

Bestemmingsplan

Geesteren, Vriezenveenseweg 87



Status: Ontwerp

Datum: 13 april 2015



ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES

Plangegevens

Naam: **Geesteren, Vriezenveenseweg 87**
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO: NL.IMRO.0183.1417957-
Status: Ontwerp

Datum: 13 april 2015

Projectnummer: 14JA037

Opdrachtgever **Building Design Architectuur**
Hoofdstraat 43
7625 PB Zenderen

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Hoofdstraat 43
7625 PB ZENDEREN
T) 074 - 2557020
E) info@ad-fontem.nl



ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES

Geesteren, Vriezenveenseweg 87

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Opzet van de toelichting	9
Hoofdstuk 2 Het plan	10
2.1 Beschrijving van de huidige situatie	10
2.2 Beschrijving van de toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3 Beleid	14
3.1 Algemeen	14
3.2 Europese regelgeving	14
3.3 Rijksbeleid	15
3.4 Provinciaal beleid	18
3.5 Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	31
4.1 Algemeen	31
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	32
4.3 Waterhuishouding / watertoets	32
4.4 Externe Veiligheid	33
4.5 Geluid	34
4.6 Archeologie	35
4.7 Flora en fauna	36
4.8 Verkeer en vervoer	37
4.9 Luchtkwaliteit	37
4.10 Bodem	38
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	40
5.1 Inleiding	40
5.2 Opzet regels	40
Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid	41
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7.1 Vooroverleg	42
7.2 Inspraak	42
7.3 Zienswijzen	43
Bijlagen	
Bijlage 1 KGO-plan Bedrijfsontwikkeling Klaas BV	
Bijlage 2 Watertoets	
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek Klaas Metaal Vriezenveenseweg 87 Geesteren	
Bijlage 4 Bureauonderzoek en Verkennend Booronderzoek Archeologie Vriezenveenseweg 87 te Geesteren (Ov)	
Bijlage 5 Quickscan Natuurwaardenonderzoek Klaas BV, Vriezenveenseweg 87 in Geesteren	
Bijlage 6 Rapport verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 Vriezenveenseweg 87 - Geesteren	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De firma Klaas BV, gevestigd aan de Vriezenveenseweg 87 te Geesteren, is al geruime tijd (vanaf 2004) bezig een noodzakelijke uitbreiding voor haar bedrijf vergund te krijgen. Vanwege strijd met het geldende bestemmingsplan en het toenmalig ruimtelijk beleid bleek dit niet mogelijk.

Onlangs (7 oktober 2013) heeft de raad van de gemeente Tubbergen echter het zogenaamde 'Gemeentelijk beleidskader Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)' vastgesteld. Dat gemeentelijke beleidskader, is opgesteld binnen de kaders die de provincie Overijssel hiertoe heeft afgegeven, biedt ruimte aan grootschalige ontwikkelingen in het landelijke gebied, ook voor functies die niet aan het buitengebied verbonden zijn. Hieraan is echter de voorwaarde gekoppeld dat tegelijkertijd geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

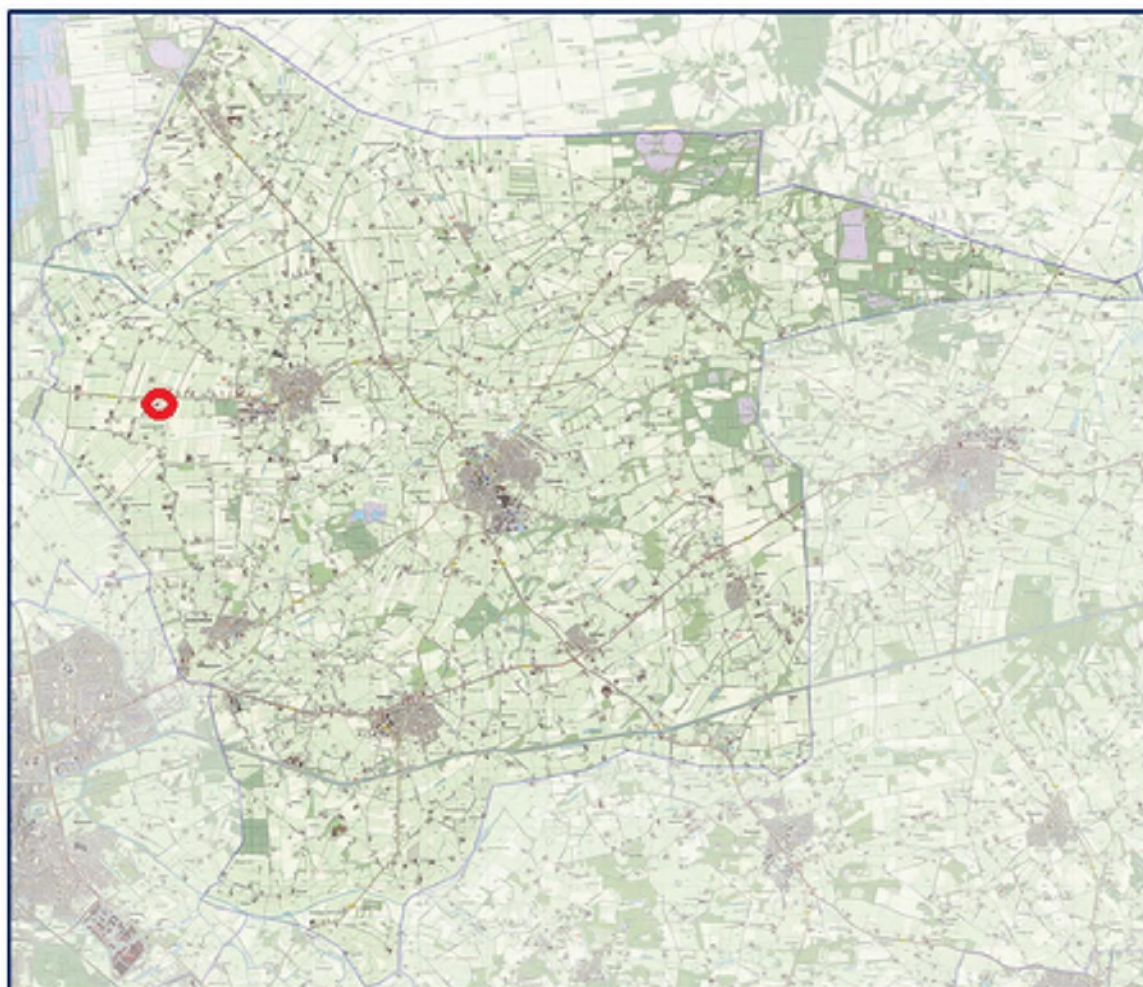
De firma Klaas wil graag van deze beleidsruimte gebruik maken en heeft daartoe een KGO-plan ontwikkeld. Dit KGO-plan is afgestemd op de gewenste uitbreiding van het bedrijf en wordt in dit bestemmingsplan nader beschreven. Hierna wordt tevens in gegaan op de bestaande (bedrijfseconomische) situatie, de noodzaak tot uitbreiding, het ruimtebeslag, de verkeersaspecten, de continuïteit/opvolging en de inpassing in de omgeving.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt onderbouwd dat de gewenste uitbreiding, mede gelet op de extra investering in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Liggingen begrenzingplangebied

Ligging

In paragraaf 1.1. is aangegeven dat Klaas BV aan de Vriezenveenseweg 87 is gevestigd. De Vriezenveenseweg is de doorgaande weg van Geesteren naar Vriezenveen. In figuur 1.1 is de ligging van Klaas BV in de gemeente Tubbergen weergegeven.

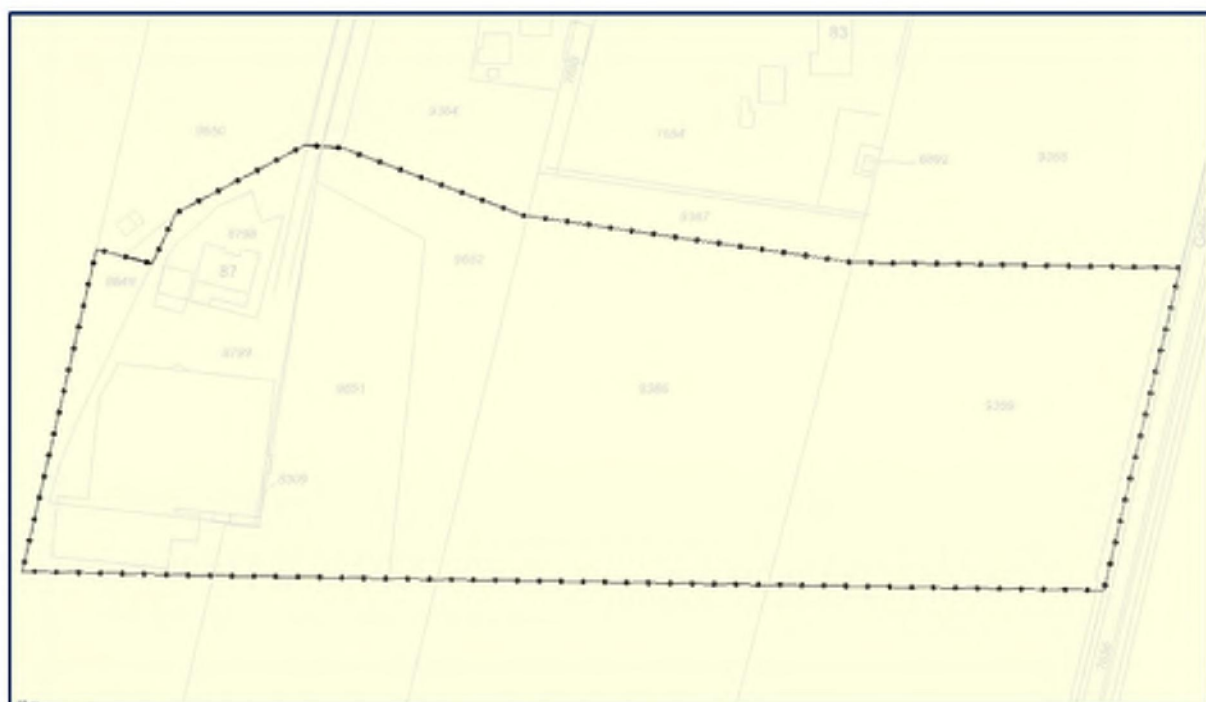


Figuur 1.1: Ligging Vriezenveenseweg 87, rood omcirkeld, in Geesteren (bron: www.wikipedia.org)

De N343 is de provinciale weg die ten oosten van Geesteren ligt en de verbinding vormt met Tubbergen en Langeveen richting Hardenberg.

Begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied is in figuur 1.2 weergegeven (bolletjeslijn). In combinatie met de figuren 1.3 en 1.4 welke gronden binnen het plangebied liggen. Op de luchtfoto (figuur 1.3) die daarna is weergegeven, zijn de bestaande bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning te zien.



Figuur 1.2: Plangrens (bron: gemeente Tubbergen)



Figuur 1.3: Luchtfoto met bestaande bedrijfspand (bron: Google maps)

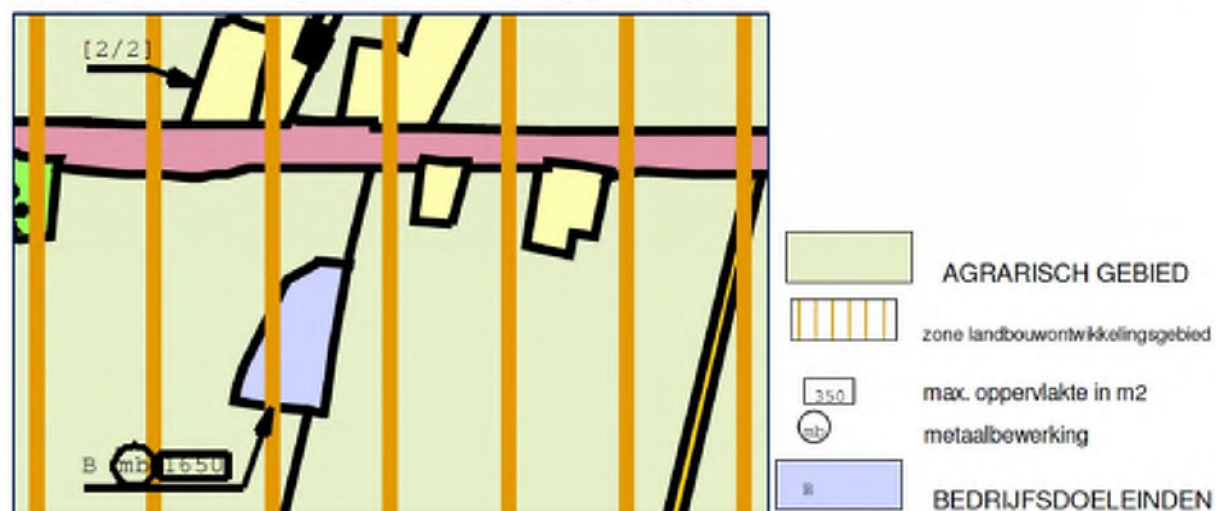
In figuur 1.4 is de nieuwbouw in geel weergegeven. De bestaande bedrijfsbebouwing is oranje gekleurd.



Figuur 1.4: Nieuwe situatie, uitbreiding is geel weergegeven (bron: Building Design Architectuur)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het initiatief geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'. In figuur 1.5 is een fragment van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.5: Fragment geldend bestemmingsplan (bron: gemeente Tubbergen)

Klaas BV heeft de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met de nadere aanduiding 'mb' hetgeen betekent dat ter plaatse metaalbewerking is toegestaan. De maximale oppervlakte bedraagt 1650 m². De oostelijk gelegen gronden, waar de uitbreiding is beoogd heeft de bestemming 'Agrarisch gebied'. Deze gronden zijn bestemd voor o.a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, de waterhuishouding, waaronder begrepen watergangen en voorzieningen voor het beheersen van water en recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterspaden, met daarbij behorende bebouwing, beplantingen, voorzieningen, mestopslag, (toegangs-)wegen en paden.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om de bestaande woning naar de aangegeven locatie te verplaatsen. Een wijziging van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk.

1.4 Opzet van de toelichting

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de nieuwe ontwikkeling (Het plan). De beleidskaders van het rijk, provincie en gemeenten worden in hoofdstuk 3 belicht. Hierna wordt in hoofdstuk 4 (milieu-ruimtelijke toets) stilgestaan bij alle relevante milieuaspecten. In de hoofdstukken 5 en 6 wordt respectievelijk ingegaan op de planbeschrijving en de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 7 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (inspraak en vooroverleg).

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Beschrijving van de huidige situatie

2.1.1 Algemeen

Het dorp Geesteren is een van de negen dorpen binnen de gemeente Tubbergen. De gemeente Tubbergen heeft ruim 21.000 inwoners, waarvan er ongeveer 4333 in Geesteren wonen. Naast Geesteren kent de gemeente Tubbergen ook de volgende dorpen: Tubbergen, Albergen, Fleringen, Harbrinkhoek-Mariaparochie, Langeveen, Manderveen, Reutum, Vasse en drie buurtschappen Haarle, Hezingen en Mander.

2.1.2 Geesteren

Geesteren is het grootste dorp van de gemeente Tubbergen in de provincie Overijssel. De plaats hoort tot het type van de losse esdorpen. In 1268 werd het dorp al vermeld als Geysteren. De naaste omgeving van het dorp kent talrijke, dikwijls grote en oude boerderijen, die getuigen van een vooral vroeger bloeiend boerenbestaan. Historische boerderijen zijn onder andere te vinden langs de Bragersweg, de Wulferinksweg en de Meyersweg.

Wonen vormt de belangrijkste en meest omvangrijke functie binnen het dorp. Er zijn verschillende voorzieningen aanwezig. Het betreft onder andere een school, kerk en begraafplaats, bibliotheek etc. Ook zijn diverse winkels en zakelijke dienstverlening in het dorp aanwezig.

De belangrijkste wegen in het dorp zijn de doorgaande wegen Haarbrinksweg, Vriezenveenseweg, Langeveensweg, Denekamperweg en de Dorpsstraat.

Aan de Vriezenveenseweg 87 ligt het bedrijf van Klaas BV.

2.1.3 Het bedrijf

Klaas BV is, zoals gezegd, gevestigd aan de Vriezenveenseweg 87, in het westelijke buitengebied van Geesteren. De firma Klaas levert vanaf haar perceel al meer dan 40 jaar maatwerkoplossingen in metaalbewerking voor elke bedrijfstak, industriesector en eindverbruikers. Voornaamste afnemers zijn de carrosseriebouw, bouwbedrijven, handelsondernemingen, kleine bus ombouwers, installatiebedrijven en de meubelindustrie. Hiertoe beschikt ze in de bestaande bedrijfshal (oppervlakte 1.683 m²) over een uitgebreid machinepark met o.a. hydraulische scharen, kantpersen, ponsnibbelmachines, profielwalsen, uithoekscharen, buigmachines, stanzen, frasen, straalcabine en diverse lasapparatuur.

Klaas BV heeft in totaal 14 werknemers, voor het overgrote deel afkomstig uit de gemeente Tubbergen. Het is derhalve een lokaal geworteld bedrijf dat een substantiële bijdrage levert aan de werkgelegenheid in de gemeente Tubbergen.

In figuur 2.1 is een aantal afbeelding weergegeven die een goed zicht bieden op de huidige bebouwing en de aangrenzende gronden.



Figuur 2.1: Foto's bebouwing en aangrenzende gronden (foto's Ad Fontem Juridisch Bouwadvies)

2.1.4 Ruimtelijke - functionelestructuur

Het bedrijf heeft via de Vriezenveenseweg een goede ontsluiting voor en naar haar klanten. Aan de zijde van de Vriezenveenseweg liggen enkele woningen. De agrarische gronden ten oosten van de bebouwing zijn eigendom van Klaas BV. Deze gronden worden ingezet voor de extra investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is een oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk van maximaal 1.650 m². Dit is ook de oppervlakte die aanwezig is. De bestaande bebouwing is plat afgedekt, waardoor de bouwhoogte tevens de goothoogte is.

Het parkeren vindt plaats op het eigen terrein.

Woningen en enkele agrarische bedrijven liggen in de directe omgeving van Klaas BV. Daartussen bevinden zich agrarische gronden.

