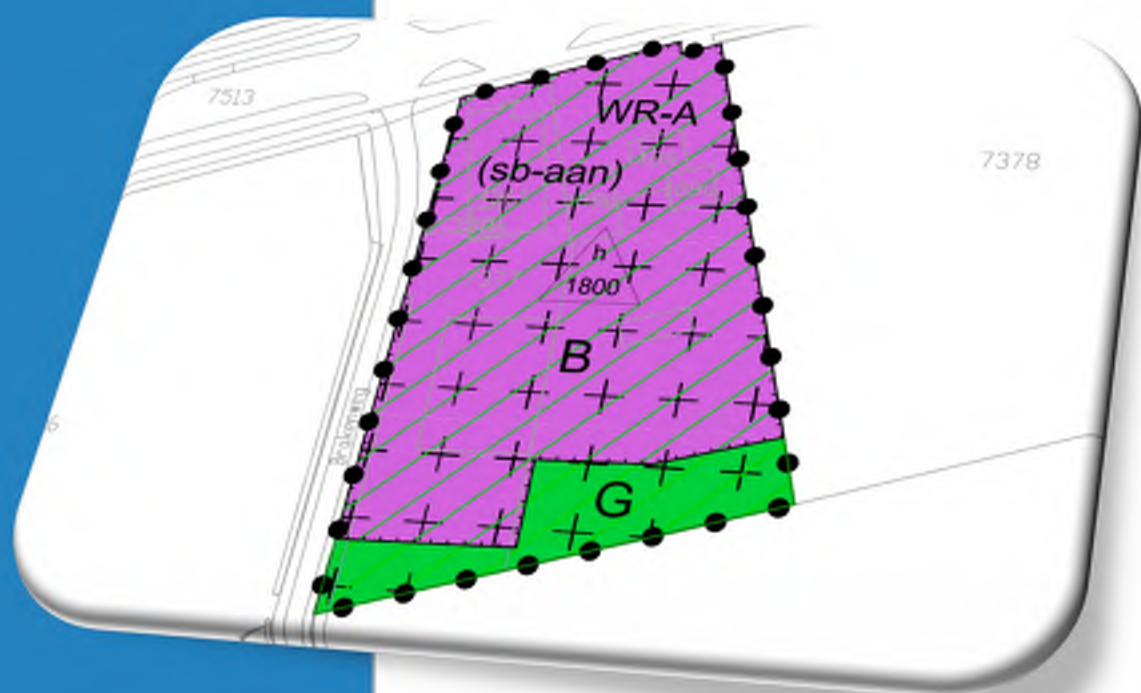


Bestemmingsplan

Albergen, Ootmarsumseweg 188



Status: Vastgesteld

Datum: 23 mei 2016



ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES

Plangegevens

Naam: **Albergen, Ootmarsumseweg 188**
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO: NL.IMRO.0183.1306143
Status: Vastgesteld op 23 mei 2016

Datum: 5 april 2016

Projectnummer: 14JA038

Opdrachtgever **Building Design Architectuur**
B. ten Voorde
Hoofdstraat 43
7625 PB Zenderen

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

Contactpersoon: Dhr. J. Klompmaker



ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES

Albergen, Ootmarsumseweg 188

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
1.4 De bij het plan behorende stukken	7
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Landschappelijke aspecten	9
2.2 Huidige situatie plangebied	9
2.3 Gewenste ontwikkeling	11
2.4 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	12
Hoofdstuk 3 Beleid	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 4 Onderzoek	26
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	26
4.2 Milieuzonering	27
4.3 Geur	27
4.4 Bodem	28
4.5 Geluid	28
4.6 Luchtkwaliteit	29
4.7 Externe veiligheid	30
4.8 Water	31
4.9 Ecologie	32
4.10 Archeologie en Cultuurhistorie	32
4.11 Verkeer / parkeren	33
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	35
5.1 Planopzet en systematiek	35
5.2 Opzet regels	35
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	36
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.1 Vooroverleg	37
7.2 Inspraak	37
7.3 Zienswijzen	38
Bijlage bij toelichting	39
Bijlage 1 Landschappelijke inpassing KiGO Ontwikkeling bouwbedrijf Haarhuis- Ootmarsumseweg 188 Albergen	40
Bijlage 2 Watertoets	65
Bijlage 3 Quickscan natuurwaardenonderzoek Ootmarsumseweg 188 Albergen	68
Regels	89
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	90
Artikel 1 Begrippen	90
Artikel 2 Wijze van meten	94
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	95
Artikel 3 Bedrijf	95
Artikel 4 Groen	98

Artikel 5	Waarde - Archeologie	99
Hoofdstuk 3	Algemene regels	101
Artikel 6	anti-dubbelregel	101
Artikel 7	algemene bouwregels	102
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	103
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	104
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	105
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	106
Artikel 11	Overgangsrecht	106
Artikel 12	Slotregel	107
Bijlage regels		109
Bijlage 1	Landschappelijke inpassing KiGO Ontwikkeling bouwbedrijf Haarhuis- Ootmarsumseweg 188 Albergen	110

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bouwbedrijf Haarhuis is gevestigd aan de Ootmarsumseweg 188 te Albergen. In de huidige situatie is het bedrijfsperceel nagenoeg volgebouwd. De resterende onbebouwde ruimte is in gebruik als buitenopslag en parkeerruimte. Bouwbedrijf Haarhuis heeft op dit moment te maken met ruimtegebrek en is voornemens om het bestaande bedrijfsperceel in zuidelijke richting uit te breiden. Het gaat om een kleinschalige aanpassing van het bestaande bedrijfsperceel waarbij door de verlenging van de bestaande bedrijfshal het bestemmingsvlak uitgebreid wordt met 118 m². Daarnaast wordt ook binnen de huidige bedrijfsbestemming gebouwd. Tegenover de bebouwing die buiten de bedrijfsbestemming mogelijk wordt gemaakt, staat een deel van de bestaande bedrijfsbestemming dat teruggegeven wordt aan (afschermend) groen. Deze oppervlakte bedraagt circa 120 m². Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een planologische procedure doorlopen te worden.

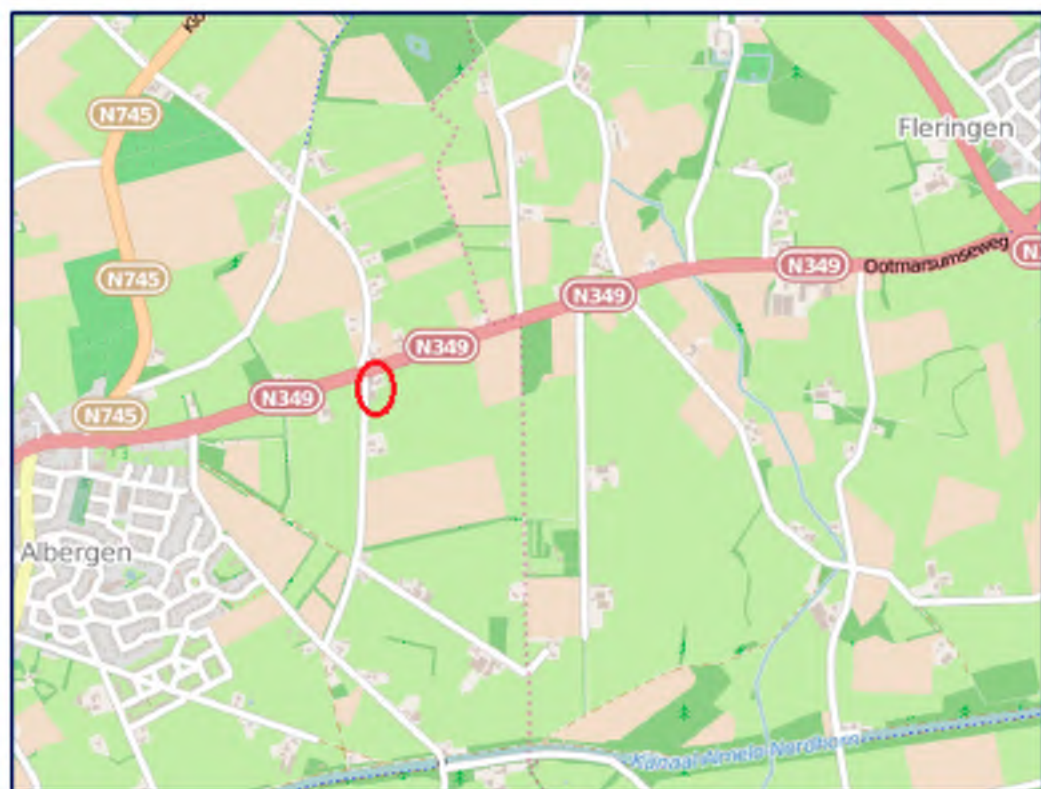
De aanleiding voor uitbreiding van het bedrijfsperceel zijn gewijzigde werkmethode (o.a. houtskeletbouw) en de verdere prefab productie van houten en metalen onderdelen. Het bedrijf heeft als gevolg hiervan meer opslagruimte nodig.

Uitgangspunt van het (provinciaal en gemeentelijk) KGO-beleid is dat voor iedere ontwikkeling in het landelijk gebied het hoofduitgangspunt van ruimtelijke kwaliteit geldt (basisinspanning). Voor grootschalige ontwikkelingen moet naast de ruimtelijke kwaliteit op/bij de locatie ook geïnvesteerd worden in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (aanvullende inspanning). De uitbreiding van het bedrijf zal op een landschappelijke wijze worden ingepast in het landschap. Tevens zal de ontwikkeling gepaard gaan met extra investeringen in de kwaliteit van de omgeving. Deze vinden plaats direct aansluitend op het perceel en nabij de naastgelegen ijsbaan. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit de provinciale Omgevingsvisie en het 'Beleidskader voor de toepassing van de kwaliteitsimpuls groene omgeving' van de gemeente Tubbergen vormen de basis om medewerking te verlenen aan de gevraagde uitbreiding.

Zoals aangegeven dient voor de uitbreiding een planologische procedure te worden doorlopen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuw planologisch kader om de gewenste uitbreiding mogelijk te maken. Aangevoerd zal worden dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Ootmarsumseweg 188 te Albergen, in het buitengebied van de gemeente Tubbergen. In figuur 1.1 is een topografische kaart opgenomen waarin de ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen (Fleringen en Albergen) en de directe omgeving is weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied tussen Albergen en Fleringen (Bron: ArcGIS)

Direct ten westen van het perceel ligt de Brakenweg welke aan de noordzijde van de N349 overgaat in de Steenkampsweg.

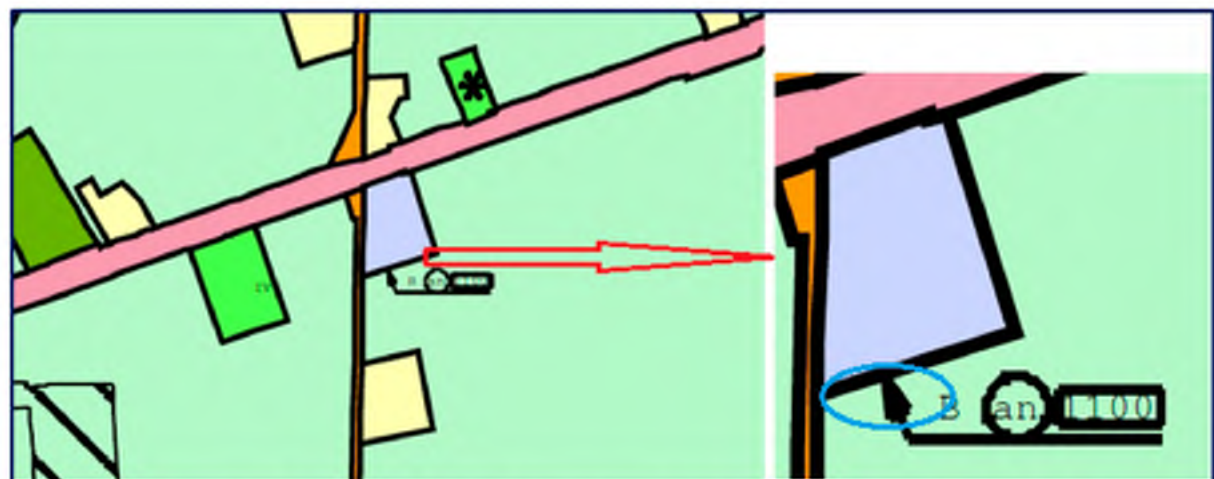
1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van zowel het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' en het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006, partiële herziening inhoudsmaat woningen' van de gemeente Tubbergen.

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'

De locatie is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' van de gemeente Tubbergen. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' is van toepassing op gronden buiten de dorpskernen met uitzondering van gronden waarvoor een afzonderlijk bestemmingsplan geldt zoals voor bijvoorbeeld recreatieterreinen. Dit bestemmingsplan is op 6 juni 2006 vastgesteld door de raad van de gemeente Tubbergen. Op 23 januari 2007 is het bestemmingsplan, met uitzondering van een aantal onderdelen, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel. Onderhavig plangebied maakt geen deel uit van de gronden waaraan destijds goedkeuring is onthouden.

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden' (met nadere aanduiding 'aannemersbedrijf') en 'Agrarisch gebied'. Binnen de bedrijfsbestemming is maximaal één bedrijfswoning toegestaan en mag de maximum oppervlakte aan bedrijfsbebouwing niet meer bedragen dan 1.100 m². In figuur 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' opgenomen. De uitbreiding is daarbij globaal aangegeven door middel van een blauwe cirkel.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied 2006" (Bron: Gemeente Tubbergen)

De uitbreiding van het bedrijfsperceel vindt plaats op gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied'. De voor 'Agrarisch gebied' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor 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. De gronden zijn mede bestemd voor een ijsbaan, indien en voor zover de gronden zijn aangeduid met 'ijsbaan'. In figuur 1.2 is geheel links onder een streeparcering te zien. Met deze arcering wordt de ijsbaan van Albergen aangegeven. Bij deze ijsbaan vindt de investering in ruimtelijke kwaliteit plaats.

De uitbreiding van het bedrijfsperceel is binnen de bestemming 'Agrarisch gebied' niet toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders om de gewenste uitbreiding mogelijk te maken.

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2006, partiële herziening inhoudsmaat woningen'

Op 3 november 2009 heeft de raad van de gemeente Tubbergen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006, partiële herziening inhoudsmaat woningen' vastgesteld. Dit bestemmingsplan betreft een aanpassing van de maximale inhoudsmaat van (bedrijfs)woningen alsmede enkele technische aanpassingen van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'. Het voorliggende plan voorziet in een aanpassing van het bestemmingsvlak voor Bouwbedrijf Haarhuis. Daarop heeft het hier bedoelde bestemmingsplan geen betrekking, waardoor niet verder op dit plan wordt ingegaan.

Toekomstig bestemmingsplan

De gemeente Tubbergen treft voorbereidingen om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het Buitengebied. Omdat dit plan nog in de inspraakfase (mei 2015) zit en op voorhand niet duidelijk is hoe lang het herzieningsproces in beslag neemt, heeft initiatiefnemer er voor gekozen een partieel bestemmingsplan op te stellen.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Albergen, Ootmarsumseweg 188' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0183.1306143-vg01) en een renvooi;
- Toelichting, met de daarbij behorende bijlagen:
 1. KGO-plan Bouwbedrijf Haarhuis, Ootmarsumseweg 188 te Albergen
 2. bodem
 3. flora en fauna
- regels:
 1. KGO-plan Bouwbedrijf Haarhuis, Ootmarsumseweg 188 te Albergen

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

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het landschap en de huidige situatie in het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt ook de gewenste ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie en de gemeente Tubbergen beschreven. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten belicht. In de hoofdstukken 5 en 6 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (vooroverleg, inspraak en zienswijzen).

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Landschappelijke aspecten

De gemeente Tubbergen behoort tot het oostelijk dekzandgebied. In de geologische perioden Saalien, Weichselien en Holoceen is in dit gebied materiaal van verschillende samenstelling en afkomst afgezet en/of gevormd. Ook is de mens bepalend geweest voor het huidige landschapspatroon. De mens heeft de heide ontgonnen om meer ruimte voor de landbouw te krijgen. Dit gebeurde na de opkomst van kunstmest. Het ontginningslandschap is een halfopen tot open landschap met rationele regelmatige blokverkaveling. Beplantingen zijn vaak robuust in de vorm van singels op perceelsranden of langs wegen. 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.

In figuur 2.1 zijn diverse historische topografische kaarten opgenomen waarin de verandering van het landschap goed waarneembaar is.



Figuur 2.1: Veranderingen in het landschap (Bron: Landschappelijke inpassing KiGO Ontwikkeling bouwbedrijf Haarhuis - Ootmarsumseweg 188 Albergen van Hannink Landschapsvormgeving)

2.2 Huidige situatie plangebied

Het gebied rondom het erf is met name na de vorige eeuwwisseling sterk veranderd. Tot de ontwikkeling van de kunstmest bestond het terrein vooral uit heide. De (natte) heide is omgezet om de landbouw uit te kunnen breiden. Net als andere grote delen van Overijssel ligt het plangebied in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten en beekdalen 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 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 te midden van het jonge heideontginningslandschap. Vanaf de jaren '20 - '30 is men begonnen om de heide te ontginnen. Rond de jaren '30 is het erf ontstaan. De over het algemeen natte delen heide zijn voornamelijk omgevormd naar weilanden.

Het landschap

Het erf ligt op de overgang van een meer gesloten landschapstype naar het open heideontginningslandschap. Kenmerkend zijn de grote rechte lijnen van wegen en watergangen. De percelen waren fors qua omvang en zijn door de schaalvergroting nog eens toegenomen in grootte. Aanwezige landschapselementen hadden een robuust karakter en

waren vaak rechtlijnig en volgden veelal de wegen en/of watergangen. De bebouwing zit relatief dicht op de wegen net zoals het erf van Bouwbedrijf Haarhuis. Het landschap is dus voornamelijk open.

Nieuwe elementen

Bestaande en/of nieuw aan te leggen elementen moeten de herkenbaarheid van het landschap niet verstoren. Het landschap is van oorsprong erg open. Om het erf landschappelijk in te passen kan extra beplanting bijdragen aan de robuustheid van het erf. De voorgenomen ontwikkeling zou dus plaats kunnen vinden mits de basisinspanning bijdraagt aan de uitstraling van een robuust erf.

Bebouwing

Op het perceel staan enkele bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. De onbebouwde gronden worden deels gebruikt voor opslag, parkeren en deels als tuin behorende bij de bedrijfswoning.

Aan bedrijfsbebouwing (werkplaats, kantoorruimte en bedrijfshal) is ruim 900 m² aanwezig. In figuur 2.2 is het perceel vanaf de straat weergegeven. Rechts in figuur 2.2 ligt de werkplaats met een oppervlakte van 326 m². De bedrijfswoning staat links, waarbij het rechter gedeelte van de bedrijfswoning als kantoor in gebruik is (122 m²). Achter de werkplaats (goed te zien op de onderste foto in figuur 2.2) is een bedrijfshal gesitueerd met een oppervlakte van 490 m².



Figuur 2.2: Bebouwing aan de Ootmarsumseweg 188 en langs de Brakenweg (bron: Google earth)

Binnen de bestaande bebouwing worden de verschillende bedrijfsactiviteiten verricht. Deze activiteiten betreffen onder meer het voorbereiden van onderdelen voor de bouwsector. Omdat het bedrijf gespecialiseerd is in particulier woningbouw, utiliteitsbouw, verbouwingen en renovatie, is vaak sprake van maatwerk wat eveneens voorbereid wordt op in de werkplaats. In deze werkplaats heeft het materieelarsenaal een plek gekregen. De werkplaats biedt ruimte om diverse halffabrikaten zoals kozijnen, trappen, stijldeuren, sierlijsten en dakkapellen van allerlei bewerkingen te voorzien. Voor zover mogelijk worden de verschillende

onderdelen in de eigen hal gefabriceerd om de eindwerkzaamheden op de bouwplaats zoveel mogelijk te beperken.

Naast de werkplaats met daarin een veelzijdig machinearsenaal is op het perceel ook een uitgebreide en zeer praktisch ingerichte opslaghal aanwezig.

2.3 Gewenste ontwikkeling

Aanleiding & noodzaak

Zoals ook reeds is beschreven in hoofdstuk 1 is de uitbreiding van het bedrijf en het bedrijfsperceel noodzakelijk in verband met gewijzigde werkmethode (o.a. houtskeletbouw) en de verdere prefab productie van houten en metalen onderdelen.

