GEMEENTE
TUBBERGEN

Bestemmingsplan

"Fleringen, Ootmarsumseweg 226, 228, 230 en 234"

Juli 2015

Vastgesteld

BJZ.nu
bestemmingsplannen

Bestemmingsplan
"Fleringen, Ootmarsumseweg 226, 228, 230 en 234"

Plannaam:	Fleringen, Ootmarsumseweg 226, 228, 230 en 234
IMRO-nummer:	NL.IMRO.0183.1315696-vg01
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Vastgesteld

Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 6

1.1 AANLEIDING 6
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 6
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 7
1.4 HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM 7
1.5 LEESWIJZER 9

HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN EN HUIDIGE SITUATIE 10

2.1 LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN 10
2.2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED 10

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 12

3.1 GEWENSTE ONTWIKKELING 12
3.2 VERKEER EN PARKEREN 14

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 16

4.1 RIJKSBELEID 16
4.2 PROVINCIAAL BELEID 19
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 27

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 30

5.1 GELUID 30
5.2 BODEMKWALITEIT 30
5.3 LUCHTKWALITEIT 31
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 32
5.5 MILIEUZONERING 34
5.6 GEUR 35
5.7 FLORA & FAUNA 36
5.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 38
5.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 40

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN 43

6.1 VIGEREND BELEID 43
6.2 WATERPARAGRAAF 44

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 45

7.1 INLEIDING 45
7.2 OPZET VAN DE REGELS 45
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 46
7.4 HANDHAVING 47

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 49

HOOFDSTUK 9 INSPRAAK EN VOOROVERLEG 50

9.1 VOOROVERLEG 50
9.2 INSPRAAK 50

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 51

BIJLAGE 1: KGO PLAN 52

BIJLAGE 2: **VERKENNEND BODEMONDERZOEK** **53**

BIJLAGE 3: **ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN VERKENNEND BOORONDERZOEK** **54**

BIJLAGE 4: **WATERTOETS** **55**

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Bouw- en Handelsbedrijf Poppink (hierna: Bouwbedrijf Poppink) is gevestigd aan de Ootmarsumseweg 228 te Fleringen. In de huidige situatie is het bedrijfsperceel nagenoeg volgebouwd. De resterende vrije ruimte is in gebruik als buitenopslag. Bouwbedrijf Poppink heeft op dit moment te maken met ruimtegebrek en is voornemens om het bestaande bedrijfsperceel in zuidelijke richting uit te breiden met circa 6.850 m^2. De aanleiding voor uitbreiding van het bedrijfsperceel is meerledig:

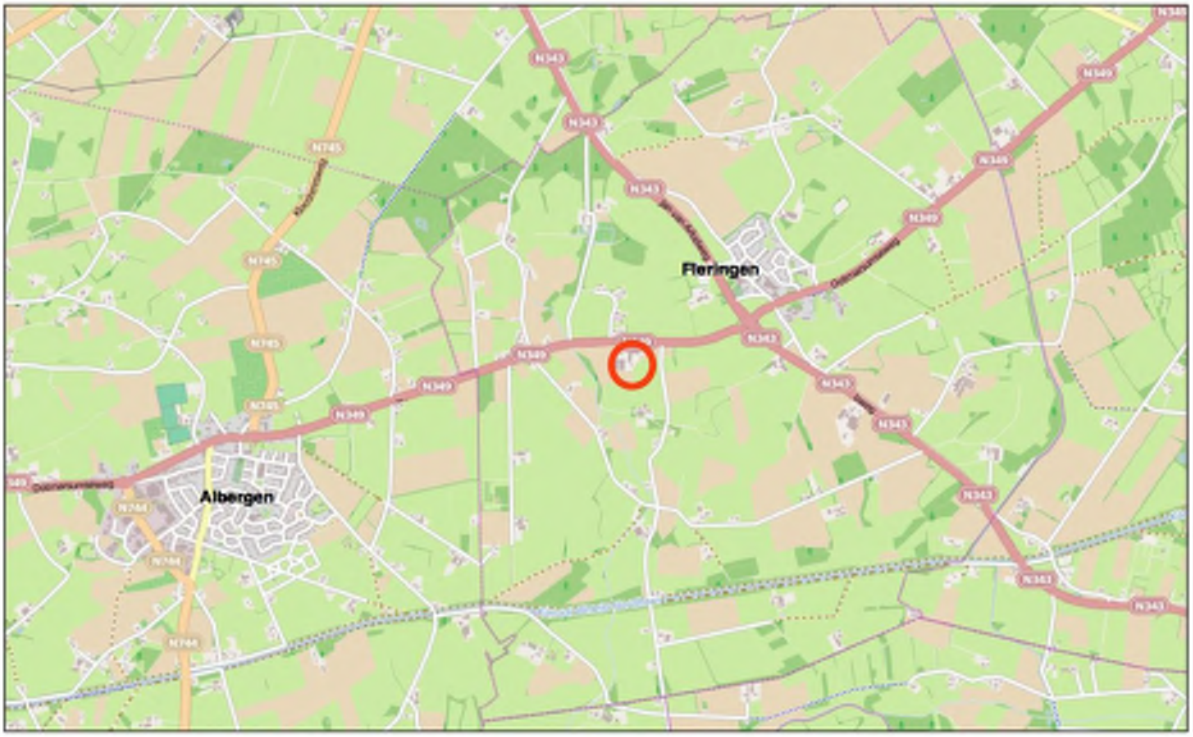
- Gewijzigde werkmethodes (o.a. houtskeletbouw) en de verdere prefab productie van houten en metalen onderdelen leiden tot meer ruimtevraag. Het bedrijf heeft als gevolg hiervan meer opslagruimte nodig.
- Bouwbedrijf Poppink heeft onlangs een bedrijf in Wierden overgenomen. Alle bedrijfsactiviteiten worden verplaatst naar de locatie in Fleringen. Ook dit leidt tot een vergrote ruimtevraag die een vergroting van het huidige bedrijfsperceel noodzakelijk maakt.
- Bouwbedrijf Poppink wil over meer buitenopslagruimte beschikken ten behoeve van het efficiënter sorteren van de verschillende afvalstromen.
- Tot slot moet de droogruimte van de spuiterij van de timmerfabriek uitgebreid worden vanwege gewijzigde eisen aan de droogtijd van schilderwerk, hetgeen ten koste gaat van een gedeelte van het buitenterrein.

Uitgangspunt van het (provinciaal en gemeentelijk) KGO-beleid is dat voor iedere ontwikkeling het hoofduitgangspunt van ruimtelijke kwaliteit geldt (basisinspanning). Voor grootschalige ontwikkelingen moet naast de kwaliteit van de locatie ook geïnvesteerd worden in omgevingskwaliteit (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 het landschap. Deze vinden plaats ten westen van het bedrijfsperceel, grenzend aan de Molenbeek. 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.

De ontwikkeling van het initiatief op deze locatie is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologisch kader om de gewenste uitbreiding te realiseren. Aangetoond zal worden dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Ootmarsumseweg 228 te Fleringen, in het buitengebied van de gemeente Tubbergen. In afbeelding 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.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in het buitengebied van de gemeente Tubbergen (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Fleringen, Ootmarsumseweg 226, 228, 230 en 234" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0183.1315696-vg01) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidige planologische regiem

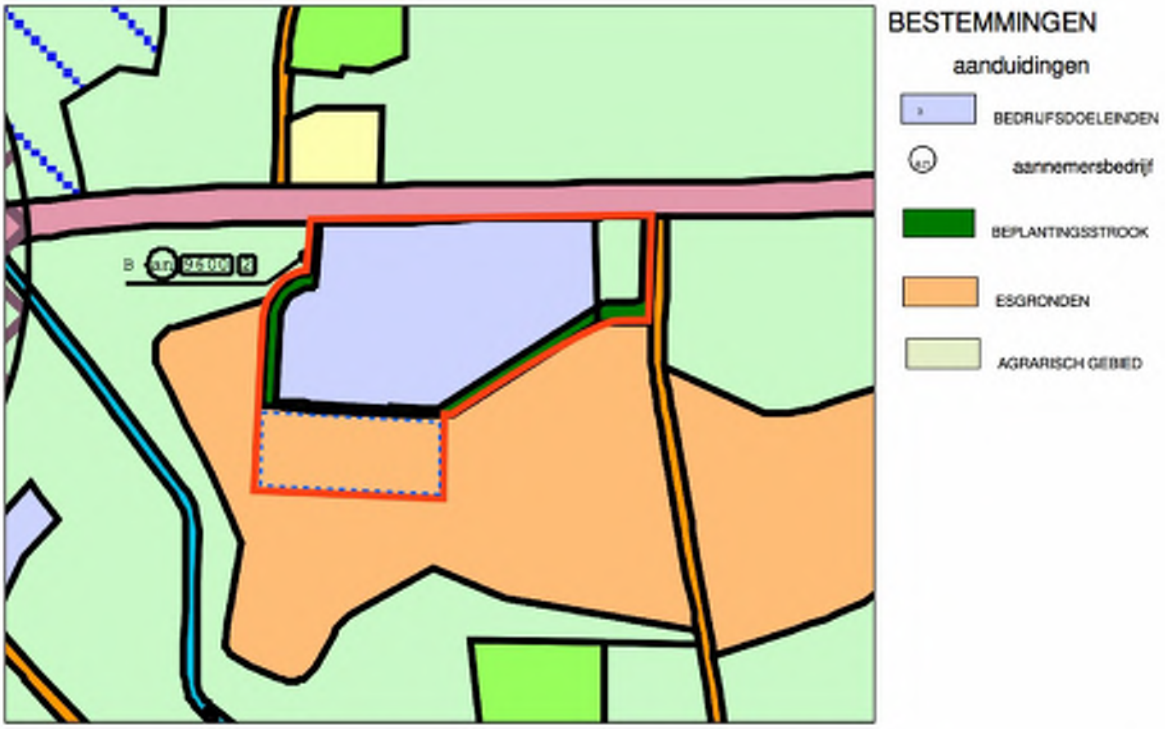
Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van zowel het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' en het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006, partiële herziening inhoudsmaat woningen' van de gemeente Tubbergen. In de volgende subparagrafen wordt op beide bestemmingsplannen nader ingegaan.