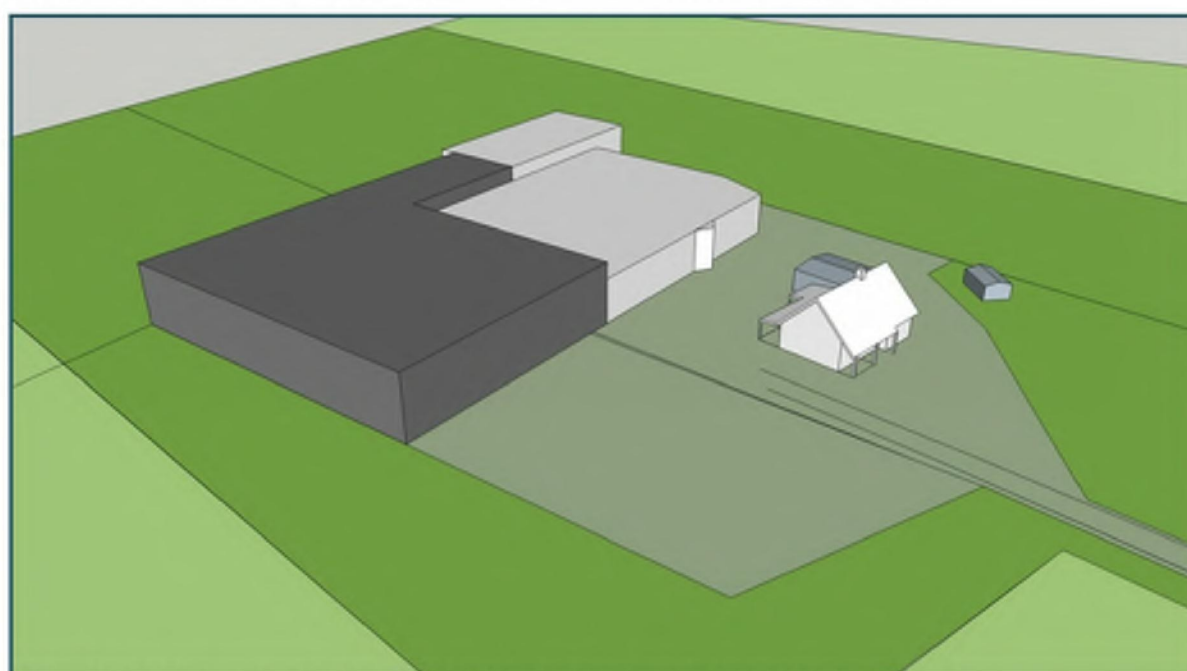
2.2 Beschrijving van de toekomstige situatie

Klaas BV wil haar bedrijfsvoering op haar perceel aan de Vriezenveenseweg 87 te Geesteren optimaliseren. Hierdoor kan de bestaande bedrijfsvoering verbeterd worden en kunnen de logistieke processen beter op elkaar afgestemd worden. Om deze optimalisatie te kunnen realiseren is uitbreiding van de bestaande bebouwing noodzakelijk.

Het plan van Klaas BV bestaat eruit om de bedrijfshal in oostelijke richting uit te breiden met 1.428 m², waarmee Klaas BV dan over een bedrijfshal van 3.111 m² komt te beschikken. Hiertoe wordt 2.557 m² agrarische grond van een bedrijfsbestemming voorzien, wat niet alleen de uitbreiding van de hal planologisch mogelijk maakt, maar ook het omliggende terrein in de planvorming tot bedrijfsgrond omvormt waardoor Klaas BV in fysiek opzicht ruimte voor logistieke manoeuvres rondom zijn bedrijf wordt geboden. De vormgeving van het nieuwe pand sluit qua bouwhoogte, ligging en materiaalgebruik naadloos aan op het huidige bedrijfspand. Door gebruik van kranen in het gebouw, dient de bebouwing voorzien te worden van een platte afdekking. Dit betekent dat de goothoogte tevens de bouwhoogte is. Onderstaande visualisaties geven hiervan een eerste indruk.



Beoogde uitbreiding (donkergrijs) ten opzichte van bestaande bebouwing (wit) Klaas BV



3D-vogelvlucht impressie uitbreiding (donker) Vs. bestaande opstallen (lichtgrijs) Klaas BV

Figuur 2.2: Nieuwe situatie (bron: Building Design Architectuur)

Ten aanzien van de ontsluiting en het parkeren verandert er niets ten opzichte van de huidige situatie, aangezien dit nu al goed is geregeld. Het perceel wordt via een eigen oprit ontsloten op de provinciale weg (Vriezenveenseweg), en rondom de bedrijfshal is en blijft meer dan voldoende parkeerruimte aanwezig, zowel in de huidige als in de beoogde situatie.

Het nieuwe perceel van Klaas wordt landschappelijk fraai ingepast. Er zal namelijk bijna 1,5 hectare aangrenzend weiland worden omgezet naar natuur, waarvan 1.232 m² kan worden gezien als basisinspanning en het restant (13.575 m²) als extra KGO-investering. In paragraaf 3.5.4 wordt nader ingegaan op de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en wordt ook het eindresultaat in beeld gebracht.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Algemeen

In het navolgende wordt eerst ingegaan op Europese regelgeving met betrekking tot flora en fauna en archeologie. Vervolgens wordt stil gestaan bij het Rijksbeleid. Bij het beleid van de provincie Overijssel zal ingegaan worden op de omgevingsvisie en verordening. Tot slot wordt het gemeentelijk beleid belicht.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse milieu wet- en regelgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder, besluit externe veiligheid etc. Deze aspecten worden in hoofdstuk 4 nader toegelicht.

3.2 Europese regelgeving

3.2.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

De Vogel- en Habitatrichtlijn zijn door de Europese Unie uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. Beide richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte.

Het doel van de Vogel- en Habitatrichtlijn is instandhouding van natuurlijke habitats in de gebieden, die als Speciale Beschermingszone (SBZ) zijn aangewezen en bescherming van soorten. Het plangebied ligt niet in directe nabijheid van gebieden behorende tot het Natura 2000-gebied en/of tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied heeft geen directe relatie met de beschermde gebieden. Gezien de afstand van het plangebied worden van de voorgenomen plannen geen negatieve effecten op de natuurwaarden van de beschermde gebieden verwacht.

Toetsing aan de Flora- en faunawet is wel noodzakelijk. In het kader van deze wetgeving is een flora- en faunaonderzoek gedaan naar de voorkomende, dan wel te verwachten beschermde planten- en diersoorten binnen het plangebied. Dit onderzoek is nader beschreven in paragraaf 4.7.

3.2.2 Verdrag van Valetta (Malta)

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Doel van het verdrag van Valletta (beter bekend als het verdrag van Malta) is de bescherming van het archeologisch erfgoed als bron van het gemeenschappelijk geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Het verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig worden betrokken bij planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen. In dit kader is archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten ervan zijn weergegeven in paragraaf 4.6.

3.2.3 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er namelijk voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit.

3.3 Rijksbeleid

3.3.1 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is op 12 december 2009 vastgesteld en is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het huidige plan geldt voor de periode 2009-2015. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het plan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens aan te merken als structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem van Nederland, zowel oppervlaktewater, grondwater, als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Het kabinet kiest voor een strategie die bestaat uit 'meebewegen, weerstand bieden, kansen pakken', adaptieve aanpak en samenwerking binnen en buiten het waterbeheer.

- **Meebewegen, weerstand bieden, kansen pakken**
Voor een duurzaam en integraal waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij Ruimte voor de Rivier. Met een gebiedsgerichte aanpak is het vaak mogelijk om het waterbeheer te verbeteren en tegelijk te werken aan versterking van de economie en de leefomgeving, tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.
- **Adaptieve aanpak**
Het kabinet anticipeert met een adaptieve aanpak op toekomstige ontwikkelingen (klimaatverandering, effectiviteit van maatregelen, etc.). Daarmee kunnen adequate maatregelen genomen worden, maar kunnen deze ook aangepast worden aan nieuwe inzichten of veranderende ontwikkelingen.
- **Samenwerking binnen en buiten het waterbeheer**
Waterbeheer is een gezamenlijk proces van rijk, provincies, gemeenten en waterschappen. Betrokkenheid van alle relevante partijen, zowel publiek als privaat, bij zowel het definiëren van de opgaven als het vinden van oplossingen vindt het kabinet van groot belang. De samenwerking binnen stroomgebieden staat centraal bij de werkwijze van de onderlinge overheden.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is via www.dewatertoets.nl een watertoets gedaan. De resultaten van deze toets zijn beschreven in paragraaf 4.3.

3.3.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte door de minister van Infrastructuur en Milieu vastgesteld. Deze visie vormt het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt en de focus bepaalt voor de mobiliteitsinvesteringen. Het Rijk gaat gericht investeren in projecten die bijdragen aan een betere bereikbaarheid van de gebieden met de grootste economische verdien capaciteit voor Nederland.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen:

Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, en Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Ten aanzien van Oost-Nederland is het volgende in de SVIR beschreven. De MIRT-regio Oost-Nederland bestaat uit de provincies Overijssel en Gelderland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol.
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet. De ambitie met betrekking tot de leefbaarheid en veiligheid is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit deze Structuurvisie heeft het Rijk op basis van de Wet ruimtelijke ordening, twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van elkaar in aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk beleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij verschillende overheden.

Naast de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing vindt ook een grote investering plaats in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Mede gelet op de ligging van het plangebied, zijn er geen directe raakvlakken met de hiervoor beschreven Nationale belangen. Voor wat betreft het hoofdenrgienetwerk (380 kV) richting Duitsland wordt opgemerkt dat het tracé ten zuiden van Enschede is geprojecteerd. Van enige belemmeringen of aantasting van dat tracé is eveneens vanwege de ligging in Geesteren dan ook geen sprake.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is niet van invloed op de hier beschreven Nationale belangen.

3.3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruime is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte én het voorkomen van overprogrammering. Om dit te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6, tweede lid). Dit betekent dat bij ruimtelijke besluiten (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De procesvereiste is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten die voorzien in een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De procesvereiste ziet er als volgt uit:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden

ontwikkeld.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Toetsing trede 1: actuele regionale behoefte

In deze eerste trede moet worden beoordeeld of er concreet behoefte bestaat aan de betreffende vorm van verstedelijking van de betreffende kwaliteit. Daarbij moet de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) in ogenschouw worden genomen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Bij aanbod elders kan worden gedacht aan al geplande woningbouw- of werklocaties, een binnen stedelijke herstructurering, of bijvoorbeeld leegstand.

Dit bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding met een oppervlakte van 1.428 m² van het bedrijfsperceel gelegen aan de Vriezenveenseweg 87 in Geesteren. In zoverre is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De gewenste uitbreiding bestaat uit een specifieke behoefte tot uitbreiding van het ter plaatse gevestigde bedrijf Klaas BV. Dit bedrijf is al meer dan 40 jaar gevestigd aan de Vriezenveenseweg 87 in Geesteren. Het bedrijf beschikt op deze locatie reeds over een bestaande bedrijfshal met een oppervlakte van 1.683 m². Alternatieven (bedrijventerrein elders in de regio) zijn in financiële zin niet uitvoerbaar, omdat daarvoor ook nieuwbouw én aanleg t.b.v. het bestaande bedrijfspand en overige voorzieningen moet plaatsvinden. De investeringskosten wegen dan niet meer op tegen de gewenste uitbreiding. Bovendien is het opsplitsen van de bedrijfsactiviteiten vanuit bedrijfstechnisch oogpunt ongewenst. Daarom wordt geconstateerd dat dit bestemmingsplan voorziet in een actuele (lokale) behoefte van het bedrijf Klaas BV waar niet elders in de regio in kan worden voorzien.

Toetsing trede 2: bestaand stedelijk gebied

In deze tweede trede moet worden beoordeeld of, indien er een regionale behoefte aan een stedelijke ontwikkeling is, de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: het bestaande 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;

Zoals reeds uit de toetsing aan trede 1 bleek, voorziet dit bestemmingsplan in een specifieke behoefte van het bedrijf Klaas BV. Daarbij wordt geconstateerd dat er in de directe omgeving van het bedrijf geen leegstaande bedrijfspanden aanwezig zijn die kunnen voorzien in deze behoefte. Verplaatsing van het gehele bedrijf (zowel bestaande bebouwing en voorzieningen als de gewenste uitbreiding) is niet haalbaar, omdat het gewenste voordeel van de uitbreiding dan teniet worden gedaan door de extra kosten die verplaatsing van het bestaande bedrijf met zich meebrengt. Derhalve wordt geconcludeerd dat de behoefte van het bedrijf Klaas BV niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Conform het provinciale en gemeentelijke beleidskader 'Kwaliteitsimpuls groene omgeving' betekent dit wel dat het bedrijf ter compensatie voor de uitbreidingsruimte dient te investeren in de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied (zie hiervoor het gemeentelijke beleid).

Toetsing trede 3: ontsluiting/bereikbaarheid

In de derde trede moet worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten (zogenaamd multimodaal ontsloten) op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling.

Dit bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een bestaand bedrijfsperceel in het buitengebied van de gemeente Tubbergen. Uit de vorige treden is gebleken dat verplaatsing van het bedrijf niet haalbaar is. De bestaande ontsluiting is bij dit bestemmingsplan dan ook leidend. Het perceel ligt aan de Vriezenveenseweg wat een provinciale weg is tussen Vriezenveen en Geesteren. De ontsluiting voor gemotoriseerd (zowel personenwagens als vrachtverkeer) is daarmee goed te noemen. Daarnaast ligt langs deze weg een gescheiden fietsstrook, waardoor een deel van de werknemers ook per fiets naar het bedrijf kan. Voor een ontwikkeling van deze schaal is daarmee sprake van een ontsluiting door voldoende modaliteiten.

3.4 Provinciaal beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

In 2013 is de Omgevingsvisie op een aantal onderwerpen aangepast. Provinciale Staten hebben op 3 juli 2013 de actualisatie Omgevingsvisie vastgesteld. Reden voor deze actualisatie is de evaluatie van de Omgevingsvisie en het Hoofdlijnenakkoord uit 2011. De actualisatie richt zich alleen op de volgende onderwerpen: de ecologische hoofdstructuur (EHS), het streefbeeld Wegencategorisering, windenergie (rol provincie), nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's), kantorenbeleid, definitie van lokaal gewortelde bedrijvigheid, ruimtelijke reservering gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o. en tot slot de aanpassing van de verordening op basis van eerder uitgevoerde evaluatie. Wanneer hieronder dan ook gesproken wordt over de Omgevingsvisie, dan is dat de geactualiseerde versie.

De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.4.2 Omgevingsverordening

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 2009. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.4.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;

- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

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 ontwikkelingsperspectieven 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 ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Figuur 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel 2009

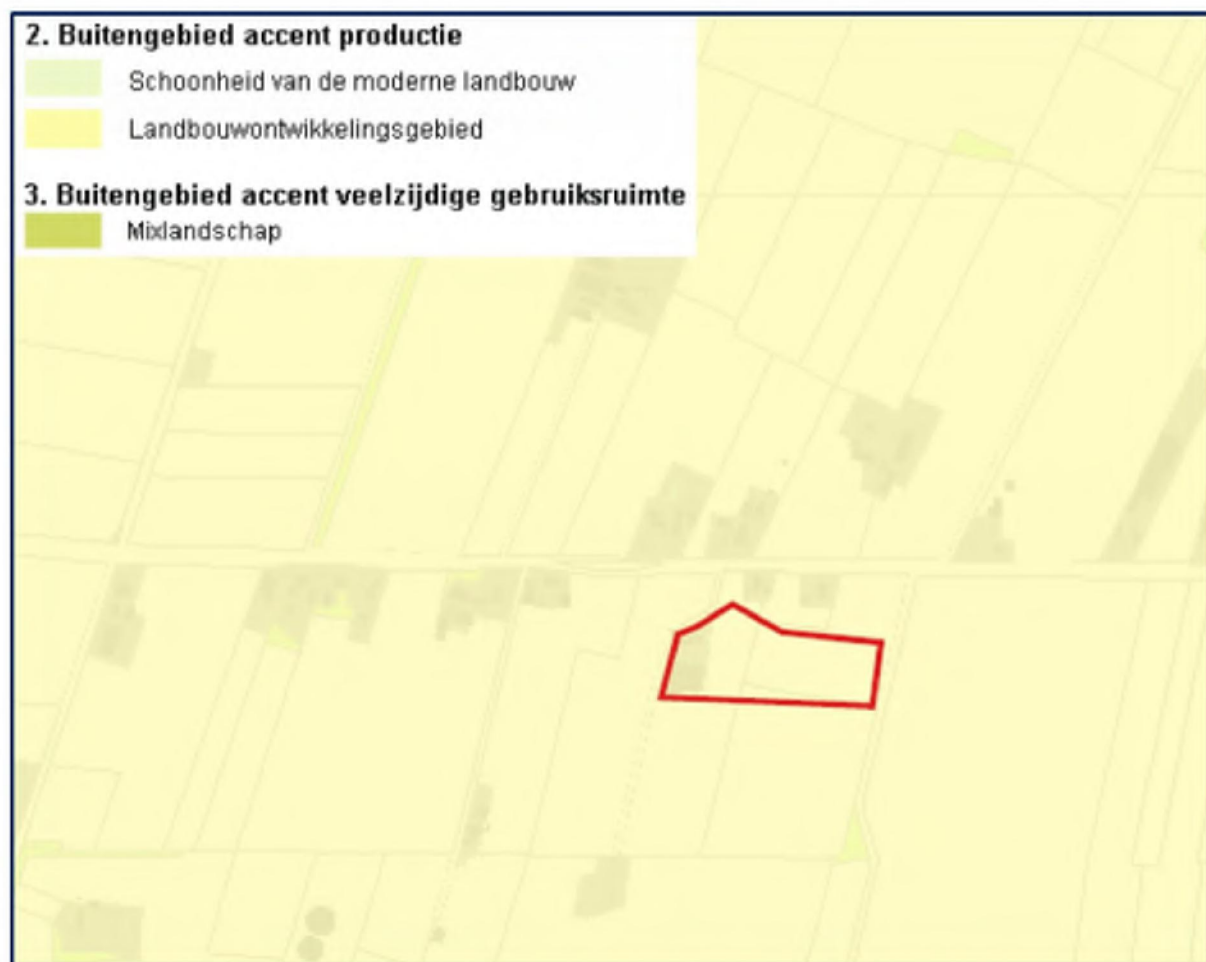
Indien het concrete initiatief, het verruimen van de opslagruimte, het verplaatsen van de woonfunctie en het vernieuwen van de entree, wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Hierbij is de 'SER-ladder' van belang die er voor staat dat in eerste instantie bestaande bebouwing wordt benut, voordat er nieuwbouw plaatsvindt. De bestaande situatie, voornamelijk de bestaande bedrijfsbebouwing, op het perceel van Klaas BV voldoet niet aan de wensen vanuit de markt en de geldende normen van nu doordat er onvoldoende ruimte wordt geboden. De bestaande situatie en bebouwing wordt reeds in de huidige situatie maximaal benut en feitelijk overbelast, uitbreiding is dan ook noodzakelijk. De plannen van Klaas BV voor het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing op het perceel aan de Vriezenveenseweg 87 doen geen afbreuk aan dit gehanteerde principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de landelijke omgeving van belang. In figuur 3.2 is een fragment van de kaart van de ontwikkelingsperspectieven behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.



Figuur 3.2: Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel, de locatie is omlijnd (bron: Landschappelijke inpassing, Hannink, landschapsvormgeving)

Met betrekking tot de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving is het perceel van Klaas BV aan de Vriezenveenseweg 87 gelegen in het gebied dat behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied, accent productie' met de aanduiding 'landbouwontwikkelingsgebied'. Dit zijn gebieden waarbinnen de modernisering van de landbouw de ruimte krijgt en die bijdragen aan de kwaliteit van grote open cultuurlandschappen. Daarnaast bieden deze gebieden plek voor intensieve veehouderij (landbouwontwikkelingsgebieden). In deze gebieden ligt het accent op het vasthouden en versterken van het eigen karakter van elk gebied en het neerzetten van een landschappelijk raamwerk in relatie met de schaalvergroting van de landbouw.

De plannen van Klaas BV doen geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied en leveren geen extra belemmeringen op voor agrarische bedrijven in de omgeving. De gronden van Klaas BV zijn niet gelegen in de nabijheid van beschermde natuurgebieden zoals EHS en Natura 2000.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag geeft aan het gebied het kenmerk 'dekzandvlakte' (zie figuur 3.3).