Het huidige bedrijfsperceel biedt in de huidige situatie onvoldoende mogelijkheden om invulling te geven aan de wens van uitbreiding. De onbebouwde ruimte die op het perceel aanwezig dient voor (buiten)opslag en parkeren. Op het binnenterrein zal uitbreiding van de bebouwing plaatsvinden. De bestaande bedrijfshal wordt aan de achterzijde uitgebreid. Deze uitbreiding brengt met zich mee dat de grens van het bedrijfsperceel aangepast moet worden. In de omgeving van het bedrijf is geen bebouwing met een dusdanige omvang aanwezig, om alle (toekomstige) activiteiten te kunnen huisvesten. Verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein is vanuit bedrijfseconomisch oogpunt geen optie. Voor een duurzaam toekomstperspectief is het derhalve gewenst en noodzakelijk om het bestaande bedrijfsperceel uit te breiden in combinatie met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Uitbreiding

De huidige ruimte is te klein geworden, waardoor er knelpunten ontstaan met betrekking tot de opslagcapaciteiten. Steeds meer wordt daarom toevlucht gezocht tot buitenopslag, wat niet alleen niet fraai oogt maar bovenal niet ten goede komt aan de kwaliteit van het opgeslagen materiaal. De toenemende behoefte aan droge opslagmogelijkheden voor gefabriceerde deelproducten als trappen en kozijnen en voorgefabriceerde prefab-elementen als dakkapellen en topgevels is hoog. Bijkomend voordeel hiervan is dat bij tegenvallende weersomstandigheden (bijvoorbeeld in de winter) de productie van dergelijke noodzakelijke productie-elementen niet door een gebrek aan opslagcapaciteit hoeft te stagneren, wat dus de stabiliteit en continuïteit van de bedrijfsvoering en de efficiency van het bedrijf in het algemeen ten goede komt.

Door de opslagruimte te vergroten kan ook opslag plaatsvinden van materieel die onderhevig is aan (prijs)schommelingen, waardoor het bedrijf daar op kan inspelen.

Verder biedt de extra ruimte mogelijkheden om op efficiënte wijze het bouwafval te scheiden te verwerken en (zodanig) af te kunnen voeren. Hiervoor worden 4 containers (voor papier-, plastic-, hout- en puinval) geplaatst. Daarnaast kunnen auto's, busjes en aanhangers van het bedrijf droog worden gestald. Ook kunnen allerlei (hulp)materialen zoals steigermaterieel, isolatiemateriaal, cement, stenen e.d. droog opgeslagen worden.

De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing vindt plaats in zuidelijke richting van de bestaande bedrijfshal (aangeduid met de letter B (oppervlakte 308 m²)). Uitbreiding van het bedrijfsperceel in deze richting is vanuit landschappelijk en bedrijfsmatig oogpunt de meest wenselijke richting. In figuur 2.3 is het toekomstbeeld voor bouwbedrijf Haarhuis weergegeven (de uitbreiding aangeduid met D heeft een oppervlakte van 490 m²).

De gewenste uitbreiding heeft relatief weinig consequenties voor het bestemmingsvlak. De uitbreiding van het bedrijfsperceel voor de uitbreiding aan de achterzijde van de bedrijfshal heeft slechts een oppervlakte van circa 118 m². Voor wat betreft de hoogte wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing en bouwhoogte van 6,60 m.

Rekening houdend met de bouwmogelijkheden die op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt in het voorliggende bestemmingsplan een maximale oppervlakte vastgelegd van 1800 m². Dit is een verruiming van 700 m² ten opzichte van wat volgens het geldende bestemmingsplan bij recht is toegestaan.

Vanwege de verruiming van de bouwmogelijkheden is ook een plan opgesteld dat voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit KGO-plan is bijgevoegd in Bijlage 1.



Figuur 2.3: Aanpassing bedrijfsperceel (Bron: Landschappelijke inpassing KiGO Ontwikkeling bouwbedrijf Haarhuis- Ootmarsumseweg 188 Albergen van Hannink Landschapsvormgeving)

De bebouwing in figuur 2.2 is deels door middel van letters aangegeven. Hierna wordt op die onderdelen ingegaan.

- A. deel van het bedrijfsperceel dat omgezet wordt naar groen;
- B. deel van de bedrijfsbebouwing dat buiten het bedrijfsperceel is gesitueerd;
- C. nieuwe groenstrook achter de bedrijfsbebouwing, basisinspanning;
- D. gewenste uitbreiding.

De bruin gekleurde objecten zijn de bestaande bebouwing, bestaande uit bedrijfshal, werkplaats, bedrijfswoning met kantoor voor bedrijf, hal en bijgebouw behorende bij de bedrijfswoning.

2.4 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Algemeen

In het gemeentelijk KGO-beleid 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 grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van het bestaande) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf, tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit (aanvullende inspanning)."

Zodra sprake is van een grootschalige ontwikkeling, geldt een meer gebiedsgerichte benadering. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is dan, naast de basisinspanning van

toepassing. Dit geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in het buitengebied. Wanneer voor een plan een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is, wordt dat gezien als een grootschalige ontwikkeling. Hierdoor is zowel de basisinspanning als de extra kwaliteitsprestaties van toepassing. Deze worden hierna beschreven.

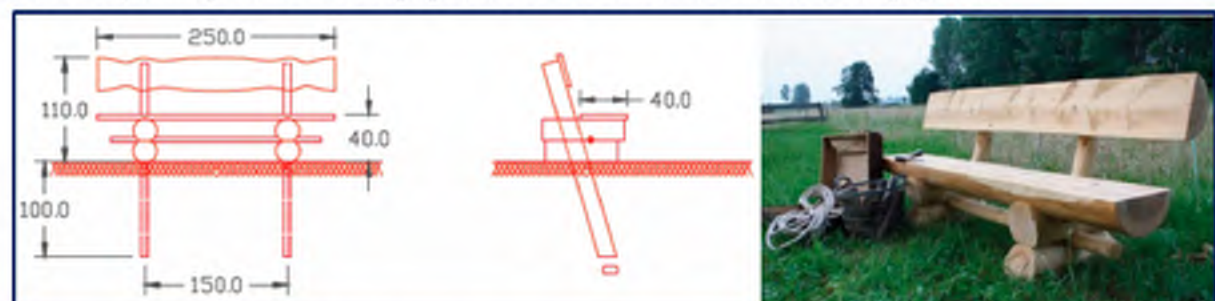
Basisinspanning

Om de beoogde uitbreiding van de bedrijfsbebouwing landschappelijk in te passen is gekozen voor de aanplant van nieuwe erfbeplanting ter omzoming van het bedrijfsperceel langs de zuidzijde van het perceel (aangegeven in figuur 2.2 A – is ook opheffing bedrijfsbestemming – met C). Hierdoor wordt rugdekking gegeven aan de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en wordt het aanzicht vanaf de omliggende wegen en percelen met gebiedseigen groen ingepast.

Extra inspanning

Zoals al eerder aangegeven, is sprake van een grootschalige ontwikkeling, om die reden volstaat niet alleen de basisinspanning, maar moet er ook worden geïnvesteerd in de groene omgeving middels een extra kwaliteitsimpuls.

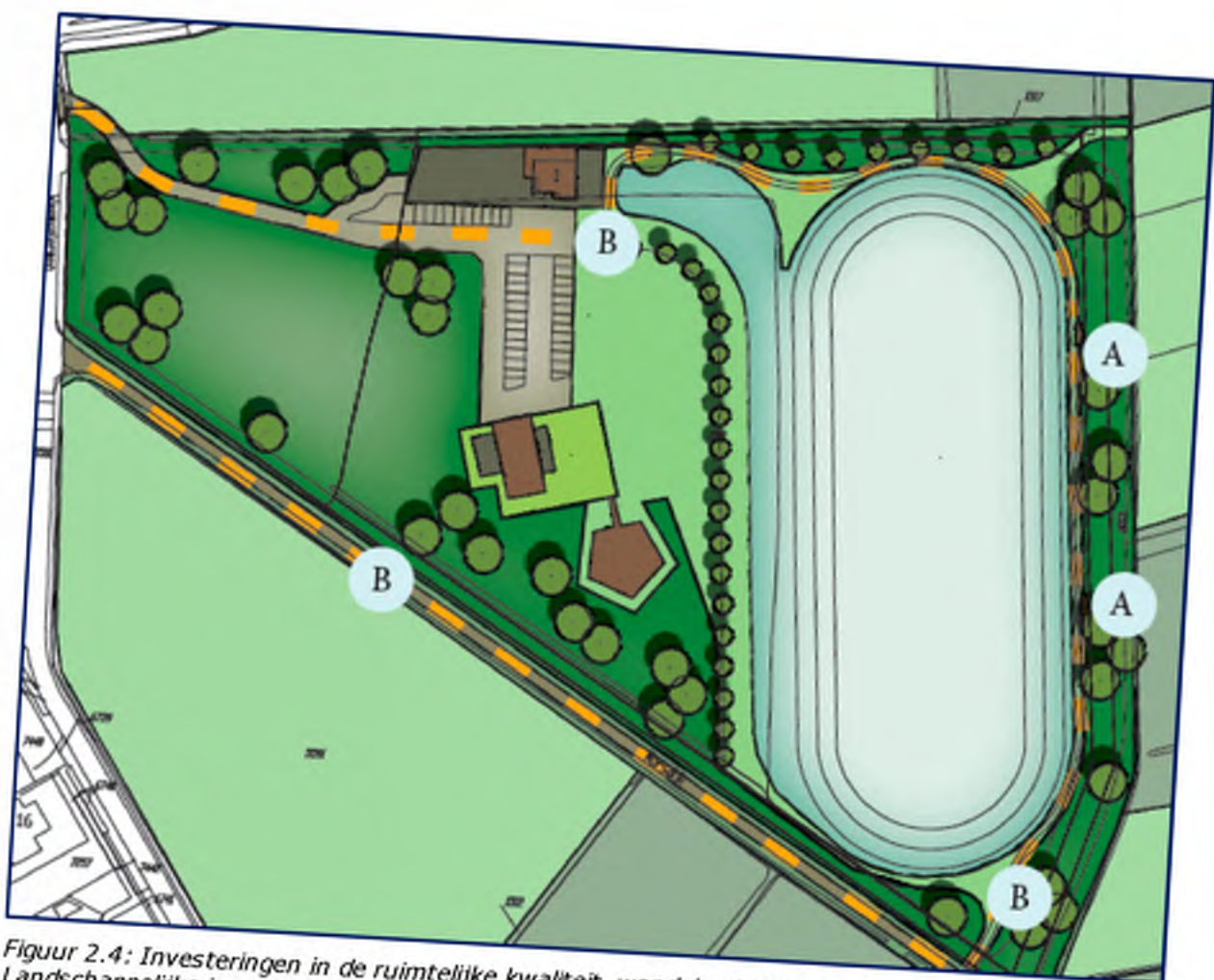
Door de ligging in het jonge heideontginningslandschap heeft het bouwbedrijf nauwelijks of geen mogelijkheden om naast de basisinspanning andere ruimtelijke ingrepen toe te passen nabij het bedrijf. Het landschap is immers kenmerkend door de openheid. Omdat het te investeren KGO-bedrag beperkt is en omdat de ondernemer graag in iets tastbaars wil investeren, is er gekozen voor een maatschappelijke recreatieve meerwaarde direct in de omgeving van het bedrijf. Net buiten Albergen en nabij bouwbedrijf Haarhuis ligt de ijsbaan 'Bous-Mös' van ijsclub Albergen. Door verschillende initiatieven heeft dat gebied een enorme (landschappelijke) impuls gekregen. Houtwallen zijn opgeknapt evenals de ijsbaan, het clubgebouw en het algehele terrein. Daarnaast bevindt zich op het terrein de nieuwbouw voor Jong Nederland. Inwoners van Albergen kunnen niet alleen tijdens de vorstperiode schaatsen, men kan ook door het jaar heen gebruik maken van het aan te leggen wandelpad 'dorpsommetje Bous-Mös' rondom de ijsbaan. Het is een klein ommetje voor inwoners van Albergen. Om in de winter de ijsbaan te bedienen en in de zomer een rustplaats te bieden voor passanten wil Bouwbedrijf Haarhuis twee landelijke banken plaatsen. Tijdens het schaatsen kan men de schoenen wisselen, in de zomerdag geniet de recreant van het landschap. In figuur 2.3 is aangegeven hoe de banken vorm worden gegeven.



Figuur 2.3: Investerings in de ruimtelijke kwaliteit, banken (Bron: Landschappelijke inpassing KIGO Ontwikkeling bouwbedrijf Haarhuis - Ootmarsumseweg 188 Albergen van Hannink Landschapsvormgeving)

Door verschillende initiatieven heeft het gebied rond de ijsbaan reeds een enorme (landschappelijke) impuls gekregen. Houtwallen zijn opgeknapt, evenals de ijsbaan, het clubgebouw en het algehele terrein. Daardoor kunnen de inwoners van Albergen in de vorstperiode gebruik maken van een goed geprepareerde ijsbaan. Door de extra toevoegingen van de banken en het wandelpad, kunnen inwoners van Albergen het hele jaar door gebruik maken van het terrein.

Het wandelpad kan vanaf de Ootmarsumseweg bereikt worden, waarna deze via de Morsdijk terug naar de Weemselerweg of te Brakenweg vervolgd kan worden. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om een kort of een lang ommetje te lopen. In figuur 2.4 is het wandelpad weergegeven.



Figuur 2.4: Investerings in de ruimtelijke kwaliteit, wandelpad (B) en banken (A) (Bron: Landschappelijke inpassing KiGO Ontwikkeling bouwbedrijf Haarhuis - Ootmarsumseweg 188 Albergen van Hannink Landschapsvormgeving)

Hoofdstuk 3 **Beleid**

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 **Rijksbeleid**

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De SVIR bepaalt welke nationale belangen zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Deze nationale belangen onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Deze belangen zijn concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Ladder van duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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, waarbij in het Bro een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd is als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. In afbeelding 3.1. wordt deze treden schematisch weergegeven.



Figuur 3.1: Schema Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in figuur 3.1 genoemde begrippen 'regionale behoefte', 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkelingen'.

Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als 'regionale behoefte' zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Bestaand stedelijk gebied

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van de gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied. In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied. De definitie luidt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Stedelijke ontwikkeling

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het begrip 'bedrijventerrein' of 'andere stedelijke voorzieningen' wordt niet nader gedefinieerd. In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, oktober 2012) vallen accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen'. Voor het begrip 'bedrijventerrein' ontbreekt in de geschiedenis en de totstandkoming van deze bepaling (NvT; Stb. 2012, 388) een toelichting op de definitiebepaling.

Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor kleinschalige ontwikkelingen. De volgende voorbeelden kunnen daarvoor aangehaald worden.

Eén nieuwbouwwoning levert volgens de Afdeling geen stedelijke ontwikkeling op in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 (onder i) Bro. De regeling is evenmin van toepassing op een kleinschalige ontwikkeling waarbij zes woningen – drie rechtstreeks en drie door middel van een wijzigingsbevoegdheid – worden mogelijk gemaakt. De Afdeling volgde de gemeente in haar betoog dat dergelijke kleinschalige woningbouw geen woningbouwlocatie – en dus geen

stedelijke ontwikkeling – in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 (onder i) Bro oplevert. Hetzelfde geldt voor een beperkte uitbreiding van een haven en bedrijfsloods, voor zeven of negen woningen in een dorpskern, voor drie woningen, een bedrijfswoning en het gebruik als jachthaven en voor kleinschalige bedrijfsbebouwing met beperkte gebruiksmogelijkheden.

Conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van een kleinschalige uitbreiding van het bedrijfspersceel en de bebouwing. Mede gelet op de omschrijving van het begrip 'stedelijke ontwikkeling', kan hier niet gesproken worden van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierdoor is de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing. Vastgesteld wordt dat geen sprake is van een plan dat voorziet in de aanleg of de uitbreiding van een bedrijventerrein of een andere stedelijke voorziening. Vanwege het kleinschalige karakter van de uitbreiding wordt geconcludeerd dat de in het voorliggende plan beschreven ontwikkelingen niet aangemerkt kan worden als een stedelijke ontwikkeling op grond waarvan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening zijn op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

3.2.1 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

- 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), landbouwonwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. 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. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Figuur 3.1 geeft dit schematisch weer.



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

Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' blijkt dat met name artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de Omgevingsverordening Overijssel van toepassing is. Daarnaast wordt deze ontwikkeling tevens getoetst aan artikel 2.1.4 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.4 Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening

Ten aanzien van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt opgemerkt dat het huidige perceel op dit moment onvoldoende mogelijkheden biedt om uit te breiden. In de omgeving van het perceel is geen bebouwing aanwezig, met een omvang dat in de benodigde behoefte kan voorzien. De bedrijfsvoering en ruimtevraag is dusdanig dat vestiging op een andere locatie in de omgeving geen reële optie is. Voor de gewenste uitbreiding is een geringe uitbreiding van het bestemmingsvlak noodzakelijk. Uitbreiding van het bestaande terrein en de bebouwing in zuidelijke richting is vanuit landschappelijk oogpunt en milieutechnisch oogpunt aanvaardbaar gebleken.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

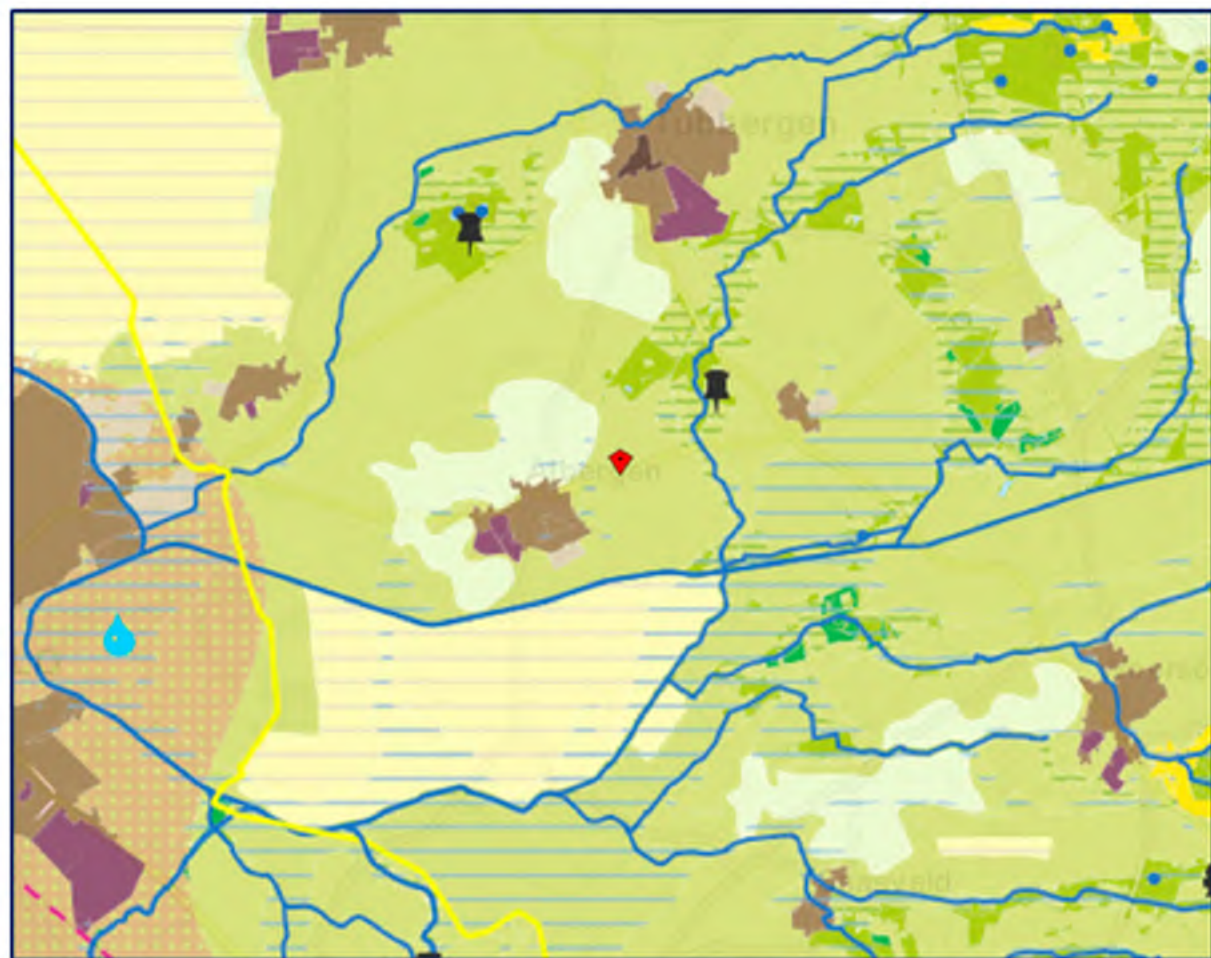
Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening

De reden voor uitbreiding is gelegen in het kunnen inspelen op ontwikkelingen in de woningbouwmarkt en het kunnen voldoen aan productie eisen. Er is geen sprake van een grootschalige uitbreiding. De ontwikkeling is noodzakelijk om het bedrijf voldoende toekomstperspectief te bieden. Gezien het feit dat het bedrijf zorgt voor werkgelegenheid spelen er in de voorliggende situatie sociaal/economische belangen en wordt de ontwikkeling in het kader van de KGO aanvaardbaar geacht. De nadere uitwerking van de provinciale 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' is opgenomen in paragraaf 3.2.3 in combinatie met Bijlage 1. Hieruit blijkt dat de ontwikkelingsruimte in overeenstemming is met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - Mixlandschap'. In figuur 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 3.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Landschappelijke inpassing KiGO Ontwikkeling bouwbedrijf Haarhuis- Ootmarsumseweg 188 Albergen van Hannink Landschapsvormgeving)

'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte - Mixlandschap'

Gebieden, aangewezen als 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/mixlandschap' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw- recreatie-zorg, landbouw- natuur en landbouw- water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

In het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/mixlandschap' wordt ruimte geboden aan een mix/verweving van verschillende functies. Onderhavig bedrijf is aan te merken als 'niet-agrarische bedrijvigheid'. Niet-agrarische bedrijvigheid is doorgaans te beoordelen als gebiedsvreemd, omdat zij niet aan de groene omgeving gebonden is. De Omgevingsvisie biedt echter, meer dan voorheen, mogelijkheden voor uitbreiding van niet-agrarische bedrijven als dit leidt tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt ruimte geboden voor bedrijfsontwikkeling die past in haar omgeving en bijdraagt aan verbetering van ruimtelijke kwaliteit en sociale en economische vitaliteit van het buitengebied. Hier is in voorliggend geval sprake van.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisuurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. In figuur 3.3 zijn de van belang zijnde lagen weergegeven. Deze lagen worden hierna belicht.