1.4.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'

De locatie is gelegen binnen het plangebied 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 bestemmingplan, met uitzondering van een aantal onderdelen, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel. Onderhavig plangebied maakt geen deel uit van de gronden waaraan goedkeuring is onthouden.

Het plangebied, aangegeven met de rode belijning, heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden' (met nadere aanduiding 'aannemersbedrijf'), 'Beplantingsstrook',

'Agrarisch gebied' en 'Esgronden'. Binnen de bedrijfsbestemming zijn maximaal 2 bedrijfswoningen toegestaan en mag de maximum oppervlakte aan bedrijfsbebouwing niet meer bedragen dan 9.600 m². In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' opgenomen. De uitbreidingslocatie is daarbij aangegeven met de blauwe belijning.



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

De uitbreiding van het bedrijfsperceel vindt plaats op gronden bestemd tot 'Esgronden'. De tot 'Esgronden' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals deze met name tot uitdrukking komen in de openheid en het reliëf (steilranden en bolle ligging van de es), de waterhuishouding en recreatief medegebruik. Op de tot "esgronden" bestemde gronden mogen uitsluitend worden andere-bouwwerken worden gebouwd ten dienst van de bestemming. De uitbreiding van het bedrijfsperceel is binnen de bestemming 'Esgronden' niet toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders om de gewenste uitbreiding mogelijk te maken.

Overigens wordt opgemerkt dat de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' (gedeeltelijk) zijn gewijzigd door het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006, partiële herziening inhoudsmaat woningen'. Dit bestemmingsplan betreft een aanpassing van de maximale inhoudsmaat van (bedrijfs)woningen alsmede enkele technische aanpassingen van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'. In de volgende subparagraaf wordt het bestemmingsplan "Buitengebied 2006, partiële herziening inhoudsmaat woningen" nader behandeld.

1.4.2 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. De aanleiding tot het vaststellen van dit bestemmingsplan was dat bij de toepassing van de voorschriften behorende bij de bestemming 'Woondoeleinden' bleek dat er woningen van meer dan 750 m³ gerealiseerd konden worden. De grotere woningen konden ontstaan doordat men bijgebouwen aan de woning bouwde en zo bij de woning kon betrekken. Dit speelde vooral in situaties met veel (te slopen en te herbouwen) bijgebouwen. Dit is niet in overeenstemming met de beleidsmatige uitgangspunten van het bestemmingsplan. Derhalve is door de raad op 6 april 2009 een voorbereidingsbesluit genomen (inwerking getreden op 7 april 2009) dat betrekking heeft op alle gronden gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' met de bestemming 'Woondoeleinden'.

De partiële herziening gaat uit van een technische aanpassing van de regels om zo de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan "Buitengebied 2006" juridisch beter te regelen. Tegelijkertijd is in de partiële herziening ook tegemoetgekomen aan een motie die door de raad is aangenomen. Deze motie houdt in dat de raad in elk geval voor inwoonsituaties, grotere woningen mogelijk wil maken. Om geen situaties van rechtsongelijkheid te creëren, is er voor gekozen om de maximale inhoud van alle woningen in het buitengebied te verruimen naar 900 m³. Ongeacht de vraag of sprake is van inwoning.

Door deze technische en beleidsmatige aanpassing is voldoende duidelijk bepaald wat tot de inhoud van de woning behoort en kan zo nodig efficiënt gehandhaafd worden. Het initiatief brengt geen wijziging toe aan de inhoudsmaat van de woningen, wel zijn de bepalingen meegenomen in de regels.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 bevat een omschrijving van de gewenste ontwikkeling.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie en de gemeente Tubbergen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op het wateraspect.

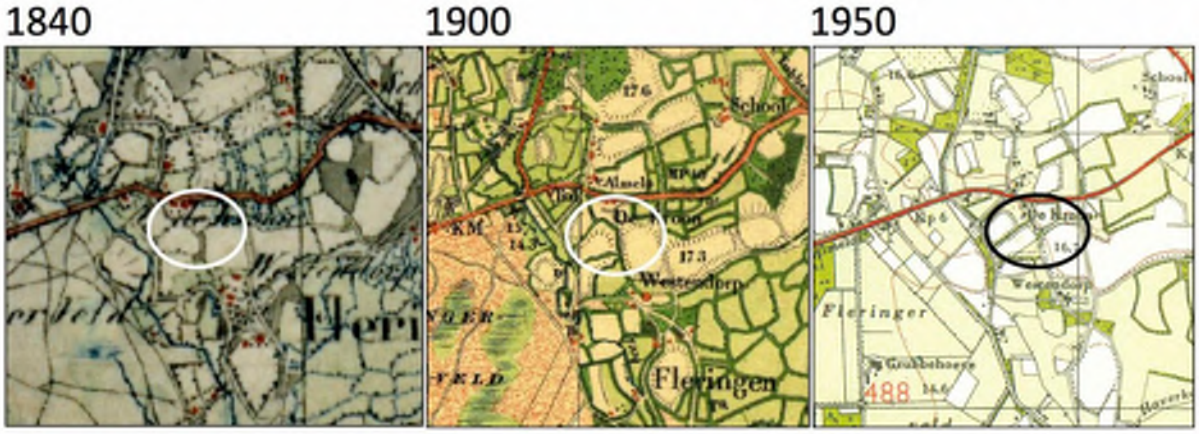
In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN EN HUIDIGE SITUATIE

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 landschappelijke kenmerken ter plaatse van het plangebied zijn te typeren als behorend bij een 'essenlandschap'. Opvallend in dit landschap is het sterk wisselende reliëf. De hogere dekzandruggen en de lagere beekdalen veroorzaken de hoogteverschillen. Op de hoogtes werden ooit akkerkampen of eenmansessen aangelegd, terwijl de lagere delen bestonden uit grasland of woeste grond. Om het akkerland tegen het vee te beschermen werd elke kamp omgeven door hagen of houtwallen. Deze beplantingen bepalen nog grotendeels het karakter van het gebied. De verkaveling die mede gevormd is door de loop van de beken, de hoogteverschillen en de tracering van de wegen is de afgelopen eeuw weinig veranderd. De kavels zijn klein en onregelmatig van vorm. De eerste nederzettingen, die bestonden uit groepjes kleine boerderijen, lagen op de overgangen van hoog naar laag, op of langs kleine ruggen en rond de koppen in het dekzandgebied. Onderhavig plangebied bevindt zich op dergelijke hogere gelegen gronden. In onderstaande afbeelding zijn diverse historische topografische kaarten opgenomen waarin de verandering van het landschap in de afgelopen eeuw goed waarneembaar is.



Afbeelding 2.1 Historische ontwikkeling landschap, 1840, 1900 en 1950 (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Ootmarsumseweg 228 te Fleringen, circa 500 meter ten zuidwesten van Fleringen en circa 1,6 kilometer ten noordoosten van Albergen. Belangrijke ruimtelijke structuurdragers zijn de Ootmarsumseweg (N349), de waterloop Molenbeek en enkele karakteristieke groenstructuren. De functionele structuur is divers. Naast agrarische bedrijvigheid, verspreid liggende woningen, komt ook niet-agrarische bedrijvigheid voor. De ligging van het plangebied op luchtfoto's in de omgeving wordt weergegeven op afbeelding 2.2.

Afbeelding 2.2 Luchtfoto's plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied wordt begrensd door de Ootmarsumseweg aan de noordzijde, agrarische cultuugronden en de Putmansweg aan de oostzijde en tot slot agrarische cultuurgronden aan de zuid- en westzijde. Binnen de begrenzing van het plangebied bevindt zich Bouwbedrijf Poppink. Bouwbedrijf Poppink is sinds 1957 op de locatie gevestigd. Het bouwbedrijf heeft inmiddels twee locaties: de in dit bestemmingsplan besloten vestiging in Fleringen en één vestiging in Raalte. Het bouwbedrijf is werkzaam in een groot gedeelte van Nederland en is gespecialiseerd in woningbouw voor de particuliere markt.

Aan de noordzijde van het plangebied, parallel aan de Ootmarsumseweg, zijn de gronden ingericht als parkeerterrein. Verder bevinden zich op het terrein twee bedrijfswoningen, diverse bedrijfsgebouwen van verschillende omvang en een terrein ten behoeve van buitenopslag. Het huidige perceel wordt omgeven door een groenwal. De uitbreidingslocatie aan de zuidzijde is onbebouwd, onverhard en in agrarisch gebruik.

Afbeelding 2.3 Straatbeelden plangebied (Bron: Google streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Aanleiding & noodzaak

Zoals ook reeds is beschreven in hoofdstuk 1 is de aanleiding voor uitbreiding van het bedrijfsperceel meerledig:

- Gewijzigde werkmethodes (o.a. houtskeletbouw) en de verdere prefab productie van houten en metalen onderdelen leiden tot meer ruimtevraag. Het bedrijf heeft als gevolg hiervan meer opslagruimte nodig.
- Bouwbedrijf Poppink heeft onlangs een bedrijf in Wierden overgenomen. Alle bedrijfsactiviteiten worden verplaatst naar de locatie in Fleringen. Ook dit leidt tot een vergrote ruimtevraag die een vergroting van het huidige bedrijfsperceel noodzakelijk maakt.
- Bouwbedrijf Poppink wil over meer buitenopslagruimte beschikken ten behoeve van het efficiënter sorteren van de verschillende afvalstromen.
- Tot slot moet de droogruimte van de spuiterij van de timmerfabriek uitgebreid worden vanwege gewijzigde eisen aan de droogtijd van schilderwerk, hetgeen ten koste gaat van een gedeelte van het buitenterrein.