Figuur 3.3: Natuurlijke laag omgevingsvisie provincie Overijssel (bron: *Landschappelijke inpassing, Hannink, landschapsvormgeving*)

De kenmerken van deze aanduiding zijn de afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van ruggen en dalen. Tussen de dekzandvlakte en ruggen liggen laagveengebieden. Dit zijn grote gebieden waar onder invloed van grondwater en kwel veenmoeras is ontstaan met afwisselend open water, rietmoeras, veenmoeras en opgaand bos.

In combinatie met de uitbreiding wordt ook nieuw bos gerealiseerd. Deze 'groene' investering komt overeen met de uitgangspunten van de provincie ten aanzien van uitbreiding van bedrijven in het buitengebied. De gewenste uitbreiding van de bedrijfsruimte vormt derhalve geen knelpunt. Het initiatief doet geen onaanvaardbare afbreuk aan de hier beschreven kenmerken.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarisch cultuurlandschap kent het kenmerk 'jonge heide- en broekontginningslandschap' aan het gebied toe. In figuur 3.4 is een fragment van de betreffende kaart weergegeven.



Figuur 3.4: Laag van het agrarische cultuurlandschap, omgevingsvisie provincie Overijssel (bron: Landschappelijke inpassing, Hannink, landschapsvormgeving)

Veel heidegebieden en nattere delen van het landschap zijn ontgonnen en/of vergaand ontwaterd. Daarmee is een nieuw landschap ontstaan. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen bepalen nu het beeld.

De beoogde bedrijfsontwikkeling vindt plaats direct aansluitend op de bestaande bedrijfsbebouwing. Hoewel agrarische grond verloren gaat, wordt nieuw groen op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving teruggebracht. Samen met de nieuwe ruimtelijke inrichting wordt een nieuwe ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd die in overeenstemming wordt geacht met de hiervoor beschreven kenmerken.

Lust en leisurelaag

Deze laag heeft binnen en rond het plangebied geen specifieke kenmerken, waardoor een nadere verdieping op deze laag niet nodig is.

De uitbreiding van het bedrijf gaat samen met de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de invulling van het gemeentelijk beleid op het gebied van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Daarbij zijn de principes van zuinig, zorgvuldig en optimaal gebruik van de gronden zo veel mogelijk in acht genomen.

Conclusie

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

3.4.4 Nationaal Landschap

De Nationale Landschappen IJsseldelta en Noordoost-Twente zijn gebieden met (inter)nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. In deze gebieden gaat het om het behouden, duurzaam beheren en waar mogelijk versterken van de bijzondere kwaliteiten. Ook de recreatieve toegankelijkheid moet worden vergroot. Voor grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met de doelstellingen van de kernkwaliteiten is geen plaats.

Voor het Nationaal Landschap Noordoost-Twente geldt dat de bijzondere kwaliteiten juist in combinatie met ontwikkeling versterkt kunnen worden. Landbouw blijft de drager van dit landschap: grootschalig boeren in een kleinschalig landschap met kenmerkende beken.

Gemeenten maken met elkaar keuzes voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties, waarbij de karakteristiek van het landschap, de toeristische routenetwerken en de veerkracht van het watersysteem worden versterkt en wordt gewerkt aan de realisatie van de EHS. Direct aan het Nationaal Landschap grenzen de gebiedsontwikkelingen Vriezenveen- Zuidoost (ten behoeve van sociaaleconomische ontwikkeling) en Waterrijk. Hier is ook ruimte voor grootschalige landbouw met grote kavels in een open landschap. De N36, de spoorlijn Almelo-Hardenberg en het kanaal Almelo-Coevorden verbinden Twente met het Vechtdal en verder noordwaarts. De westgrens van Twente, gevormd door het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug, is de ruggengraat van het 'wilde hart' van Overijssel, samen met de rivierdalen van de Regge en de Vecht. De ontwikkelingsmogelijkheden in dit gebied worden verregaand bepaald door het zoeken naar en oplossingen ten aanzien van natuur, water en toerisme en vrije tijd. Het glooiende landschap van Noordoost-Twente is zeer gevarieerd door een fijnmazig samenstel van beken, essen, kampen en moderne ontginningen. Houtwallen, singels en bossen zorgen voor een kleinschalig en groen karakter. De specifieke landschappelijke (kern)kwaliteiten zijn:

- samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;
- de grote mate van kleinschaligheid;
- het groene karakter.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan brengt met de beoogde ontwikkeling geen onaanvaardbare effecten voor het Nationaal Landschap Noord-Oost Twente met zich mee. Doordat voldaan moet worden aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt het landschap, gelet op de ruime investering daarin, juist versterkt.

3.4.5 Reconstructie Salland - Twente

De provincie Overijssel heeft in september 2004 het Reconstructieplan Salland-Twente vastgesteld. In dit reconstructieplan is een indeling gemaakt in drie deelgebieden, te weten Salland, Zuidwest-Twente en Noordoost-Twente. Dit plan is grotendeels opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel. De gemeente Tubbergen ligt in het deelgebied Noordoost-Twente. Voor het deelgebied is in het reconstructieplan een aantal hoofdkeuzes en ambities geformuleerd. Aangegeven wordt dat de oplossing van de ruimtelijke, milieutechnische, economische en sociale opgaven voor Noordoost-Twente in hoofdlijn ligt in:

- het ruimtelijk scheiden van een aantal functies, die elkaars ontwikkeling frustreren, én;
- het meervoudig grondgebruik in gebieden met een stapeling van functies

De reconstructiezonering geeft een indeling weer in landbouwontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden. De intensieve veehouderij heeft vooral ontwikkelingsmogelijkheden in de landbouwontwikkelingsgebieden en op sterlocaties in de verwevingsgebieden. De locatie Vriezenveenseweg 87 te Geesteren ligt geheel binnen het landbouwontwikkelingsgebied.

Het landbouwontwikkelingsgebied is volgens de Reconstructiewet een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat landbouw dat geheel of gedeeltelijke voorziet, of in het kader van de reconstructie zal voorzien, in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij.

In figuur 3.5 is een fragment van het geldende bestemmingsplan weergegeven waarop naast de bedrijfslocatie ook de omgeving met haar functies is weergegeven.



Figuur 3.5: Fragment geldend bestemmingsplan (bron: gemeente Tubbergen)

In figuur 3.5 zijn de agrarische percelen (lichtgroen) ten opzichte van het bedrijfsperceel van Klaas Metaal te zien. De lichtgeel aangegeven gronden zijn woonbestemmingen. Deze woonbestemming zijn, gelet op de afstanden tot de agrarische percelen, al van invloed op de omgevingsvrije ruimte voor de intensieve veehouderij. De uitbreiding van Klaas BV in oostelijke richting vormt mede daardoor geen belemmering voor de betreffende agrarische bedrijfsvoeringen. Overigens kan het bedrijf niet aangemerkt worden als een geurgevoelig object.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling en de aanleg van het bosplantsoen ten oosten van het bedrijf brengen geen belemmeringen met zich mee voor omliggende (agrarische) bedrijven. De in het gebied aanwezige woningen zijn al van invloed op de (on)mogelijkheden van de (agrarische) bedrijven.

3.4.6 KwaliteitsimpulsGroene Omgeving (KGO)

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar. Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken'.

Ontwikkelingen in de groene omgeving worden als volgt benaderd:

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

KGO van toepassing

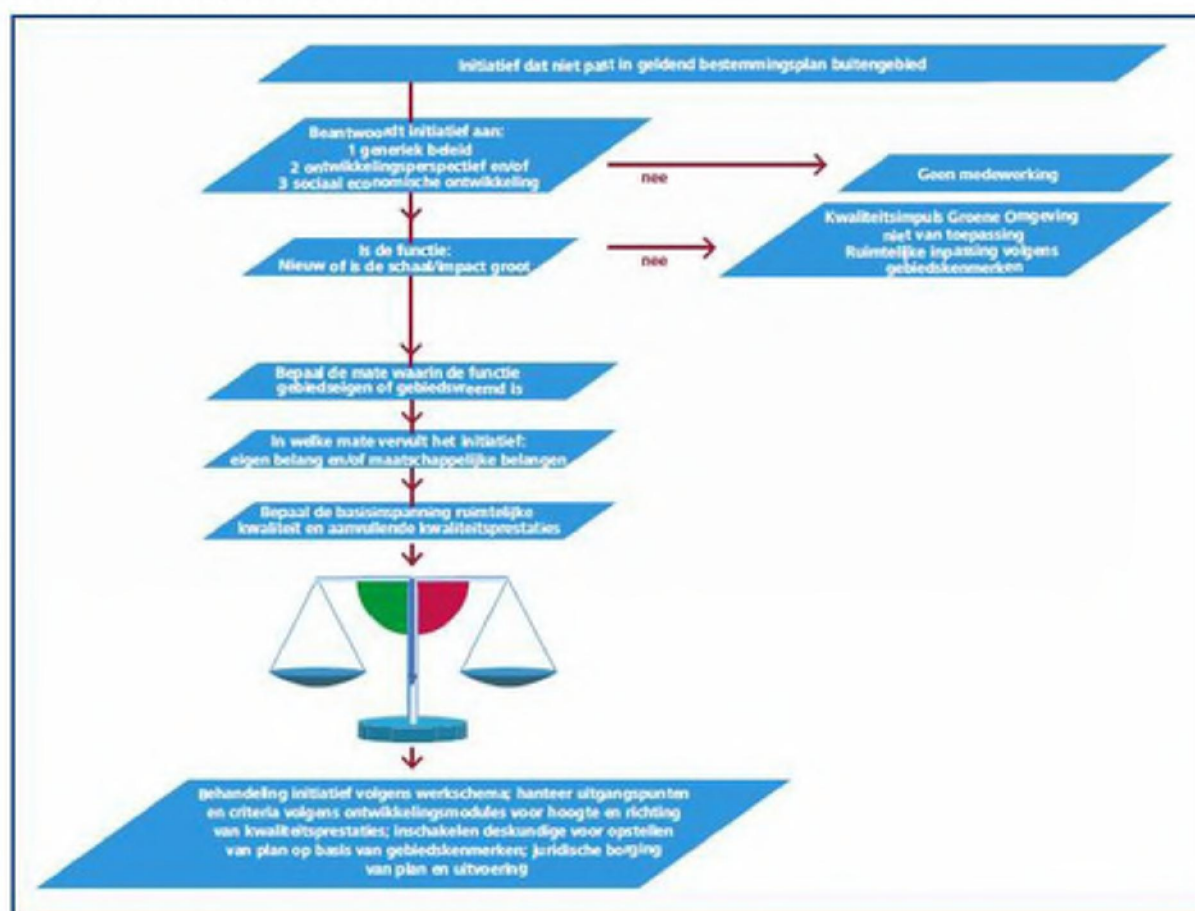
De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe

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

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en/of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, dient het volgende model (figuur 3.6) gevolgd te worden:



Figuur 3.6: KGO-model provincie Overijssel

Zoals uit het voorgaande is gebleken vormen de generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskennmerken in het voorliggende bestemmingsplan geen belemmering voor het betreffende initiatief.

Vervolgens komt de vraag aan de orde of de ontwikkeling als gebiedseigen of gebiedsvreemd moet worden aangemerkt. Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu,

geurgevoeligheid, e.d.)

In dit geval is sprake van een uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf. Op basis van de Kwaliteitsimpuls dient de uitbreiding gecompenseerd te worden in de omgeving. Voor iedere ontwikkeling in het landelijk gebied is de basisinspanning van toepassing. Het gaat hier om een goede landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel. Voor ontwikkelingen in de groene omgeving of ontwikkelingen die een uitstraling hebben naar de groene omgeving is bepaald dat de meerwaarde als gevolg van de uitbreiding dient te worden geïnvesteerd in de omgeving (aanvullende kwaliteitsprestaties).

Met de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en in overleg met de gemeente Tubbergen is een invulling gegeven aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Deze invulling is in paragraaf 3.5.4 verder uitgewerkt. Door zowel een basisinspanning en aanvullende ruimtelijke kwaliteitsprestaties te leveren, is een goede balans gevonden in de investering in de ruimtelijke kwaliteit en de nieuwe geboden ontwikkelingsruimte.

Conclusie

Mede gelet op hetgeen beschreven is in paragraaf 3.5.4 kan geconcludeerd worden dat de in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

3.5 Gemeentelijkbeleid

3.5.1 Algemeen

Het ruimtelijke beleid voor de onderhavige locatie ligt vast in het bestemmingsplan voor het buitengebied. In dit plan is de situatie vastgelegd die als bestaand kan worden beschouwd. Met de vaststelling van het gemeentelijke beleidskader 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' op basis van de door de provincie geformuleerde kaders, is ontwikkelingsruimte ontstaan voor bedrijven in het buitengebied. Van deze ruimte kan alleen gebruik gemaakt worden, wanneer geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Hiervoor is maatwerk noodzakelijk. Dit maatwerk is beschreven in het KGO plan welke in paragraaf 3.5.4 nader wordt belicht. Voor hier kan worden gesteld dat het voorliggende plan in overeenstemming is met het ruimtelijke beleid van de gemeente Tubbergen.

3.5.2 Geluidsbeleid

Het doel van het gemeentelijk geluidsbeleid is het behouden van de goede kwaliteiten en het benutten van kansen om voor de verschillende gebieden binnen de gemeente de geluidskwaliteit te verbeteren. De gemeente Tubbergen is hiervoor opgedeeld in verschillende gebieden. Voor ieder gebied is in het geluidsbeleid voor de thema's bedrijven en verkeer een passende geluidskwaliteit opgenomen. De gewenste ambities zijn verder uitgewerkt tot concrete beleidsuitspraken. De beleidsuitspraken geven aan wat de randvoorwaarden zijn met betrekking tot geluid voor de thema's bedrijven en verkeer. Het gemeentelijk geluid bestaat uit drie nota's, een nota geluidsbeleid, een nota hogere grenswaarden en een nota geluid en evenementen. In de onderhavige situatie speelt de nota geluid en evenementen geen rol.

De locatie Vriezenveenseweg 87 te Geesteren ligt volgens de geluidskarten in het buitengebied van de gemeente Tubbergen. Het buitengebied van Tubbergen heeft in algemene zin als hoofdfunctie agrarische activiteiten, heeft een lage bebouwingsdichtheid en een lage gebruiksintensiteit. Kenmerkend voor dit gebied zijn de vele functies: wonen, recreatie, landschap, landbouw en economie. De algemene kwalificatie voor de geluidsambities in het buitengebied is 'rustig'.

3.5.3 Archeologie

De gemeente Tubbergen beschikt over archeologiebeleid. De locatie heeft een middelmatige en een lage verwachtingswaarde (zie figuur 3.7).



Figuur 3.7: Fragment archeologische verwachtings- en advieskaart gemeente Tubbergen

Ter plaatse van de aanduiding 'dekzandwellingen en -vlakten' bestaat een verhoogde kans op archeologische resten uit de Steentijd op de hoogste delen van deze wellingen en op resten uit de Late Middeleeuwen langs randen van dekzandhoogten en ruggen met een plaggendek. Archeologische resten vlak onder het maaiveld zijn kwetsbaar voor bodemingrepen en daardoor vaak minder goed geconserveerd.

Het beleidsadvies voor gronden met de aanduiding 'dekzandwellingen en -vlakten' luidt als volgt: 'archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 5000 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 5000 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek'.

Ter plaatse van de aanduiding 'beekdal en overige laagten' bestaat er een lage verwachting voor archeologische resten uit alle perioden. Hoofdzakelijk archeologische resten die in verband staan met beekdalgebonden activiteiten, zoals bruggen, voordes, watermolens, etc. en mogelijk archeologische resten, bijvoorbeeld afvaldumps, die in verband staan met bewoning op nabij gelegen, hoge gronden. Verder diverse categorieën losse vondsten.

Het beleidsadvies voor deze aanduiding luidt hetzelfde als bij de aanduiding 'dekzandwellingen en -vlakten'.

Conclusie

De oppervlakte die in het voorliggend plan geroerd gaat worden bedraagt bijna 1,5 ha. Dit betekent dat archeologisch onderzoek moet worden verricht. In paragraaf 4.6 wordt op dat onderzoek nader ingegaan.

3.5.4 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Zoals reeds aan bod is gekomen in paragraaf 3.4.6 zijn de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel op 3 juli 2013 vastgesteld. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving maakt hier onderdeel van uit. Op basis van het provinciaal beleid ten aanzien van dit instrument is het mogelijk om op gemeentelijk niveau beleidskaders vast te stellen. De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben op 7 oktober 2013 KGO-beleid vastgesteld. Het KGO-proces voorziet in veel flexibiliteit en mogelijkheden voor maatwerk. Per ontwikkeling dient beoordeeld te worden of de voorgestane ontwikkeling past in de omgeving. Hiervoor vindt toetsing plaats aan het generieke beleid.

Als hoofdregel voor de toepassing van KGO geldt dat de waardestijging die het bedrijf ondervindt als gevolg van de realisatie van de ontwikkelingsplannen geïnvesteerd moet worden in de ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van de gemeentelijke beleidsnota is bepaald welk bedrag gehanteerd moet worden voor de waardebeoordeling en welk bedrag dus in de ruimtelijke kwaliteit moet worden geïnvesteerd.

Door Ad Fontem Juridisch Bouwadvies is een KGO-plan opgesteld, waarin niet alleen de

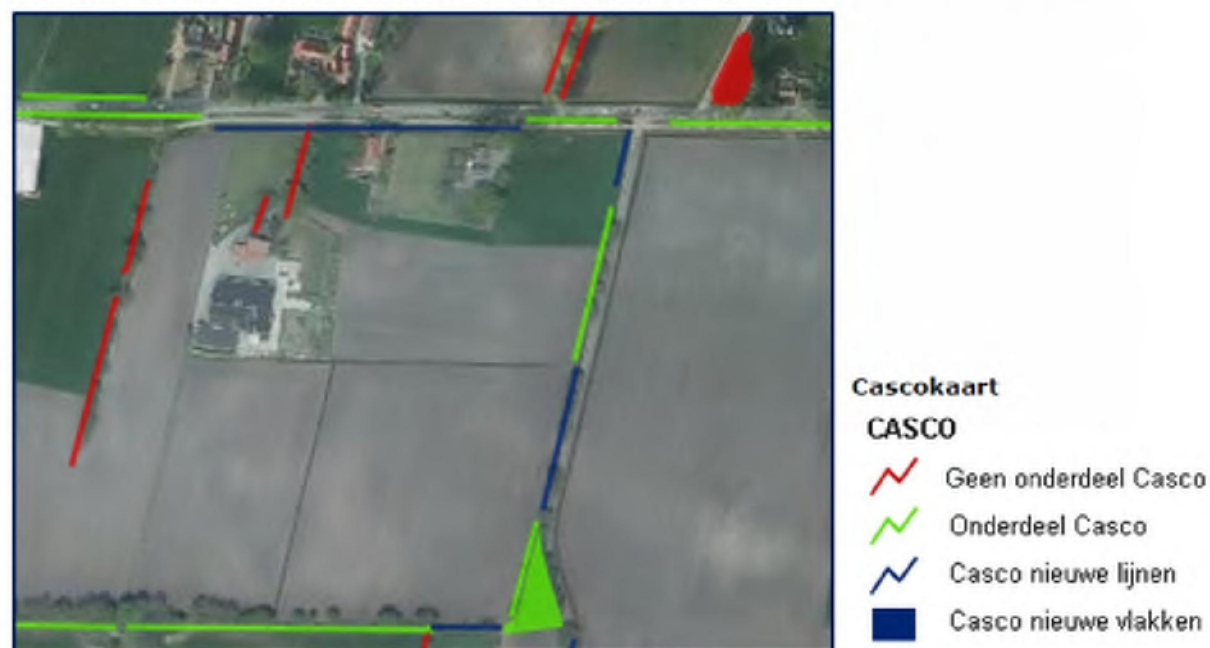
basisinspanning is opgenomen, maar waarin ook de extra investering in de ruimtelijke kwaliteit is vertaald. Dit plan is als Bijlage 1 aan deze toelichting gekoppeld. Conform het KGO-beleid is de gemeente met initiatiefnemer een overeenkomst aangegaan om de uitvoering van de kwaliteitsimpuls te borgen.