Figuur 3.3: Lagen gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Landschappelijke inpassing KiGO Ontwikkeling bouwbedrijf Haarhuis- Ootmarsumseweg 188 Albergen van Hannink Landschapsvormgeving)

De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.

'Dekzandvlakte en ruggen'

In deze gebieden is er afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen. De daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. In het geval dat er ontwikkelingen plaats vinden, dan moeten deze bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw en ter plaatse van het plangebied ten behoeve van bedrijvigheid. Geconcludeerd wordt dan ook dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Jonge heideontginningslandschap'.

'Jonge heideontginningslandschap'

Kenmerkend voor het jonge heideontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van

kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Vanaf 1750 zijn vanuit de landgoederen en buitens ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen. Zoals reeds vermeld is, is er sprake van een kleinschalige ontwikkeling die het omliggende land nauwelijks aantast, waardoor de huidige kenmerken nagenoeg onaangetast blijven. Het nieuwe erf wordt op een zodanige wijze ingepast in het landschap dat er geen sprake is van een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

De 'Stedelijke laag'

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de "Stedelijke laag" geen bijzondere eigenschappen. Het gebiedskenmerk kan derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

De 'Lust- en leisurelaag'

De lust- en leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust en leisurelaag' aangeduid met het gebiedstype 'donkerte'.

'Donkerte'

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten. De kleinschalige uitbreiding welke direct aansluit bij de bestaande bebouwing, zal doorgaans enkel overdag worden gebruikt. De eventuele extra lichtuitstraling valt zo goed als volledig weg in de bestaande lichtuitstraling. De mogelijk waar te nemen extra lichtuitstraling is minimaal. Geconcludeerd wordt dat de 'Lust- en leisurelaag' zich niet verzet tegen het voornemen.

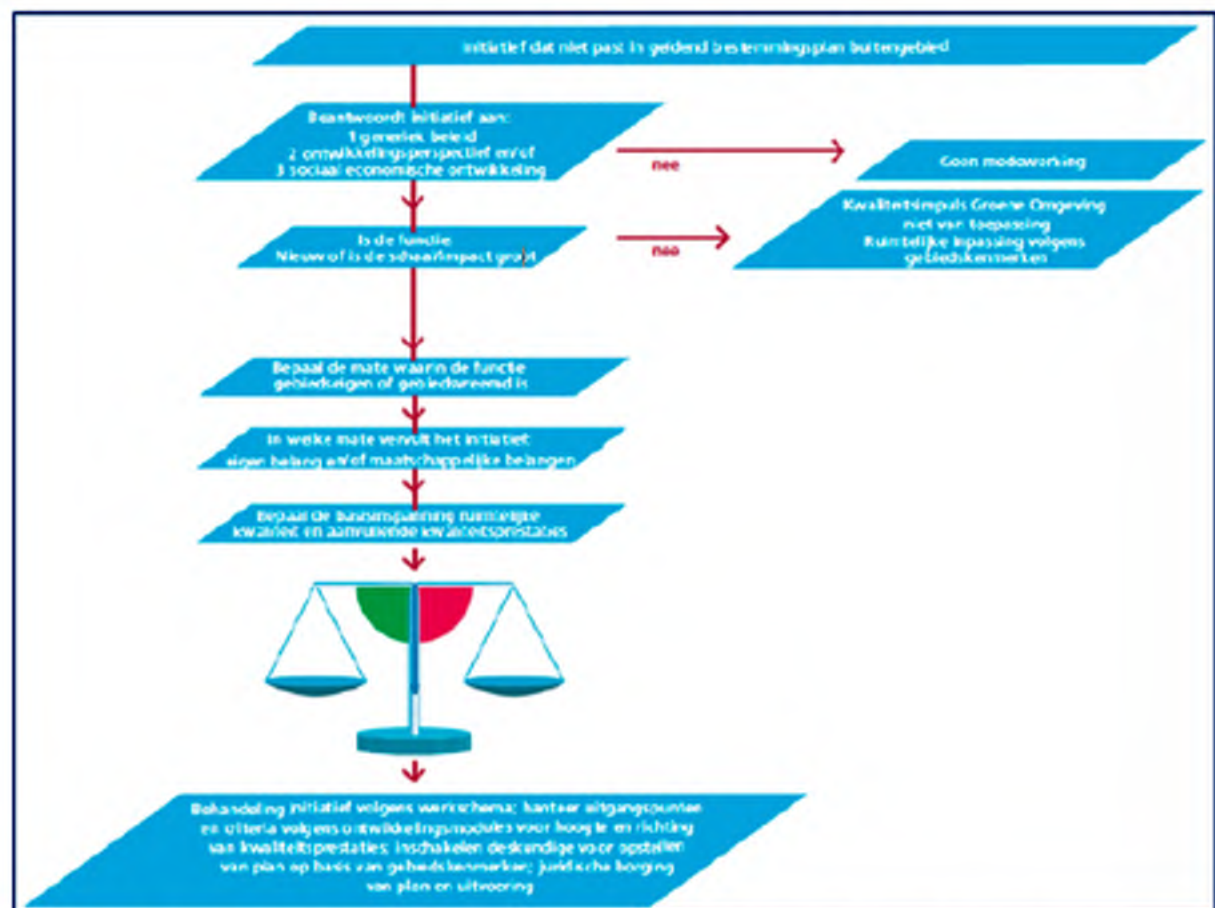
3.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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, dienen het volgende model gevolgd te worden:



Figuur 3.4: Modelschema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing aan de uitgangspunten van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Uit het voorgaande is gebleken dat de ontwikkeling goed past binnen de geldende ontwikkelingsperspectieven, mits geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit.

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

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.).

Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. In dit geval is sprake van de uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheid. Niet-agrarische bedrijvigheid is meestal te beoordelen als gebiedsvreemd, omdat zij niet aan de groene omgeving gebonden is en primair thuishoort in het stedelijk gebied. Hier wordt echter opgemerkt dat Bouwbedrijf Haarhuis al ruim 80 jaar op de onderhavige locatie is gevestigd.

Eigen belang of maatschappelijk belang

Het voornemen draagt bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied van Tubbergen. Het bedrijf draagt bij aan de werkgelegenheid in de gemeente Tubbergen. Tevens wordt met de aanvullende kwaliteitsprestaties geïnvesteerd in het landschap. Gezien vorenstaande is met de gewenste ontwikkeling deels sprake van een maatschappelijk belang.

Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestatie

Voor iedere ontwikkeling in het landelijk gebied is de basisinspanning van toepassing. Het gaat hier om een goede landschappelijke inpassing van de toekomstige inrichting. Voor ontwikkelingen deels in de groene omgeving is bepaald dat de meerwaarde dient te worden geïnvesteerd in de omgeving (aanvullende kwaliteitsprestaties). In voorliggend geval wordt zowel een basisinspanning geleverd als aanvullende kwaliteitsprestaties geleverd. Voor een beschrijving van de kwaliteitsprestaties wordt verwezen naar het volgende hoofdstuk in combinatie met de uitwerking in paragraaf 3.3.1 en Bijlage 1. Geconcludeerd kan worden dat er een goede balans is gevonden in de investering in de ruimtelijke kwaliteit en de nieuw geboden ontwikkelingsruimte.

Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Hiervoor is al aangegeven dat de provincie Overijssel in haar beleidsdocumenten het nieuwe instrument 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' heeft geïntroduceerd. Op basis van het provinciaal beleid ten aanzien van dit instrument is het mogelijk om op gemeentelijk niveau beleidskaders op te stellen. De gemeente Tubbergen en de gemeente Dinkelland hebben gezamenlijk een nieuw beleidsdocument genaamd 'Beleidskader voor de toepassing van de kwaliteitsimpuls groene omgeving'. Het doel van dit document is om bij aangevraagde ontwikkelingen in het landelijk gebied een toetsingskader te hebben voor het beoordelen van het voornemen op basis van de kwaliteitsimpuls. Daarnaast biedt het beleidskader voor de aanvragers handvatten om bij een aanvraag de kwaliteitsimpuls vorm te geven.

Evenwicht tussen ontwikkeling en kwaliteitsimpuls

Er is een basis gevonden voor het bereiken en meten van het evenwicht tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke (landschappelijke) inpassing: vorm en situering van gebouwen, erfbeplantingen.

Voor het bepalen van de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties zijn drie variabelen te hanteren:

- is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;
- wat is de schaal van de impact op de omgeving;
- vervult het initiatief een eigen belang of ook een algemeen belang.

Als er sprake is van een niet functioneel aan het buitengebied gebonden grootschalige ontwikkeling, dient 100% van de waardevermeerdering (van de gronden als gevolg van aanpassing van de bestemming) te worden geïnvesteerd (naast de basisinspanning). Als er sprake is van een functioneel aan het buitengebied gebonden grootschalige ontwikkeling zal er naast de basisinspanning 25% moeten worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Indien er geen mogelijkheid is om het gehele bedrag te investeren, zal het bedrag gestort worden in het KGO-fonds.

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

Toets

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een KGO plan uitgewerkt. Dit document, bijgevoegd in Bijlage 1, voorziet in een nadere concretisering/kwantificering van het KGO-beleid, specifiek voor de gewenste uitbreiding van Bouwbedrijf Haarhuis. Kortheidshalve wordt verwezen naar dit document. Resumerend kan worden gesteld dat in voorliggend document is aangetoond dat de geboden ontwikkelingsruimte en investering in de ruimtelijke kwaliteit in balans zijn. Het bedrag dat in het kader van KGO geïnvesteerd moet worden bedraagt ± € 4.600,00. De kosten voor het uitvoeren van het landschapsplan bedragen ± € 6.175,00. Dit betekent dat de te verrichten KGO investering volledig wordt behaald met de

uitvoering van het KGO-landschapsplan. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijke KGO-beleid.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

Op 25 juni 2008 heeft de gemeenteraad van Tubbergen het landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor de gemeente vastgesteld. Het LOP is een toetsend en sturend beleidstuk dat aangeeft wat de gemeente in welke landschappen kan en wil ontwikkelen. Het plangebied is op basis van het landschapsontwikkelingsplan gelegen binnen het 'essenlandschap'.

De locatie Ootmarsumseweg 188 ligt binnen het deelgebied 'Assinkshoek'.

Deelgebied de 'Assinkshoek' bestaat voornamelijk uit jongere zand- en heideontginningen. Karakteristiek voor dit landschap is het grootschalige open landschap. De bijbehorende ontwikkelingsrichting voor dit landschap is:

- Behouden grootschalig landschap, herstel en accentuering van het hoogteverschil in ontginningslandschap.

Aandachtspunten en kansen:

- Behouden grootschalig halfopen landschap;
- Natuurontwikkeling en extensieve functies concentreren in het beekdal (KRW) (dit clusteringsprincipe van landschappelijke investeringen sluit aan op het stuk 'De Ruimte');
- Herstel en behoud van accenten op hoogteverschillen;
- Stimuleren van extensivering landbouw (vooral in het de beekdalen);
- Stimuleren oppervlaktewater retentie langs de Markgraven (sluit aan op KRW);
- Behoud extensiveringsgebieden Tubbergerveld en Monikenbraak.

Toets

Onderhavige ontwikkelingen sluiten door een adequate landschappelijke inpassing goed aan bij het omliggend landschap. Door de basisinspanning alleen ter plaatse van de aanpassing van het bestemmingsplan te projecteren, blijft het naastgelegen open landschap onaangetast. De extra investering vindt plaats op het sociale en recreatieve vlak: bij de nabij gelegen ijsbaan worden landschappelijke banken geplaatst. In hetzelfde gebied wordt ook een wandelpad aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de het landschapsontwikkelingsplan en de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'.

Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling goed past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.1 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.

Toets

Het plan voorziet in de mogelijkheid de bedrijfsbebouwing van een bestaand bedrijf uit te breiden. Daarbij worden de mogelijkheden op het bedrijfsperceel eveneens optimaal benut. Omdat niet alle uitbreiding binnen het bedrijfsperceel mogelijk is, is een deel van de uitbreiding buiten het betreffende bestemmingsvlak geprojecteerd. De gewenste uitbreiding, met een totale oppervlakte van circa 700 m² wordt niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit, omdat deze pas geldt bij een stedelijke ontwikkeling met een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2.000 woningen of meer en bij een ontwikkeling met een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Het milieubelang is in dit bestemmingsplan zorgvuldig afgewogen in de plantoelichting. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. 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.

4.2 Milieuzonering

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/wijzigingsplan mogelijk is.

Toets

In het plangebied gaat het om de uitbreiding van een bestaand bouwbedrijf aan de Ootmarsumseweg 188 te Albergen. Volgens de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering 2009 kan Bouwbedrijf Haarhuis aangemerkt worden als een 'Aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. > 1000 m²' waardoor rekening dient te worden gehouden met een (grootste) afstand van 50 m.

De afstand tussen de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Ootmarsumseweg en de in nieuwe woning aan de Ootmarsumseweg 187 bedraagt circa 30 m. Aangezien de uitbreiding achter de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw aan de Ootmarsumseweg wordt gesitueerd is, uitgegaan van die afstand. De afstand van de nieuwe woning tot het achter op het terrein gelegen bedrijfsgebouw bedraagt ongeveer 75 m. De uitbreiding wordt gebruikt voor opslag. Bij het lossen en laden wordt geluid geproduceerd. Dit geluid wordt echter gedempt door de bestaande bebouwing op het perceel Ootmarsumseweg 188, waardoor er geen onaanvaardbare woon- en leefklimaat ontstaat voor de nieuwe woning. De bestaande activiteiten van het bouwbedrijf vormen geen belemmering voor de nieuwe woning, omdat sprake is van een bestaande situatie.

Aan de Brakenweg 1 is eveneens een burgerwoning gelegen. De afstand van de uitbreiding tot het bestemmingsvlak van deze burgerwoning bedraagt ongeveer 70 m.

Mede gelet op de afstanden van 75 m en 70 m vormt de omgeving geen belemmering voor de uitbreiding van het bouwbedrijf.

4.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

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

Toets

De dichtstbijgelegen agrarische bouwvlakken (Ootmarsumseweg 184 en 189) liggen op circa 80 en 70 meter van de grens van de betreffende bestemmingsvlakken. Op het perceel Ootmarsumseweg 184 is volgens het geldende bestemmingsplan intensieve veehouderij mogelijk, waardoor rekening gehouden moet worden met de geurbelasting. Dit geldt niet voor het perceel Ootmarsumseweg 189, hiervoor geldt, gelet op de ligging buiten de bebouwde kom, een vaste afstand van 50 m.

Met betrekking tot het perceel Ootmarsumseweg 184 dient zoals geschreven rekening te worden gehouden met de geurbelasting. Voor geurige objecten in het buitengebied mag deze belasting niet meer bedragen van 14 odour units per kubieke meter lucht. De uitbreiding van de bedrijfsruimte kan niet aangemerkt worden als een geurige object. Daarnaast zijn in de directe omgeving weinig intensieve veehouderijbedrijven en mede gelet op de woningen in het gebied, is het niet aannemelijk dat de geurbelasting van 14 odour units per kubieke meter lucht wordt overschreden.

Mede gelet op het feit dat geen sprake is van een geurige uitbreiding wordt voldaan aan de regelgeving met betrekking tot het onderdeel geur.

4.4 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Bij een ruimtelijk plan moet worden bepaald of de bodemkwaliteit van het betreffende gebied geschikt is voor het beoogde gebruik. Hierbij is het van belang te weten of er mogelijk sprake is van een bodemverontreiniging, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen.

Toets

In het voorliggende plan wordt extra ruimte gecreëerd voor opslag van materialen. De werkplaats die voor aan de weg staat blijft als werkplaats fungeren. Omdat geen sprake is van een ruimte waar mensen langer dan 2 uur verblijven, is een (verkennd) bodemonderzoek niet nodig.

4.5 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, c.q. een ontheffing op grond van de Wro, een onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen, voor zover deze woningen zijn gelegen binnen het onderzoeksgebied van een weg. Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidzone, die aan weerszijde een breedte heeft van:

- in stedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;
- in buitenstedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
 - voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Deze zonering geldt niet:

- voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveau vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB (A) of minder bedraagt (art. 74, lid 3 Wgh).

Toets

Er is geen sprake van een geluidgevoelig object. De uitbreiding wordt aan de achterzijde van de bestaande bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing gerealiseerd, waardoor het niet aannemelijk is dat de nieuwe woning, tegenover het bouwbedrijf aan de overzijde van de Ootmarsumseweg, geluidhinder vanuit de inrichting zal ervaren.

4.6 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 (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). 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 NO_2 en PM_{10} 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.

Toets

De uitbreiding van het bedrijf is in eerste instantie niet gericht op groei van het aantal medewerkers, maar om de werkzaamheden beter te kunnen uitvoeren en om concurrerend te kunnen blijven werken. Op voorhand kan een toename van het aantal verkeersbewegingen echter niet worden uitgesloten. Als wordt uitgegaan van een worst-case scenario kan een toename van het aantal verkeersbewegingen op 80 per dag gesteld worden. Het aandeel vrachtverkeer is gesteld op 20 %. Hoewel deze toename naar verwachting niet verwezenlijkt zal worden, zal deze toename de luchtkwaliteit niet in betekende mate verslechteren (zie figuur 4.2).

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)		80
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,09
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

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

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

4.7 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);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is 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.

Risicokaart Overijssel

Aan hand van de Risicokaart Overijssel 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.

Toets

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een straal van 1 km van het plangebied:

- zich een risicovolle inrichting bevindt (op ± 900 m). Dit is Easy Tank B.V., Ootmarsumseweg 156. Binnen dit benzinestationsgebied is een vulpunt voor benzine en diesel aanwezig. De maximaal toegestane vloeistoffen bedraagt 20.000 l. De afstand tot de bouwlocatie is voldoende ruim en leidt niet tot risicovolle situaties.
- zich geen andere Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);

- zich geen gebied bevindt waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- geen veiligheidsafstanden van het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn;
- geen veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn.

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

4.8 Water

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 afgewenteld 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.

Op 23 april 2015 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht, zie Bijlage 2. Uit deze toets is gebleken dat bij de verdere planontwikkeling rekening gehouden dient te worden met de uitgangspunten van het waterschap Vechtstromen.

4.9 Ecologie

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De wettelijke kaders hiervoor worden gevormd door Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), nationale regelgeving (Natuurbeschermingswet 1998, Flora- en faunawet, Barro) en provinciale regelgeving (EHS in provinciale verordening). Bij dit bestemmingsplan wordt hiervoor gebruik gemaakt van een quickscan flora en fauna van Natuurbank Overijssel, zie ook Bijlage 3. De resultaten zijn in de volgende paragrafen opgenomen.

Toets

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. Op basis van de grote afstand tot aan het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Lemseleermaten' (± 7 kilometer) kan, mede gelet op de aanleg van nieuw groen, worden geconcludeerd dat aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van Natura 2000-gebieden niet aan de orde is.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming is geconstateerd dat het plangebied niet ligt in de Ecologische hoofdstructuur. De invloedzone van de voorgenomen activiteit is lokaal en dat wil zeggen dat er geen negatief effect van de voorgenomen activiteit buiten het plangebied merkbaar is. De EHS en Natura 2000-gebied worden door de voorgenomen activiteit niet negatief beïnvloed. Het dichtstbijzijnde EHS-gebied (zone ondernemen met natuur en water buiten de EHS) ligt op een afstand van ruim 750 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. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

Vanwege de uitbreiding en de aanleg van nieuw groen is door Natuurbank Overijssel een flora en faunaonderzoek gedaan. De bevindingen van dat onderzoek zijn beschreven in de rapportage van 22 mei 2015 (projectnummer 628, versie 1.0). Deze rapportage is als Bijlage 3 aan de toelichting gekoppeld. Hier wordt volstaan met de beschrijving van de conclusies.

Het onderzoeksgebied bestaat volledig uit intensief beheerd agrarische cultuurgrond met een monocultuur van (engels) raalgras. Een dergelijke habitat vormt slecht voor weinig flora- en faunasoorten een geschikt leefgebied. Behalve voor de haas, vormt het onderzoeksgebied geen functioneel leefgebied voor andere beschermde flora- en faunasoorten. Mogelijk benut de haas het onderzoeksgebied incidenteel als foerageergebied. Deze soort bezet geen vaste rust- of voortplantingslocaties in het onderzoeksgebied en wordt door de voorgenomen activiteit niet verwond of gedood. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op beschermde soorten buiten het onderzoeksgebied. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing ex. art. 75C van de Ff-wet aangevraagd te worden.