Het huidige bedrijfsperceel is in de huidige situatie nagenoeg volgebouwd. De resterende ruimte is in gebruik als buitenopslag. Binnen het huidige terrein zijn dan ook geen mogelijkheden meer om te voorzien in de benodigde extra ruimte. In de omgeving van het bedrijf is geen bebouwing aanwezig, met een dusdanige omvang, om alle (toekomstige) activiteiten te kunnen huisvesten. De verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein is vanuit economisch oogpunt geen reële optie. Voor een duurzaam toekomstperspectief is het derhalve gewenst om het bestaande bedrijfsperceel uit te breiden in combinatie met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

3.1.1 Uitbreiding

De gewenste uitbreiding vindt plaats in zuidelijke richting. Uitbreiding van het bedrijfsperceel in deze richting is vanuit landschappelijk en bedrijfsmatig oogpunt de meest wenselijke richting. De uitbreiding heeft een oppervlakte van circa 6.850 m^2. Dit ten behoeve van het bouwen van extra bedrijfsbebouwing ter grootte van circa 5.000 m^2 en de uitbreiding van het buitenterrein (buitenopslag). De uitbreiding is duidelijk weergegeven op afbeelding 3.1. Het KGO plan inclusief KGO landschapsplan is bijgevoegd in bijlage 1.

3.1.2 Investeringen in de ruimtelijke kwaliteit

3.1.2.1 Algemeen

In het 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)."

Bij elke ontwikkeling op een bestaand bouwblok waarbij meer dan 500m^3 bebouwing wordt toegevoegd, geldt op basis van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied en het gemeentelijk beleid, de noodzaak tot landschappelijke inpassen. Zodra sprake is van een grootschalige ontwikkeling, geldt een meer gebiedsgerichte benadering. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is dan van toepassing, náást de basisinspanning. Dit geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in het buitengebied. Zoals hiervoor is beschreven, is er sprake van een grootschalige uitbreiding. Hierdoor is zowel de basisinspanning als de extra kwaliteitsprestaties van toepassing. Deze worden hierna beschreven.

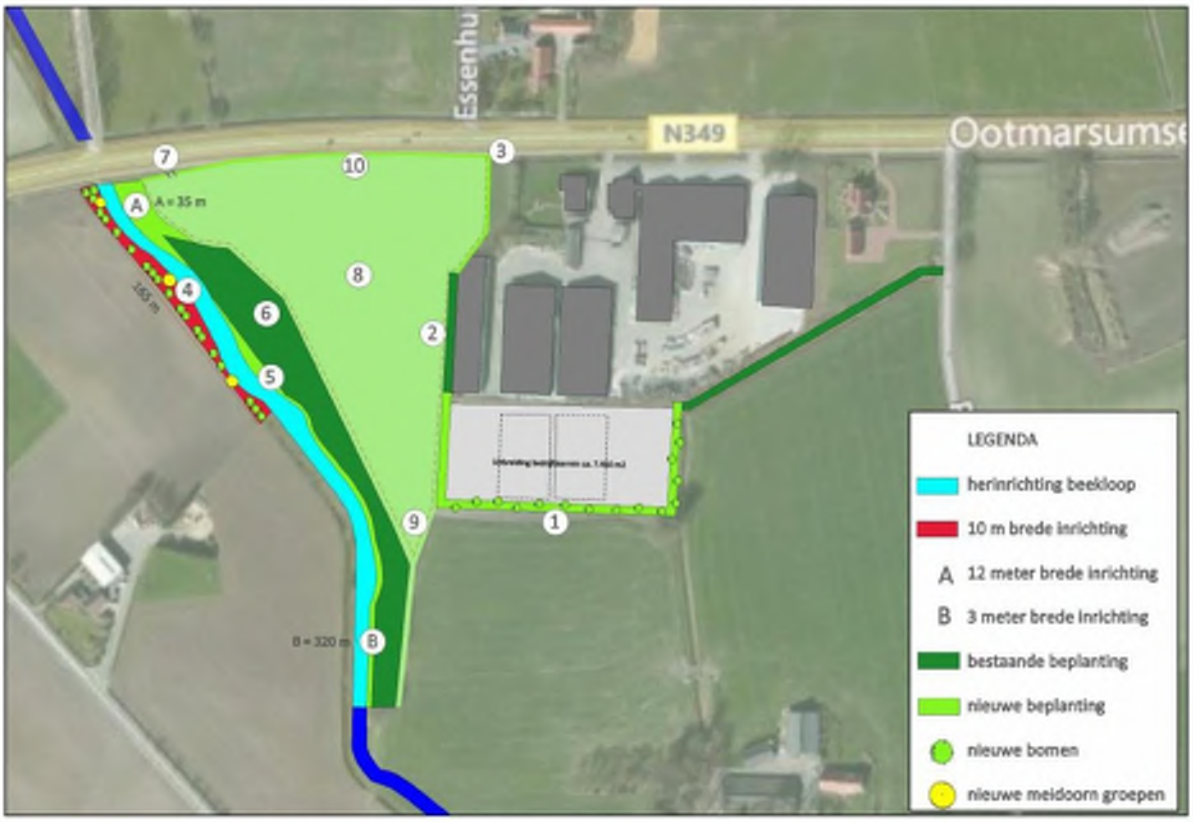
3.1.2.2 Basisinspanning

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 oost-, zuid- en westzijde van het perceel (aangegeven met nummer 1). Hierdoor wordt rugdekking gegeven aan de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en wordt het aanzicht vanaf de omliggende wegen en percelen aantrekkelijk groen ingepast. Ten westen van het perceel is bestaande beplanting aanwezig die gedund dient te worden ten behoeve van toekomst bomen en struweel (aangegeven met nummer 2) en aansluitend daarop wordt een meidoornhaag aangeplant om een scheiding te vormen tussen het erf en het naastgelegen grasland. Deze inspanningen behoren tot de landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel en dus tot de basisinspanning.

3.1.2.3 Extra inspanning

Zoals al eerder aangegeven is sprake van een grootschalige ontwikkeling, om die reden volstaat niet alleen de basisinspanning en moet er tevens worden geïnvesteerd in de groene omgeving middels een extra kwaliteitsimpuls. Met betrekking tot de ontwikkelingsplannen van Poppink BV wordt deze extra kwaliteitsimpuls geleverd door investeringen in de Molenbeek die grenst aan de gronden van Poppink BV. In overleg met het Waterschap Vechtstromen zal de beekloop ter hoogte van de percelen van Poppink BV meanderend worden aangelegd en het landschappelijke beeld en de ecologische waarden worden versterkt net zo als de overzijde van de Ootmarsumseweg een kwalitatief hoogwaardige uitstraling heeft. Voor een uitgebreidere weergave van deze plannen wordt verwezen naar bijlage 1 waarin het KGO-landschapsplan van Welhuis Landschapsadvies B.V. is opgenomen. Ten westen van de Molenbeek wordt over een lengte van 165 meter een 10 meter brede inrichting aangelegd met 20 stuks eiken op willekeurige afstand en meidoorngroepen van totaal 75 stuks (nummer 4). Langs de oostzijde van de Molenbeek wordt vanaf de Ootmarsumseweg de eerste 35 meter door middel van de aanplant van gemengd bosplantsoen ingericht als een 12 meter brede groenstrook (A), het vervolg wordt een 3 meter brede strook (B) die wordt meegenomen in de inrichting (nummer 5). Ter hoogte van dit 3 meter brede schouwpad is tevens een singel aanwezig waarmee een verband wordt gelegd door de aanleg van taluds. Hierdoor wordt tevens een aantrekkelijk leefklimaat gecreëerd voor ijsvogels, gezien de grote hoogteverschillen. In deze singel wordt de bestaande waardevolle landschappelijke beplanting hersteld en versterkt (nummer 6). Het aangrenzende perceel wordt ingericht als grasland (nummer 8) en voorzien van afrastering met gekloofde eikenpalen (nummer 9) en ter afsluiting van dit perceel wordt een Twents landhek geplaatst (nummer 7). Met deze extra inspanningen rondom de Molenbeek wordt de omgevingskwaliteit op deze locatie aanzienlijk versterkt.

Zowel de gewenste uitbreiding van het bedrijfsperceel, de basisinspanning als extra inspanning zijn weergegeven op afbeelding 3.1.



Afbeelding 3.1 Investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (Bron: Welhuis Landschaps advies- en onderhoudsbedrijf)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Ontsluiting en verkeersgeneratie

3.2.1.1 Ontsluiting

Het bedrijfsperceel blijft ontsloten op de Ootmarsumseweg. Het realiseren van extra ontsluitingen is niet noodzakelijk. De huidige ontsluiting van het bedrijfsperceel wordt ook in de toekomstige situatie afdoende geacht. Een extra of alternatieve ontsluiting is dan ook niet aan de orde.

3.2.1.2 Verkeersgeneratie

3.2.1.2.1 Algemeen

Bij het motiveren van de verkeersgeneratie kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeergeneratie. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd. Tevens is bij de uitwerking van deze verkeersparagraaf gebruik gemaakt van de gemeentelijke handleiding 'Verkeersparagraaf ruimtelijke plannen' (input voor de onderbouwing van de verkeersparagraaf).

3.2.1.2.2 Uitgangspunten

In dit geval wordt uitgegaan van de uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied van de Tubbergen. Qua functie, verstedelijkheidsgraad, stedelijke zone en verkeersgeneratie de volgende uitgangspunten gehanteerd moeten worden:

- Type: 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief'
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk
- Stedelijke zone: buitengebied
- Verkeersgeneratie per 100 m^2 bvo (minimaal – maximaal): 9.1 – 10.9 mvt/etmaal (inclusief vrachtverkeer).