3.5.5 Nota 'De casco benadering in Noordoost-Twente'

De gemeente Tubbergen heeft op 2 juli 2012 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 Losser, Dinkelland 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 (figuur 3.9) is onderzocht welke stappen nodig zijn om de bouw van de gewenste totaalontwikkeling mogelijk te maken.



Figuur 3.9: Fragment casco-kaart (bron: www.overijssel.nl/cascokaart)

Op basis van de casco-kaart kan vastgesteld worden of een landschapselement tot het casco behoort of niet; daaruit volgen drie mogelijke aanvragen op basis van het casco, dit zijn:

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

Er is sprake van een afwijking van het casco als een aanvrager een verzoek doet tot het verwijderen van een casco element. Het is niet toegestaan om een casco element te verwijderen. Wanneer rekening wordt gehouden met de regels van compensatie kan het casco-element in de onderhavige situatie aangetast en gecompenseerd worden.

Het casco-beleid heeft alleen betrekking op lijnvormige elementen en niet op bijvoorbeeld bos groter dan 0,5 ha.

Op basis van figuur 3.9 kan geconstateerd worden dat de aanwezige casco-elementen betrokken worden bij de nieuwe ruimtelijke kwaliteit. In het KGO-plan (zie Bijlage 1, zijn de casco-elementen (zowel het onderdeel als de niet onderdelen) verwerkt in de landschappelijke inpassing en de extra investering in ruimtelijke kwaliteit. Samen met het nieuwe bosplantsoen die in het KGO-plan is opgenomen, wordt de groene omgeving versterkt en worden eventueel verloren gegane waarden gecompenseerd.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid en levert bovendien een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

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

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

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In het voorliggende geval is er sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied'. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

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

Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Klaas BV (metaalbewerking) kan aangemerkt worden als een constructiewerkplaats met een gesloten gebouw. Hieraan is de categorie 3.2 gekoppeld welke vanwege het aspect geluid de grootste afstand van 100 m kent. In de bestaande situatie bedraagt de afstand tot de dichtstbijgelegen woning (Vriezenveenseweg 85) iets minder dan 50 m. De uitbreiding komt op ongeveer 70 m, waardoor de afstand niet kleiner wordt. Vanwege de akoestische uitstraling van het bedrijf is onderzoek gedaan naar de effecten van de uitbreiding. Dit onderzoek is beschreven in paragraaf 4.5. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat er geen belemmeringen bestaan voor de omliggende woningen.

4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst is niet toereikend. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen:

- belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of;
- belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.- beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

In het plangebied is sprake van uitbreiding van de bedrijfshal met 1.428 m².

In lijst D van het Besluit milieueffectrapportage is onder nummer 11.2 aangegeven dat bij een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en meer dan 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer een onderzoek verricht dient te worden naar de gevolgen voor het milieu. Van een dergelijk grootschalige stedelijke ontwikkeling is geen sprake.

Verder is in het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. De onderzoekslocatie ligt op grote afstand (> 3 km) van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Engbertsdijkvenen'. Door de grote afstand en de bestaande invulling van het tussenliggende gebied heeft de in dit plan besloten ontwikkeling geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit plan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

4.3 Waterhuishouding/ watertoets

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2010-2015. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewend op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe.

Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem.

Vandaar dat het principe 'eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren' een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Watertoetsproces

Via de digitale watertoets is onderzocht welke waterbelangen bij dit bestemmingsplan spelen. Uit de op 2 oktober 2014 verrichtte watertoets is gebleken dat bij de verdere planontwikkeling rekening gehouden dient te worden met de uitgangspunten van het waterschap Vechtstromen (zie Bijlage 2).

4.4 Externe Veiligheid

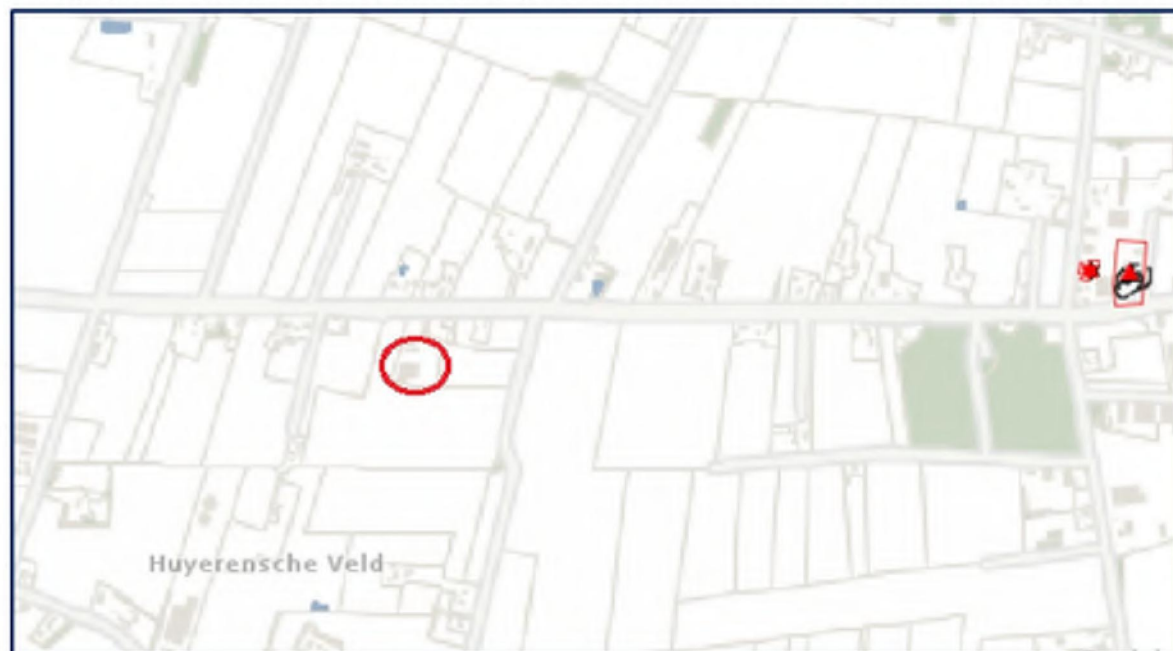
Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

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

Aan hand van de Risicokaart Overijssel (figuur 4.2) is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Figuur 4.2: Fragment risicokaart provincie Overijssel

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

Conclusie

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

4.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect 'geluid'. In de wet geluidhinder (Wgh) is een zonering van een industrieterrein, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden opgesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan de milieugevoelige functies.

In paragraaf 3.5.2 is stilgestaan bij het geluidbeleid van de gemeente. Daarbij is gesteld dat sprake van is van een rustig woongebied/buitengebied. Hoewel de afstanden die genoemd zijn in paragraaf 4.1 niet gehaald worden, kan volstaan worden met een kleinere afstand. Aan deze stelling ligt het akoestisch onderzoek van Buijvoets Bouw- en Geluidsadvies ten grondslag. In dit onderzoek is nagegaan welke geluidseffecten de uitbreiding van het bedrijfsgebouw heeft op de in de omgeving gevoelige objecten. De bevindingen van dat onderzoek zijn beschreven in de rapportage van 28 november 2014 (opdrachtnummer

14.169). Deze rapportage is als Bijlage 3 bijgevoegd. Hierna wordt volstaan met de conclusies van het onderzoek.

Uit de berekening met de maximale planologische invulling d.m.v. een oppervlaktebron op het terrein is de geluidbelasting in de rekenpunten 1 en 2 bij de maatgevende woning gelijk aan de ambitiewaarde van het geluidbeleid.

Zowel in de bestaande als in de gewijzigde situatie kan onder de gestelde uitgangspunten zeer ruim aan de ambitiewaarde van het geluidbeleid worden voldaan. Door voldoende geluidisolatie van de gevels/dak is geluiduitstraling niet relevant. De afstand tussen de maatgevende bronnen (buitenactiviteiten, fictieve dakinstallatie) en de woning is voldoende ruim zodat sprake is van een lage geluidmissie bij de woninggevel. Bij de woning blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Met betrekking tot de piekgeluiden kan zowel in de bestaande als in de gewijzigde situatie onder de gestelde uitgangspunten aan de streefwaarde voor piekgeluiden in het buitengebied worden voldaan. De piekgeluiden zijn onveranderd omdat de bestaande eigen weg al maatgevend is. De piekgeluiden t.g.v. de uitbreiding met de hal/terrein op minimaal 78 m uit de woninggevel zijn nauwelijks relevant.

Toetsing van het indirecte lawaai is niet aan de orde omdat het indirecte verkeer op de Vriezenveenseweg direct wordt opgenomen in het heersende verkeersbeeld van deze drukke weg (weekdagintensiteit van 3700 motorvoertuigen/etmaal).

Tot slot wordt gesteld dat conform de Wet milieubeheer van een bedrijf verwacht mag worden dat de geluidemissie van akoestisch relevante geluidbronnen binnen redelijke grenzen en de stand der techniek zo veel mogelijk moet worden geminimaliseerd (het BBT-principe - best beschikbare technieken). Bij Klaas is geen sprake van (eigen) dominante geluidbronnen met een onnodige hoge geluidemissie. Laden/lossen gebeurt grotendeels binnen met een elektrische kraanbaan of op het terrein met een relatief stille gasgedreven heftruck. Omdat de metaalwerkzaamheden binnen plaats vinden is sprake van een lage geluidemissie in de omgeving.

Conclusie

Het voorliggende plan brengt geen akoestische knepunten met zich mee voor de omgeving. Het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen wordt niet verslechterd.

4.6 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeente dient er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen bekend zijn en in de ruimtelijke inrichting worden meegewogen. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is.

In paragraaf 3.5.3 is ingegaan op het gemeentelijk archeologiebeleid. Geconcludeerd is dat voor het plan onderzoek noodzakelijk is omdat de betreffende gronden weliswaar een lage en middelhoge verwachting hebben, maar dat de ondergrens van 5.000 m² wordt overschreden.

Door Hamaland Advies is een archeologisch onderzoek verricht, waarvan de bevindingen beschreven zijn in de rapportage van 31 oktober 2014 (projectnummer 140792). De volledige rapportage is als Bijlage 4 aan de toelichting van dit bestemmingsplan gekoppeld. Hierna wordt de conclusie van het onderzoek beschreven.

Op grond van de bestudeerde bronnen kan geconcludeerd worden dat de kans op archeologische vindplaatsen vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Middeleeuwen in het plangebied laag is en voor de Nieuwe Tijd hoog.

De 20e eeuwse heideontginning en het agrarisch landgebruik kunnen voor een bodemverstoring hebben gezorgd. Aangenomen wordt dat deze verstoring tussen de 30-60 cm-mv is geweest (ploegdiepte). Alleen in het noordwestelijk deel van het plangebied is een esdek aanwezig. Door de aanwezigheid van een esdek dat dunner is dan 30cm, is de kans zeer gering dat het esdek ook daadwerkelijk een beschermende werking heeft gehad voor archeologische vindplaatsen in de bodem. Tijdens het booronderzoek zijn geen intacte bodems aangetroffen. Er is sprake van A-C profielen, A-A/C-C profielen en A/B/C-C profielen. Hieruit kan herleid worden dat in het plangebied oorspronkelijk sprake moet zijn geweest van

een veldpodzol. Tijdens het uitvoeren van de boringen en tijdens de veldverkenning zijn geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen.

Op basis van de onderzoeksinspanning, waarbij geen intact bodemprofiel en geen archeologisch relevante indicatoren zijn aangetroffen, is er geen reden om archeologische waarden aan te kunnen treffen in het plangebied. Vanwege de afwezigheid van archeologische indicatoren adviseert Hamaland Advies om geen vervolgonderzoek in het plangebied te laten uitvoeren en het plangebied vrij te geven voor ontwikkeling. Er zijn voor de archeologie geen gevolgen vanuit de voorgenomen bodemingrepen.

Bij e-mailbericht van 17 november 2014 is door de gemeente aangegeven dat het de regioarcheoloog zich kan vinden in de conclusies van het archeologisch rapport.

Op grond van de artikelen 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 dienen toevallige vondsten aan het bevoegd gezag (gemeente Tubbergen) gemeld te worden.

Conclusie

Een ander onderzoek is niet nodig. Het terrein is vrijgegeven voor de gewenste uitbreiding van de bebouwing en de aanplant van het bosplantsoen.

4.7 Flora en fauna

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

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

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied of Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op basis van de grote afstand tot aan het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Engbertsdijkvenen' (> 3 kilometer) kan, mede gelet op de aanleg van bosplantsoen, worden geconcludeerd dat aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van Natura 2000-gebieden niet aan de orde is. Het dichtstbijzijnde EHS-gebied (zone ondernemen met natuur en water buiten de EHS) ligt op een afstand van ruim 1500 meter. Ook hiervoor geldt dat er door de aard van de ontwikkeling, de grote afstand en het tussenliggende gebied het betreffende gebied niet negatief wordt beïnvloed.

Vanwege de uitbreiding en de aanleg van bosplantsoen is door Natuurbank Overijssel een flora en faunaonderzoek gedaan. De bevindingen van dat onderzoek zijn beschreven in de rapportage van 9 oktober 2014 (projectnummer 526, versie 1.0). Deze rapportage is als Bijlage 5 aan de toelichting gekoppeld. Hier wordt volstaan met de beschrijving van de conclusies.

Ten aanzien van de *gebiedsbescherming* is geconstateerd dat het plangebied niet in of direct naast een beschermd natuurgebied of de EHS ligt. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal en heeft geen negatief effect op beschermd natuurgebied of de EHS.

Met betrekking tot de *soortenbescherming* wordt vastgesteld dat de inrichting en het gevoerde beheer het gebied tot een nagenoeg ongeschikte habitat voor beschermde soorten maken. Mogelijk behoort het onderzoeksgebied tot het functionele leefgebied van sommige algemene- en weinig kritische amfibieën- en zoogdiersoorten. Met uitzondering van vleermuizen, staan deze soorten vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Deze soorten benutten het gebied als foerageergebied; vaste verblijfplaatsen ontbreken. Voor het verstoren, verwonden en doden van deze soorten geldt een algemene vrijstelling. Omdat de dieren incidenteel en in zeer lage aantallen in het gebied voorkomen worden geen nadere maatregelen vereist in het kader van de algemene zorgplicht. Vleermuizen benutten het onderzoeksgebied mogelijk als foerageergebied. Vanwege de geringe oppervlakte, het gevoerde beheer en de inrichting, heeft het gebied een beperkte betekenis als foerageergebied. Door de voorgenomen activiteit wordt de kwaliteit van het functionele leefgebied van vleermuizen niet negatief beïnvloed.

Conclusie

Het voorliggende plan staat de flora en fauna wet- en regelgeving niet in de weg. Er hoeft

geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

4.8 Verkeer en vervoer

In hoofdstuk 2 is beschreven dat er vanwege de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing geen veranderingen optreden. Het perceel wordt via een eigen oprit ontsloten op de provinciale weg (Vriezenveenseweg), en rondom de bedrijfshal is en blijft meer dan voldoende parkeerruimte aanwezig, zowel in de huidige als in de beoogde situatie.

Conclusie

Er zijn geen knelpunten op het gebied van verkeer en parkeren.

4.9 Luchtkwaliteit

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

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

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

Het aantal verkeersbewegingen zal door de ontwikkeling toenemen. Deze toename zal echter niet groot zijn.

Wanneer uitgegaan wordt van een worst-case benadering (50 verkeersbewegingen per dag) dan zal dat extra aantal verkeersbewegingen geen nadelige effecten met betrekking tot de luchtkwaliteit met zich meebrengen. Het percentage vrachtverkeer is nihil. In figuur 4.2 is de worst-case berekening weergegeven met 50 extra voertuigbewegingen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		50
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	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		

Figuur 4.2: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

Conclusie

Het voorliggende plan draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.10 Bodem

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht. Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

- als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
- het bouwwerk een te verwezenlijken bebouwingsoppervlakte heeft van ten hoogste 50 m²;
- als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder als 2 uur gehanteerd;
- als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

In het voorliggende bestemmingsplan wordt het bestaande bedrijfspand uitgebreid. Binnen deze uitbreiding zal gewerkt worden, waardoor onderzoek naar de kwaliteit van de bodem noodzakelijk is.

Door Kruse Milieu is onderzoek gedaan naar de gesteldheid van de bodem. De bevindingen van dat onderzoek zijn beschreven in het rapport van 7 januari 2015 (projectcode 14046810). Het volledige rapport is als Bijlage 6 aan de toelichting van dit bestemmingsplan gekoppeld. Hierna wordt kort op het onderzoek ingegaan en wordt de uitkomst van het onderzoek beschreven.

Het terreindeel is, met uitzondering van de bovengrondse opslag van vetten en oliën, beschouwd als niet verdacht. In totaal zijn er 9 boringen verricht, waarvan er 1 is afgewerkt tot peilbuis. Deze peilbuis is geplaatst op de verdachte deellocatie en is tevens gebruikt ten behoeve van grondwateronderzoek op de onverdachte locatie.

De bodem bestaat ter plaatse tot 0.8 m-mv uit zeer fijn tot matig fijn zand waaronder tot 1.2 m-mv matig fijn zand, zwak grindig zand is aangetroffen. In de ondergrond wordt plaatselijk matig tot sterk zandige leem opgeboord. Van 2.4 m-mv tot einde boordiepte (3.6 m-mv) is matig fijn zand aangetroffen. In de ondergrond zijn roest- en/of oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn plaatselijk bodemvreemde materialen waargenomen. Deze zijn in tabel 2 weergegeven. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem. Het freatische grondwater is in de peilbuis

aangetroffen op een diepte van 1.33 meter min maaiveld.

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

Onverdachte locatie

- de bovengrond BG I is niet verontreinigd;
- de ondergrond OG is niet verontreinigd;
- het grondwater uit PB 31 is (zeer) licht verontreinigd met barium, koper en nikkel.

Verdachte deellocatie: Opslag vetten en oliën

- de bovengrond BG II is niet verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater uit PB 31 is niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige aromaten.

De grond ter plaatse van de opslag van vetten en oliën is niet verontreinigd met minerale olie. Het grondwater is niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige aromaten. In de boven- en ondergrond ter plaatse van de onverdachte locatie zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is (zeer) licht verontreinigd met barium, koper en nikkel. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Conclusie

Uit milieukundig oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (industrie).

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

Hiervoor is aangegeven dat voor wat betreft de regels aansluiting gezocht is bij de geldende regels voor de bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'metaalbewerking'. De regels komen overeen met het Handboek van de gemeente Tubbergen voor wat betreft de regels voor het buitengebied en sluiten voor zover van toepassing aan op het geldende bestemmingsplan. De regels zullen verder voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012.