Conclusie

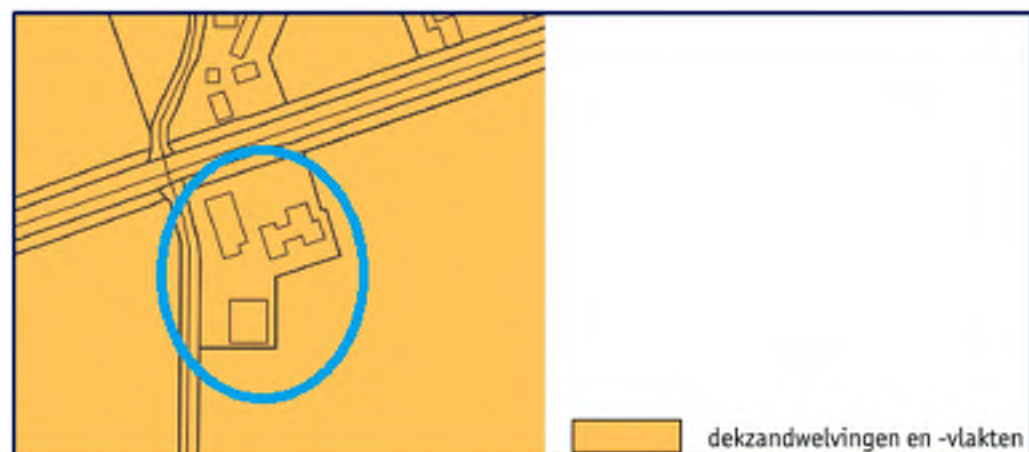
De Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet vormen geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteit.

4.10 Archeologie en Cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging van de wet heeft ervoor gezorgd dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relikten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Archeologie

Het plangebied is volgens de archeologische verwachtings- en advieskaart van de gemeente Tubbergen gelegen in de gebieden aangemerkt als 'dekzandwellingen en -vlakten'. In figuur 4.3 is een uitsnede van de archeologische verwachtings- en advieskaart opgenomen.



Figuur 4.3: Archeologische verwachtings- en advieskaart

Voor gebieden met deze aanduiding geldt een middelmatige verwachtingswaarde voor archeologische resten uit alle periodes. Een verhoogde kans op archeologische resten uit de Steentijd op de hoogste delen van dekzandwelingen en op resten uit de Late Middeleeuwen langs randen van dekzandhoogten en ruggen met een plaggendeek. Archeologische resten vlak onder het maaiveld daardoor kwetsbaar voor bodemingrepen. Archeologische resten hierdoor vaak minder goed geconserveerd.

Het beleidsadvies bij dergelijke gebieden luidt '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'.

Toets

De bodemingrepen bij voorliggend plan bestaan uit een uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van circa 310 m². De oppervlakte aan bodemingrepen ligt ruimschoots onder de drempelwaarde van 5000 m² waarvoor archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Derhalve geldt conform het beleid voor het aspect 'archeologie' een vrijstelling van verder archeologisch onderzoek.

Cultuurhistorie

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

Toets

Uit Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel kan worden afgeleid dat er binnen het plangebied geen monumenten gelegen zijn. Derhalve wordt geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

4.11 Verkeer / parkeren

Met betrekking tot het verkeer en parkeren wordt opgemerkt dat de huidige ontsluiting ook in de nieuwe situatie afdoende is. Een nieuwe ontsluiting is niet nodig. Het parkeren vindt nu plaats op eigen terrein. Dit zal ook in de nieuwe situatie het geval zijn.

Hoewel het niet de doelstelling is, kan de ontwikkeling echter wel een uitbreiding van het aantal medewerkers (van 6 naar 10 fulltime krachten) met zich meebrengen. Hierdoor kan er weliswaar extra omzet worden gegenereerd, maar er zullen ook extra verkeersbewegingen ontstaan. Hierbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen werken op het bedrijf aan de Ootmarsumseweg of op locatie. Dit is van invloed op het aantal verkeersbewegingen. Bij een toename van 4 fulltime medewerkers kan in het voorkomende geval sprake zijn van een toename van 4 x 4 verkeersbewegingen per dag (naar het bedrijf, van bedrijf naar locatie, terug naar het bedrijf en vervolgens naar huis). Omdat op voorhand niet uitgesloten kan worden dat er meerdere keren op een dag het bedrijf vanaf de bouwlocatie bezocht kan

worden, wordt de verruiming van het aantal verkeersbewegingen gesteld op 8 x 4 per dag. Dit betekent dat uitgegaan kan worden van 38 verkeersbewegingen per dag extra. Op het bedrijfsperceel is voldoende ruimte aanwezig om de (bedrijfs)auto te stallen. De ontsluiting op de Brakenweg is goed en de Brakenweg is van voldoende kwaliteit om deze toename van het aantal verkeersbewegingen te verwerken. Het aspect verkeer en parkeren levert derhalve geen belemmering voor het onderhavige plan op.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Planopzet en systematiek

Hiervoor is aangegeven dat voor wat betreft de regels aansluiting gezocht is bij de geldende regels voor de bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'aannemersbedrijf'. 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 twee bestemmingsregels. Deze bestemmingsregels betreffen de bestemming 'Bedrijf - Aannemersbedrijf' en de bestemmingen 'Groen'. De laatstgenoemde bestemming hangt nauw samen met de basisinvestering 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 - Aannemersbedrijf' 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 Economische uitvoerbaarheid

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

De gemeentelijke kosten, waaronder leges en 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.

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 hoofdwegenet, het hoofdvaarwegenet 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 uitgevoerd 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.

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een lijst (april 2015) opgesteld van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Het plan valt onder categorie B onder 5. Hierin is aangegeven dat voor plannen/projectbesluiten voor een kleinschalige uitbreiding van een bestaand en bestemd niet agrarisch bedrijf mits passend binnen de gebiedskenmerken en er een versterking plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteit geen vooroverleg nodig is. De gemeente Tubbergen heeft geoordeeld dat het KGO-plan voldoet aan haar beleid. Omdat het bestemmingsplan zowel op grond van de verruiming van de oppervlakte als op grond van de uitbreiding van het bestemmingsvlak aangepast dient te worden, is het plan aan de provincie voorgelegd.

Waterschap Vechtstromen

Op 23 april 2015 (dossiercode 20150423-63-10830) is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. 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 'Albergen, Ootmarsumseweg 188' heeft met ingang van 25 november 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen reacties ingekomen.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 10 februari 2016 tot en met 22 maart 2016 voor een ieder 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 geen zienswijzen binnengekomen.

Bijlage bij toelichting

**Bijlage 1 Landschappelijke inpassing KiGO Ontwikkeling
bouwbedrijf Haarhuis- Ootmarsumseweg 188 Albergen**

Landschappelijke inpassing KiGO

Ontwikkeling bouwbedrijf Haarhuis- Ootmarsumseweg 188 Albergen

Tubbergen, 26 oktober 2015 - Definitief

...in balans met de natuur



Project: Ontwikkeling Bouwbedrijf Haarhuis Locatie: Goutmarsumseweg 188 - Albergen Afbeelding: Ontwikkeling bouwbedrijf Haarhuis (Hannink Landschapsvormgeving en Building Design Architectuur)

Landschappelijke inpassing KiGO

Project: Ontwikkeling bouwbedrijf Haarhuis Locatie: Ootmarsumseweg 188 - Albergen

Titel rapport: Landschappelijke inpassing KiGO - Ontwikkeling bouwbedrijf Haarhuis

Opgesteld: 1 april 2014, Tubbergen

Gewijzigd: 27 maart 2015 - 26 oktober 2015

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. Maatregelen	22





1. Aanleiding

Tussen de dorpen Albergen en Fleringen is bouwbedrijf Haarhuis gevestigd. Het erf ligt te midden van het jonge heideontginnings landschap en is ontstaan rond 1930, de jaren waarin de meeste erven in dit landschapstype zijn ontstaan. Nadat de hogere (landbouw)gronden in gebruik waren genomen en door de ontwikkeling van de kunstmest is men de grootschalige heidegebieden gaan ontginnen. Het huidige perceel bestaat uit een weiland, een woonhuis en meerdere opstallen ten behoeve van het bouwbedrijf.

Haarhuis is een familiebedrijf dat al meer dan 80 jaar bestaat. De specialisatie van het bedrijf bestaat uit particuliere woningbouw, utiliteitsbouw, verbouwingen, renovatie en machinale timmerwerken. Onder meer door de jarenlange ervaring is er een stabiel bouwbedrijf ontstaan met een hoge kwaliteit van ambachtelijke kundigheid. Om de bedrijfsactiviteiten met de bijbehorende kwaliteit naar de toekomst te kunnen garanderen is er een noodzaak om uit te breiden op de huidige locatie.

Omdat de ontwikkeling van het bouwblok wordt gezien als gebiedsvreemd dient het bouwbedrijf bij de gemeente behoudens de landschappelijke inpassing ook aan de regeling kwaliteitsimpuls groene omgeving (KiGO) te voldoen. In dit document wordt de landschappelijke inpassing en de KiGO 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 de KiGO berekening.



Locatie Bouwbedrijf Haarhuis, Oomansumseweg 188 te Albergen. (Bron: bing maps).



Locatie Bouwbedrijf Haarhuis ten Oosten van Albergen. (Bron: bing maps).



2. Huidige situatie

Het gebied rondom het erf is met name na de vorige eeuwwisseling sterk veranderd. Tot de ontwikkeling van de kunstmest bestond het terrein vooral uit heide. De (natte) heide is omgezet om de landbouw uit te kunnen breiden. Net als andere grote delen van Overijssel ligt het plangebied in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten en beekdalen 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 moderne landbouw is het landschap nog eens sterk geërodeerd. Het plangebied ligt in een landschap dat nagenoeg vlak is geworden.

Jonge heideontginningslandschap

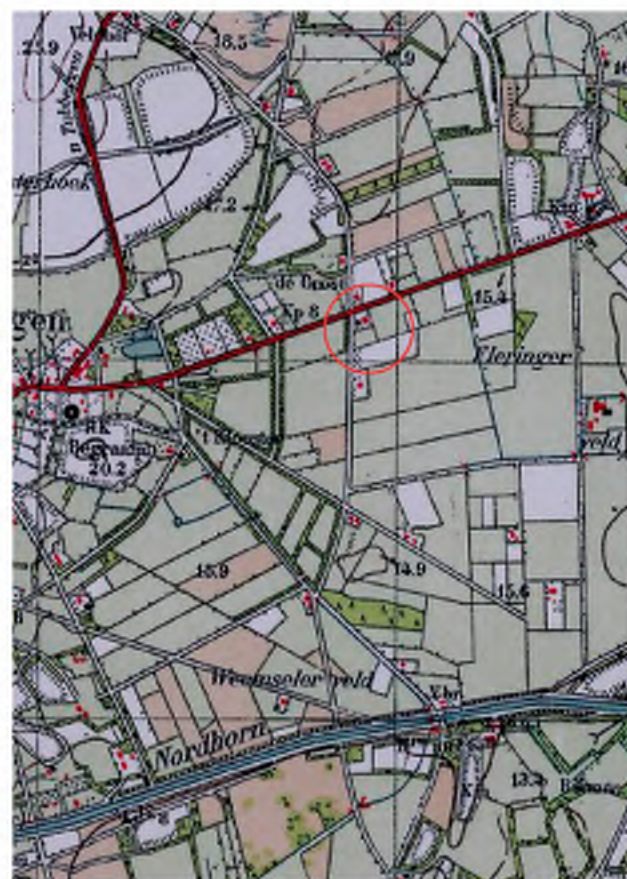
Het plangebied ligt te midden van het jonge heideontginningslandschap. Vanaf de jaren '20 - '30 is men begonnen om de heide te ontginnen. Rond de jaren '30 is het erf ontstaan. De over het algemeen natte delen heide zijn voornamelijk omgevormd naar weilanden.

Het landschap

Het erf lag op de overgang van een meer gesloten landschapstype naar het open heideontginningslandschap. Kenmerkend waren de grote rechte lijnen van wegen en watergangen. De percelen waren fors qua omvang en zijn door de schaalvergroting nog eens toegenomen in grootte. Aanwezige landschapselementen hadden een robuust karakter en waren vaak rechtlijnig en volgden veelal de wegen en/of watergangen. De bebouwing zat relatief dicht op de wegen net zoals het erf van Haarhuis. Het landschap is dus voornamelijk open. Op kaarten rond 1950 is het onduidelijk of de huidige (bestaande) karakteristieke bomen achter op het erf van Haarhuis onderdeel uit hebben gemaakt van een wegbepanting of bomenrij langs een perceelsrand.

Nieuwe elementen

Bestaande en/of nieuw aan te leggen elementen moeten de herkenbaarheid van het landschap niet verstoren. Het landschap is van oorsprong erg open. Hoewel er sprake is geweest van eerdere vormen van beplanting is het niet waarschijnlijk om nu opnieuw beplanting aan te leggen. Om het erf landschappelijk in te passen kan extra beplanting bijdragen aan de robuustheid van het erf. De voorgenomen ontwikkeling zou dus plaats kunnen vinden mits de basisinspanning bijdraagt aan de uitstraling van een robuust erf.



Verandering landschap rondom erf in 1894, 1922 en 1935. (Bron: watwaswaar.nl)



Huidige erfindeling

Zoals eerder aangegeven ligt het plangebied aan de Ootmarsumseweg net buiten Albergen. De huidige indeling van het erf en bijbehorende gronden.

A	-	Ootmarsumseweg
B	-	Woonhuis
C	-	Werkplaats (bedrijf) met trafohuisje
D	-	Kantoor
E	-	Bijgebouw (voliere)
F	-	Bedrijfshal (bestaand)
G	-	Brakenweg
H	-	Weiland

Het rood omlijnde perceel behoort tot het plangebied. Het erf kent geen bijzonder hoge cultuurhistorische opzet met karakteristieken voor de jonge heideontginning.



Huidige erfopzet. (Bron: Bing maps)

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:

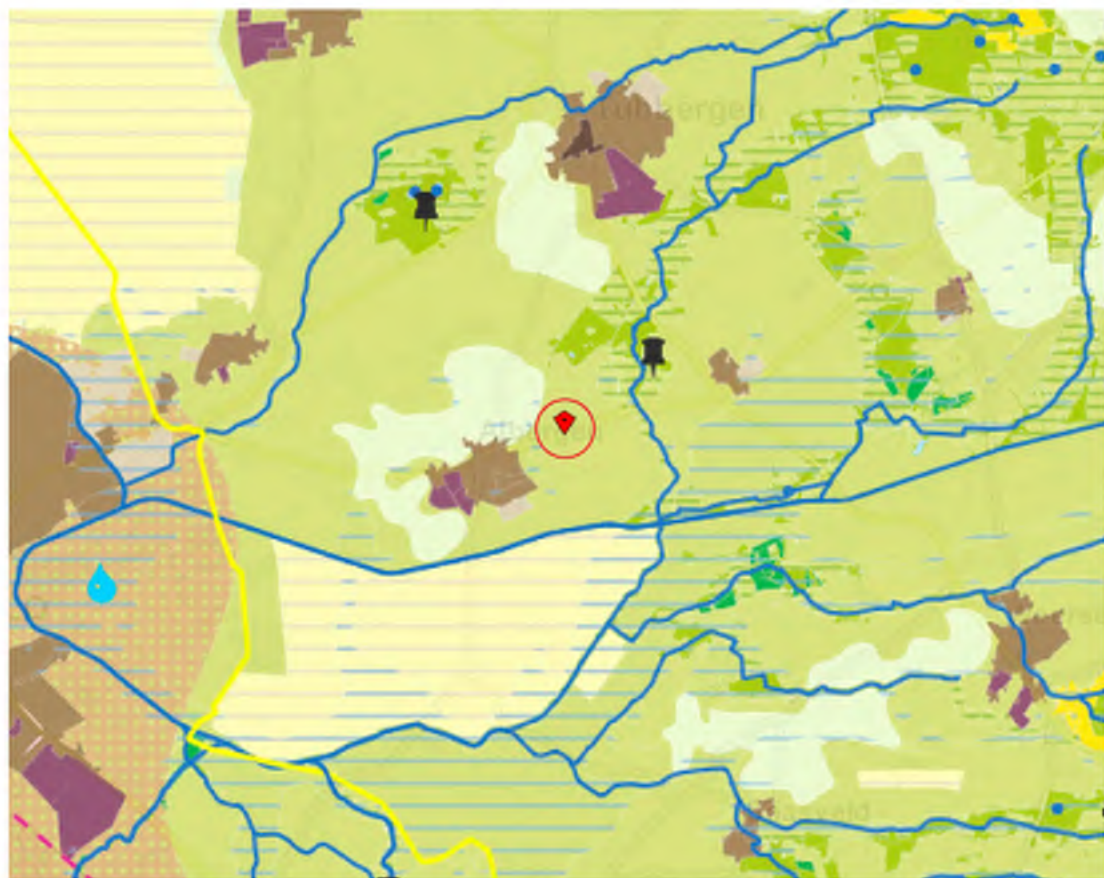
Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden en de EHS zijn 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 "Mixlandschap". Dat betekent dat wonen, werken, toerisme en landbouw een goede buur van elkaar moeten (kunnen) zijn met een ruime aandacht voor behoud en herstel van het landschap en de natuur. Omdat de voorgenomen ontwikkeling geen vergroting van het bestaande perceel tot gevolg heeft zijn de gevolgen voor de landbouw in het gebied zeer beperkt. De ontwikkeling is een betrekkelijk kleinschalige ontwikkeling. De ontwikkeling past daarom volgens het omschreven beleid.

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 is niet opgenomen; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.



De egaal geelgroene kleur over het plangebied betekent dat het hele plangebied aan te duiden is als Midlandschap.
(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 reliëfverschillen. In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Men heeft nooit nagedacht over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. De mens heeft de heide ontgonnen om meer ruimte voor de landbouw te verkrijgen. Dit gebeurde na de opkomst van kunstmest. 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.

Lust en Leisure laag

De ontwikkeling is gelegen in een gebied dat omschreven is als "donkerte". De ambitie is om gebieden aangeduid als donkerte (gebieden zonder overmatig kunstlicht) ten minste zo donker te

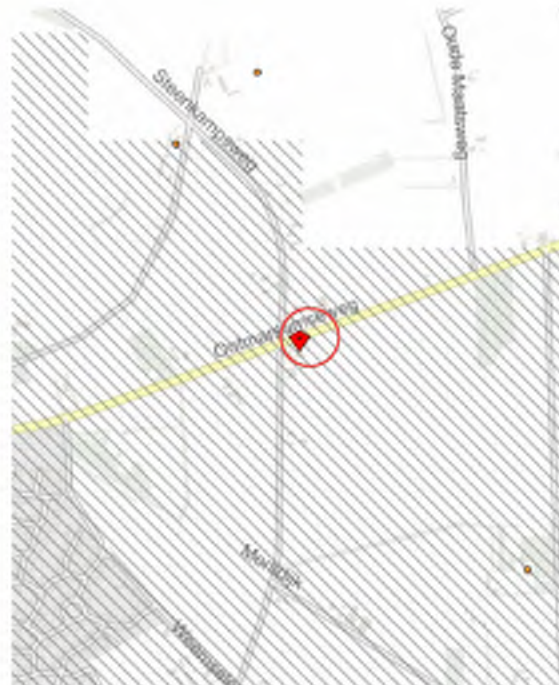
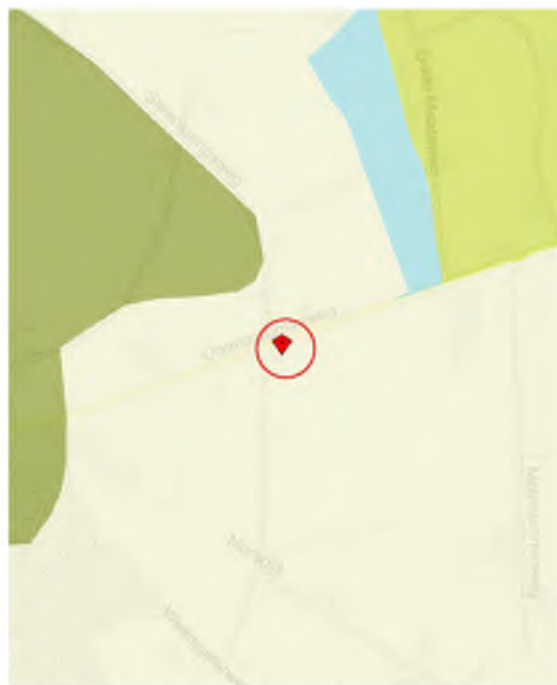
houden of nog donkerder te maken. Dat houdt in dat er terughoudend om moet worden gegaan met nieuw aan te brengen verlichting van wegen en bedrijventerreinen. De voorgenomen ontwikkeling zal nauwelijks invloed hebben op de bestaande situatie.

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 de jonge heideontginning. Daarin wordt gestreefd naar de herkenbaarheid van het open en robuuste landschap.