3.2.1.2.3 Berekening verkeersgeneratie

In de huidige planologische situatie wordt 9.600 m^2 aan bebouwd oppervlak toegestaan. In de gewenste situatie wordt planologisch 14.600 m^2 aan bebouwd oppervlak toegestaan. Een toename van 5.000 m^2. Deze toename brengt een extra verkeersgeneratie van 500 extra vervoersbewegingen met zich mee. Hierbij dienen twee kanttekeningen te worden geplaatst. Ten eerste gaat de CROW uit van bvo (brutovloeroppervlak). In voorliggend geval is uitgegaan van het bebouwd oppervlak. Het bvo zal in de toekomstige situatie minder bedragen dan het maximum bebouwd oppervlak. Daarbij komt dat de uitbreiding met name noodzakelijk is vanwege nieuwe werkmethodes en niet zozeer een grote uitbreiding van arbeidskrachten. Het werkelijke aantal vervoersbewegingen als gevolg van de uitbreiding zal in de toekomst aanzienlijk lager liggen dan het voorgenoemde aantal.

De verkeersbewegingen als gevolg van de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied worden afgewikkeld op de Ootmarsumseweg (N349). De Ootmarsumseweg wordt ter hoogte van het plangebied gecategoriseerd als een GOW-B weg (gebiedontsluitingswegen B). Dergelijke wegen kunnen (op basis van de ligging in het buitengebied) tot 8.000 vervoersbewegingen per dag afwikkelen. De weg heeft een breedte van circa 6 meter, is geasfalteerd en ter hoogte van het plangebied bedraagt de maximum snelheid 80 km/uur. Voor dit specifieke wegvak (N349, Albergen-N343) is een meting[1] bekend uit 2013 van 6.600 vervoersbewegingen per werkdagetmaal. De maximaal te verwachten toename als gevolg van de ontwikkeling leidt niet tot een overschreiding van het maximum van 8.000 vervoersbewegingen.

3.2.1.2.4 Conclusie

Met inachtneming van de kanttekeningen, kan geconcludeerd worden dat de huidige dimensionering en eigenschappen van de omliggende infrastructuur de toekomstige, toegenomen verkeersintensiteiten eenvoudig en veilig kunnen afwikkelen. Vanuit verkeerskundig oogpunt vormt de toename van het aantal verkeersbewegingen dan ook geen belemmering.

3.2.2 Parkeren

Parkeren geschiedt in de huidige en toekomstige situatie aan de noordzijde van het bedrijfsperceel. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Gezien de omvang van het bedrijfsperceel is er meer dan voldoende ruimte beschikbaar om te kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

[1] *Verkeersintensiteiten motorvoertuigen, Provincie Overijssel, Team Beleidsinformatie BABU, Versie : 29. 17 februari 2014*

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

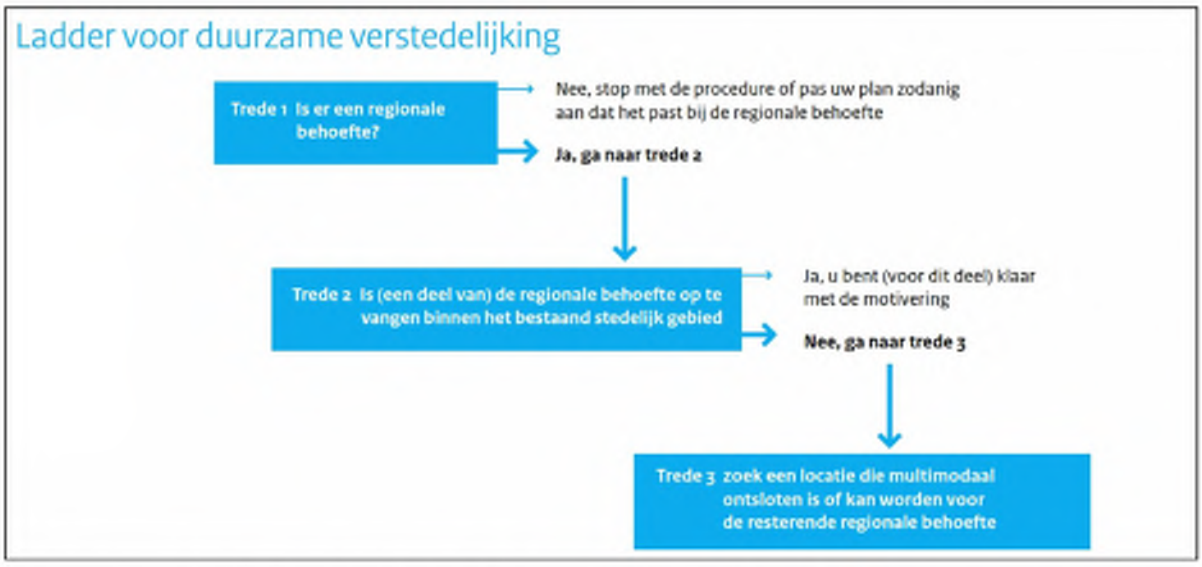
In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- 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.

4.1.1.3 Duurzame verstedelijkingsladder

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 4.1. wordt deze treden schematisch weergegeven.



Afbeelding 4.1: 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 afbeelding 4.1 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 gedoeld 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 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.

Gelet op de omvang van de uitbreiding en de beperkte gebruiksmogelijkheden van het plandeel met de bestemming 'Bedrijf' (slechts als aannemersbedrijf), is de conclusie dat het plan niet voorziet in een bedrijventerrein of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i,

van het Bro. Er is dan ook geen sprake van een niet stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.[2]

Gezien het feit dat de jurisprudentie over de begrippen stedelijke ontwikkeling en bedrijventerrein nog in ontwikkeling is, is in het kader van een zorgvuldige voorbereiding de ontwikkeling die is voorzien in dit bestemmingsplan expliciet getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.2 Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro). Uit artikel 3.1.6 lid 2 Bro volgt dat de drie treden van deze ladder (kort samengevat) behelzen:

1. voorzien in actuele regionale behoefte;
2. invulling van ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied wordt ingevuld, verkeerskundige ontsluiting gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer.

Ad trede 1: Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van bouwbedrijf Poppink, een bedrijf dat van oudsher op deze locatie is gevestigd. Het bedrijf heeft door gewijzigde werkmethodes, het overnemen van een ander bedrijf en verdere ontwikkeling van prefab productie van houten en metalen onderdelen behoefte aan extra opslag- en manoeuvreerruimte. In de huidige situatie zijn de uitbreidingsmogelijkheden zeer beperkt en ten behoeve van de bedrijfsvoering onvoldoende. Om de toekomstige bedrijfsvoering voort te kunnen zetten op de korte en lange termijn, wenst het bouwbedrijf op de huidige locatie uit te breiden. Het gaat om een uitbreiding van 6.850 vierkante meter nieuw bedrijfsperceel. De voorziene uitbreiding wordt dan geacht te voorzien in een regionale behoefte.

Ad trede 2: bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als *'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'*.

Het betreft een uitbreiding van een bestaand en lokaal geworteld bedrijf buiten het 'bestaand stedelijk gebied'. Het bedrijf is van oudsher gevestigd op deze locatie en het bedrijf heeft de afgelopen jaren geïnvesteerd in deze locatie. Het is financieel en bedrijfstechnisch niet mogelijk de locatie te verplaatsen naar het bedrijventerrein in bestaand stedelijk gebied. Daarbij komt dat de ruimtevraag inmiddels dusdanig is, dat veel binnenstedelijke locaties niet qua ruimteaanbod niet voldoen. Voor een duurzaam toekomstperspectief is het derhalve gewenst om het bestaande bedrijfsperceel uit te breiden in combinatie met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Het zou leiden tot kapitaalvernietiging als deze locatie moet worden opgeheven en elders opnieuw moet worden geïnvesteerd. Dit zou leiden tot onevenredige bedrijfseconomische gevolgen voor het bedrijf. Verder is van belang dat het perceel landschappelijk goed wordt ingepast, zodat er geen onevenredige inbreuk aan de landelijke uitstraling wordt gedaan. Het bedrijf heeft 55 mensen in dienst. Ongeveer de helft van dit aantal is afkomstig uit de gemeente Tubbergen. De overige helft is voor het grootste deel afkomstig uit directe buurgemeentes. Het voornemen draagt bij aan het sociaal en economisch vitaal houden van het buitengebied van Tubbergen en levert een belangrijke bijdrage aan de werkgelegenheid in de gemeente Tubbergen en omstreken. Er moet dan ook een zwaarder gewicht worden toegekend aan het belang bij de uitbreiding van het bedrijf op de van reeds bestaande locatie, dan een eventuele benutting van beschikbare gronden elders in de regio door herstructurering, transformatie of anderszins.

Ad trede 3: indien uit trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking volgt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient beschreven te worden in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

---

[2] ABRvS 23 april 2014, 201306183/1/R3.

Indien uit trede 2 van de Ladder duurzame verstedelijking volgt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Van belang is dat het bedrijf voor het auto – en vrachtverkeer goed is ontsloten. Het bedrijfsperceel blijft ontsloten op de Ootmarsumseweg. Het realiseren van extra ontsluitingen is niet noodzakelijk. In de toekomstige situatie zal geen sprake zijn van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen. De Ootmarsumseweg is echter dusdanig gedimensioneerd om deze toename van verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. Daarbij komt dat de uitbreiding met name noodzakelijk is vanwege nieuwe werkmethodes en niet zozeer een grote uitbreiding van arbeidskrachten.

Conclusie: Ten eerste is geconstateerd dat het plan niet voorziet in een bedrijventerrein of een andere stedelijke voorziening, zodat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing. Vanwege het feit dat de jurisprudentie over dit onderwerp nog volop in beweging is en de nodige zorgvuldigheid in acht wordt genomen, is het plan expliciet getoetst aan de drie treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De conclusie is dat de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie 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 is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkelt als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar.

Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en 'Catalogus Gebiedskenmerken'.