5.2 Opzet regels

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten), algemene regels (zoals bouwregels, gebruiksregels en procedureregels) en overgangs- en slotregels, zijn er drie bestemmingsregels. Deze bestemmingsregels betreffen de bestemming 'Bedrijf - Metaalbewerking' en de bestemmingen 'Groen' en 'Bos'. De laatstgenoemde bestemming hangt nauw samen met de investering in het groen op grond van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Zoals gezegd is in deze bestemmingsregels zoveel mogelijk aangesloten bij het Handboek van de gemeente Tubbergen. Elementen die echter niet van toepassing zijn in dit bestemmingsplan zijn niet meegenomen. Dit geldt ook voor diverse begrippen bij de inleidende regels.

Ten aanzien van de bouwregels voor de bestemming 'Bedrijf - Metaalbewerking' wordt opgemerkt dat de maximale goothoogte gelijk is aan de bouwhoogte. Dit heeft te maken met het feit dat de bebouwing plat wordt afgedekt en daardoor dezelfde uitstraling heeft als de bestaande bebouwing. De maximale bouwhoogte bedraagt 9 m.

Hoofdstuk 6 Financiële 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 planschadekosten, komen voor rekening van de aanvrager. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a geen exploitatieplan nodig.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een lijst opgesteld van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Mits een uitbreiding van een bestaand en bestemd niet-agrarische bedrijf als kleinschalig kan worden aangemerkt, is vooroverleg niet nodig. Omdat sprake is van een verdubbeling van de oppervlakte, is vooroverleg in dit geval op zijn plaats. Het voorontwerp bestemmingsplan is daarom toegestuurd aan de provincie Overijssel. De provincie laat bij e-mailbericht van 26 maart 2015 laten weten dat het voorontwerpplan voor het perceel Vriezenveensweg 87 in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

Rijksdiensten

Op 1 januari 2012 is de Vrom-Inspectie samengevoegd met de Inspectie V&W tot de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De ILT heeft in het nieuwe toezichtbeleid geen adviserende en coördinerende rol meer met betrekking tot de advisering over gemeentelijke ruimtelijke plannen. Dit betekent onder meer dat geen plannen voor vooroverleg naar de ILT gestuurd hoeven te worden. Omdat de coördinerende rol vervalt, reageren andere rijksdiensten (Rijkswaterstaat, Defensie en Economische Zaken, Landbouw en Innovatie) afzonderlijk.

Rijkswaterstaat

Bij brief van 10 februari 2012 heeft Rijkswaterstaat aangegeven dat zij tijdig betrokken wenst te worden bij plannen die betrekking hebben op de drie netwerken die bij Rijkswaterstaat in beheer zijn: het hoofdwegennet, het hoofdvaarwegennet en het hoofdwatersysteem. Aangezien geen van de belangen van Rijkswaterstaat in het plan betrokken zijn, is vooroverleg met deze dienst niet vereist.

Defensie

Bij brief van 16 februari 2012 wordt aangegeven dat binnen het Ministerie van Defensie de behartiging van ruimtelijke uitvoering door de Dienst Vastgoed Defensie. Het gaat hierbij om militaire terreinen (direct ruimtebeslag), het beheer van diverse zoneringen, brandstofleidingen, verstoringsgebieden, laagvliegroutes en -gebieden (indirect ruimtebeslag). De belangen die door het Ministerie van Defensie worden bewaakt, spelen in het voorliggend plan geen rol. Vooroverleg met de Dienst Vastgoed Defensie (Directie noord) is niet vereist.

Economische Zaken, Landbouw en Innovatie

Bij brief van 6 maart 2012 wordt aangegeven dat gemeentelijke bestemmingsplannen die een relatie hebben met rijksinpassingsplannen op het terrein van energie-infrastructuur gemeld moeten worden bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. Het onderhavige bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met de energie-infrastructuur, waardoor vooroverleg met dit ministerie niet vereist is.

Waterschap Vechtstromen

Op 2 oktober 2014 is een digitale watertoets uitgevoerd. De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap Vechtstromen een positief advies geeft. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

7.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang 4 februari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen bij het Klant Contact Centrum op het gemeentehuis te Tubbergen.

Gedurende deze periode zijn geen reacties ingekomen.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van **PM** voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn ********* zienswijzen binnengekomen.

Geesteren, Vriezenveenseweg 87

Inhoudsopgave Regels

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Bedrijf - Metaalbewerking	9
Artikel 4	Bos	12
Artikel 5	Groen	14
Hoofdstuk 3	Algemene regels	15
Artikel 6	anti-dubbeltelregel	15
Artikel 7	algemene bouwregels	16
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	18
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	19
Artikel 10	Overgangsrecht	19
Artikel 11	Slotregel	20
Bijlage		
Bijlage 1	KGO-plan Bedrijfsontwikkeling Klaas BV	

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidenderegels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Geesteren, Vriezenveenseweg 87 met identificatienummer NL.IMRO.0183.1417957-ow01 van de gemeente Tubbergen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis gebonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.6 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.7 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 bebouwingsgrens

een als zodanig beschreven lijn, welke door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen, die krachtens deze regels zijn toegestaan;

1.9 bed en breakfast

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen de woning aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.10 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.11 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daarin, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.12 beperkt kwetsbaar object

- a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- b. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten vallen;
- c. sport- en kampeerterrinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
- d. objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.13 bestaand

bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan Geesteren, Vriezenveenseweg 87;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.17 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.18 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.22 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.23 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of (af-)leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.24 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.25 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.26 kwetsbaar object

- a. woningen niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder a;
- b. bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen;
 3. gebouwen of gedeeltes daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.27 permanente bewoning

bewoning door een of meer personen die niet elders over een hoofdverblijf beschikken;

1.28 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.29 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan/inpassingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.30 voorgevel

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, die als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van kilgoten en goten van ondergeschikte bouwonderdelen zoals dakkapellen, wolfseinden en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrenzen en het punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw waar die afstand het kortst is;

2.7 de breedte en diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren;

2.8 peil

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang nabij een weg of pad ligt: de bouwhoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 30 cm;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 30 cm.

2.9

Ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken worden bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

2.10

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de digitale kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf- Metaalbewerking

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Metaalbewerking' aangewezen gronden zijn bestemd voor een 'metaalbewerkingsbedrijf';

met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, erfbeplantingen, terreinen en erven, met dien verstande dat:

- per bestemmingsvlak ten hoogste één bedrijf is toegestaan;
- bedrijven als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder niet zijn toegestaan;
- de gronden mede zijn bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de landschappelijke inbedding van het bedrijf.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Bedrijf - Metaalbewerking' bestemde gronden mogen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 7 (Algemene bouwregels) uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

3.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat:

- de gezamenlijke oppervlakte (exclusief de oppervlakte van een bedrijfswoning) van de bedrijfsbebouwing per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan de oppervlakte die ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' is aangegeven;
- de hoogte ten hoogste 9 m bedraagt dan wel, indien een grotere hoogte aanwezig is, de bestaande hoogte;
- de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 5 m bedraagt dan wel, indien een kleinere afstand aanwezig is, de bestaande afstand;
- voor zover gebouwd aan de bedrijfswoning, het bedrijfsgebouw geheel gescheiden wordt van de bedrijfswoning door middel van een muur waarin maximaal 1 toegangsdeur aanwezig is.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen geldt dat:

- per bestemmingsvlak ten hoogste 1 bedrijfswoning mag worden gebouwd;
- de inhoud ten hoogste 900 m³ bedraagt met dien verstande dat indien een grotere bedrijfswoning aanwezig is, de bestaande inhoud die voor wonen in gebruik is;
- de goothoogte ten hoogste 4 m bedraagt dan wel, indien een grotere goothoogte aanwezig is, de bestaande goothoogte;
- de hoogte ten hoogste bedraagt 9 m dan wel, indien een grotere hoogte aanwezig is, de bestaande hoogte;
- de dakhelling ten minste 30° bedraagt en ten hoogste 60° bedraagt dan wel, indien een andere dakhelling aanwezig is, de bestaande dakhelling.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat:

- de gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning, niet behorende tot de inhoud van de bedrijfswoning, ten hoogste 100 m² bedraagt, dan wel indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de bestaande oppervlakte zoals die per bijbehorend bouwwerk bestond;
- de hoogte ten hoogste 8 m bedraagt, dan wel indien een grotere hoogte aanwezig is, de bestaande hoogte;
- de goothoogte ten hoogste 3 m bedraagt dan wel indien een grotere goothoogte aanwezig is, de bestaande goothoogte;
- de bijbehorende bouwwerken op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de

- weg(-en) gekeerde (voor-)gevel(-s) van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan worden gebouwd;
- e. de afstand van een bijgebouw ten opzichte van de bedrijfswoning ten hoogste 30 m bedraagt.

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. Indien de bouwwerken geen gebouwen zijnde vóór de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd 1 m;
- b. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde achter de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan geldt dat de hoogte ten hoogste 2,50 m bedraagt.

3.3 **Nadere eisen**

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 3.1 zijn burgemeester en wethouders bevoegd bij toepassing van deze regels nadere eisen te stellen. Indien en voor zover meer dan 500 m² aan bebouwing wordt opgericht kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en de afmeting van de bebouwing alsmede aan de terreininrichting teneinde een verantwoorde landschappelijke inbedding van het bedrijf te verzekeren.

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 - 1. lid 3.2.1 onder c en toestaan dat de afstand wordt verminderd tot 0 m;
 - 2. lid 3.2.2 onder a juncto artikel 1.11 voor de huisvesting van twee huishoudens, mits hierdoor het aantal woningen niet wordt vergroot.
 - 3. lid 3.2.3 onder d met dien verstande dat het bepaalde in Artikel 7 in acht wordt genomen. Als het bijbehorend bouwwerk vóór de voorgevel van de bedrijfswoning wordt gesitueerd, moet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan worden aangetoond dat sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- b. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van het bepaalde in onder a dient mede betrokken te worden de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen bedrijven kunnen worden geschaad. Indien de belangen onevenredig worden geschaad vindt de onder a genoemde afwijking geen toepassing.

3.5 **Specifieke gebruiksregels**

Voorwaardelijke verplichting

- a. Binnen een jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ten behoeve van de uitbreiding van de bebouwing boven het bestaande oppervlak, dient geïnvesteerd te worden in de landschappelijke inpassing en in de ruimtelijke kwaliteit, overeenkomstig het inrichtingsplan 'KGO-plan Bedrijfsontwikkeling Klaas BV'. Vervolgens dient het resultaat van het inrichtingsplan in stand te worden gehouden.
- b. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving door de uitvoering van werken of het oprichten van bouwwerken zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen KGO-plan teneinde te komen tot een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit.

3.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.6.1 *Afwijking*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bestemming 'Bedrijf - Metaalbewerking' kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden ten behoeve van de vestiging van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. het bedrijf in vergelijking met het toegestane bedrijf naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen is en dat bij voorkeur ten opzichte van de voorafgaande bedrijfsactiviteit een vermindering van de milieubelasting optreedt en met dien verstande dat deze

milieubelasting ten hoogste gelijk mag zijn aan de milieubelasting van de voorgaande bedrijfsactiviteit;

- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het (leef)milieu en het landschap door hinder en/of gevaar.

3.6.2 Afweging

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van het bepaalde in artikel 3.6.1 dient mede betrokken te worden de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen bedrijven kunnen worden geschaad en, indien en voor zover het bouwvlak is gelegen in of grenst aan gronden met de bestemmingen Agrarisch met waarden dan wel Natuur tevens de mate waarin de landschappelijke en/of natuurlijke waarden kunnen worden geschaad. Indien de belangen, de landschappelijke en/of natuurlijke waarden onevenredig worden geschaad vinden de in artikel 3.6.1 genoemde afwijkingen geen toepassing.

Artikel 4 Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het behoud, beheer en/of herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden, zoals deze tot uitdrukking komen in de (hoogopgaande) beplanting, de houtopstanden, het beplantingspatroon, de wateroppervlakten, het (micro-)reliëf, de flora en de fauna;
 - de aanleg, instandhouding en ontwikkeling van bosbeplanting ten behoeve van de houtproductie;
 - extensief recreatief medegebruik;
- met daarbij behorende bebouwing en voorzieningen.

4.1.2

De gronden zijn mede bestemd voor de waterhuishouding, waaronder begrepen watergangen en voorzieningen voor het beheersen van water, waaronder begrepen de retentie en opvang van water.

4.2 Bouwregels

Op de voor Bos aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste bedraagt 2 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik of laten gebruiken van de gronden:

- als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover deze opslag geschiedt in het kader van het normale onderhoud;
- als sport-, wedstrijd-, speel-, parkeer- en/of kampeerterrain, anders dan genoemd in artikel 4.1;
- voor het beproeven van motorvoertuigen of voor het beoefenen van gemotoriseerde snelheids- en/of behendigheidssporten en de (model) vliegsport;
- voor doeleinden van handel- en/of bedrijf met uitzondering van het bosbouwbedrijf

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- Het is verboden op of in de tot Bos bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende andere-werken en/of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:
 - het aanleggen of verharden van wegen, voet-, fiets-, en/of ruitpaden of parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² met uitzondering van het aanleggen en verharden van wegen en/of paden ter directe ontsluiting van agrarische bouwpercelen;
 - het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, met uitzondering van gronden ten behoeve van kavelaansluitingen tot een maximale breedte van een kavelaansluiting van 5 m met dien verstande dat hoogteverschillen van ten hoogste 0,30 m gewijzigd mogen worden een en ander voor zover niet reeds geregeld in de Ontgrondingenwet;
 - het vellen, rooien, zaaien en aanplanten van bomen en andere houtopstanden, voor zover het beplanting betreft die niet in de gemeentelijke kapverordening* (*Zoals deze luidde op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan) of de Boswet* (*Zoals deze luidde op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan) is geregeld;

4. het graven, vergraven, dan wel verbreden of dempen van watergangen en poelen;
 5. het aanbrengen, dan wel wijzigen van drainagesystemen.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien het andere-werken en/of werkzaamheden betreft die:
1. worden gedaan ter uitvoering van het KGO-plan Bedrijfsontwikkeling Klaas BV;
 2. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van rechtskracht worden van het plan;
 3. waarvoor een vergunning (te verlenen door de Minister) is vereist krachtens de Natuurbeschermingswet;
 4. worden uitgevoerd krachtens een vastgesteld beheersplan;
 5. dienen ter realisering van het Natuurgebiedsplan Noordoost-Twente* (* Zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Overijssel in september 2005).
- c. De andere-werken en/of werkzaamheden als bedoeld onder 1 en 2 zijn slechts toelaatbaar indien door die andere-werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de bosbouwkundige, landschappelijke, archeologische en/of natuurlijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- d. Alvorens te beslissen op een aanvraag voor een omgevingsvergunning hoort het bevoegd gezag:
1. voor zover het werkzaamheden betreft als genoemd onder a sub 4 en 5, het waterschap.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten, lichtmasten, water(lopen), waterberging en in- uitrusten, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, voorzieningen, (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en (on)bebouwde gronden.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. lichtmasten zijn toegestaan tot maximaal 8 meter;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximale bouwhoogte van 2,5 meter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog uitvoering kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 algemene bouwregels

7.1 Algemene bouwregels

7.1.1

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels gelden ten aanzien van de gronden gelegen binnen een zone van 250 meter ter weerszijden van een weg:

- a. indien en voor zover door middel van de in de regels opgenomen (de bouw van) geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd, mag de geluidsgevoelige functie uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van de voorkeursgrenswaarde op de gevel vanwege de weg als genoemd in artikel 82, lid 1 Wet geluidhinder (zoals deze luidde op het tijdstip van de inwerkingtreding van het ontwerpplan);
- b. indien en voor zover een op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan aanwezige woning binnen hetzelfde bouwvlak vervangen wordt door een andere woning, zal de afstand van de nieuwe woning tot de weg waarlangs zich de zone bevindt, ten opzichte van de afstand van de te vervangen woning tot deze weg, niet mogen verminderen.

7.1.2

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels dienen, wanneer gebouwen worden gebouwd op gronden grenzend aan de bestemming Verkeer de volgende afstanden uit de as van de nader onderscheiden wegen in acht genomen:

Categorie	Afstand uit de weg as
wegen klasse C	30 meter
wegen klasse D	20 meter
wegen, overige verharde wegen	15 meter
wegen, onverharde wegen	15 meter

7.2 Algemene afwijkingregels

7.2.1

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 7.1.1, met dien verstande dat de nieuwe woning uitsluitend gerealiseerd mag worden met inachtneming van de hoogst toelaatbare geluidbelasting vanwege de weg als genoemd in artikel 82, lid 1 Wet geluidhinder (zoals deze luidde op het tijdstip van de inwerkingtreding van het ontwerpplan).

7.2.2

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 7.1.2, indien en voor zover uit overleg met de wegbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen, geen bezwaar bestaat.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan het gebruik of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

8.2 Uitzonderingsregel

Onder strijdig gebruik, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten en manifestaties, het innemen van standplaats (ten behoeve van detailhandel), indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift toestemming is vereist en deze is verleend.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijking

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bouwregels kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- de bouwregels voor niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 4 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten toestaan; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd.

9.2 Afweging

Afwijking van de bouwregels als bedoeld in artikel 9.1 wordt slechts toegelaten mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

10.1.3

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.2.4

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Geesteren, Vriezenveenseweg 87.'

Verbeelding



LEGENDA

- Plangebied**
- Bestemmingsplan "Geesteren, Vriezenveenseweg 87"
- Verklaring**
- Topografische gegevens en bestaande ondergrond

- Bestemmingen**
- B-MB Bedrijf - Metaalbewerking
 - BO Bos
 - G Groen
- Aanduidingen**
- Maatvoeringsaanduidingen**
- h 3150 maximum bebouwd oppervlak (m2)

Ligging plangebied



GEMEENTE TUBBERGEN

**Bestemmingsplan:
"Geesteren, Vriezenveenseweg 87"**

code: 14JA037	schaal: 1:1000	formaat: A3	NL.IMRO.0183.1417957-ow01
---------------	----------------	-------------	---------------------------

status:	datum:	toetsi logging:	get:
vastgesteld			
ontwerp	13-04-2015		JK
voorontwerp	08-01-2015		JK
concept			
kaart:	---		



ad fontem
JURIDISCH BOUWADVIES

Hoofdstraat 43
7625 PB Zenderen
tel: 074- 255 70 20

fax: 074- 266 99 67
email: info@ad-fontem.nl
internet: www.ad-fontem.nl

Bijlage Regels

Inhoudsopgave

Bijlage

Bijlage 1 **KGO-plan BedrijfsontwikkelingKlaas BV**

KGO-plan

Bedrijfsuitbreiding Klaas BV Vriezenveenseweg 87 te Geesteren



Datum: 13 oktober 2014
Status: definitief



ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES

Plangegevens

Naam: KGO-plan Bedrijfsuitbreiding Klaas BV – Vriezenveenseweg 87 te Geesteren
Plantype: **KGO-plan**
Status: **definitief**

Datum: 13 oktober 2014

Projectnummer: 13JA084

Opdrachtgever: Building Design Architectuur BV
Hoofdstraat 43
7625 PB Zenderen

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Hoofdstraat 43
7625 PB ZENDEREN
T) 074 - 2550722
E) info@ad-fontem.nl

Contactpersoon: dhr. J. Klompmaker



ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES

INHOUDSOPGAVE

1	AANLEIDING	4
2	HET UITBREIDINGSPLAN	4
3	KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING	5
	GENERIEK BELEID	6
	BASISINSPANNING EN KWALITEITSIMPULS	7
	BEREKENING KGO-INVESTERING	8
4	LANDSCHAPSPLAN	9
5	CONCLUSIE	11
	BIJLAGEN	11
	1. SCHETSPLAN BEDRIJFSUITBREIDING KLAAS BV DOOR BUILDING DESIGN ARCHITECTUUR BV	11
	2. LANDSCHAPSPLAN KLAAS BV DOOR HANNINK LANDSCHAPSVORMGEVING	11

1 Aanleiding

De firma Klaas BV is gevestigd aan de Vriezenveenseweg 87 te Geesteren en levert vanaf deze locatie al meer dan 40 jaar maatwerkoplossingen in metaalbewerking voor elke bedrijfstak, industriesector en eindverbruiker. Klaas BV is al geruime tijd (vanaf 2004) bezig een noodzakelijke uitbreiding van haar bedrijf in het buitengebied van Geesteren vergund te krijgen. Het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied van Tubbergen ('Bestemmingsplan Buitengebied 2006') laat dit echter niet toe. Middels het in 2013 vastgestelde KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving)-beleid worden er – onder voorwaarden – mogelijkheden geboden aan grootschalige uitbreidingen in het buitengebied. Een van de voorwaarden is dat er tegelijkertijd met de ontwikkeling wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. In december 2013 heeft Ad Fontem namens Klaas BV burgemeester en wethouders van Tubbergen verzocht van deze beleidsruimte gebruik te maken.