Links: Natuurlijke laag: het plangebied is omschreven als "deksandvlakte en ruggen" nabij "stuwwallen" en "beekdalen". Midden: Laag van Cultuurlandschap: plangebied is omschreven als "jonge heideoorspringslandschap". Rechts: Lust- en Leisurlaag: plangebied omschreven als "donkerte". (Bron: omgevingsvisie.nl)



Het volgende uit het KiGO is van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling:

"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, naast 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 van agrarisch naar bos / natuur en van bedrijf naar bos / natuur kunnen afgetrokken worden van de waardevermeerdering. Omdat de hierna genoemde aspecten aannemelijk kunnen worden gemaakt mogen zowel werkgelegenheid als ruimtegebrek met 5% in mindering worden gebracht. Met deze uitbreiding voldoet Bouwbedrijf Haarhuis aan de aspecten werkgelegenheid en ruimtegebrek waardoor 10% in mindering kan worden gebracht. Voor de onderbouwing van de aspecten wordt gemakshalve verwezen naar de separate planrapportage opgesteld door Ad Fontem Juridisch Bouwadvies.

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 € 4.600,-. Voor de investering in het jonge heideontginnings-landschap vraagt men versterkingen van de (beplantings)hoofdstructuren voor een robuust landschappelijk raamwerk. Nabij het bedrijf zijn er geen mogelijkheden om te investeren. Er is daarom gekozen om elders te investeren.

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 (groen lijnen/vlakken op de kaart). Met blauwe lijnen zijn nieuwe casco lijnen te realiseren. De nieuwe casco lijnen versterken het bestaande landschapstype. Op basis van de casco is er geen strijd met de voorgenomen ontwikkeling.

KGO Berekening				
Netto, voor aftrekposten:				
Uitbreiding binnen bouwblok:				
Bouwkosten*	25% van € 38.675,40		€	9.668,85
Uitbreiding buiten bouwblok:				
Vergroting bouwblok	118 m2	50	€	5.900,00
Afwaardering:				
Van agrarisch naar natuur	685,00 m2	-4	€	-2.740,00
Van bedrijf naar natuur	120,00 m2	-54	€	-6.480,00
Totaal			€	6.348,85
Totaal			€	6.348,85
Maatwerkclausule werkgelegenheid en ruimtegebrek 2 x 5% = 10%			€	634,89
		SUBTOTAAL	€	5.713,97
Kosten landschapontwerp 10% van KGO na afwaardering			€	571,40
Kosten kwaliteitsteam			€	500,00
Totaal te investeren:			€	4.642,57
* Bouwkosten uitgerekend door Buildign Design in overleg met gemeente Tubbergen				



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



4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten van toepassing:

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het uitbreiden van de bedrijfsactiviteiten;
- Het vergroten van het bouwblok.

Uitgangspunten gemeente Tubbergen:

- Het landschappelijk inpassen van de beoogde uitbreiding.
- Ontwikkeling conform KiGO en Casco beleid.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

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



5. Het Plan

Bij Bouwbedrijf Haarhuis is er nauwelijks sprake van een ontwikkeling. De uitbreiding heeft de uitstraling van een uiterst kleinschalige ontwikkeling, maar door de niet buitengebied gebonden activiteit wordt de opschaling als grootschalig gezien. Het bestaande bedrijf (E) wordt verlengd naar het zuiden (B) en uitgebreid naar het oosten (D). Door de verlenging van de bedrijfshal is het noodzakelijk om het bestaande bouwblok uit te breiden (B). De uitbreiding volstaat met 118 m². Anderzijds wordt er een gedeelte niet-agarisch bedrijf terug gegeven naar bos / natuur á 120 m². Het gebied achter de uitbreiding (A) kan namelijk nooit worden ingevuld met bedrijfsactiviteiten. De basisinspanning (C) wordt qua realisatie niet meegerekend, maar voor een duurzaam behoud wordt de ondergrond á 685 m² afgewaardeerd naar bos / natuur.

Door de ligging in het jonge heideontginningslandschap heeft het bouwbedrijf nauwelijks of geen mogelijkheden om naast de basisinspanning andere ruimtelijke ingrepen toe te passen nabij het bedrijf. Het landschap is immers kenmerkend door de openheid. Omdat het te investeren KGO bedrag beperkt is en omdat de ondernemer toch graag in iets tastbaars wil investeren, is er gekozen voor een maatschappelijk recreatieve meerwaarde direct in de omgeving van het bedrijf. Bouwbedrijf Haarhuis hecht veel waarde aan investeringen in de directe omgeving. Dat is onder meer gebleken uit de vrijwillig geboden diensten door de ondernemer en diens onderneming bij de totstandkoming van Bous-Mös. Bous-Mös is een plan waarbij de ijsbaan, de stichting multifunctionele accommodatie en de dorpsraad de handen ineen hebben geslagen.

De ondernemer wil graag met trots laten zien dat zijn uitbreiding gepaard is gegaan met een investering in de directe omgeving, in dit geval in combinatie met een maatschappelijk belang. Hij

neemt daarom een deel van de ontwikkeling voor eigen rekening en voegt een tweetal eigen geproduceerde banken en de aanleg van het wandelpad "dorpsommetje Bous-Mös" toe aan het plan. De ondernemer doet dit met eigen middelen. Het ommetje wordt gemarkeerd door een unieke houten bewegwijzering met een RVS opdruk: "dorpsommetje Bous-Mös".

Door verschillende initiatieven heeft het gebied rond de ijsbaan reeds een enorme (landschappelijke) impuls gekregen. Houtwallen zijn opgeknapt evenals de ijsbaan, het clubgebouw en het algehele terrein. Daardoor kunnen de inwoners van Albergen in de vorstperiode gebruik maken van een goed geprepareerde ijsbaan. Door de extra toevoeging van de banken en het wandelpad, kunnen inwoners van Albergen het gehele jaarrond gebruik maken van het terrein. Men kan vanaf de Ootmarsumseweg de route beginnen om vervolgens via de Morsdijk terug naar de Weemselerweg te lopen of naar de Brakenweg. Daardoor is er een mogelijkheid om te kiezen voor een kort of lang ommetje.

Het KGO beleid biedt een oplossing voor het plan. Het is de ondernemer toegestaan de investering te gebruiken voor recreatief medegebruik. De banken en het dorpsommetje bieden een maatschappelijke meerwaarde en een aangename aanvulling aan de ijsbaan. De kosten voor het uitvoeren van de KGO investering bedragen (afgerond) € 6.175,- euro. Door de ruime overschrijding van de eerder genoemde minimale investering van (afgerond) € 4.600,- euro kan de voorgenomen ontwikkeling doorgang vinden.



Kostenberekening invulling KIGO	Element	Eenheid	Aantal	Prijs p.e.	Totaal
Leveren twee houten banken					
Lev. Houten bank conform tekening/foto					
3 x 4 x eiken 44 x 400 x 2500 (zitting/leuning)					
3 x 4 x eiken ø 200 x 1000 (fundering)					
3 x 1 x eiken ø 200 x 2200 (fundering)					
3 x 2 x eiken ø 100 x 2350 (rugleuning/fundering)					
Bevestiging en toebehoren					
Incl. bewerkingsuren	A	st	2	€ 950,00	€ 1.900,00
Lev. RVS logo met bedrijfslogo bouwbedrijf Haarrhuis	A	st	2	€ 45,00	€ 90,00
Montage	A	uur	1	€ 40,00	€ 40,00
Ontgraven grond tbv rugsteun met minikraan	A	uur	2	€ 55,00	€ 110,00
Plaatsen / installeren banken	A	uur	10	€ 40,00	€ 400,00
Afwerken en opleveren	A	uur	1	€ 40,00	€ 40,00
Overige kosten (transport/tekening/offerte/plattegrond)	A	totaal	1	€ 350,00	€ 350,00
Aanleggen wandelpad (350 meter)					
Frezen wandelpad mbv trekker	B	uur	4	€ 65,00	€ 260,00
Ontgraven pad 5 cm minikraan (grond verdelen naast cunet)	B	uur	4	€ 55,00	€ 220,00
Verdelen grond	B	uur	4	€ 40,00	€ 160,00
Aanbrengen fundatie (vulzand/gebroken puin)	B	uur	16	€ 40,00	€ 640,00
Leveren fundatie	B	m3	25	€ 17,50	€ 437,50
Gebruik trilmachine	B	uur	6	€ 10,00	€ 60,00
Houten paal tbv bewegwijzering	B	st	6	€ 8,00	€ 48,00
Aanbrengen bewegwijzering	B	uur	1	€ 40,00	€ 40,00
RVS plaatje "dorpsommetje Bous-Mörs"	B	st	6	€ 25,00	€ 150,00
Aanbrengen bewegwijzering	B	uur	4	€ 40,00	€ 160,00
			Subtotaal		€ 5.105,50
			BTW 21%		€ 1.072,16
			Totaal inclusief BTW		€ 6.177,66

Algemeen plan bedrijf Haarhuis school 11000 en kostenberekening KIGO. (Bron: Hamink Landschapsvormgeving en Building Design Architectuur)

6. Maatregelen

Om aan de KGO voorwaarden te voldoen worden twee landschappelijke banken geplaatst nabij de ijsbaan. Op de luchtfoto is de relatieve kleine afstand tussen het bouwbedrijf (1) en de ijsbaan (2) weergegeven. De twee banken (A) worden rondom de ijsbaan geplaatst langs het wandelpad (B). Op de rechterpagina is een verbeelding opgenomen van de ijsbaan, een technisch detail van de bank en een referentiefoto van het element. Op de voorgaande pagina is reeds een KiGO berekening opgenomen voor de betreffende werkzaamheden.

Daarnaast is er nabij het bedrijf sprake van een basisinspanning. Er wordt in totaal 800 m² groen aangelegd. Daarbij worden 350 stuks inheems bosplantsoen aangeplant met een plantverband van 1,5 x 1,5 meter. De kwaliteit van de beplanting is 80-100. De volgende soorten worden gebruikt:

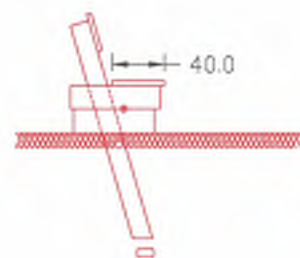
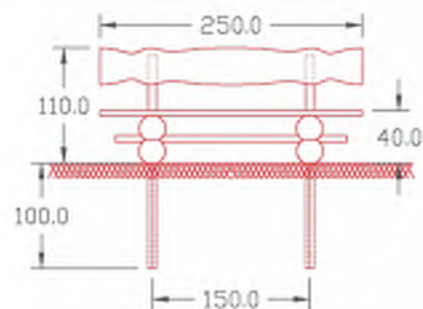
Quercus robur (zomereik)	80-100	100
Betula pendula (berk)	80-100	50
Corylus avellana (hazelaar)	80-100	50
Viburnum opulus (gel. roos)	80-100	50
Rhamnus frangula (vuilboom)	80-100	50
Sorbus aucuparia (Lijsterbes)	80-100	50



Locatie Bouwbedrijf Haarhuis (1) en locatie ijsbaan (2). (Bron: bing maps).



Links: Plattegrond met de te plaatsen banken (A) en het wandelpad (B). Rechtsboven: technische detail bank. Rechtsonder: referentiefoto van de bank. (Bron: Ijsbaan / bouwbedrijf Haarhuis / Hannink Landschapsvormgeving)



Bijlage 2 Watertoets



datum 23-4-2015
dossiercode 20150423-63-10830

Geachte heer/mevrouw J. Klompmaier,

U heeft het Waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan 14JA038 door gebruik te maken van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de Normale procedure van het watertoetsproces moet worden doorlopen. Naar aanleiding van deze digitale toets dient u zelf contact op te nemen met het waterschap Vechtstromen via tel.nr. 088-2203333.

Watertoetsproces:

Op grond van artikel 12 uit het besluit op de ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterschap Vechtstromen kijkt wat de invloed van het plan op de waterhuishouding is en geeft een wateradvies. Daarbij toetst het waterschap het plan aan het voorkeursbeleid dat is geformuleerd.

Waterparagraaf:

In de waterparagraaf dienen de keuzes in ruimtelijke plannen ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd worden beschreven. Het wateradvies van het waterschap moet daarin zijn meegenomen.

Bij het opstellen van de waterparagraaf zijn ruimtelijk relevante criteria te onderscheiden in:

- criteria die betrekking hebben op de locatiekeuze;
- criteria die betrekking hebben op de inrichting van een ruimtelijk plan.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de thema's die, voor zover van toepassing, in de waterparagraaf moeten worden meegenomen:

- Veiligheid - *Waarborgen veiligheidsniveau*
- Wateroverlast - *Voorkomen en/of reduceren van wateroverlast. Vergroten veerkracht watersysteem*
- Verwerking hemelwater - *Vasthouden, bergen, afvoeren*
- Riolerings - *Voorkomen van het ontstaan van afvalwater. Afvalwater afvoeren naar de rwi*
- Watervoorziening - *Afstemmen op de toegekende functie*
- Volksgezondheid - *Minimaliseren risico op watergerelateerde ziekten en plagen*
- Bodemdaling (veengebieden) - *Tegengaan bodemdaling en reductie functiegeschiktheid*
- Grondwateroverlast - *Het tegengaan van grondwateroverlast*
- Oppervlaktewaterkwaliteit - *Behoud/realisatie goede waterkwaliteit voor mens en natuur en afstemming KRW*
- Grondwaterkwaliteit - *Behoud/realisatie goede waterkwaliteit voor mens en natuur*
- Verdroging - *Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden*
- Natte natuur - *Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur*

Voor genoemde thema's hebben niet alleen betrekking op het plangebied, maar ook op de omgeving van het plangebied.

Waterhuishoudkundige consequenties van een plan mogen niet op de omgeving afgewenteld worden.

Het waterschap streeft er naar om de ingrepen binnen een deelstroomgebied waterneutraal te houden. Wateraspecten die niet ruimtelijk relevant zijn, kunnen in het proces van de watertoets wel gesignaleerd maar niet geregeld worden. Dit houdt in dat als iets met een specifiek instrument geregeld kan worden, het niet met een ruimtelijk plan geregeld mag worden. Belangrijke regelstellende instrumenten zijn, de Keur van het waterschap, Activiteitenbesluit, peilbesluit, gemeentelijke verordening etc.

Uitgangspunten waterschap Vechtstromen:

Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe onderstaande beleidsregels. Deze dienen voor het plangebied specifiek uitgewerkt te worden.

Algemeen

Bij de keuze voor de locatie van het plangebied wordt rekening gehouden met de wateropgave en de eigenschappen van het watersysteem.

- Bij het stedenbouwkundig plan is water duidelijk het ordenend principe voor het plan. Water vormt daarmee een belangrijk aspect.
- Per project moet in het overleg tussen gemeente en waterschap worden bezien of maatwerkoplossingen nodig en/of wenselijk zijn.

Afvalwater

- Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering.

Hemelwater

- De afvoerpiek uit het plangebied door de toename van verhard oppervlak wordt afgevlakt door berging van hemelwater in wadi's of retentievijvers met een gedoseerde afvoer.
- De maximale hoeveelheid te lozen water wordt genormeerd in l/s/ha. bij een maatgevende neerslaghoeveelheid in mm per tijdseenheid. Binnen het beheergebied van waterschap Vechtstromen is de geldende normering per regio verschillend vastgesteld.
- Het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem.
- Zichtbare oppervlakkige afvoer van hemelwater heeft de voorkeur boven afvoer van hemelwater door buizen, vanwege het grotere risico op ongewenst lozingsgedrag en foutieve aansluitingen bij buizen.
- Infiltratie van hemelwater in de bodem via een graspassage is de beste optie, omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd.
- Op kleine schaal kan dit goed door middel van individuele voorzieningen, op grotere schaal verdient de toepassing van wadi's de voorkeur.
- Afvoer van hemelwater vindt bij voorkeur plaats via de reeks regenpijp - perceelgoot - straatgoot - wadi.
- Bij het ontwerp van het bouwwerk wordt een zodanig samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelgoten gekozen dat het water niet in riolen onder de grond hoeft.
- Goede alternatieven in geval van nauwelijks verontreinigd hemelwater zijn regenwaterhergebruik op individuele schaal of directe oppervlakkige afvoer naar sloten of vijvers met retentievoorzieningen op grotere schaal.
- In het geval van bedrijventerreinen met risico op vervuiling verdient hemelwaterafvoer via een verbeterd gescheiden rioolstelsel met retentievijvers de voorkeur.
- Het ontwerp van een verbeterd gescheiden stelsel wordt afgestemd op het risico op verontreiniging van het verhard oppervlak en het uitgangspunt dat de afvoer van relatief schoon hemelwater naar de RWZI wordt geminimaliseerd.

Grondwater

- Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water.
- Te hoge grondwaterstanden in natte winterperioden mogen worden beteugeld met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavels zelf, mits dit niet leidt tot een permanente grondwaterstandsverlaging in of buiten het plangebied.
- De drainage voert af naar een wadi of naar oppervlaktewater; dus niet naar de RWZI.
- Vochtoverlast door hoge grondwaterstanden wordt geminimaliseerd door te bouwen zonder kruipruimten en door kelders waterdicht te maken.

Oppervlaktewater

- Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeelden en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen leidend.
- Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefbaar is en goed te beheren.

Copyright Digitale watertoets - <http://www.dewatertoets.nl/>. Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

Bijlage 3 Quickscan natuurwaardenonderzoek Ootmarsumseweg 188 Albergen

Quickscan natuurwaardenonderzoek

Ootmarsumseweg 188 Albergen

In het kader van de Flora- & Faunawet en natuurbeschermingswet

Colofon

Quickscan natuurwaardenonderzoek Ootmarsumseweg 188 Albergen

In het kader van de Flora- & Faunawet en natuurbeschermingswet

Uitgevoerd door:
Natuurbank Overijssel

Opdrachtgever: Ad Fontem
Contactpersoon: dhr. J. Klompmaker

Projectnummer en versie: 628, versie 1.0		Status: concept
Projectleider: Ing. P. Leemreide	Veldmedewerker(s): Ing. P. Leemreide	Rapportdatum: 22-5-2015
Ligging projectgebied: Ootmarsumseweg 188 Albergen		

Correspondentieadres:
Postbus 206
7480 AE Haaksbergen
info@natuurbankoverijssel.nl



@natuurbankOverijssel

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	3
1. Inleiding.....	4
2. Het plangebied.....	5
2.1 Situering.....	5
2.2 Beschrijving van het plangebied.....	5
3 Voorgenomen activiteiten.....	6
3.1 Algemeen.....	6
3.2 Mogelijk effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of –nesten.....	6
3.3 Vaststellen van de invloedssfeer.....	6
3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied.....	7
4. Gebiedsbescherming.....	8
4.1 Algemeen.....	8
4.2 Natura 2000-gebied en Beschermd Natuurmonument-gebied.....	8
4.3 Ecologische Hoofdstructuur.....	8
4.4 Waterlopen uit de kaderrichtlijn water.....	9
4.5 Slotconclusie.....	9
5. Soortenbescherming; het onderzoek.....	10
5.1 Methode.....	10
5.2 Verwachting.....	11
5.3 Resultaten.....	11
5.4 Toetsingskader.....	12
5.5 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep.....	12
5.6 Historische gegevens.....	14
5.7 Volledigheid van het onderzoek.....	14
6. Conclusies en advies.....	15
Bijlagen:.....	16

Samenvatting

Er zijn concrete plannen voor de uitbreiding van een bestaande bedrijfslocatie aan de Ootmarsumseweg 188 in Albergen. Op de locatie is een bouwbedrijf gevestigd. Natuurbank Overijssel is gevraagd om te onderzoeken of de voorgenomen activiteit in overeenstemming is met de Flora- en Faunawet, de ecologische hoofdstructuur en de Natuurbeschermingswet.

Er is in het onderzoeksgebied gekeken naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren, nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten, die door de uitvoering van de voorgenomen activiteiten vernield of verstoord worden. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteit een negatief effect heeft op beschermd leefgebied van dieren in de directe omgeving van het plangebied en beschermd natuurgebied en de ecologische hoofdstructuur.

De voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor het verstoren van soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling. Deze vrijstelling geldt ook voor soorten van tabel 2 van de Ff-wet, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Gelet op de voorgenomen activiteit zal dat de 'Gedragscode voor de bouw- en ontwikkelingssector' zijn. Deze is opgesteld door 'Bouwend Nederland' en de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen NEPROM (zie: www.NEPROM.nl). Deze gedragscode geeft aan hoe bedrijven zorgvuldig met beschermde diersoorten op bouwplaatsen kunnen omgaan. Voor het verstoren van soorten uit tabel 3, evenals het verstoren van bezette vogelnesten en jaar rond beschermde vogelnesten dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Het onderzoeksgebied bestaat volledig uit intensief beheerd agrarische cultuurgrond met een monocultuur van (engels) raaigras. Een dergelijke habitat vormt slecht voor weinig flora- en faunasoorten een geschikt leefgebied. Behalve voor de haas, vormt het onderzoeksgebied geen functioneel leefgebied voor andere beschermde flora- en faunasoorten. Mogelijk benut de haas het onderzoeksgebied incidenteel als foerageergebied. Deze soort bezet geen vaste rust- of voortplantingslocaties in het onderzoeksgebied en wordt door de voorgenomen activiteit niet verwond of gedood. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op beschermde soorten buiten het onderzoeksgebied. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing ex. art. 75C van de Ff-wet aangevraagd te worden.

Het plangebied ligt niet in de Ecologische hoofdstructuur of Natura 2000-gebied. De invloedzone van de voorgenomen activiteit is lokaal en dat wil zeggen dat er geen negatief effect van de voorgenomen activiteit buiten het plangebied merkbaar is. De EHS en Natura 2000-gebied worden door de voorgenomen activiteit niet negatief beïnvloed. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

De Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet vormen geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteit.