Ontwikkelingen in de Groene omgeving worden als volgt benaderd:

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

Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen in ieder geval om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

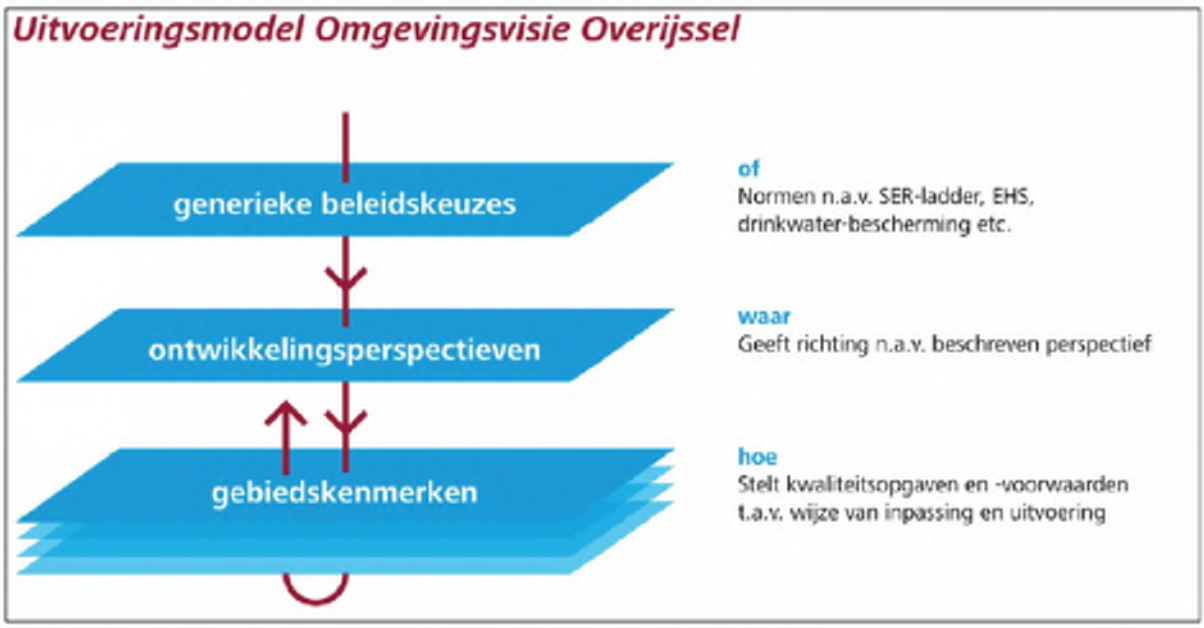
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 5.1. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.4.1 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 verharden 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 nagenoeg volgebouwd is. De resterende ruimte is in gebruik voor buitenopslag. Binnen het huidige terrein zijn zodoende geen mogelijkheden om te voorzien in de benodigde extra ruimte. In de omgeving van het perceel is geen bebouwing aanwezig, met een omvang dat voorzien kan worden in de benodigde behoefte. De bedrijfsvoering en ruimtevraag is dusdanig dat vestiging op een andere locatie in de omgeving geen reële optie is. 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

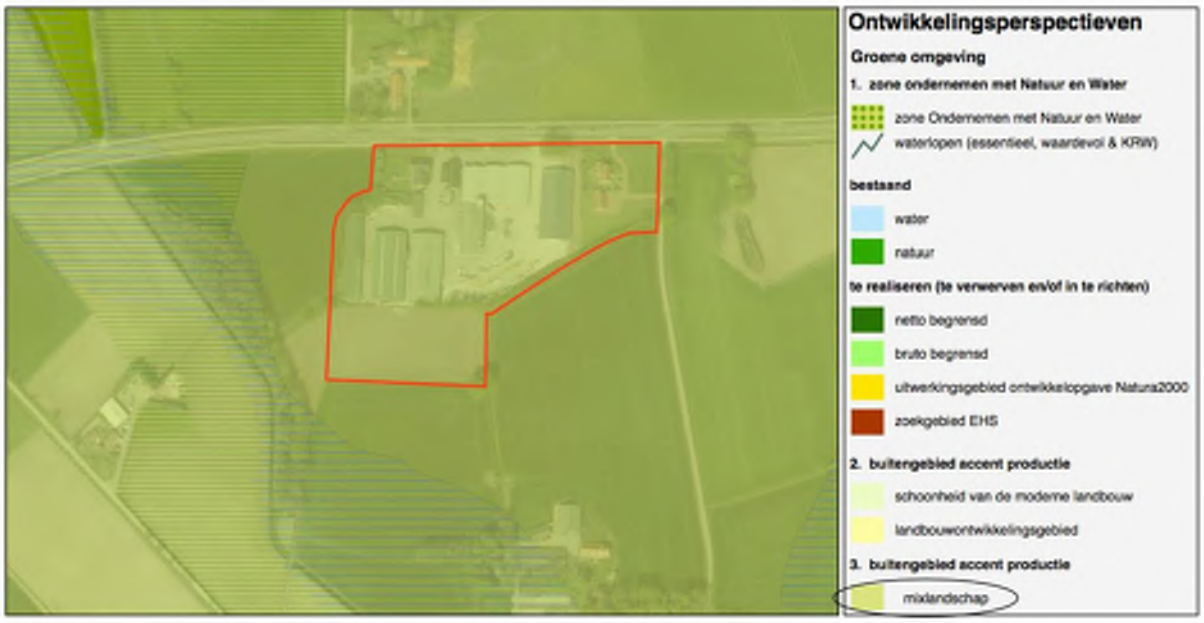
Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische 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. De ontwikkeling is noodzakelijk om het bedrijf voldoende toekomsperspectief te bieden. Gezien het feit dat het bedrijf zorgt voor werkgelegenheid spelen er in voorliggend geval sociaaleconomische 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 4.2.5 in combinatie met bijlage 1. Hieruit zal blijken dat de ontwikkelingsruimte in overeenstemming is met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

4.2.4.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – Mixlandschap". In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

"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.

4.2.4.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. 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 de gebiedstypen "Dekzandvlakte en ruggen" en "Beekdalen en natte laagtes". In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.

Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag: "Dekzandvlakte en ruggen" en "Beekdalen en natte laagtes" (Bron: Provincie Overijssel)

"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.

"Beekdalen en natte laagtes"

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

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. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch

cultuurlandschap. Hier wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De "Laag van het agrarische cultuurlandschap"

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 "Essenlandschap". In afbeelding 4.4. is dat aangegeven.

Afbeelding 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: "Essenlandschap" (Bron: Provincie Overijssel)

"Essenlandschap"

Het essenlandschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleidt tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden. De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

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

Bij het bepalen van de landschappelijke inpassingen is rekening gehouden met gebiedskenmerken. De landschappelijke investeringen dragen bij aan een zorgvuldige inbedding van het bedrijfsperceel in de omgeving. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar Hoofdstuk 3. Hier wordt geconcludeerd dat het voornemen een aanzienlijk impuls van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee brengt en bijdraagt aan het sociaal en economisch vitaal houden van het landelijk gebied.

3. De "Stedelijke laag"

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

4. De "Lust- en leisurelaag"

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de "Lust- en leisurelaag" geen bijzondere eigenschappen. Het gebiedskenmerk kan derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

4.2.5.1 Algemeen

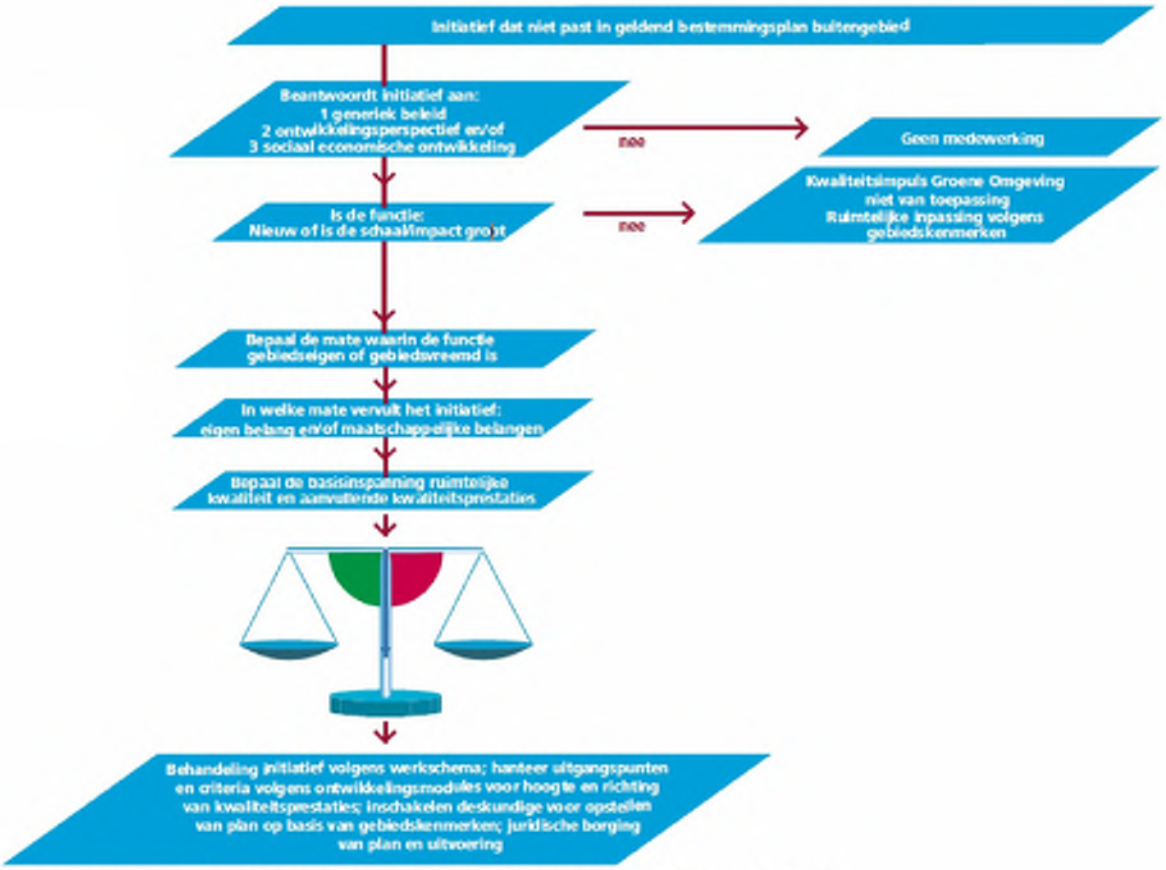
De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de kwaliteitsimpuls 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.