Bij brief van 21 maart 2014 (zaaknummer 13.18560) hebben burgemeester en wethouders te kennen gegeven bereid te zijn medewerking te verlenen onder de voorwaarden dat:

- de uitbreiding passend binnen de Gebiedskenmerken, het Kwaliteitskader Gebiedskenmerken en het Landschapsontwikkelingsplan wordt uitgevoerd;
- de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast;
- er op basis van het gemeentelijke KGO beleid geïnvesteerd wordt in de groene omgeving.

In onderhavig KGO Bedrijfsuitbreidingsplan zijn deze randvoorwaarden en de plannen van Klaas BV geïntegreerd. De doelstelling van dit plan is om te komen tot een akkoord over de landschappelijke inpassing van de uitbreiding en de benodigde (extra) investering in ruimtelijke kwaliteit. Wanneer alle betrokken partijen akkoord zijn met dit KGO-plan kan een KGO-overeenkomst worden gesloten. Daaropvolgend kan met een herziening van het bestemmingsplan worden gestart, opdat de beoogde uitbreiding en de landschappelijke inpassing ook planologisch wordt vastgelegd.

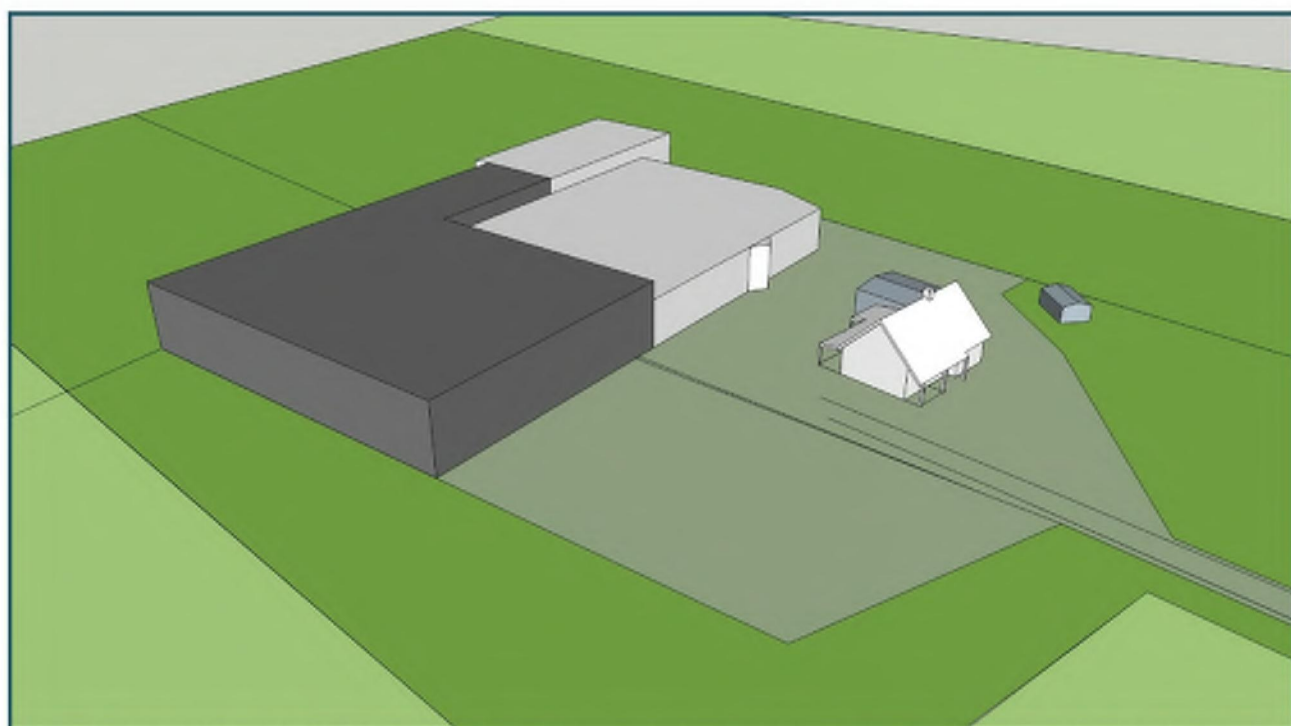
In dit document wordt achtereenvolgens ingegaan op het uitbreidingsplan, de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, het generieke beleid, de basisinspanning en de kwaliteitsimpuls, de berekening van de KGO-investering en het landschapsplan.

2 Het uitbreidingsplan

Het bedrijf Klaas BV is voornemens haar bedrijfsvoering op haar perceel aan de Vriezenveenseweg 87 te Geesteren te optimaliseren. Hierdoor kan de bestaande bedrijfsvoering verbeterd worden en kunnen de logistieke processen beter op elkaar afgestemd worden. Om deze optimalisatie te kunnen realiseren is uitbreiding van de bestaande bebouwing noodzakelijk.

De plannen bestaan er uit om de bedrijfshal (huidige oppervlakte 1.683 m²) in oostelijke richting uit te breiden met 1.428 m², waarmee Klaas BV over een bedrijfshal van 3.111 m² komt te beschikken. De vormgeving van het nieuwe pand sluit qua bouwhoogte, ligging en materiaalgebruik naadloos aan op het huidige bedrijfspand. Onderstaande visualisatie geeft hiervan een indruk (figuur 1).

Met deze uitbreiding wordt een beslag gelegd op de groene omgeving. Een (daartoe bestemd) agrarisch terrein met een oppervlakte van 2.557 m² wordt namelijk omgezet naar een bedrijfsfunctie. Vanwege deze uitbreiding en aantasting van de groene omgeving dient invulling te worden gegeven aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.



Figuur 1: 3D-vogelvlucht impressie uitbreiding (donker) vs. bestaande opstallen (lichtgrijs) Klaas BV (bron: Building Design Architectuur BV).

3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is een gemeentelijk beleidsinstrument, welke op basis van provinciaal beleid is opgesteld. Met dit instrument wordt, onder voorwaarden, ruimte geboden aan grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Voor elke ontwikkeling in het buitengebied geldt reeds dat deze landschappelijk moet worden ingepast (basisinpassing). Bij grootschalige ontwikkelingen (waarvoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is) moet er náást de basisinpassing ook geïnvesteerd worden in de groene omgeving. Hierbij geldt dat er tussen de geboden ontwikkelingsruimte en de benodigde investering van het bedrijf in de ruimtelijke kwaliteit een balans dient te worden gevonden. Middels KGO kan dus ontwikkelingsruimte worden geboden indien daarvoor voldoende wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben op 7 oktober 2013 KGO-beleid vastgesteld. Het KGO-proces voorziet in veel flexibiliteit en mogelijkheden voor maatwerk. Per ontwikkeling dient allereerst beoordeeld te worden of de voorgestane ontwikkeling past in de omgeving, hiertoe wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het generieke beleid.

Als hoofdregel voor de toepassing van KGO geldt dat de waardestijging die het bedrijf ondervindt als gevolg van de realisatie van zijn/haar ontwikkelingsplannen geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van de gemeentelijke beleidsnota KGO kan worden bepaald welk bedrag moet worden gehanteerd voor de waardebepaling en dus welk bedrag er in ruimtelijke kwaliteit moet worden geïnvesteerd.

Wanneer het plan van Klaas BV in cijfers en getallen wordt omgezet levert dit het volgende resultaat op (figuur 2). Onderstaande afbeelding (met legenda) is ook als bijlage (1) in groot formaat toegevoegd.



Figuur 2: Impressie uitbreiding (geel), bestaande bebouwing (oranje), basisinspanning (lichtgroen) en kwaliteitsimpuls (groen) bij Klaas BV, Vriezenveenseweg 87 te Geesteren (bron: Building Design Architectuur BV).

Hieronder wordt allereerst op het generieke beleid ingegaan, waarna het plan van Klaas BV wordt gespecificeerd tot de KGO-kwaliteitsimpuls en er een KGO-berekening op wordt losgelaten.

Generiek beleid

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Hierbij is de 'SER-ladder' van belang die er voor staat dat in eerste instantie bestaande bebouwing wordt benut, voordat er nieuwbouw plaatsvindt. De bestaande situatie, voornamelijk de bestaande bedrijfsbebouwing, op het perceel van Klaas BV voldoet niet aan de wensen vanuit de markt en de geldende normen van nu doordat er onvoldoende ruimte wordt geboden. De bestaande situatie en bebouwing wordt reeds in de huidige situatie maximaal benut en feitelijk overbelast, uitbreiding is dan ook noodzakelijk. De plannen van Klaas BV voor het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing op het perceel aan de Vriezenveenseweg 87 doen geen afbreuk aan dit gehanteerde principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Ontwikkelingsperspectieven

In de omgevingsvisie van de provincie Overijssel heeft de provincie haar ambities op het vlak van ruimtelijke kwaliteit vastgelegd. Ze wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Om verder invulling te geven aan deze doelen heeft de provincie aan haar grondgebied ontwikkelingsperspectieven toegekend. Met betrekking tot de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving is het perceel van Klaas BV aan de Vriezenveenseweg 87 gelegen in het gebied aangewezen als 'Buitengebied, accent productie'. Dit zijn gebieden waarbinnen de modernisering van de landbouw de ruimte krijgt. De betreffende locatie is tevens gelegen in een 'Landbouwontwikkelingsgebied'. In deze gebieden ligt het accent op het vasthouden en versterken van het eigen karakter van elk gebied en het neerzetten van een landschappelijk raamwerk in relatie met de schaalvergroting van de landbouw.

De plannen van Klaas BV doen geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied en leveren geen extra belemmeringen op voor agrarische bedrijven in de omgeving. De gronden van Klaas BV zijn niet gelegen in de nabijheid van beschermde natuurgebieden zoals EHS en Natura 2000.

Gebiedskenmerken

De gronden van Klaas BV zijn volgens de omgevingsvisie gelegen in de natuurlijke laag 'dekzandvlakte' en 'jonge heide en broekontginningslandschap' voor wat betreft de laag van het agrarisch cultuurlandschap. De dragende structuren in dit soort gebieden worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Ter bescherming van het bestaande landschap hanteert de gemeente Tubbergen een zogenaamd casco beleid waarin is vastgelegd welke landschapselementen in principe niet verwijderd mogen worden. In de paragraaf 'Landschapsplan' wordt verder ingegaan op de gebiedskenmerken en de invulling van de percelen van Klaas BV in het kader van de kwaliteitsimpuls groene omgeving. Hannink Landschapsvormgeving heeft een landschapsplan opgesteld met in achtname van de gebiedskenmerken van het landschap. Dit landschapsplan is als bijlage bij dit KGO-plan toegevoegd

Geconcludeerd kan worden dat de plannen van Klaas BV zodanig worden vormgegeven dat wordt voldaan aan de kaders van het van toepassing zijnde generieke beleid. Het landschapsplan dat hierin voorziet wordt hierna verder besproken en toegelicht.

Basisinspanning en kwaliteitsimpuls

In de gemeentelijke beleidsnota KGO wordt onderscheid gemaakt tussen een basisinspanning en de kwaliteitsimpuls. Dit onderscheid komt voort uit de omgevingsvisie van de Provincie Overijssel. Hierin staat het volgende: "bij elke ontwikkeling op een bestaand bouwblok waarbij meer dan 500m³ bebouwing wordt toegevoegd, geldt op basis van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied en het gemeentelijk beleid, de noodzaak tot landschappelijke inpassing". Zodra sprake is van een grootschalige ontwikkeling is KGO van toepassing en moet er zowel landschappelijke inpassing plaatsvinden als een extra investering in de groene omgeving. De catalogus gebiedskenmerken, de KiGO en het landschapsontwikkelingsplan worden als basis gebruikt om te beoordelen of de betreffende activiteit geen afbreuk doet aan de landschapstypologie en waarden.

Basisinspanning

Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke (landschappelijke) inpassing ten aanzien van vorm en situering van gebouwen, erfbeplanting etc. De basisinspanning aan de Vriezenveenseweg 87 voorziet in de landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel van Klaas BV. Als richtlijn wordt hierbij aangehouden alle landschappelijke inpassingen binnen 10 meter rondom het bedrijfsperceel. De bedrijfsbebouwing wordt landschappelijk ingepast middels de aanleg van een 10 meter brede groenstrook langs de oostzijde en noordoostzijde van het bedrijfsperceel. Zie voor de volledige landschappelijke inpassing en een uitgebreide onderbouwing hiervan de paragraaf 'Landschapsplan'.

Kwaliteitsimpuls

In onderhavige situatie is vastgesteld dat er sprake is van een grootschalige ontwikkeling die niet functioneel aan het buitengebied gebonden is. Dit betekent dat 100% van de waardevermeerdering van de betreffende gronden moet worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Specifieke omstandigheden kunnen van invloed zijn op dat percentage. Het gaat hierbij dan om aspecten zoals sociale kwaliteit, werkgelegenheid, veiligheid, ruimtegebrek en logistiek als item ter onderbouwing om (per item) het percentage te verlagen met 5% (met een maximum van 25%). Dit wordt aangeduid als de zogenaamde 'maatwerkclausule'.

Voor Klaas BV geldt dat de drie aspecten werkgelegenheid, ruimtegebrek en logistiek op de situatie van toepassing zijn. Hierdoor is een verlaging van het toe te passen percentage KGO-investering naar 85% gerechtvaardigd.

Het gaat hierbij om de volgende maatwerkclausules:

- Werkgelegenheid; enerzijds dient het plan voor de continuïteit van de werkgelegenheid en anderszijds biedt het plan mogelijkheden om in de toekomst een verwachte toenemende vraag te beantwoorden. Dit kan de inzet van extra arbeidskrachten met zich mee brengen.
- Ruimtegebrek; de ligging en de begrenzing in het landelijk gebied van Geesteren heeft tot gevolg dat het bedrijf op geen enkele wijze uitgebreid kan worden. De beschikbare ruimte in de hal en op het verharde terrein er omheen is te klein. Dit wordt niet alleen veroorzaakt door de groei van het bedrijf, maar ook omdat de machines steeds groter worden. Deze omstandigheden brengen nadelige gevolgen met zich mee zoals buitenopslag hetgeen niet wenselijk is (aanzicht/uitstraling, kwaliteitsverlies door weersinvloeden en veiligheid).
- Logistiek; machines worden op pallets gezet om telkens naar behoefte goede werkplekken te creëren binnen de beschikbare ruimte. Arbo-technisch is dit niet ideaal. In logistiek opzicht kost dit elke keer weer veel kostbare tijd.

Met een verruiming van het bedrijf op de hier beschreven wijze, ontstaan er betere werkomstandigheden en kan het bedrijf zich gereed maken voor de toekomst.

Berekening KGO-investering

Bij het bepalen van de hoogte van de KGO-investering wordt – zoals eerder gezegd - uitgegaan van de waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkelingsplannen. Op basis van de gemeentelijke beleidsnota resulteert dit in dit geval voor Klaas BV in een bedrag van € 50,- per m². Het bouwblok van Klaas BV wordt met 2.557 m² uitgebreid. Dit impliceert een bruto waardestijging van de betreffende ondergrond voor Klaas BV van € 50,- x 2.557 m² = € 127.850,-.

Waardevermindering als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld de omzetting van agrarische grond naar bos en natuur of landschap, mogen worden meegenomen in de berekening. In dit geval wordt er 14.808 m² agrarische grond omgezet naar natuur, wat een waardedaling voor Klaas BV van € 4,- x 14.808 m² = € 59.232,- met zich meebrengt.

In zijn totaliteit ondergaan de percelen van Klaas BV als gevolg van de realisatie van de plannen dus een waardestijging van € 127.850,- minus de afwaardering van € 59.228,- = € 68.618,-. Dit is de netto waardestijging van de percelen van Klaas BV en staat gelijk aan de bruto KGO-investering. Dit bedrag dient zoals hierboven aangegeven in principe volledig (100%) te worden aangewend voor ruimtelijke kwaliteit. Echter, zoals hierboven aangegeven is het gerechtvaardigd de maatwerkclausule toe te passen, waarmee dit bedrag met 15% kan worden verlaagd. Het in ruimtelijke kwaliteit te investeren bedrag komt daarmee op € 58.325,-.

Tenslotte mogen ten aanzien van deze vereiste kwaliteitsimpuls KGO bijdrage ook reële, werkelijke kosten voor het opstellen van het KGO-plan (tot een percentage van maximaal 10% van het berekende KGO bedrag) worden afgetrokken van deze investering, evenals de kosten voor de inzet van het Kwaliteitsteam Landelijk Gebied. Na vermindering van deze kosten komt de netto KGO-investering voor Klaas BV op een bedrag van **€ 51.993,-**.

Bovenstaande is in onderstaand schema weergegeven.

Eerst wordt de waardestijging berekend als gevolg van de ontwikkelingsplannen. Dit vindt plaats op basis van de waardestijging van de grond door herziening van het bestemmingsplan en geeft de bruto waardestijging weer. Waardevermindering als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan mag hierop in mindering worden gebracht. De uitkomst is de netto waardestijging van de percelen.

Waardestijging wegens uitbreiding bedrijfsbestemming (Agrarisch naar bedrijf)	2.557 m ²	€ 50,-	€ 127.850,-
Afwaardering wegens omzetting gronden (Agrarisch naar natuur)	14.808 m ²	€ 4,-	€ 59.232,-
			-
	Bruto waardestijging percelen Klaas BV		€ 68.618,-

De netto waardestijging is gelijk aan de bruto KGO-investering. In verband met specifieke omstandigheden kan maximaal 25% nog in mindering worden gebracht op grond van de maatwerkclausule. Voor de onderhavige locatie spelen de aspecten werkgelegenheid, ruimtegebrek en logistiek een rol.

Van toepassing zijnde KGO-percentages: 100%

Bruto KGO-investering: € 68.618,-

Toepassing maatwerkclausule			
Werkgelegenheid, ruimtegebrek en logistiek (Per aspect 5 % van de KGO investering)	-/- 15 %	-/-	€ 10.293,-
			-
	<i>KGO investering</i>		€ 58.325,-

Van het laatst genoemde bedrag mogen nog kosten in mindering worden gebracht. Het gaat hierbij om kosten die betrekking hebben op de inzet van het Kwaliteitsteam en advieskosten. Aftrek van deze posten resulteert in de netto KGO-investering.