1. Inleiding

Er zijn concrete plannen voor de uitbreiding van een bestaande bedrijfslocatie aan de Ootmarsumseweg 188 in Albergen. Op de locatie is een bouwbedrijf gevestigd. Natuurbank Overijssel is gevraagd om te onderzoeken of de voorgenomen activiteit in overeenstemming is met de Flora- en Faunawet, de ecologische hoofdstructuur en de Natuurbeschermingswet.

Er is in het onderzoeksgebied gekeken naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren, nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten, die door de uitvoering van de voorgenomen activiteiten vernield of verstoord worden. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteit een negatief effect heeft op beschermd leefgebied van dieren in de directe omgeving van het plangebied en beschermd natuurgebied en de ecologische hoofdstructuur.

Voorliggend rapport beschrijft het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet, de resultaten van het onderzoek en de wettelijke consequentie.

2. Het plangebied

2.1 Situering

Het plangebied is gesitueerd aan de Ootmarsumseweg 188 in Albergen. Het ligt in het buitengebied, circa 500 meter ten oosten van Albergen. Op onderstaande afbeelding wordt de globale ligging van het plangebied aangeduid met de cirkel.



Globale ligging van het plangebied in de omgeving. Het plangebied wordt met de cirkel aangeduid.

2.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied bestaat uit een strook agrarische cultuurgrond, tijdens het veldbezoek in gebruik als grasland t.b.v. de melkveehouderij. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan een bedrijfsterrein waarop een bouwbedrijf gevestigd is. Aan de westzijde grenst het aan de Brakenweg en aan de overige zijden grenst het aan agrarische cultuurgrond. Op onderstaande afbeelding wordt het plangebied in detail weergegeven.



Detailopname van het plangebied. Het plangebied wordt met de lijn aangeduid.

3 Voorgenomen activiteiten

3.1 Algemeen

De voorgenomen activiteit bestaat uit het bouwen van twee schuren, het aanbrengen van erfverharding en het aanplanten van beplanting.

Het plan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Bouwrijp maken bouwplaats
- Bouwen schuren
- Aanplant landschappelijke beplanting

Op onderstaande afbeelding wordt de wenselijke nieuwe situatie weergegeven.



Wenselijke nieuwe situatie (bron: Hannink Landschapsvormgeving)

3.2 Mogelijk effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of –nesten

De voorgenomen activiteit heeft mogelijk een negatieve invloed op beschermde soorten en natuurgebied. We onderscheiden de volgende negatieve invloeden:

Mogelijke tijdelijke invloeden:

- Geluid, licht, stof en trillingen door sloop- en bouwwerkzaamheden

Mogelijke permanente invloeden:

- Mogelijk afname/verdwijnen van beschermde vaste rust- of verblijfplaatsen en/of jaar rond beschermde nesten;
- Vernielen/verdwijnen van beschermde soorten;
- Aantasting van de kwaliteit van het leefgebied van beschermde soort en;
- Aantasting van de kwaliteit van beschermde natuurgebieden.

3.3 Vaststellen van de invloedssfeer

Naast een tijdelijk effect in het onderzoeksgebied, kan het zijn dat een voorgenomen activiteit een negatief effect heeft op beschermde soorten of - natuurgebied buiten het onderzoeksgebied. Dit noemen we de invloedssfeer. De omvang van de invloedssfeer wordt bepaald door de aard en omvang van de tijdelijke en/of permanente nieuwe situatie. Het effect van het negatieve effect verschilt per soorten en soortgroep.

Beoordeling van de invloedssfeer van de voorgenomen activiteit:

De invloedssfeer van de aanleg en gebruik van de uitbreiding wordt als lokaal beschouwd. Dat wil zeggen dat er geen negatief effect van de bouw en exploitatie merkbaar is buiten het plangebied. Mogelijk zijn tijdens de bouwfase geluid, trilling of stof merkbaar buiten het plangebied. Deze effecten zijn incidenteel en kortdurend en hebben geen negatief effect op beschermde soorten of natuurgebied in de omgeving.

3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied

Vanwege de lokale invloedssfeer wordt het onderzoeksgebied gelijk gesteld aan het plangebied. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect buiten het plangebied.

4. Gebiedsbescherming

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het mogelijke effect van de voorgenomen activiteit op beschermd natuurgebied en de Ecologische Hoofdstructuur.

4.2 Natura 2000-gebied en Beschermd Natuurmonument-gebied

De bescherming van Natura2000-gebied en Beschermd Natuurmonument-gebied wordt geregeld via de Natuurbeschermingswet. Provincies vormen het bevoegd gezag voor de duurzame veiligstelling van deze gebieden in hun provincie. Voor activiteiten die leiden tot aantasting van de duurzame instandhouding van deze gebieden dient een natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

Ligging t.o.v. beschermd natuurgebied

Het plangebied ligt niet in- of in de directe omgeving van Natura2000-gebied.

Effectbeoordeling

Het plangebied ligt buiten het Natura2000-gebied en de invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied.

Conclusie

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen Natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

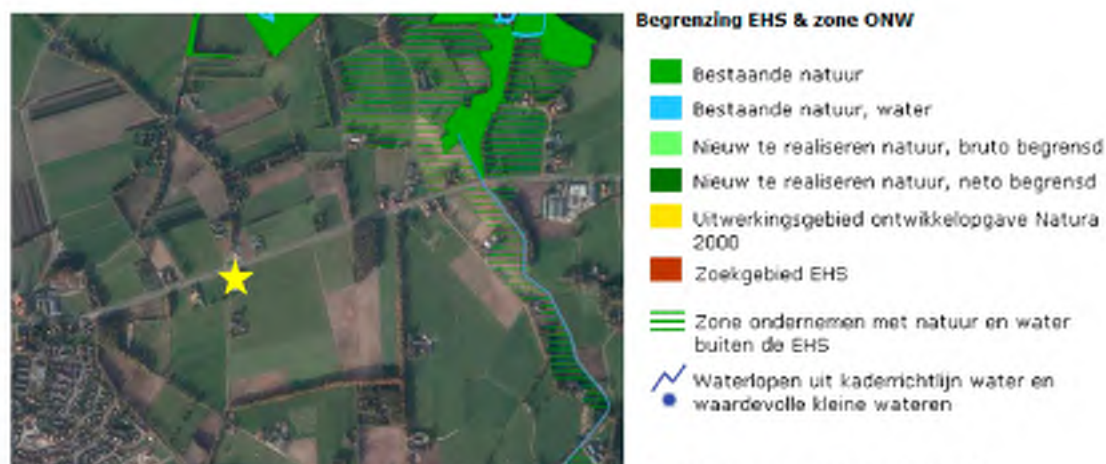
4.3 Ecologische Hoofdstructuur

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van de Ecologische Hoofdstructuur in hun provincies. De beoordeling of de voorgenomen activiteit past in de EHS dient met name uitgevoerd te worden in de afweging van een 'goede ruimtelijke ordening' als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is daarbij niet van belang.

Het ruimtelijk beleid voor de EHS is gericht op „behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden” van de EHS waarbij we tevens zoveel mogelijk rekening houden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen de EHS zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van de EHS is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij hanteren we de zogenaamde EHS-spelregels: herbegrenzing van de EHS, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel. Het „nee, tenzij”-principe en de overige spelregels hebben wij opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening. Er is door toepassing van de spelregels ruimte voor het aanpassen van de begrenzing als daarmee de doelen op een betere manier kunnen worden bereikt.

Ligging t.o.v. de EHS

Het plangebied behoort niet tot de EHS. Gronden die tot de EHS behoren, liggen minimaal 1 kilometer verwijderd van het plangebied. Op onderstaande kaart wordt de ligging van de EHS in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van de EHS nabij het plangebied. Het plangebied wordt met de ster aangeduid.

Effectbeoordeling

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal waardoor de voorgenomen activiteit geen negatief effect op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS heeft.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in- of in de directe nabijheid van de EHS. Vanwege de lokale invloedssfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op de EHS. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

4.4 Waterlopen uit de kaderrichtlijn water

In Nederland vertaalt de Rijksoverheid de Kaderrichtlijn Water (KRW) in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten. De Minister van Infrastructuur en Milieu is eindverantwoordelijk voor de uitvoering van de KRW. Zij is dit mede namens de andere rijkspartijen en in nauw overleg met provincies, waterschappen en gemeenten. In het Bestuursakkoord Water is de samenwerking in het waterbeheer en -beleid tussen deze partijen vastgelegd.

Per stroomgebied moet in 2009 in stroomgebiedbeheerplannen zijn aangegeven hoe de waterkwaliteit kan worden verbeterd. Nederland is verdeeld over vier internationale stroomgebiedsdistricten: Rijn, Maas, Schelde en Eems. Tot een stroomgebiedsdistrict behoort niet alleen het water van de hoofdrivier, maar al het water in het betreffende gebied.

Ligging nabij waardevolle waterloop

Op circa 1 kilometer ten oosten van het plangebied ligt een waardevolle waterloop. Het plangebied ligt niet in- of direct naast deze waterloop.

Effectbeoordeling

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal en heeft geen negatief effect op wateren welke zijn aangewezen in het kader van de kaderrichtlijn waardevolle kleine wateren.

4.5 Slotconclusie

Het plangebied ligt niet in de EHS of een beschermd natuurgebied. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal en heeft als zodanig geen negatief effect op gebieden erbuiten zoals de EHS en Natura2000-gebied. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteit uit te voeren.

5. Soortenbescherming; het onderzoek

5.1 Methode

In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het onderzoeksgebied op 11 mei 2015 onderzocht op het voorkomen van beschermde planten en dieren en de potentiële aanwezigheid van deze soorten (geschiktheid van het gebied voor de desbetreffende soorten). Er zijn verder geen andere aanvullende onderzoeken uitgevoerd m.b.t. vogels, vleermuizen, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers. De inventarisatie is te voet in het terrein uitgevoerd onder gunstige weersomstandigheden (half bewolkt, temperatuur 18 °C en een matig zuidwestenwind).

Bij het bepalen van de mogelijke aantasting van beschermde soorten is gebruik gemaakt van de volgende onderdelen:

- Veldbezoek op 11 mei
- Aanvullend bronnenonderzoek (o.a. waarneming.nl, telmee.nl, internet);

Specifieke relevante literatuurbronnen zijn o.a.

- Digitale atlas van amfibieën en reptielen (RAVON 2015)
- Atlas van de zoogdieren van Overijssel (Douma 2011)

Flora en vegetatie

Het onderzoeksgebied is visueel onderzocht op het voorkomen van beschermde planten. De onderzoeksperiode is geschikt voor floristisch onderzoek. Op basis van standplaatsfactoren en abiotische parameters kan een goede inschatting gemaakt worden wat de potentie van het onderzoeksgebied is en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen.

Vogels

Het gebied is visueel onderzocht op het voorkomen van broedvogels, specifiek de mogelijkheid dat er zich nesten, potentiële nestlocaties, beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen in het onderzoeksgebied bevinden. De onderzoeksperiode is beperkt geschikt om alle in Nederland voorkomende broedvogels vast te stellen omdat sommige trekvogelsoorten nog niet terug zijn uit hun overwinteringsgebieden. Op basis van een beoordeling van de biotoop kan een goede inschatting gemaakt worden van de potentieel aanwezige soorten in het betreffende onderzoeksgebied.

Zoogdieren

Het onderzoeksgebied is visueel onderzocht op het voorkomen van beschermde zoogdieren. Er is gekeken naar graaf-, vaat-, krabsporen, uitwerpselen, prooiresten, pootafdrukken, haren en holen. De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Op basis van landschappelijke kenmerken van het onderzoeksgebied kan een goede inschatting gemaakt worden van de potentiële functie van het onderzoeksgebied voor vleermuizen en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen.

Amfibieën & reptielen

Het onderzoeksgebied is visueel onderzocht op het voorkomen van amfibieën en reptielen. De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar amfibieën en reptielen. Op basis van landschappelijke kenmerken kan goed beoordeeld worden wat de potentie van het onderzoeksgebied is voor beschermde soorten en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen.

Dagvlinders

Het onderzoeksgebied is niet onderzocht op het voorkomen van dagvlinders omdat potentieel geschikt functioneel leefgebied voor beschermde dagvlindersoorten ontbreekt.

Libellen

Het onderzoeksgebied is niet onderzocht op het voorkomen van libellen omdat potentieel geschikt functioneel leefgebied voor beschermde libellensoorten ontbreekt.

Kevers en mieren

Het onderzoeksgebied is niet onderzocht op het voorkomen van beschermde kevers en mieren omdat potentieel geschikt functioneel leefgebied voor beschermde kever- en mierensoorten ontbreekt.

Vissen en kreeftachtige

Het onderzoeksgebied niet onderzocht op het voorkomen van vissen en kreeftachtige omdat potentieel geschikt functioneel leefgebied voor beschermde vissensoorten en kreeftachtigen ontbreekt.

5.2 Verwachting

Op basis van bronnenonderzoek, landschappelijke karakteristieken, bouwstijl en gebruikte bouwmaterialen, aard, omvang en gebruik van het onderzoeksgebied, dan lijkt het onwaarschijnlijk dat er beschermde soorten worden aangetroffen uit de volgende groepen:

- Kevers
- Vissen en kreeftachtigen
- Reptielen
- Vaatplanten
- Libellen
- Dagvlinders
- Vogels
- Vleermuizen
- Amfibieën;

Mogelijk komen de volgende soortgroepen in het gebied voor:

- Grondgebonden zoogdieren (algemene- en weinig kritische soorten)

5.3 Resultaten

Planten

Er zijn in het onderzoeksgebied geen beschermde plantensoorten waargenomen. Het plangebied bestaat uit een soortenarme vegetatie, gedomineerd door raaigras. Het wordt intensief bewerkt, met bijbehorende mestgift ten behoeve van de melkveehouderij.

Broedvogels

Het onderzoeksgebied vormt geen functioneel leefgebied voor broedvogels.

Zoogdieren; vleermuizen

Er zijn in het onderzoeksgebied geen vleermuizen waargenomen. Het onderzoeksgebied vormt geen functioneel leefgebied voor vleermuizen. Potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen ontbreken in het onderzoeksgebied en het gebied heeft geen functie als foerageergebied of vliegroute.

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde grondgebonden zoogdieren waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat beschermde grondgebonden zoogdierensoorten een vaste verblijf- of voortplantingslocatie bezetten in het onderzoeksgebied. Mogelijk behoort het onderzoeksgebied tot het functionele leefgebied van sommige algemene- en weinig kritische zoogdiersoort als de haas. Deze soort benut het gebied mogelijk incidenteel als foerageergebied.

Amfibieën & reptielen

Er zijn in het onderzoeksgebied geen amfibieën en reptielen waargenomen. Het plangebied behoort niet tot het functionele leefgebied van amfibieën en reptielen.

Dagvlinders

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Er is in het onderzoeksgebied geen geschikt leefgebied aanwezig voor beschermde soorten.

Libellen

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Er is in het onderzoeksgebied geen geschikt leefgebied aanwezig voor beschermde soorten.

Kevers en mieren

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Er is in het onderzoeksgebied geen geschikt leefgebied aanwezig voor beschermde soorten.

Vissen en kreeftachtigen

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Er is in het onderzoeksgebied geen geschikt leefgebied aanwezig voor beschermde soorten.

Weekdieren

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Er is in het onderzoeksgebied geen geschikt leefgebied aanwezig voor beschermde soorten.

5.4 Toetsingskader

Voor het verstoren van soorten van tabel 1 is geldt een algemene vrijstelling indien er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling en/of bestendig beheer. Voor verstoren van soorten uit tabel 2 van de Ff-wet geldt ook een vrijstelling, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Wel dient rekening gehouden te worden met jaar rond beschermde nesten en leefgebieden, evenals met bezette vogelnesten. Soorten uit tabel 3 zijn beschermd. Voor het uitvoeren van werkzaamheden die leiden tot verstoring of het doden van soorten is een ontheffing noodzakelijk. Dit is ook noodzakelijk voor het uitvoeren van werkzaamheden die leiden tot verstoring of het doden van soorten, wanneer er niet gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode.

Voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor het verstoren van soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling. Deze vrijstelling geldt ook voor soorten van tabel 2 van de Ff-wet, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Gelet op de voorgenomen activiteit zal dat de 'Gedragscode voor de bouw- en ontwikkelingssector' zijn. Deze is opgesteld door 'Bouwend Nederland' en de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen NEPROM (zie: www.NEPROM.NL). Deze gedragscode geeft aan hoe bedrijven zorgvuldig met beschermde dier- en plantensoorten op bouwplaatsen kunnen omgaan. Voor het verstoren van soorten uit tabel 3, evenals het verstoren van bezette vogelnesten en jaar rond beschermde vogelnesten dient een ontheffing aangevraagd te worden.

5.5 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep

Flora

In het onderzoeksgebied komen geen beschermde plantensoorten voor. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

(Broed)vogels

Er nestelen geen vogels in het onderzoeksgebied en de voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op vogels die buiten het onderzoeksgebied nestelen. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequenties. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Zoogdieren; vleermuizen

M.b.t. verblijfplaatsen

Vleermuizen bezetten geen vaste verblijfplaatsen in het onderzoeksgebied en de voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op mogelijk aanwezige verblijfplaatsen buiten het onderzoeksgebied. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie voor dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

M.b.t. foerageergebied

Het onderzoeksgebied wordt niet door vleermuizen benut als foerageergebied en de voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op foerageergebied buiten het onderzoeksgebied. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie voor dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

M.b.t. vliegroute

Het onderzoeksgebied maakt geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen en de voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op mogelijk aanwezige vliegroutes buiten het onderzoeksgebied. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie voor dit aspect of het functionele leefgebied van vleermuizen. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Zoogdieren; grondgebonden soorten

Het onderzoeksgebied behoort mogelijk tot het functionele leefgebied van de haas. Deze soort staat vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. De haas wordt door de voorgenomen activiteit niet verstoord, verwond of gedood. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Amfibieën en reptielen

Het onderzoeksgebied behoort niet tot het functionele leefgebied van amfibieën en reptielen. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Dagvlinders

Het onderzoeksgebied behoort niet tot het functionele leefgebied van beschermde dagvlindersoorten. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Libellen

Het onderzoeksgebied behoort niet tot het functionele leefgebied van beschermde libellensoorten. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Kevers en mieren

Het onderzoeksgebied behoort niet tot het functionele leefgebied van beschermde kever- en mierensoorten. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Vissen en kreeftachtigen

Geschikte habitat voor vissen en kreeftachtigen ontbreekt in het onderzoeksgebied. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Soortgroep	Soorten planlocatie	Verbodsbepalingen*	aandachtspunt
Flora	Niet aanwezig	Niet van toepassing	geen
Zoogdieren; grondgebonden	Geen soorten tabel 2-3	Niet van toepassing	geen
Broedvogels tijdens broedseizoen (1)	Niet aanwezig	Niet van toepassing	geen
Broedvogels, beschermde vaste nestplaatsen	Niet aanwezig	Niet van toepassing	geen
Vleermuizen; functionaliteit van het leefgebied (foerageergebied + vliegroutes)	Niet aanwezig	Niet van toepassing	geen
Vleermuizen; vaste verblijfplaatsen	Niet aanwezig	Niet van toepassing	geen
Reptielen	Niet aanwezig	Niet van toepassing	geen
Amfibieën	Niet aanwezig	Niet van toepassing	geen
Vissen	Niet aanwezig	Niet van toepassing	geen
Dagvlinders	Niet aanwezig	Niet van toepassing	geen
Libellen	Niet aanwezig	Niet van toepassing	geen
Overige ongewervelden	Niet aanwezig	Niet van toepassing	geen

(1) Het broedseizoen verschilt per soort. Indien werkzaamheden worden uitgevoerd in de periode september-februari is de kans op verstoring van vogelnesten minimaal.

* Toelichting verbodsbepalingen tabel:

Artikel 2: Zorgplicht en Zorgvuldig handelen ten aanzien van alle plant- en diersoorten, al dan niet beschermd

Artikel 8: Verbod: plukken, uitsteken, vernielen, beschadigen of verwijderen van beschermde planten

Artikel 9: Verbod: opsporen, vangen, bemachtigen, doden, verwonden van beschermde dieren

Artikel 10: Verbod: opzettelijk verontrusten van beschermde dieren

Artikel 11: Verbod: wegnemen, verstoren, aantasten van verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen

Artikel 12: Verbod: zoeken, rapen, beschadigen, vernielen of uit nesten nemen van eieren

Artikel 13: Verbod: onder zich hebben van beschermde planten, dieren, eieren of producten hiervan

Tabel 1. Aangetroffen of verwachte beschermde soorten (Ff-wet tabel 2 of 3) die mogelijk geschaad worden.

5.6 Historische gegevens

Van de onderzoeksgebieden zijn geen historische gegevens bekend.

5.7 Volledigheid van het onderzoek

Het onderzoek is volledig uitgevoerd met geschikte weersomstandigheden. Het volledige onderzoeksgebied is onderzocht.

