouwactiviteiten opgenomen die gelden voor het gehele werkingsgebied.

Artikel 11 Algemene regels voor functies en activiteiten

In dit artikel zijn regels voor functies opgenomen die gelden voor het gehele werkingsgebied. In het omgevingsplan geldt dat als er geen regels voor een activiteit zijn opgenomen, deze activiteit zonder meer mag worden uitgevoerd en er geen beperkingen voor die activiteit op grond van het omgevingsplan gelden. Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het TAM-IMRO omgevingsplan moet nadrukkelijk vergunningplichtig worden gemaakt of verboden. In dit geval is gekozen voor een algemeen gebruiksverbod. Aanvullend gelden enkele specifieke gebruiksverboden.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 12 Overgangsrecht

In dit artikel zijn de regels voor het overgangsrecht opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bouwwerken, functioneel gebruik en overige activiteiten.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in het omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow).

Een van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. De initiatiefnemer, die eigenaar van de betreffende woningen en gronden is, fungeert als financiële drager. Eventuele planschade komt eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het plan gemoeid. Op grond van het omgevingsplan wordt het kostenverhaal geregeld via leges.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Algemeen

Ruimtelijke ontwikkelingen hebben een aanzienlijke impact op de levenskwaliteit, het milieu en onze beleving van steden en dorpen. Het is daarom van cruciaal belang om burgers, belanghebbenden en gemeenschappen actief te betrekken bij het plannen en vormgeven van deze ontwikkelingen.

6.2.2 Vooroverleg

Deze paragraaf wordt aangevuld wanneer er wettelijk vooroverleg met de ketenpartners heeft plaatsgevonden.

6.2.3 Zienswijzen en beroep

Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen. In deze periode konden er zienswijzen worden ingediend. Hier is geen gebruik van gemaakt.



Bijlagen

B01 Landschappelijk inpassingsplan

B02 Documenten vooroverleg

B03 Watertoets

Agrifirm Exlan

Postbus 1033
7940 KA Meppel

T 088 488 29 29
F 088 488 29 10

exlanadvies@agrifirm.com
www.agrifirm.nl