Aftrekposten

Advieskosten (10% van de bruto KGO investering)	-/-	€ 5.832,-
Kosten Kwaliteitsteam (2 bijeenkomsten a € 250,-)	-/-	€ 500,-
		-
	Netto KGO-investering	€ 51.993,-

4 Landschapsplan

Door Hannink Landschapsvorming is een landschapsplan (zie figuur 3 en bijlage 2) opgesteld. Uit dat plan blijkt dat het perceel van Klaas BV landschappelijk fraai wordt ingepast, namelijk middels de omzetting van bijna 1,5 hectare aangrenzend weiland (14.808 m²) naar natuur, waarvan 1.232 m² kan worden gezien als basisinspanning en het restant (13.576 m²) als KGO-investering moet worden beschouwd.

Deze 13.576 m² agrarische grond wordt met kwalitatief hoogwaardig bosplantsoen ingericht. In de bijlage is het volledige landschapsplan opgenomen, waarin een uiteenzetting is gegeven van de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsimpuls groene omgeving. Aangegeven hierin is dat de in dit gebied overblijvende en/of nieuw aan te leggen elementen een robuust karakter meekrijgen. Het beoogde eindresultaat is in figuur 3 weergegeven.



Figuur 3: Inrichtingsschets landschappelijke inpassing (bron: Hannink Landschapsvormgeving)

Deze keuze is gebaseerd op een studie van de omgeving in combinatie met de gebiedskenmerken op basis van de provinciale omgevingsvisie. Bestudering van een luchtfoto van het gebied rondom de betreffende locatie laat zien dat er verspreid in de omgeving structureel verspreid meerdere bossen gelegen zijn, voor welke structuur het nu geplande bosgebied een fraaie versterking betekent.

Uit het landschapsplan blijkt dat de kosten voor het uitvoeren van het inrichtingsplan **€ 52.002,-** bedragen. Hieruit volgt dat de te verrichten KGO-investering volledig wordt behaald met de aanleg c.q. uitvoering van dit landschapsplan. Zie ook onderstaand schema.

Te verrichten KGO-investering

Daadwerkelijke KGO-investering

€ 51.993,00

€ 52.002,00

Te storten in KGO fonds

€ 0,00

Het landschapsplan is voorgelegd aan het Kwaliteitsteam van de gemeente Dinkelland. Op 16 juli 2014 heeft het Kwaliteitsteam geoordeeld dat met de voorgestane inrichting van de betreffende gronden kan worden ingestemd.

5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de uitbreidingsplannen van Klaas BV op haar perceel aan de Vriezenveenseweg 87 te Geesteren kunnen worden gerealiseerd met toepassing van het KGO-beleid van de gemeente Tubbergen. Het bedrijfsuitbreidingsplan draagt zowel bij aan de optimalisatie van de bedrijfsvoering van Klaas BV als aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het plan heeft geen negatieve invloed op de natuur- en landschappelijke waarden ter plaatse van het perceel Vriezenveenseweg 87. Omliggende functies worden niet gehinderd. De landschappelijke inpassing past bovendien binnen de gebiedskenmerken en versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en is tenslotte van een dusdanige omvang dat een storting in het KGO fonds overbodig is.

Bijlagen

1. Schetsplan bedrijfsuitbreiding Klaas BV door Building Design Architectuur BV
2. Landschapsplan Klaas BV door Hannink Landschapsvormgeving

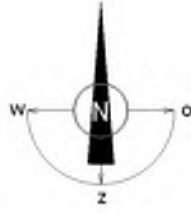
Bijlage 1

Schetsplan bedrijfsuitbreiding Klaas BV Vriezenveenseweg 87 te Geesteren



ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES



situatie schaal 1:1000
 Vriezenveenseweg 87 te Geesteren
 kad. bek. gemeente Tubbergen
 sectie K, nr. 8798



	bestaande hal:	1683 m ²
	uitbreiding hal:	1428 m ²
	uitbreiding bestemming:	2557 m ²
	Extra investering kwaliteitsimpuls groene omgeving (13575 m ²)	
	Basisinspanning (1232 m ²)	

Uitbreiding bedrijfsbestemming:		
van agrarisch grond naar niet agrarisch (bedrijventerrein):	€50,- x 2557 m ²	€ 127.850,-
Afwaardering:	Waardevermeerdering: - € 4,- x 14807 m ²	€ 59.228,-
van agrarisch naar bos/natuur:	100% KGO investering	€ 68.622,-
Maatwerkclausule:		
Werkgelegenheid, ruimtegebrek en logistiek (per aspect 5% van de KGO investering)	15%	€ 10.293,-
	85% KGO investering	€ 58.329,-
Aftrekposten:		
Advieskosten (10% van de KGO investering)		€ 5.833,-
Kosten Kwaliteitsteam (2 bijeenkomsten a €250,-)		€ 500,-
	KGO investering	€ 51.996,-
Kosten inrichtingsmaatregelen Kwaliteitsimpuls (zie bijlage landschapsplan door Hannink Landschapsvormgeving)		€ 58.003,50
	Te storten in KGO fonds	€ 0,-

Bijlage 2

**Landschapsplan Klaas BV,
Vriezenveenseweg 87 te Geesteren**



ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES

Landschappelijke inpassing KiGO

Uitbreiding metaalbedrijf Klaas B.V.

Tubbergen, 10 oktober 2014 - definitief

...in balans met de natuur



Project: **Uitbreiding Klaas B.V.**

Locatie: **Vrienzerveenseweg 87 - Geesteren**

Afbeelding: **Voorgenomen ontwikkeling Klaas B.V. Hannink Landschapsvormgeving - Ad Fontem Juridisch Bouwadvies**

Landschappelijke inpassing KiGO

Project: Uitbreiding Klaas B.V. Locatie: Vriezenveenseweg 87 -Vriezenveen

Titel rapport:	Landschappelijke inpassing KiGO - Klaas B.V.
Opgesteld:	26 april 2014, Tubbergen
Gewijzigd:	10 oktober 2014
Status:	Definitief
Opdrachtgever:	Building Design Architectuur BV / Ad Fontem Juridisch Bouwadvies Dhr. B. ten Voorde Hoofdstraat 43 7625 PB Zenderen www.buildingdesign.nl www.ad-fontem.nl
Auteur:	Hannink Landschapsvormgeving Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur Almeloseweg 93 7651 JP Tubbergen 06-83337880 info@hanninkadvies.nl www.hanninkadvies.nl



Inhoud

1. Aanleiding	6
2. Huidige situatie	8
3. Beleid	12
4. Uitgangspunten	18
5. Plan	20
6. Beplantingsplan	24





1. Aanleiding

Aan de Vriezenveenseweg 87 tussen Geesteren en Vriezenveen is al meer dan 40 jaar het metaalbedrijf Klaas B.V. gevestigd. Door de korte en heldere lijnen binnen de organisatie is Klaas B.V. in staat snel te informeren en kan een korte levertijd gegarandeerd worden. De klant bespaard in dat proces kosten, kan efficiënter produceren en krijgt extra kwaliteit. Door bepaalde machines kan het bedrijf bijzonder klantgericht werken. Genoemde factoren zorgen ervoor dat Klaas B.V. zich kan onderscheiden. Om zich blijvend te kunnen onderscheiden is een uitbreiding noodzakelijk.

Om de bestaande hal met circa 1400 m² uit te kunnen breiden dient het bouwblok (bestemming niet agrarisch bouwblok) uitgebreid te worden met circa 2500. Voor deze uitbreiding dient het plan landschappelijk ingepast te worden. Naast de basisinspanning is de extra Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KiGO) van kracht. Hannink Landschapsvormgeving, in opdracht van Building Design Architectuur B.V., is gevraagd om aan de gestelde voorwaarde te voldoen.

In dit document wordt de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsimpuls groene omgeving uiteengezet. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, het omliggende landschap en het erf. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing en kwaliteitsimpuls groene omgeving.



Locatie metaalbedrijf Klaas B.V. aan de Vriezenveenseweg (Bron: bing maps)



Locatie metaalbedrijf Klaas B.V. aan de Vriezenveenseweg (Bron: bing maps)

2. Huidige situatie

Net als andere grote delen van Overijssel ligt het plangebied in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten met minimale hoogteverschillen. Dit is ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd zijn geërodeerd. Hoogteverschillen waren grotendeels verdwenen en door de grootschalige ontginning van heide en de moderne landbouw is het landschap nog eens sterk geërodeerd. Het plangebied ligt in een landschap dat nagenoeg vlak is geworden.

Jonge heideontginningslandschap

Het plangebied ligt in het jonge heideontginningslandschap. Zowel ten zuiden als ten westen van het plangebied grenst het tegen een veenontginningslandschap aan. Eerder was dit zichtbaar door een zandrug welke tussen beide lag. De namen rondom het bedrijf van Klaas B.V. verraden de vroegere situatie. Zo worden begrippen gebruikt als "Geestersche heide", "Huyerense veld" en "Bragersveld". Namen die de vroegere heidegronden aanduiden. Al rond 1904 is het erf op kaarten weergegeven.

Het landschap


Het landschap rondom het erf heeft altijd een zekere openheid gekend. Met name rondom het plangebied zijn na de ontginning relatief veel houtwallen aangelegd. In andere delen rondom het gebied juist niet. Een gedeelte van de houtwallen rondom het plangebied is nu nog zichtbaar. Met name door de schaalvergroting zijn veel houtwallen verdwenen of is de kwaliteit van de houtwal sterk verminderd. Door de schaalvergroting worden het aantal elementen bovendien sterk terug gedrongen. De begrenzing van de kavels wordt groter in de gevallen waar dat mogelijk is.

Nieuwe elementen

De overblijvende en/of nieuw aan te leggen elementen moeten gezien het landschap een robuust karakter meekrijgen. Heldere landschappelijke structuren als wegbeplantingen, boscomplexen en brede bosachtige houtsingels ondersteunen het rationele landschap en verstevigen de rechtlijnige en blokachtige verkavelingen. Indien er ontwikkeld wordt, moeten deze gericht zijn op heide, bos en/of vennen. Verbinden met een recreatieve functie als wandelroute of fietsroute is waardevol indien de situatie het toe laat.



Verandering landschap rondom Klaas B.V. rond 1904, 1935 en 1965. (Bron: waiwaswaar.nl)



Erfopzet

Zoals eerder aangegeven is het bedrijf van Klaas B.V. gelegen aan de Vriezenveenseweg 87 te Geesteren. Het erf bestaat uit een bedrijfshal en een woning. In de afbeelding hiernaast is het erf weergegeven met aan de noordzijde de Vriezenveenseweg.

A - Woonhuis

B - Huidige vertoning van de bedrijfshal

C - Eigendom

Het erf heeft niet zozeer een bijzonder cultuurhistorische opzet, maar past door zijn karakter en verschijningsvorm prima in het jonge heideontginningslandschap.



Opzet erf Klaas B.V. met aan de noordzijde de Vriezenveenseweg (Bron: Bingmaps.com)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in tal van plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie & de Omgevingsverordening welke is vastgesteld 1 oktober 2009. Op 1 september 2013 is de Omgevingsvisie van kracht aan de hand van een actualisatie. De belangrijkste relevante beleidskeuze voor de ruimtelijke kwaliteit om de provinciale ambities te realiseren is:

- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Uitvoeringsmodel

Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van Generiek beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en beleidsperspectieven.

Generieke beleidskeuzes:

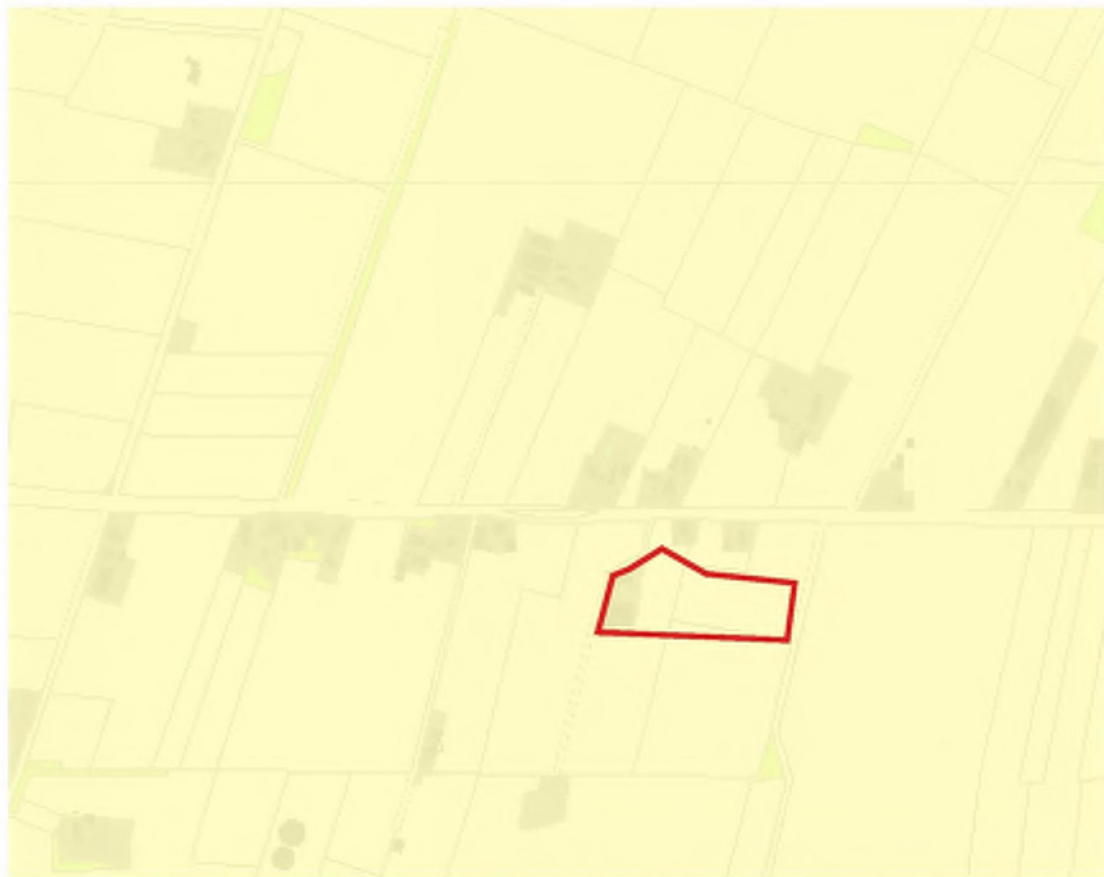
Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Er zijn geen aanvullende beleidskeuzes van kracht tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven

Er zijn zes ontwikkelingsperspectieven omschreven waarbij met name wordt omschreven welke ontwikkeling waar toegestaan kan worden. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend om flexibiliteit te hebben bij keuzes. Het plangebied is aangemerkt als "Buitengebied accent productie". Dat betekent dat het gebieden voor landbouw betreft welke bijdragen aan de kwaliteit van grote open cultuurlandschappen en gebieden waar plek is voor intensieve veehouderij. (LOG gebied). Indien de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteit van grote open cultuurlandschappen past deze ontwikkeling in het betreffende gebied.

Gebiedskenmerken

Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust en leisurelaag). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastructuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag en de lust en leisurelaag zijn niet opgenomen; zij zijn niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.



De egaal gelige kleur over het plangebied betekent dat het algehele gebied aan te duiden is als Landschapsonwikkelingsgebied.
(Bron: omgevingsvisie.nl)

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. Zoals grote delen van Overijssel bestond ook het plangebied uit dekzandvlakten met beperkte reliëfverschillen. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, het ontginnen van de heidecomplexen en de ontwikkeling in de landbouw nagenoeg verdwenen.

Laag van cultuurlandschap

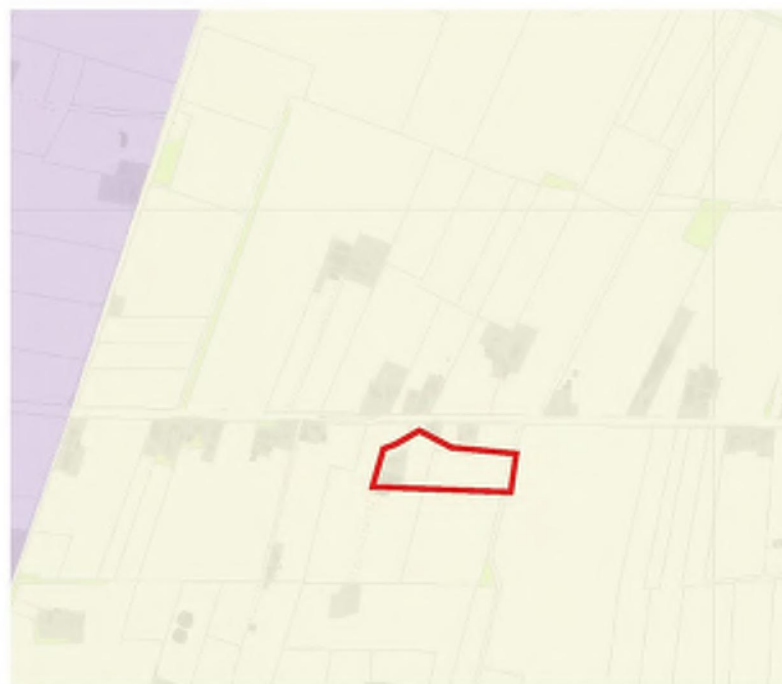
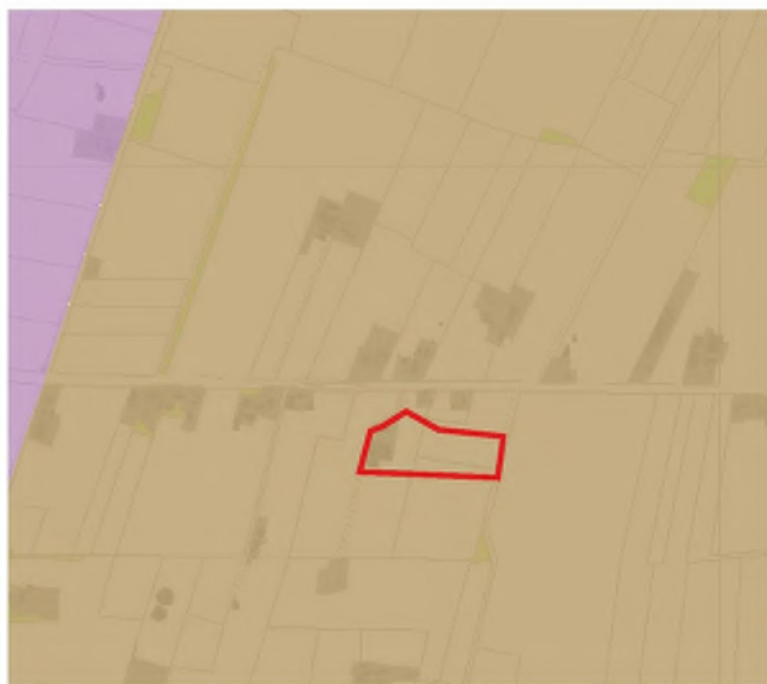
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De mens heeft de heide ontgonnen om meer ruimte voor de landbouw te realiseren. Dit gebeurde na de opkomst van kunstmest. Het plangebied ligt in het jonge heideontginningslandschap waarbij men tijdens het ontginnen nooit nagedacht heeft over de schoonheid van het landschap. Nu waarden wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. Het ontginningslandschap is een halfopen tot open landschap met rationele regelmatige blokverkaveling. Bepanting zijn vaak robuust in de vorm van singels op perceelsranden of langswegen. Hier en daar is er een boscomplex en de meeste beken zijn genormaliseerd. De nieuwe erven zijn vaak langs de hoofdwegen gesitueerd maar het aantal wegen is juist relatief laag. De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk indien het open landschap en de blokverkaveling wordt gerespecteerd.