4.2.5.2 Methodiek

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:



Afbeelding 4.5 Modelschema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.5.3 Toetsing aan de uitgangspunten van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Generiek beleid

Zoals blijkt uit de toetsing aan de generieke beleidskeuzes, brengen deze generieke beleidskeuzes geen belemmering met zich mee. Kortheidshalve wordt verwezen naar deze subparagraaf.

Ontwikkelingsperspectieven

In paragraaf 4.2.4.4.2 wordt getoetst aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling goed passend is binnen de geldende ontwikkelingsperspectieven, mits geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit. Kortheidshalve wordt verwezen naar deze paragraaf.

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 kan wel een zekere nuancering in aangebracht worden, aangezien Bouwbedrijf Poppink al sinds 1957 op de 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 vervult 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 voor een deel een maatschappelijk belang gemoeid. Voor het grootste deel is echter sprake van een eigen 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 hoofdstuk 3 in combinatie met bijlage 1 en de uitwerking in paragraaf 4.3.1. Geconcludeerd kan worden dat er een goede balans is gevonden in de investering in de ruimtelijke kwaliteit en de nieuw geboden ontwikkelingsruimte.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Beleidskader voor de toepassing van de kwaliteitsimpuls groene omgeving

4.3.1.1 Algemeen

Zoals reeds aan bod is gekomen in paragraaf 4.2 is de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel op 1 oktober 2009 vastgesteld. In deze beleidsdocumenten is een nieuw instrument geïntroduceerd, namelijk de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Op basis van het provinciaal beleid ten aanzien van dit instrument is het mogelijk om 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 kwaliteitimpuls vorm te geven.

4.3.1.2 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:

1. is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;
2. wat is de schaal van de impact op de omgeving;
3. 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.

4.3.1.3 Toetsing initiatief aan het 'Beleidskader voor toepassing van de kwaliteitsimpuls groene omgeving'

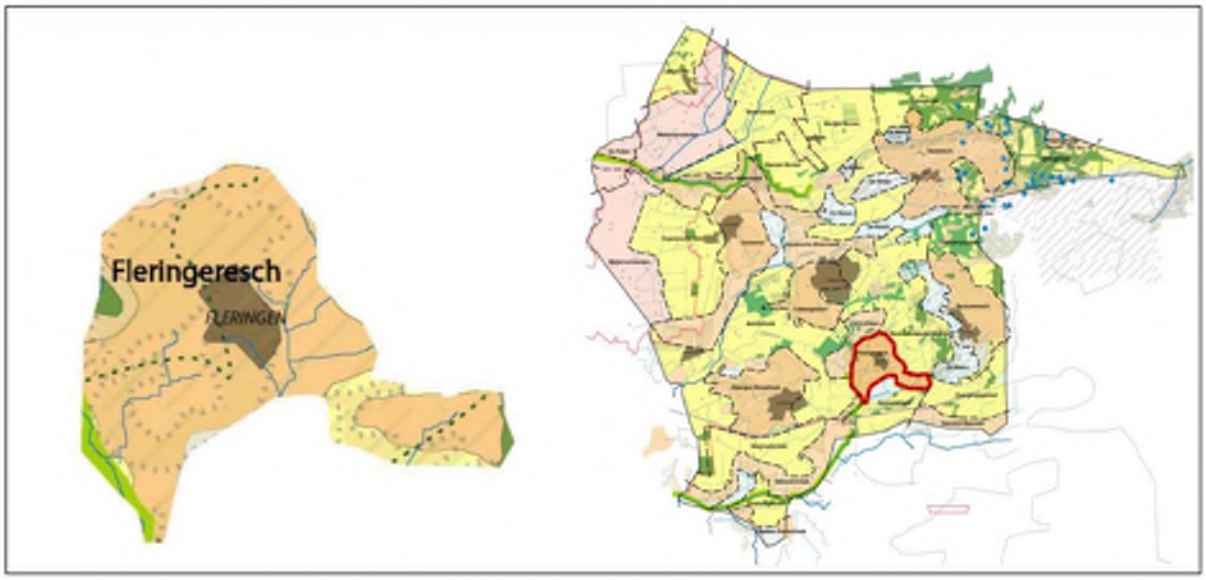
Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een KGO plan uitgewerkt. Dit document, bijgevoegd in bijlage 1, voorziet in een nadere concretisering / kwantificering van het KGO-beleid, specifiek voor de gewenste uitbreiding van Bouwbedrijf Poppink. Kortheidshlave wordt verwezen naar dit document in bijlage 1. Resumerend kan worden gesteld dat in voorliggend document is aangetoond dat de geboden ontwikkelingsruimte en investering in de ruimtelijke kwaliteit in evenwicht zijn. Het bedrag dat in het kader van KGO geïnvesteerd moet worden bedraagt €330.826,-. De kosten voor het uitvoeren van het landschapsplan bedragen €332.744,50. Dit betekent dat de te verrichten KGO investering volledig wordt behaald met de uitvoering van het KGO-landschapsplan. Er hoeft dus geen bedrag te worden gestort in het KGO fonds. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijke KGO-beleid.

4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

4.3.2.1 Inleiding

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'.

In afbeelding 4.6 is een uitsnede van het landschapsontwikkelingsplan opgenomen. Op basis van deze kaart ligt de locatie in het deelgebied "Fleringeresch".



Afbeelding 4.6 Deelgebied 'Fleringeresch' (Bron: LOP Gemeente Tubbergen)

4.3.2.2 Deelgebied Fleringeresch

De grote escomplexen hebben een open karakter en een landbouwkundige functie. Het open karakter, de bolling en steilranden van de essen is als één geheel behouden en versterkt. Grondgebonden landbouw (akkerproducten) is het meest gewenste grondgebruik voor de essen. Gedeeltelijk is beplanting gerooid waar deze de bedrijfsvoering belemmerde. De beplanting dient bij dit soort ontwikkelingen gecompenseerd te worden aan de randen van de essen. Het LOP stelt dat dit zeer herkenbaar landschap belangrijk is voor de leefbaarheid van het gebied en voor recreatie. Dus het landschap dient behouden te blijven door actief beheer en ontwikkelingen in het werk te stellen om behoud te realiseren.

De kleinschalige randen van de escomplexen op de overgang en van hoog naar laag worden versterkt, door ruimte te bieden voor (nieuwe) woon, werk en recreatieve bebouwingen. Dit versterkt nog eens het open karakter van de essen. De (nieuwe) gebouwen hebben een typisch Twentse streekeigen bouwstijl en zijn ingebed in een groenstructuur. Op deze wijze ontstaat een afwisselende structuur van erven, beplantingen en kleinschalige ruimten op de overgang van hoog naar laag. De Fleringermolenbeek is aangewezen als Provinciale ecologische verbindingszone, landschappelijke investeringen kunnen worden geconcentreerd in de beekdal.

De ontwikkelingsrichting is gericht op het behoud en herstel van landschapswaarden. Als aandachtspunten en kansen worden voor dit deelgebied genoemd:

- Actief herstel en beheer van kleine landschapselementen, erfbeplantingen en steilranden;
- Stimuleren grondgebonden landbouw (akkerproducten) op de essen en kampen;
- Stimuleren extensivering landbouw (Reconstructie), zeker in het beekdal van de Fleringermolenbeek;
- Aanleg recreatieve paden, herstel en/of openstellen kerkepaden;
- Ruimte bieden aan kleinschalige ontwikkelingen gecombineerd met aanleg van landschapselementen en groenstructuren langs de randen van de grote escomplexen;
- Ontwikkelingen koppelen aan landschapsonderhoud.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Landschapsontwikkelingsplan'

Het toekomstige bedrijfsperceel wordt ingepast middels de aanleg van een forse groenwal rondom het perceel. Hierbij wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen beplantingssoorten. Daarnaast wordt als aanvullende kwaliteitsprestatie inrichtingsmaatregelen getroffen nabij de beekloop 'Molenbeek'. Hiermee wordt de landschappelijke kwaliteit van het beekdal ter plaatse versterkt. Geconcludeerd wordt dat de inrichtingsmaatregelen in overeenstemming zijn met het LOP en zorgen voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Beoordeling geluidsaspecten

In voorliggend geval zijn wegverkeers-, railverkeers en industrielawaai niet van belang aangezien er geen nieuw geluidsgevoelig object wordt toegevoegd.

Voor wat betreft de invloed van het bedrijf op omliggende objecten wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (Milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Sigma Bouwen en Milieu heeft ter plaatse van de uitbreidingslocatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten en conclusies van dit onderzoek worden in de volgende subparagraaf behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten bodemkwaliteit

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging.De ondergrond ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk verontreinigingen t.o.v. de achtergrondwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten verontreinigingen overschrijden de

tussenwaarde niet, waardoor de verhoogd gemeten verontreinigingen geen aanleiding geven tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese "onverdacht" dient formeel verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien de beoogde bedrijfsfunctie van de onderzoekslocatie.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

5.3.1.1 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 m^2 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.

5.3.1.2 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.

5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Voor "kleinere" ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. Het doel van deze tool is: Het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekenende mate. De onderstaande afbeelding geeft de worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit weer. Hierbij is uitgegaan van een toename van 500 vervoersbewegingen (zie ook hoofdstuk 3) als gevolg van de gewenste ontwikkeling. Ook hier wordt weer opgemerkt dat het daadwerkelijke aantal vervoersbewegingen in de toekomstige situatie aanzienlijk lager zal liggen door uiteenlopende redenen zoals verwoord in hoofdstuk 3.