6. Conclusies en advies

De voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor het verstoren van soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling. Deze vrijstelling geldt ook voor soorten van tabel 2 van de Ff-wet, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Gelet op de voorgenomen activiteit zal dat de 'Gedragscode voor de bouw- en ontwikkelsector' zijn. Deze is opgesteld door 'Bouwend Nederland' en de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen NEPROM (zie: www.NEPROM.NL). Deze gedragscode geeft aan hoe bedrijven zorgvuldig met beschermde dier- en plantensoorten op bouwplaatsen kunnen omgaan. Voor het verstoren van soorten uit tabel 3, evenals het verstoren van bezette vogelnesten en jaar rond beschermde vogelnesten dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Het onderzoeksgebied bestaat volledig uit intensief beheerd agrarische cultuurgrond met een monocultuur van (engels) raaigras. Een dergelijke habitat vormt slecht voor weinig flora- en faunasoorten een geschikt leefgebied. Behalve voor de haas, vormt het onderzoeksgebied geen functioneel leefgebied voor andere beschermde flora- en faunasoorten. Mogelijk benut de haas het onderzoeksgebied incidenteel als foerageergebied. Deze soort bezet geen vaste rust- of voortplantingslocaties in het onderzoeksgebied en wordt door de voorgenomen activiteit niet verwond of gedood. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op beschermde soorten buiten het onderzoeksgebied. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing ex. art. 75C van de Ff-wet aangevraagd te worden.

Het plangebied ligt niet in de Ecologische hoofdstructuur of Natura 2000-gebied. De invloedzone van de voorgenomen activiteit is lokaal en dat wil zeggen dat er geen negatief effect van de voorgenomen activiteit buiten het plangebied merkbaar is. De EHS en Natura 2000-gebied worden door de voorgenomen activiteit niet negatief beïnvloed. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

De Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet vormen geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteit.

Bijlagen:

Bijlage 1. De natuurkalender

Bijlage 2. Toelichting Flora- en faunawet

Bijlage 3. fotobijlage

Bijlage 1 Natuurkalender

	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
houtopstanden												
afzetten / hakhoutbeheer												
dunnen												
verwijderen opslag / exoot, nazorg												
heg afzetten												
knotten												
opsnoeien / opkronen												
hoogstam wintersnoei												
hoogstam zomersnoei												
bomen met winterslaapplaats vogels												
vleermuisbomen zomerverblijf												
vleermuisbomen paarplaats												
das												
hazelmuis struweel en hakhoutbeheer												
boomkikker struweel												
Grazige vegetaties												
maaien vochtig/nat grasland												
maaien droog schraalgrasland												
Wateren												
poel opschonen												
boomkikker wateren												
geelbuikvuurpad kleinschalig												
geelbuikvuurpad grootschalig												
Gebouwen m.b.t. vleermuizen												
zomerverblijf												
winterverblijf												

- Optimale periode voor werkzaamheden.
- Acceptabele periode voor werkzaamheden.
De werkzaamheden verrichten onder voorwaarden zoals beschreven in protocol.
- Geen werkzaamheden in deze periode.
Wanneer er wel gewerkt moet worden is een ontheffing verplicht.

Bijlage 2

Toelichting Flora en faunawet

Algemeen

De Flora- en faunawet regelt (onder andere) de bescherming van kwetsbare en bedreigde inheemse planten en diersoorten. Onder de algemene verbodsbepalingen (Artikelen 8 t/m 18) worden handelingen verboden die kunnen leiden tot het vernielen van beschermde inheemse planten op hun groeiplaats en beschermde inheemse dieren in hun natuurlijke leefomgeving. Zo is het onder meer verboden om beschermde inheemse planten te plukken, verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enige wijze van hun groeiplaats te verwijderen. Daarnaast is het verboden om inheemse beschermde diersoorten opzettelijk te verontrusten dan wel hun nesten, holen of andere voortplantingsplaatsen of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

De Ff-wet biedt onder Artikel 75 de mogelijkheid tot het verkrijgen van een ontheffing van de in de Artikelen 8 t/m 18 genoemde verbodsbepalingen. De genoemde vrijstellingen worden alleen verleend in zoverre er geen 'andere bevredigende oplossing bestaat en indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Om te bepalen of ontheffing kan worden gekregen moet aan verschillende voorwaarden worden voldaan:

- Er dient inzicht te bestaan in het voorkomen van wettelijk beschermde dier- en plantensoorten in het projectgebied;
- Er dient inzicht te bestaan in de mate waarin de voorgenomen activiteiten dusdanig negatieve effecten hebben op soorten dat de 'gunstige staat van instandhouding' in het geding is.

Indien dit het geval zou zijn, dient aangegeven te worden welke mitigerende maatregelen getroffen worden om de negatieve effecten op de 'gunstige staat van instandhouding' te voorkomen. Indien de mogelijke negatieve effecten niet volledig gemitigeerd kunnen worden, dient aangegeven te worden op welke wijze de effecten gecompenseerd zullen worden.

Toelichting Flora- en Faunawet, Wijzigingen Artikel 75 (AMvB)

Sinds februari 2005 is een Algemene Maatregel van Bestuur van kracht worden, waarin wijzigingen inzake art. 75 zijn opgenomen. De wijzigingen in deze AMvB betekenen een zekere verruiming van ontheffing en vrijstelling: niet in alle gevallen is een ontheffingsaanvraag meer nodig.

Globaal betekent dit het volgende:

Er zijn een drietal soortenlijsten waarvoor verschillende richtlijnen zijn. Deze zijn in toenemende mate van 'zwaarte':

Tabel 1: (soorten als egel, haas, bruine kikker, Zwanenbloem, Dotterbloem)

Voor activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een vrijstelling voor de soorten van tabel 1. Voor deze activiteiten hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. Voor andere activiteiten dient wel een ontheffingsaanvraag te worden aangevraagd (lichte toets).

Tabel 2: (soorten als div. orchideeën, vogels)

Voor activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een vrijstelling voor de soorten van tabel 2, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde 'gedragscode'. Hetzelfde geldt voor alle vogelsoorten. Een gedragscode moet zelf door aanvrager worden opgesteld en worden goedgekeurd door het ministerie van LNV. Voor andere activiteiten dient wel een ontheffingsaanvraag te worden aangevraagd (uitzondering bepaalde vogelsoorten: zie 3)

Tabel 3: (echte kritische soorten bijlage IV HR/VR)

Dit is de zwaarste categorie, waarbij ook voor beheer de vrijstelling beperkt is. Voor andere activiteiten is ontheffing nodig, waarbij een uitgebreide toets dient te worden verricht (behalve het criterium 'geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding' ook 'dwingende redenen van openbaar belang', mogelijkheden van alternatieven e.d.). De procedure is vastgelegd in een stappenplan. Hierin is vermeld in welke gevallen de Ff-wet niet van toepassing is, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

Naast een verbod op het doden en verwonden (Art. 9 Ff-wet) en het opzettelijk verontrusten (Art. 10 Ff-wet) van vleermuizen, is het tevens verboden om verblijf- en voortplantingsplaatsen weg te nemen, te verstoren en aan te tasten (Art. 11 Ff-wet). Belangrijke migratie- en foerageergebieden die van belang zijn voor de instandhouding van een vaste rust- of verblijfplaats van de soort op populatieniveau, vallen hier ook onder. Daarnaast vallen ook tijdelijke, seizoensgebonden, verblijfplaatsen (bijv. hollen) of standplaatsen die van belang zijn voor de gunstige staat van instandhouding van een soort op populatieniveau of per exemplaar hieronder (Min. EL&I 2011).

De verbodsbepaling genoemd in artikel 11 van de ff-wet worden enkel overtreden wanneer de door dit artikel beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen hun specifieke functie niet meer naar behoren kunnen vervullen. De vaste rust- of verblijfplaats kan hierdoor niet meer dezelfde functie aan beschermde dier- of plantensoort bieden als voorheen.

In Bijlage 1 worden de tabellen van de AMvB nader verklaard. In de brochure 'Buiten aan het werk' van het ministerie LNV is bovendien een toelichting op deze AMvB is te vinden (zie website dienst Regelingen van het Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie).

Zorgplicht

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen.

Artikel 2, lid 1: Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Artikel 2, lid 2: De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

Bijlage 3. Fotobijlage
Impressie van het onderzoeksgebied



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Albergen, Ootmarsumseweg 188 met identificatienummer NL.IMRO.0183.1306143-vg01 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

- verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten vallen;
- sport- en kampeertreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
- 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;
- 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 Albergen, Ootmarsumseweg 188;

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 gedeelten 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 scheidsmuren;

2.8 peil

- 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;
- 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

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een 'aannemersbedrijf' ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf', met de 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 - Aannemersbedrijf' aangewezen 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 12 m bedraagt dan wel, indien een grotere hoogte aanwezig is, de bestaande hoogte;
- de goothoogte minimaal 1,5 m bedraagt en maximaal 6 m;
- 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;

- d. 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 m³ 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. lid 3.2.1 onder c en toestaan dat de afstand wordt verminderd tot 0 m;
- b. 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;
- c. 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**

3.5.1 *Strijdig gebruik*

Binnen de bestemming 'Bedrijf' geldt dat:

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

3.5.2 *Voorwaardelijke verplichting*

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 de in Bijlage 1 opgenomen maatregelen, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

3.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.6.1 *Afwijking*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.1 ten behoeve van de vestiging van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. 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;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het (leef)milieu en het landschap door hinder en/of gevaar;
- b. lid 3.2.2 onder a juncto artikel 1.11 voor de huisvesting van twee huishoudens, mits hierdoor het aantal woningen niet wordt vergroot.

3.6.2 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 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximale bouwhoogte van 2,5 meter.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

- a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
- b. dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
- c. dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord.

5.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

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

5.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5000 m², behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen wordt uitgevoerd;
- b. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5000 m²;
- c. het aanbrengen van drainage dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5000 m²;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5000 m²;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5000 m², behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen worden uitgevoerd.

5.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 5.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;

- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

5.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

5.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

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:

- 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);
- 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
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 aanduidingsregels

9.1 vrijwaringszone - radarverstoringsgebied

9.1.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'vrijwaringszone - radarverstoringsgebied' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het vrijhouden van een goed radarbeeld van het luchtruim.

9.1.2 Bouwregels

Op de met 'vrijwaringszone - radarverstoringsgebied' aangeduide gronden zal de bouw- of tiphoogte van bouwwerken binnen de ter plaatse voorkomende bestemmingen ten hoogste 115 m ten opzicht van NAP bedragen.

9.1.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.1.2 in die zin dat de bouw- of tiphoogte, ten opzichte van NAP, wordt overschreden, mits:

- uit een beoordeling door de beheerder van de radar is gebleken dat door de bouw van het bouwwerk het radarbeeld van het luchtruim niet ontoelaatbaar wordt verstoord;
- vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de radar.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 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.

10.2 Afweging

Afwijking van de bouwregels als bedoeld in artikel 10.1 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 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1

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,

- gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- 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.

11.1.2

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%.

11.1.3

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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1

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

11.2.2

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.

11.2.3

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.

11.2.4

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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Albergen, Ootmarsumseweg 188'.

Bijlage regels

**Bijlage 1 Landschappelijke inpassing KiGO Ontwikkeling
bouwbedrijf Haarhuis- Ootmarsumseweg 188 Albergen**

Landschappelijke inpassing KiGO

Ontwikkeling bouwbedrijf Haarhuis- Ootmarsumseweg 188 Albergen

Tubbergen, 26 oktober 2015 - Definitief

...in balans met de natuur



Project: Ontwikkeling Bouwbedrijf Haarhuis Locatie: Goutmarsumseweg 188 - Albergen Afbeelding: Ontwikkeling bouwbedrijf Haarhuis (Hannink Landschapsvormgeving en Building Design Architectuur)

Landschappelijke inpassing KiGO

Project: Ontwikkeling bouwbedrijf Haarhuis Locatie: Ootmarsumseweg 188 - Albergen

Titel rapport: Landschappelijke inpassing KiGO - Ontwikkeling bouwbedrijf Haarhuis

Opgesteld: 1 april 2014, Tubbergen

Gewijzigd: 27 maart 2015 - 26 oktober 2015

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. Maatregelen	22





1. Aanleiding

Tussen de dorpen Albergen en Fleringen is bouwbedrijf Haarhuis gevestigd. Het erf ligt te midden van het jonge heideontginnings landschap en is ontstaan rond 1930, de jaren waarin de meeste erven in dit landschapstype zijn ontstaan. Nadat de hogere (landbouw)gronden in gebruik waren genomen en door de ontwikkeling van de kunstmest is men de grootschalige heidegebieden gaan ontginnen. Het huidige perceel bestaat uit een weiland, een woonhuis en meerdere opstallen ten behoeve van het bouwbedrijf.

Haarhuis is een familiebedrijf dat al meer dan 80 jaar bestaat. De specialisatie van het bedrijf bestaat uit particuliere woningbouw, utiliteitsbouw, verbouwingen, renovatie en machinale timmerwerken. Onder meer door de jarenlange ervaring is er een stabiel bouwbedrijf ontstaan met een hoge kwaliteit van ambachtelijke kundigheid. Om de bedrijfsactiviteiten met de bijbehorende kwaliteit naar de toekomst te kunnen garanderen is er een noodzaak om uit te breiden op de huidige locatie.

Omdat de ontwikkeling van het bouwblok wordt gezien als gebiedsvreemd dient het bouwbedrijf bij de gemeente behoudens de landschappelijke inpassing ook aan de regeling kwaliteitsimpuls groene omgeving (KiGO) te voldoen. In dit document wordt de landschappelijke inpassing en de KiGO 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 de KiGO berekening.



Locatie Bouwbedrijf Haarhuis, Oomarsumseweg 188 te Albergen. (Bron: bing maps).



Locatie Bouwbedrijf Haarhuis ten Oosten van Albergen. (Bron: bing maps).



2. Huidige situatie

Het gebied rondom het erf is met name na de vorige eeuwwisseling sterk veranderd. Tot de ontwikkeling van de kunstmest bestond het terrein vooral uit heide. De (natte) heide is omgezet om de landbouw uit te kunnen breiden. Net als andere grote delen van Overijssel ligt het plangebied in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten en beekdalen 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 moderne landbouw is het landschap nog eens sterk geërodeerd. Het plangebied ligt in een landschap dat nagenoeg vlak is geworden.

Jonge heideontginningslandschap

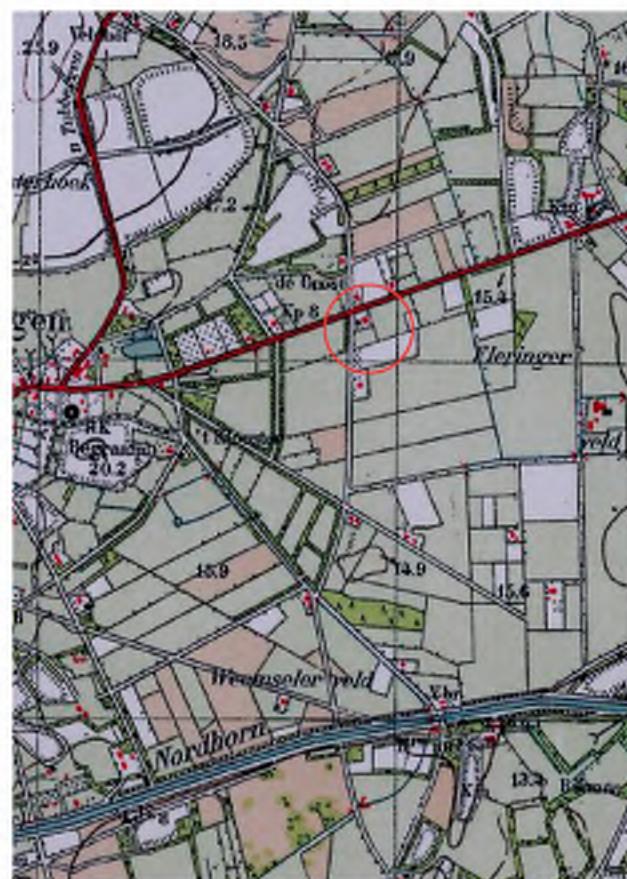
Het plangebied ligt te midden van het jonge heideontginningslandschap. Vanaf de jaren '20 - '30 is men begonnen om de heide te ontginnen. Rond de jaren '30 is het erf ontstaan. De over het algemeen natte delen heide zijn voornamelijk omgevormd naar weilanden.

Het landschap

Het erf lag op de overgang van een meer gesloten landschapstype naar het open heideontginningslandschap. Kenmerkend waren de grote rechte lijnen van wegen en watergangen. De percelen waren fors qua omvang en zijn door de schaalvergroting nog eens toegenomen in grootte. Aanwezige landschapselementen hadden een robuust karakter en waren vaak rechtlijnig en volgden veelal de wegen en/of watergangen. De bebouwing zat relatief dicht op de wegen net zoals het erf van Haarhuis. Het landschap is dus voornamelijk open. Op kaarten rond 1950 is het onduidelijk of de huidige (bestaande) karakteristieke bomen achter op het erf van Haarhuis onderdeel uit hebben gemaakt van een wegbepanting of bomenrij langs een perceelsrand.

Nieuwe elementen

Bestaande en/of nieuw aan te leggen elementen moeten de herkenbaarheid van het landschap niet verstoren. Het landschap is van oorsprong erg open. Hoewel er sprake is geweest van eerdere vormen van beplanting is het niet waarschijnlijk om nu opnieuw beplanting aan te leggen. Om het erf landschappelijk in te passen kan extra beplanting bijdragen aan de robuustheid van het erf. De voorgenomen ontwikkeling zou dus plaats kunnen vinden mits de basisinspanning bijdraagt aan de uitstraling van een robuust erf.



Verandering landschap rondom erf in 1894, 1922 en 1935. (Bron: watwaswaar.nl)



Huidige erfindeling

Zoals eerder aangegeven ligt het plangebied aan de Ootmarsumseweg net buiten Albergen. De huidige indeling van het erf en bijbehorende gronden.

A	-	Ootmarsumseweg
B	-	Woonhuis
C	-	Werkplaats (bedrijf) met trafohuisje
D	-	Kantoor
E	-	Bijgebouw (voliere)
F	-	Bedrijfshal (bestaand)
G	-	Brakenweg
H	-	Weiland

Het rood omlijnde perceel behoort tot het plangebied. Het erf kent geen bijzonder hoge cultuurhistorische opzet met karakteristieken voor de jonge heideontginning.



Huidige erfopzet. (Bron: bing maps)

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:

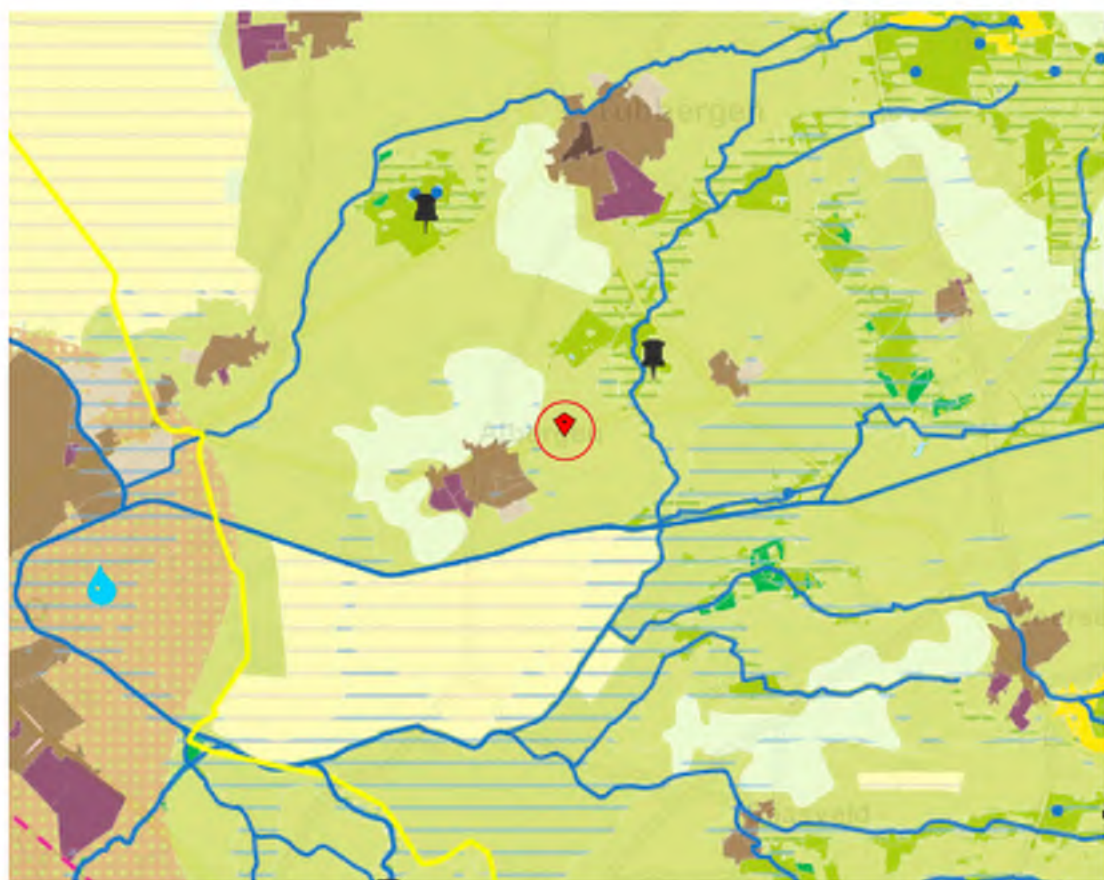
Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden en de EHS zijn 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 "Mixlandschap". Dat betekent dat wonen, werken, toerisme en landbouw een goede buur van elkaar moeten (kunnen) zijn met een ruime aandacht voor behoud en herstel van het landschap en de natuur. Omdat de voorgenomen ontwikkeling geen vergroting van het bestaande perceel tot gevolg heeft zijn de gevolgen voor de landbouw in het gebied zeer beperkt. De ontwikkeling is een betrekkelijk kleinschalige ontwikkeling. De ontwikkeling past daarom volgens het omschreven beleid.