3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KiGO)


De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben gezamenlijk de uitwerking van de omgevingsvisie opgepakt. Bij elke ontwikkeling dient de aantasting van de landschappelijke en ecologische waarden gecompenseerd te worden. Bij een grootschalige ontwikkeling dient men naast een basisinspanning en een extra investering aan te bieden. Men onderscheidt een aantal stappen:

- Wat is de omvang van de ontwikkeling;
- Welke locatie wordt er voorgesteld voor de elementen;
- Maken de gronden deel uit van bepaalde natuurwaarden;
- Welk landschapstype en bouwstenen zijn van toepassing;
- Welke ambities en streefbeeld moet er nagestreefd worden;
- Waar en hoe kunnen wij daaraan voldoen?

In dat proces wordt er, net als bij de omgevingsvisie gekeken naar vier lagen; de natuurlijke, de agrarische, de stedelijke en de lust en leisure laag. De kwaliteitsimpuls moeten zonder meer bijdrage leveren aan een stevig en robuust landschappelijk raamwerk. Onder andere kunnen de verdwenen kenmerken terug worden gebracht. Het plangebied ligt in het jonge heideontginningslandschap. Daarin wordt gestreefd naar het versterken en ontwikkelen van robuuste en heldere landschappelijke structuren.



Links: Natuurlijke laag: het plangebied is omschreven als "dekzandvlakte en ruggen". Rechts: Laag van Cultuurlandschap: plangebied is omschreven als "jonge heide- en broekontginninglandschap".
(Bron: omgevingsvisie.nl)



Het volgende uit het KiGO is van toepassing op de uitbreiding van het bouwblok:

“Bij elke ontwikkeling op een bestaand bouwblok waarbij meer dan 500m³ bebouwing wordt toegevoegd, geldt op basis van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied en het gemeentelijk beleid, de noodzaak tot landschappelijke inpassing. Zodra sprake is van een grootschalige ontwikkeling, geldt een meer gebiedsgerichte benadering. Indien er een bestemmingsplanprocedure genoodzaakt is, wordt een ontwikkeling gezien als grootschalig. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is dan van toepassing, náást de basisinspanning. Dat geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in het buitengebied.”

Om de bijdrage KiGO te bepalen is er een berekening opgesteld. De bijdrage is opgesteld door de waardevermeerdering als gevolg van de uitbreiding van het niet agrarisch bouwblok. De afwaardering van de gronden om te vormen naar bos / natuur kunnen afgetrokken worden van de waardevermeerdering. Indien aantoonbaar kan worden gemaakt mogen voor nader te onderbouwen aspecten als werkgelegenheid, logistiek en ruimtegebrek telkens 5% in mindering worden gebracht. Met deze uitbreiding voldoet Klaas B.V. aan de aspecten werkgelegenheid, logistiek en ruimtegebrek waardoor 15% in mindering kan worden gebracht.

Door de kosten van het rapport, maar ook de kosten van de architect ten behoeve van het KGO plan en het kwaliteitsteam in mindering te brengen volgt het eindbedrag. Dit plan volstaat met een investering van circa € 51.993,-. Voor de investering in het jonge heideontginningslandschap vraagt men versterkingen van de (beplantings)hoofdstructuren voor een robuust landschappelijk raamwerk. Robuust door de aanplant van brede houtsingels, laanbeplantingen en boscomplexen. De grote ruimten moeten behouden blijven, en de blokverkavelingen moeten duidelijk zichtbaar blijven. Indien er natuur ontwikkeld wordt dan dient deze zich te richten op heide, bos en vennen, waar mogelijk combineren met een recreatief netwerk.

3.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Tubbergen hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de Casco zijn in principe niet te verwijderen. Hoewel veel cultuurhistorische elementen en erfbeplantingen als geen onderdeel casco zijn aangegeven is de benadering wel logisch en in de lijn van de KiGO. Conform de visie vanuit de KiGO moet er ruimte zijn voor robuuste verbindingen. Het open karakter moet worden benadrukt evenals de grotere perceelsomvang.



KGO Berekening				
Netto, voor aftrekposten:				
Uitbreiding buiten bouwblok:				
Vergroting bouwblok:	2557	m2	50	€ 127.850,00
Afwaardering:				
Van agrarisch naar natuur	14806,00	m2	-4	€ -59.232,00
Totaal				€ 68.618,00
Totaal				
				€ 68.618,00
Maatwerkclausule werkgelegenheid en ruimtegebrek 3 x 5% = - 15%				€ 58.325,30
Kosten landschapsontworp - 10% van KGO na afwaardering				€ 52.492,77
Kosten kwaliteitsteam				€ 500,00
Totaal te investeren:				€ 51.992,77

Links: Een fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering NOT. Rechts: Voorgestelde KGO berekening.
(Bron: gisopenbaaroverijssel.nl)



4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het uitbreiden van de bedrijfssituatie met 1428 m².
- Het uitbreiden van het bouwblok met 2557 m².

Uitgangspunten gemeente Tubbergen:

- Het landschappelijk inpassen van de beoogde uitbreiding.
- Ontwikkeling conform KiGO en Casco beleid.
- Robuuste landschapselementen in de jonge heide ontginning.
- Blokverkaveling behouden en versterken open ruimte.
- Bos uitvoeren met berken-zomereikenbos of elzen-eikenbos.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.
- Extra investering Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.



5. Het Plan

De voorgenomen uitbreiding heeft tot gevolg dat de bestaande bedrijfshal met een oppervlakte van 1683 m² uitgebreid wordt naar een totaal oppervlakte van 3111 m². Een toename van 1428 m². De uitbreiding vindt plaats in het jonge heideontginningslandschap. Daarmee moet een inpassing voldoen aan het robuuste karakter van haar omgeving. Bovendien moet de inpassing de blokkenverkaveling versterken. Het gebied behoort tot de zogeheten matig dynamische heideontginning. Daarin zijn kavelgroottes van 5 - 10 ha gewenst met aandacht voor opgaande groene elementen langs de infrastructuur, de kavelgrenzen en kleine heide en bosrestanten.

Om de ontwikkeling samen te laten hangen met de ruimtelijke kwaliteit is er gekeken naar de directe omgeving van het bedrijf en de cultuurhistorische situatie. Jonge ontginningsgebieden zijn van oorsprong nagenoeg open. Dat geldt ook voor de directe omgeving van Klaas BV.

Rond 1900 was echter het plangebied gesloten tegenover de open gebieden daarom heen. De afbeelding op de rechterpagina laat dat in detail zien. Het plangebied (oranje) ligt temidden van een gesloten structuur van houtopstanden. Er was dus een contrast; er waren open gebieden tegenover meer gesloten gebieden. Daardoor ontstaat er een afwisselend landschap met robuuste elementen als houtwallen, houtsingels en bossen tegenover open ruimten al dan niet ingevuld met heide. Juist het contrast kan een element robuuster maken. Rondom het bedrijf ligt een agrarisch gebied waarmee de verwachting is dat de schaal rondom verder wordt vergroot.

Die schaalvergroting is weer te zien in de landschappelijke veranderingen rondom Klaas BV. De dichtheid die het gebied kent rond 1900 is naar de toekomst open geworden. Veel houtopstanden zijn verdwenen door de schaalvergroting in de landbouw. Het gebied is van agariërs waarbij de kans op herstel van elementen bijzonder klein is. Het gebied zal daarom nog meer open worden naar de toekomst.

In totaal is er bijna 1,5 ha beschikbaar aan de oostzijde van het bedrijf. Het is ecologisch en landschappelijk niet waardevol om de bovenlaag te ontgraven om opnieuw heide te ontwikkelen of andere vormen met voedselarme beginselen. Rondom wordt er immers intensief verbouwd waardoor het gebied geïsoleerd zou komen te liggen. De oppervlakte is dus te kleinschalig en in de directe omgeving is de verwachting op aansluiting of uitbreiding in de toekomst bijzonder laag.

In plaats van de ontwikkeling van heide is het landschappelijk wel verantwoord om een bos aan te planten. Het bos draagt bij aan de robuuste structuur van het omliggende landschap. Bovendien benadrukt het de rechtlijnige blokverkavelingen en de open ruimte eromheen. Van oorsprong komen meerdere (kleinschalige) boscomplexen voor in het open heideontginningslandschap op willekeurige locaties. Het aanbrengen van een kleine houtwal of houtsingel zou tegenstrijdig zijn met de doelstelling en het streefbeeld vanuit de KiGO waarmee deze optie is uitgesloten.



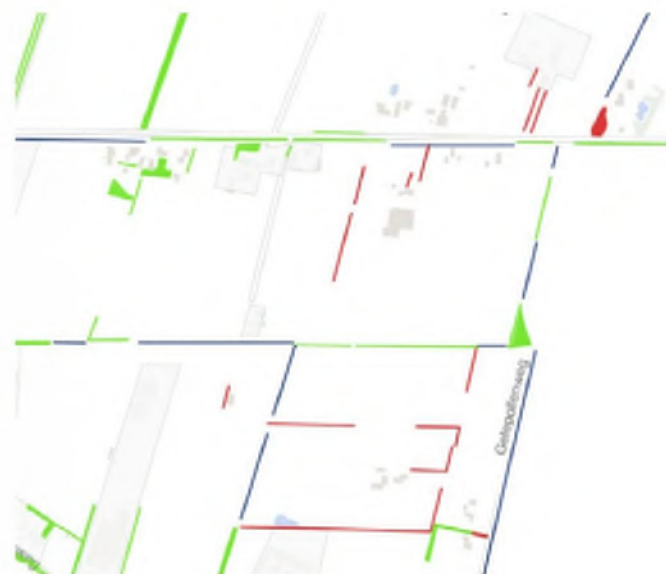
Links landschappelijke indeling rond 1904 en rechts studie op basis van huidige luchtfoto open vs. gesloten. (Bron: watwaswaar.nl / Harnink Landschapsvormgeving / Google Earth)

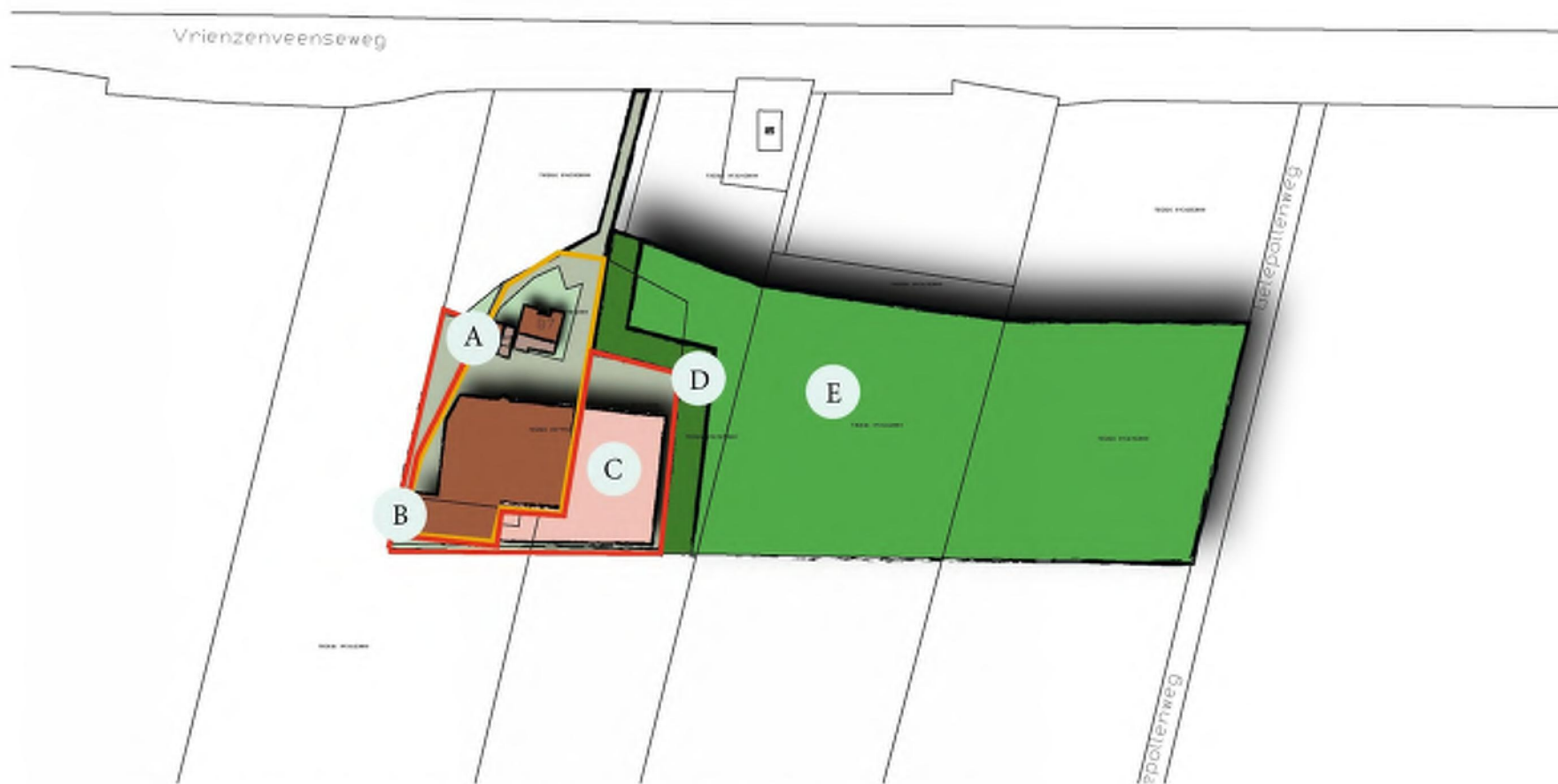
Zoals eerder aangegeven is de omvang van het bos een kleine 1,5 ha en wordt een gedeelte gezien als de nodige basisinspanning voor de uitbreiding. Voor het beplanten van het bos wordt de bovenlaag van het bouwland afgegraven en wordt de totale oppervlakte beplant met een assortiment dat hoofdzakelijk bestaat uit berken en eiken. Ook de grove den kan daarin met mate voorkomen. Aan de randen worden wat andere soorten geplant om wat diversiteit te creëren. Door het afgraven wordt de meest nutriëntenrijke laag weggenomen. Daarmee ontstaat ook op de bodem van het bos de kans voor diversiteit in de kruidenlaag.

De ontwikkeling volgt daarmee gedeeltelijk de casco kaart. Ook daarin wordt gekozen om het landschap op de betreffende locatie minder open te maken, getuige de blauwe compensatie lijn welke van west naar oost loopt.

Verklaring algeheel plan op de rechterpagina:

- A Oorspronkelijke bouwblok (oranje lijn)
- B Uitbreiding bouwblok 2557 m² (rode lijn)
- C Uitbreiding bedrijfshal 1428 m²
- D Basisinspanning bosrand 1232 m²
- E Extra inspanning bos 13575 m²





Algemeen plan metaalbedrijf Klaas B.V. schaal 1:2000. (Bron: Ad Fontein Juridisch Bouwadvies / Hannink Landschapsvormgeving)

6. Beplantingsplan

Zowel de basisinspanning als de extra kwaliteitsimpuls wordt aangeplant met eenzelfde assortiment. De aantallen van de basisinspanning mogen echter niet meegeteld worden met de extra kwaliteitsimpuls. De totale oppervlakte wat meegerekend mag worden met de KiGO bedraagt 13.575 m². Een rand van een 3 meter met beplanting als hazelaar, gelderse roos, vuilboom en meidoorn volstaat voor diversiteit en extra ecologische mogelijkheden. Op het bosperceel zelf wordt eik, berk en grove den aangeplant. Een deel van de eiken wordt zwaarder aangeplant om direct te kunnen concurreren met de harder groeiende berken. De plantafstand in het bos bedraagt 1,5 x 1,5 meter en in de bosstrook 1 x 1 meter. Beide worden aangeplant in een driehoeksverband.

Soort	Ned. Naam	Maat	Aantal
Quercus robur	Zomereik	8-10	200
Quercus robur	Zomereik	60 - 100	1800
Betula pendula	Ruwe berk	60 - 100	1600
Pinus sylvestris	Grove den	60 - 100	1600
Corylus avellana	Hazelaar	60 - 100	350
Viburnum opulus	Gelderse Roos	60 - 100	350
Rhamnus frangula	Vuilboom	60 - 100	300
Crataegus monogyna	Meidoorn	60 - 100	300

De kosten voor de uitvoering van het plan zijn voornamelijk het afgraven van de grond, het inplanten van het bos en de bosstroken en het daarop voortvloeiende onderhoud voor de eerste vijf jaren. De kostenberekening is op de pagina hiernaast weergegeven.

Kostenberekening invulling KiGO	Eenheid	Aantal	Prijs p.e.	Totaal
Ontgraven en afvoeren bovenlaag (0.15 cm)				
Uren rupskraan	uur	24	€ 75,00	€ 1.800,00
Transport rupskraan	totaal	1	€ 250,00	€ 250,00
Uren inzet trekker met dumper	uur	24	€ 70,00	€ 1.680,00
Afvoeren grond naar depot	m3	2000	€ 6,00	€ 12.000,00
Aanbrengen beplanting				
Leveren eiken 8-10	stuks	200	€ 35,00	€ 7.000,00
Leveren teeltaarde (zak 50 liter)	zak	80	€ 4,50	€ 360,00
Leveren boompalen en toebehoren	stuks	100	€ 7,50	€ 750,00
Arbeid inplanten bomen	manuur	50	€ 40,00	€ 2.000,00
Leveren bosplantsoen (bos) 60-80	stuks	5000	€ 1,65	€ 8.250,00
Leveren bosplantsoen (bosstrook) 60-80	stuks	1300	€ 1,25	€ 1.625,00
Arbeid inplanten bosplantsoen	manuur	85	€ 40,00	€ 3.400,00
Aanbrengen raster om de 5m1 over 430 m1				
Leveren gekloofde palen	stuk	86	€ 7,00	€ 602,00
Leveren toebehoren	totaal	1	€ 300,00	€ 300,00
Aanbrengen raster	manuur	40	€ 40,00	€ 1.600,00
Inboet en onderhoud eerste 5 jaren				
Inboet bomen	stuks	20	€ 35,00	€ 700,00
Inboet heesters	stuks	650	€ 1,50	€ 975,00
Arbeid inplanten bomen	manuur	10	€ 40,00	€ 400,00
Arbeid inplanten bosplantsoen	manuur	12	€ 40,00	€ 480,00
Beheersen onkruidvegetatie	manuur	50	€ 40,00	€ 2.000,00
Rugmaaler en toebehoren	totaal	1	€ 150,00	€ 150,00
Water geven met trekker en tank	uur	30	€ 65,00	€ 1.950,00
Zaagwerkzaamheden (dunnen berken na 4-5 jaar)	manuur	64	€ 40,00	€ 2.560,00
Zaag en toebehoren	totaal	1	€ 150,00	€ 150,00
Verwijderen boompalen naast eiken	manuur	8	€ 40,00	€ 320,00
Vrijgekomen afval verwijderen	totaal	1	€ 225,00	€ 225,00
Versnipperen vrijgekomen takken	uur	5	€ 95,00	€ 475,00
Totaal inclusief 6 of 21% BTW				€ 52.002,00

De KiGO kostenberekening voor het aanleggen van het bos.