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)	500
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	1,09
	PM_{10} in µg/m^3	0,17
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;

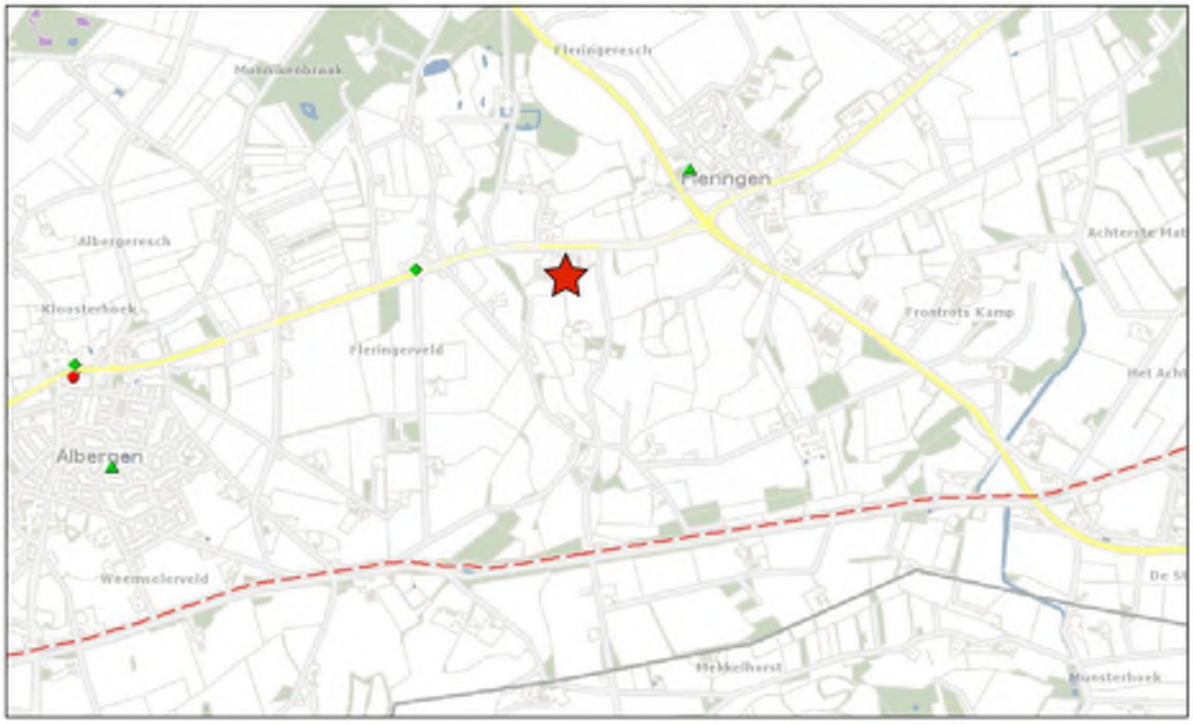
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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.

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Risicokaart Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot het bewuste plangebied geldt het omgevingstype rustige woonwijk, vanwege de ligging in het rustige buitengebied.

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

5.5.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);

2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.2.1 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt Bouwbedrijf Poppink aangemerkt als 'Aannemersbedrijf met werkplaats : b.o. > 1.000 m^2', geschaard onder milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 50 meter (voor het aspect geluid). Voor de aspecten geur en gevaar gelden richtafstanden van 10 meter. Voor het aspect stof geldt een richtafstand van 30 meter.

De uitbreiding van het bedrijfsperceel vindt plaats in zuidelijk richting. Het meest nabijgelegen gevoelige object ten opzichte van het uit te breiden gebied betreft de agrarische bedrijfswoning aan de Putmansweg 5, ten zuidoosten van het plangebied. De afstand van de rand van het nieuwe plangebied tot aan de gevel van de agrarische bedrijfswoning bedraagt 165 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden richtafstand.

5.5.2.2 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Het bedrijf betreft geen milieugevoelige functie die beschermd dient te worden tegen milieuhinder vanuit omliggende bedrijven of instellingen.

5.5.3 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

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 geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige 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 geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dit wordt 'de omgekeerde werking' genoemd.

5.6.2 Onderzoeksresultaten geur

De bedrijfsbebouwing die gebruikt gaat worden voor productiewerkzaamheden zijn aan te merken als geurgevoelig, aangezien er sprake is van een *'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'* (artikel 1 Wgv). De bebouwing die gebruik gaat worden voor opslagdoeleinden is op basis van voorgenoemde definitie niet aan te merken als geurgevoelig, aangezien hier niet langdurig wordt verbleven.

Het meest nabij gelegen agrarische bedrijf ten opzichte van het bedrijfsperceel dat wordt uitgebreid, is gelegen aan de Putmansweg 5. Dit betreft een grondgebonden veehouderij, waarvoor een vaste afstand van 50 meter geldt. De afstand van de bestemmingsgrens van de in dit bestemmingsplan besloten plangebied tot aan het agrarisch bouwperceel bedraagt circa 100 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden vast afstanden. Overige (kleinschalige intensieve) veehouderijen zijn gelegen op grotere afstand (meer dan 250 meter) of komen niet dichter op het bedrijfsperceel te liggen, waardoor deze bedrijven niet worden belemmerd in de bedrijfsvoering. Anderzijds zal ter plaatse van het uit te breiden bedrijfsperceel sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.6.3 Conclusie

Op basis van de Wgv en een goede ruimtelijke ordening is er geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.7 Flora & fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

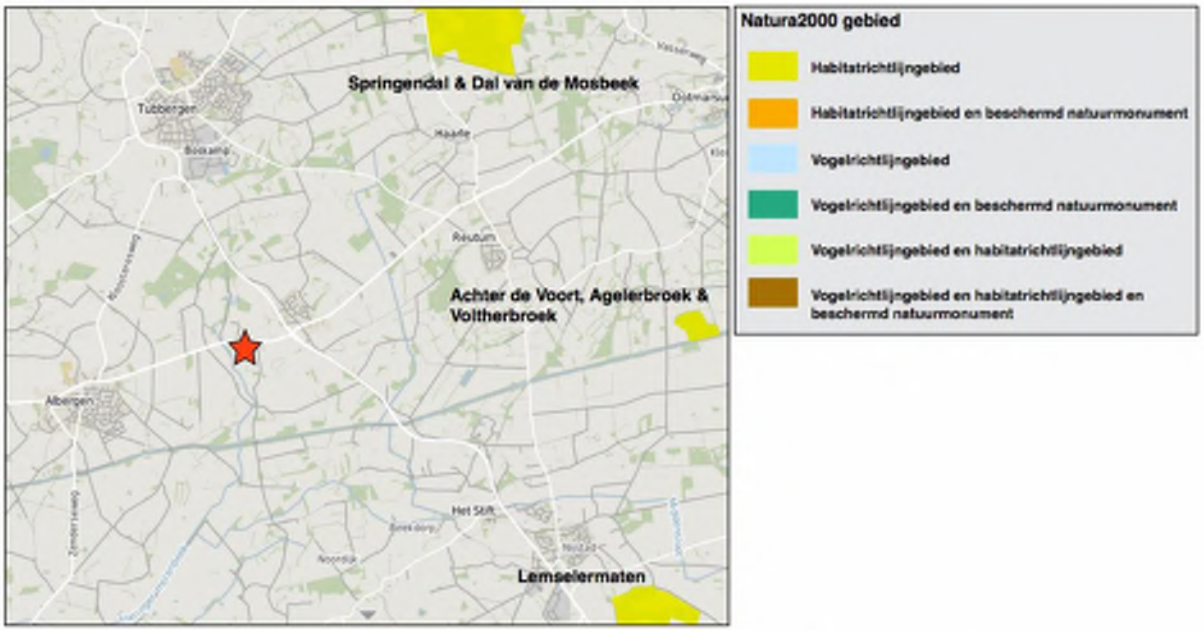
5.7.1 Gebiedsbescherming

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

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden betreffen 'Springendal & Dal van de Mosbeek", "Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek" en "Lemselermaten". Deze gebieden zijn gelegen op een afstand van respectievelijk circa 4,7, 5,7 en 6,1 kilometer afstand. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: Ministerie van EL&I))

Gezien de grote afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussengelegen gebied (barrièrewerking door bebouwing en infrastructuur) wordt gesteld dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een gebied dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.

Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Ministerie van EL&I)

Gezien de onderlinge afstand, aard en omvang van de ontwikkeling en het tussengelegen gebied wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Opgemerkt wordt dat er als kwalitatieve compensatie c.q. aanvullende kwaliteitsprestaties ten westen van het plangebied inrichtingsmaatregelen worden getroffen ter versterking van 'de waterloop uit de kaderrichtlijn water en waardevolle kleine wateren'.

5.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In de huidige situatie is ter plaatse van de uitbreidingslocatie sprake van onbebouwde agrarische cultuurgronden en deels een bomenrij. De huidige inrichting en het beheer maken de uitbreidingslocatie tot een volledig ongeschikt leefgebied van beschermde soorten. Door uitvoering van de voorgenomen activiteit worden geen beschermde soorten verstoord, beschadigd of gedood en er wordt geen beschermd functioneel leefgebied van bepaalde soorten zoals bijvoorbeeld vleermuizen, hun foerageergebieden en migratieroutes aangetast. De aanwezige bomenrij aan de zuidzijde heeft weinig tot geen natuurwaarde, gezien het huidige onderhoud, het huidige beheer en direct aangrenzend verhard buitenterrein met verstorende effecten op eventuele diersoorten. De betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen is zeer beperkt. Geschikte foerageerplekken zoals luwe bosranden, kronen van loofbomen, bloemrijke hooilanden en vochtige oevers ontbreken volledig. Het plangebied heeft vanwege het ontbreken van lijnvormige structuren geen betekenis als migratieroute voor vleermuizen. Het is om voorgenoemde redenen niet te verwachten dat de uitbreiding van het bedrijfsperceel op deze locatie negatieve effecten zou kunnen hebben op flora- en fauna die de wet beoogd te beschermen.