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 is niet opgenomen; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.



De egaal geelgroene kleur over het plangebied betekent dat het hele plangebied aan te duiden is als Midlandschap.
(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 reliëfverschillen. In de jaren zijn hoogteverschillen gedeeltelijk geërodeerd door de wind, weer versterkt door de wijze van agrarisch gebruik (essen en eenmansesjes) en weer verminderd door de schaalvergroting in de landbouw.

Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Men heeft nooit nagedacht over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. De mens heeft de heide ontgonnen om meer ruimte voor de landbouw te verkrijgen. Dit gebeurde na de opkomst van kunstmest. 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.

Lust en Leisure laag

De ontwikkeling is gelegen in een gebied dat omschreven is als "donkerte". De ambitie is om gebieden aangeduid als donkerte (gebieden zonder overmatig kunstlicht) ten minste zo donker te

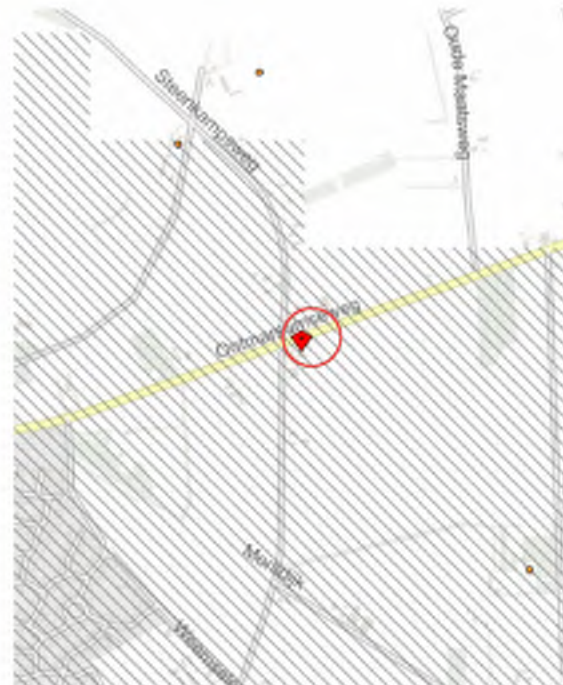
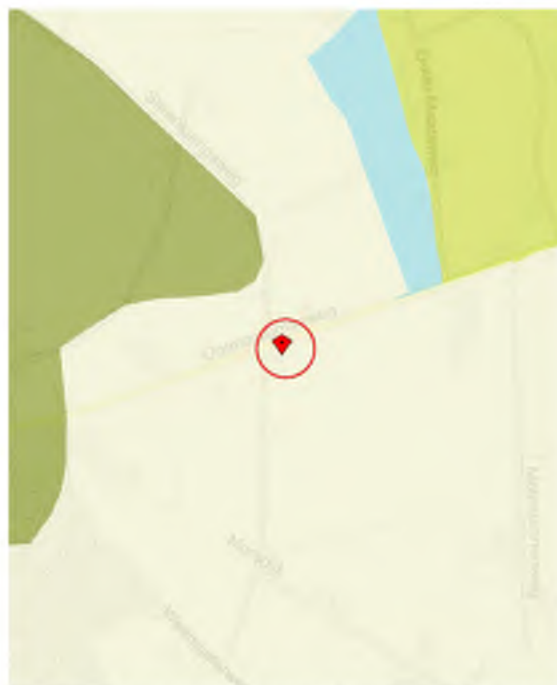
houden of nog donkerder te maken. Dat houdt in dat er terughoudend om moet worden gegaan met nieuw aan te brengen verlichting van wegen en bedrijventerreinen. De voorgenomen ontwikkeling zal nauwelijks invloed hebben op de bestaande situatie.

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 de jonge heideontginning. Daarin wordt gestreefd naar de herkenbaarheid van het open en robuuste landschap.



Links: Natuurlijke laag: het plangebied is omschreven als "deksandvlakte en ruggen" nabij "stuwwallen" en "beekdalen". Midden: Laag van Cultuurlandschap: plangebied is omschreven als "jonge heideoorspringslandschap". Rechts: Lust- en Leisurlaag: plangebied omschreven als "donkerte". (Bron: omgevingsvisie.nl)



Het volgende uit het KiGO is van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling:

"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, naast 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 van agrarisch naar bos / natuur en van bedrijf naar bos / natuur kunnen afgetrokken worden van de waardevermeerdering. Omdat de hierna genoemde aspecten aannemelijk kunnen worden gemaakt mogen zowel werkgelegenheid als ruimtegebrek met 5% in mindering worden gebracht. Met deze uitbreiding voldoet Bouwbedrijf Haarhuis aan de aspecten werkgelegenheid en ruimtegebrek waardoor 10% in mindering kan worden gebracht. Voor de onderbouwing van de aspecten wordt gemakshalve verwezen naar de separate planrapportage opgesteld door Ad Fontem Juridisch Bouwadvies.

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 € 4.600,-. Voor de investering in het jonge heideontginnings-landschap vraagt men versterkingen van de (beplantings)hoofdstructuren voor een robuust landschappelijk raamwerk. Nabij het bedrijf zijn er geen mogelijkheden om te investeren. Er is daarom gekozen om elders te investeren.

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 (groen lijnen/vlakken op de kaart). Met blauwe lijnen zijn nieuwe casco lijnen te realiseren. De nieuwe casco lijnen versterken het bestaande landschapstype. Op basis van de casco is er geen strijd met de voorgenomen ontwikkeling.

KGO Berekening				
Netto, voor aftrekposten:				
Uitbreiding binnen bouwblok:				
Bouwkosten*	25% van € 38.675,40		€	9.668,85
Uitbreiding buiten bouwblok:				
Vergroting bouwblok	118 m2	50	€	5.900,00
Afwaardering:				
Van agrarisch naar natuur	685,00 m2	-4	€	-2.740,00
Van bedrijf naar natuur	120,00 m2	-54	€	-6.480,00
Totaal			€	6.348,85
Totaal			€	6.348,85
Maatwerkclausule werkgelegenheid en ruimtegebrek 2 x 5% = 10%			€	634,89
		SUBTOTAAL	€	5.713,97
Kosten landschapontwerp 10% van KGO na afwaardering			€	571,40
Kosten kwaliteitsteam			€	500,00
Totaal te investeren:			€	4.642,57
* Bouwkosten uitgerekend door Buildign Design in overleg met gemeente Tubbergen				



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



4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten van toepassing:

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het uitbreiden van de bedrijfsactiviteiten;
- Het vergroten van het bouwblok.

Uitgangspunten gemeente Tubbergen:

- Het landschappelijk inpassen van de beoogde uitbreiding.
- Ontwikkeling conform KiGO en Casco beleid.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

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



5. Het Plan

Bij Bouwbedrijf Haarhuis is er nauwelijks sprake van een ontwikkeling. De uitbreiding heeft de uitstraling van een uiterst kleinschalige ontwikkeling, maar door de niet buitengebied gebonden activiteit wordt de opschaling als grootschalig gezien. Het bestaande bedrijf (E) wordt verlengd naar het zuiden (B) en uitgebreid naar het oosten (D). Door de verlenging van de bedrijfshal is het noodzakelijk om het bestaande bouwblok uit te breiden (B). De uitbreiding volstaat met 118 m². Anderzijds wordt er een gedeelte niet-agarisch bedrijf terug gegeven naar bos / natuur á 120 m². Het gebied achter de uitbreiding (A) kan namelijk nooit worden ingevuld met bedrijfsactiviteiten. De basisinspanning (C) wordt qua realisatie niet meegerekend, maar voor een duurzaam behoud wordt de ondergrond á 685 m² afgewaardeerd naar bos / natuur.

Door de ligging in het jonge heideontginningslandschap heeft het bouwbedrijf nauwelijks of geen mogelijkheden om naast de basisinspanning andere ruimtelijke ingrepen toe te passen nabij het bedrijf. Het landschap is immers kenmerkend door de openheid. Omdat het te investeren KGO bedrag beperkt is en omdat de ondernemer toch graag in iets tastbaars wil investeren, is er gekozen voor een maatschappelijk recreatieve meerwaarde direct in de omgeving van het bedrijf. Bouwbedrijf Haarhuis hecht veel waarde aan investeringen in de directe omgeving. Dat is onder meer gebleken uit de vrijwillig geboden diensten door de ondernemer en diens onderneming bij de totstandkoming van Bous-Mös. Bous-Mös is een plan waarbij de ijsbaan, de stichting multifunctionele accommodatie en de dorpsraad de handen ineen hebben geslagen.

De ondernemer wil graag met trots laten zien dat zijn uitbreiding gepaard is gegaan met een investering in de directe omgeving, in dit geval in combinatie met een maatschappelijk belang. Hij

neemt daarom een deel van de ontwikkeling voor eigen rekening en voegt een tweetal eigen geproduceerde banken en de aanleg van het wandelpad "dorpsommetje Bous-Mös" toe aan het plan. De ondernemer doet dit met eigen middelen. Het ommetje wordt gemarkeerd door een unieke houten bewegwijzering met een RVS opdruk: "dorpsommetje Bous-Mös".

Door verschillende initiatieven heeft het gebied rond de ijsbaan reeds een enorme (landschappelijke) impuls gekregen. Houtwallen zijn opgeknapt evenals de ijsbaan, het clubgebouw en het algehele terrein. Daardoor kunnen de inwoners van Albergen in de vorstperiode gebruik maken van een goed geprepareerde ijsbaan. Door de extra toevoeging van de banken en het wandelpad, kunnen inwoners van Albergen het gehele jaarrond gebruik maken van het terrein. Men kan vanaf de Ootmarsumseweg de route beginnen om vervolgens via de Morsdijk terug naar de Weemselerweg te lopen of naar de Brakenweg. Daardoor is er een mogelijkheid om te kiezen voor een kort of lang ommetje.

Het KGO beleid biedt een oplossing voor het plan. Het is de ondernemer toegestaan de investering te gebruiken voor recreatief medegebruik. De banken en het dorpsommetje bieden een maatschappelijke meerwaarde en een aangename aanvulling aan de ijsbaan. De kosten voor het uitvoeren van de KGO investering bedragen (afgerond) € 6.175,- euro. Door de ruime overschrijding van de eerder genoemde minimale investering van (afgerond) € 4.600,- euro kan de voorgenomen ontwikkeling doorgang vinden.



Kostenberekening invulling KIGO	Element	Eenheid	Aantal	Prijs p.e.	Totaal
Leveren twee houten banken					
Lev. Houten bank conform tekening/foto					
3 x 4 x eiken 44 x 400 x 2500 (zitting/leuning)					
3 x 4 x eiken ø 200 x 1000 (fundering)					
3 x 1 x eiken ø 200 x 2200 (fundering)					
3 x 2 x eiken ø 100 x 2350 (rugleuning/fundering)					
Bevestiging en toebehoren					
Incl. bewerkingsuren	A	st	2	€ 950,00	€ 1.900,00
Lev. RVS logo met bedrijfslogo bouwbedrijf Haarrhuis	A	st	2	€ 45,00	€ 90,00
Montage	A	uur	1	€ 40,00	€ 40,00
Ontgraven grond tbv rugsteun met minikraan	A	uur	2	€ 55,00	€ 110,00
Plaatsen / installeren banken	A	uur	10	€ 40,00	€ 400,00
Afwerken en opleveren	A	uur	1	€ 40,00	€ 40,00
Overige kosten (transport/tekening/offerte/plattegrond)	A	totaal	1	€ 350,00	€ 350,00
Aanleggen wandelpad (350 meter)					
Frezen wandelpad mbv trekker	B	uur	4	€ 65,00	€ 260,00
Ontgraven pad 5 cm minikraan (grond verdelen naast cunet)	B	uur	4	€ 55,00	€ 220,00
Verdelen grond	B	uur	4	€ 40,00	€ 160,00
Aanbrengen fundatie (vulzand/gebroken puin)	B	uur	16	€ 40,00	€ 640,00
Leveren fundatie	B	m3	25	€ 17,50	€ 437,50
Gebruik trilmachine	B	uur	6	€ 10,00	€ 60,00
Houten paal tbv bewegwijzering	B	st	6	€ 8,00	€ 48,00
Aanbrengen bewegwijzering	B	uur	1	€ 40,00	€ 40,00
RVS plaatje "dorpsommetje Bous-Mörs"	B	st	6	€ 25,00	€ 150,00
Aanbrengen bewegwijzering	B	uur	4	€ 40,00	€ 160,00
			Subtotaal		€ 5.105,50
			BTW 21%		€ 1.072,16
			Totaal inclusief BTW		€ 6.177,66

Algemeen plan bedrijf Haarhuis school 11000 en kostenberekening KIGO. (Bron: Hamink Landschapsvormgeving en Building Design Architectuur)

6. Maatregelen

Om aan de KGO voorwaarden te voldoen worden twee landschappelijke banken geplaatst nabij de ijsbaan. Op de luchtfoto is de relatieve kleine afstand tussen het bouwbedrijf (1) en de ijsbaan (2) weergegeven. De twee banken (A) worden rondom de ijsbaan geplaatst langs het wandelpad (B). Op de rechterpagina is een verbeelding opgenomen van de ijsbaan, een technisch detail van de bank en een referentiefoto van het element. Op de voorgaande pagina is reeds een KiGO berekening opgenomen voor de betreffende werkzaamheden.

Daarnaast is er nabij het bedrijf sprake van een basisinspanning. Er wordt in totaal 800 m² groen aangelegd. Daarbij worden 350 stuks inheems bosplantsoen aangeplant met een plantverband van 1,5 x 1,5 meter. De kwaliteit van de beplanting is 80-100. De volgende soorten worden gebruikt:

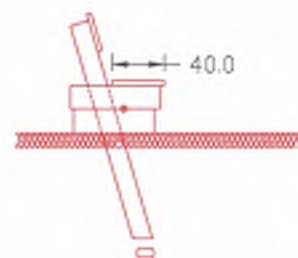
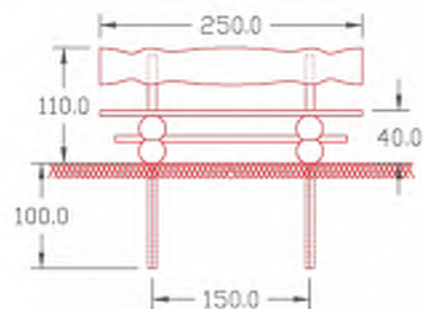
Quercus robur (zomereik)	80-100	100
Betula pendula (berk)	80-100	50
Corylus avellana (hazelaar)	80-100	50
Viburnum opulus (gel. roos)	80-100	50
Rhamnus frangula (vuilboom)	80-100	50
Sorbus aucuparia (Lijsterbes)	80-100	50

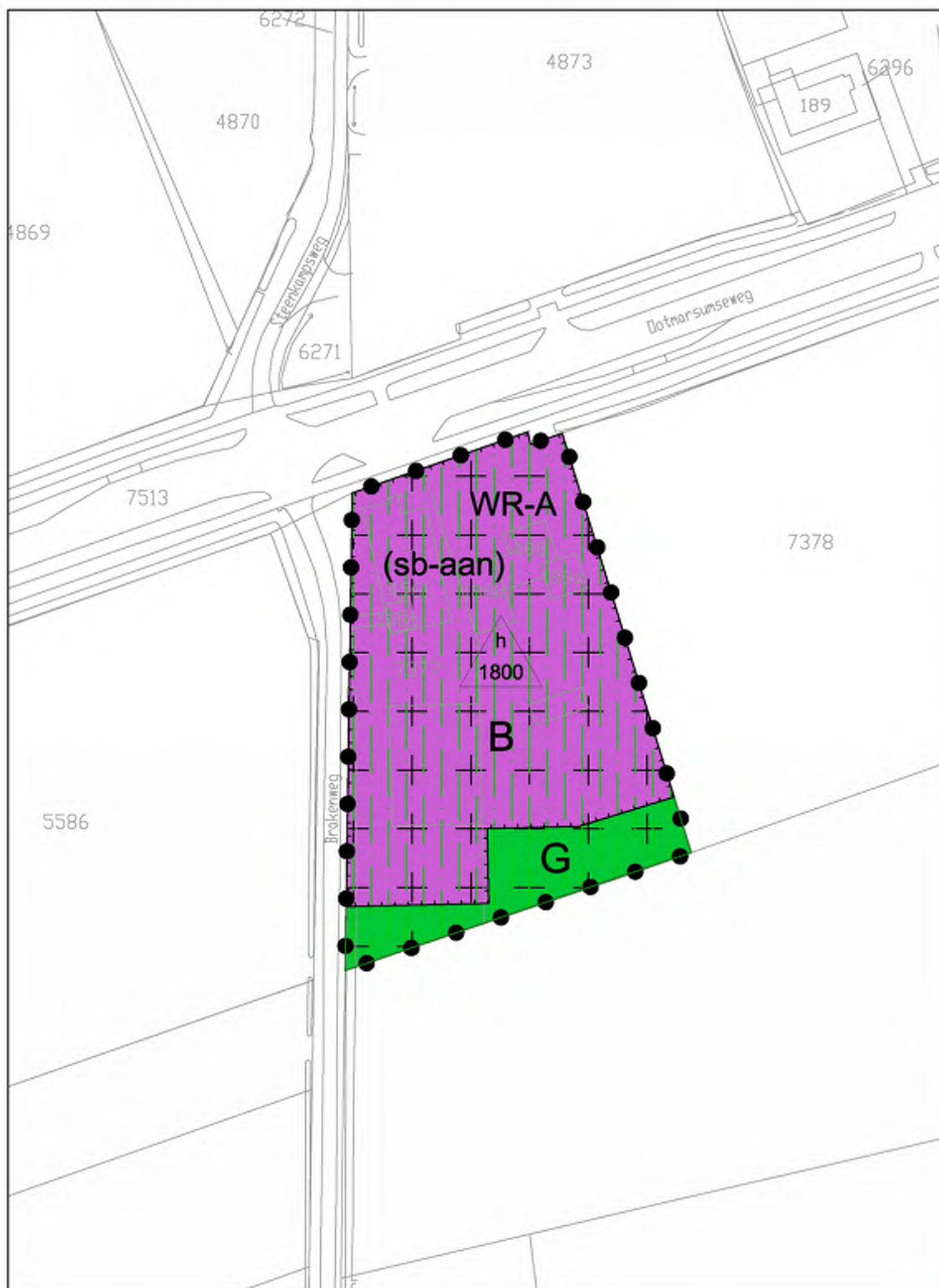


Locatie Bouwbedrijf Haarhuis (1) en locatie ijsbaan (2). (Bron: bing maps).



Links: Plattegrond met de te plaatsen banken (A) en het wandelpad (B). Rechtsboven: technische detail bank. Rechtsonder: referentiefoto van de bank. (Bron: Ijsbaan / bouwbedrijf Haarhuis / Hannink Landschapsvormgeving)





LEGENDA

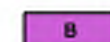
Plangebied



Bestemmingsplan
Albergen, Ootmarsumseweg 188

Bestemmingen

Bestemmingen



Bedrijf



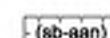
Groen

Bestemmingen



Waarde - Archeologie

Functieaanduiding



specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf

Gebiedsaanduiding



vrijwaringszone - radarverstoringsgebied

Verklaring



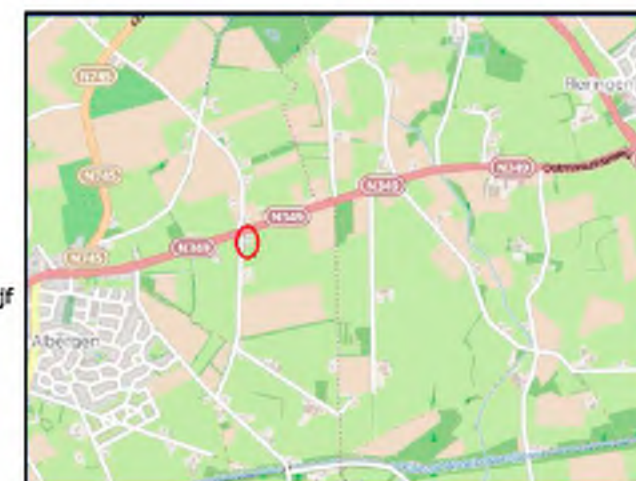
Topografische gegevens en
bestaande ondergrond

Maatvoeringen



maximum bebouwd oppervlak (m2)

Ligging plangebied



GEMEENTE TUBBERGEN

Bestemmingsplan:
"Albergen, Ootmarsumseweg 188"

code: 14JA038 schaal 1:1000 formaat: A3 NL.IMRO.0183.1306143-vg01

status:	datum:	tervisielegging:	get:
vastgesteld	23-05-2016		JK
ontwerp	18-01-2016		JK
voorstel	09-06-2015		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