De aanplant van veel groen rondom de uitbreidingslocatie en aanvullende kwaliteitsprestaties nabij de Molenbeek leidt tot een verbetering van de biodiversiteit. Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling. De werkzaamheden zullen zoveel mogelijk buiten het broedseizoen plaatsvinden, hierdoor worden eventuele negatieve effecten op vogels worden voorkomen en is een ontheffing niet noodzakelijk. Dit artikel bepaalt:

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

2. De zorg 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 voorzover 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, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Archeologie & cultuurhistorie

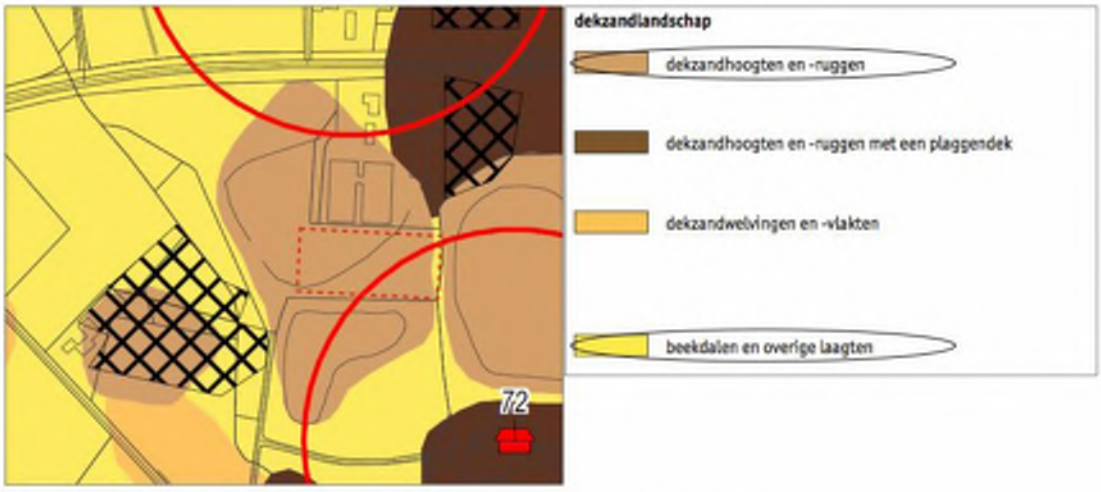
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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 relicten 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.

De uitbreidingslocatie, aangegeven met de rode stippellijn op afbeelding 5.4, is volgens archeologische verwachtingskaart van de gemeente Tubbergen gelegen in de gebieden aangemerkt als "Dekzandhoogten en –ruggen", "Beekdalen en overige laagten" en deels in een "Bufferzone rond erf, havezate en bedehuis". In afbeelding 5.4 is een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart opgenomen.



Afbeelding 5.4 Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Tubbergen)

5.8.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

De voor deze gebieden geldende archeologische verwachtingswaarden en de daaraan gekoppelde onderzoeksplicht wordt hierna weergegeven:

GEBIEDSTYPERING	VERWACHTING	ONDERZOEKSPLICHT
"Dekzandhoogten en –ruggen"	Hoog	Te versturen gebieden groter dan 2.500 m^2 waarbij de gronden dieper verstoord worden dan 40 cm.
"Beekdalen en overige laagten"	Laag	Te versturen gebieden groter dan 5.000 m^2 waarbij de gronden dieper verstoord worden dan 40 cm.
"Bufferzone rond erf, havezate en bedehuis"	Hoog	Te versturen gebieden groter dan 2.500 m^2 waarbij de gronden dieper verstoord worden dan 40 cm.

Aangezien de in bovenstaande tabel opgenomen oppervlaktes en verstoringsdieptes worden overschreden, is een archeologisch onderzoek uitgevoerd, bestaande uit een bureau- en verkennend booronderzoek. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

Op grond van de bestudeerde bronnen kan geconcludeerd worden dat het plangebied een hoge verwachting heeft op archeologische resten uit alle periodes. Er zijn geen vondsten in de directe omgeving van het plangebied bekend uit het Neolithicum, de Bronstijd en de late Middeleeuwen.

Door de aanwezigheid van een esdek dat dikker is dan 50cm, is de kans groot dat het esdek een beschermende werking heeft gehad voor archeologische vindplaatsen in de bodem. Voor een gebied gelegen in het beekdal in het uiterste oosten, met een esdek van 15-50 cm, hebben de middeleeuwse heideontginning en de

landbewerking waarschijnlijk voor bodemverstoring gezorgd. Onbekend is echter tot hoe diep de bodem daadwerkelijk is verstoord.

In het gehele plangebied is op grond van de dikte van de afdekkende laag (50 cm of meer) sprake van een esdek, dat gezien de bijmenging aan baksteenpuin in subrecente tijd is gevormd. Hieronder bevindt zich in acht van de twaalf boringen een intacte oudere eerdlaag. Op grond van de morfologie, kleur en textuur betreft het een hoge zwarte enkeerdgrond. De ondergrond bestaat uit een dekzandafzettingen van de Formatie van Boxtel (Laagpakket van Wierden). De grondwaterstand is tijdens het onderzoek niet aangetroffen en bevindt zich dieper dan 150 cm-mv (de maximale boordiepte).

De bodem in het gehele plangebied kan worden geclassificeerd als een hoge zwarte enkeerdgrond. Er is in de oostelijke helft van het plangebied geen beekeerd aangetroffen zoals werd verondersteld op basis van de bodemkaart. Tijdens het uitzeven van de boorkernen zijn geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen.

Vanwege de afwezigheid van archeologische indicatoren adviseert Hamaland Advies om geen vervolgonderzoek in het plangebied te laten uitvoeren en het plangebied vrij te geven voor ontwikkeling. Er zijn voor de archeologie geen gevolgen vanuit de voorgenomen bodemingrepen.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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.

5.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

De aspecten 'archeologie & cultuurhistorie' staan de uitvoering van de gewenste ontwikkelingen niet in de weg.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden.
  Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op grote afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en het feit dat er geen onevenredige toename van verkeersbewegingen worden verwacht, wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura-2000 gebieden. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in principe in een directe eindbestemming 'Bedrijf' voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen

onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

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

5.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen (voorheen Velt en Vecht en Regge en Dinkel), Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Vechtstromen heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt

(tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (http://www.dewatertoets.nl). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. De hierbij behorende 'watertoets' is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

6.2.3.2 Waterhuishoudkundige aspecten plangebied

Grondwater

Er zijn geen grondwaterproblemen in het plangebied bekend. Bij het bouwplan zal rekening worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte zodat de kans op grondwateroverlast kleiner wordt. Het plangebied bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied of een waterwingebied.

Oppervlaktewater

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig.

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. Er wordt aangesloten op de bestaande riolering.

Hemelwater

De hemelwaterafvoer in voorliggend plan geschiedt conform het vigerende beleid van het waterschap: schoon hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater. Hierbij wordt het hemelwater geïnfiltreerd. Het hemelwater komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem, waarbij dit water zodanig wordt geloosd dat geen verontreiniging van water, bodem en lucht kan optreden.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. Deze standaard maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. In voorliggend geval is het bestemmingsplan opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

  In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

  Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;

- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*

Deze regel is opgenomen om ten aanzien van geluidsgevoelige objecten een bepaalde afstand tot wegen te garanderen.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

'Groen' (Artikel 3)

Keuze

De toekomstige groenstroken binnen de begrenzing van het plangebied dienen overeenkomstig te worden bestemd. Daarom is voor het juridisch-planologisch vastleggen van deze groenstroken gekozen voor het opnemen van de bestemming 'Groen'.

Functie
De gronden aangewezen voor 'Groen' zijn bestemd voor groenstroken, (hoog)opgaande afschermende beplanting, tuinen en erven, grasland, voet- en fietspaden, ontsluitingen, water met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, voorzieningen en (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en (on)bebouwde gronden.

Bebouwingsmogelijkheden

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

'Bedrijf' (Artikel 4)

Keuze

De uitbreidingslocatie dient overeenkomstig het toekomstige gebruik te worden bestemd tot 'Bedrijf'. Middels een aanduiding wordt de specifieke functie (aannemersbedrijf) vastgelegd.

Functie

De tot 'Bedrijf' bestemde gronden zijn bestemd voor een aannemersbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf' met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, erfbeplantingen, terreinen en erven, met dien verstande dat per bestemmingsvlak ten hoogste 1 bedrijf is toegestaan. Bedrijven als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder niet zijn toegestaan. De gronden zijn mede zijn bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de landschappelijke inbedding van het bedrijf. De planregels bevat tevens een 'voorwaardelijke verplichting' die juridisch verankerd dat de landschappelijke inpassing van het bedrijf en aanvullende kwaliteitsprestaties daadwerkelijk worden uitgevoerd en in stand worden gehouden.

Bebouwingsmogelijkheden

In de planregels is vastgelegd dat de gezamenlijke oppervlakte (exclusief de oppervlakte van een bedrijfswoning) van de bedrijfsbebouwing per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m^2)' is aangegeven. De goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste 1,50 meter en ten hoogste 6 meter. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag ten hoogste 12 meter bedragen. Per bestemmingsvlak is 1 bedrijfswoning, dan wel het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan. De maatsvoering van bedrijfswoningen, bijbehorende bouwwerken en andere-bouwwerken zijn gelimiteerd in de regels. Via diverse afwijkingsmogelijkheden kent het bestemmingsplan een zekere flexibiliteit.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Het integrale handhavingsbeleid van de gemeente Tubbergen richt zich op het toezicht en de handhaving van de fysieke leefomgeving met als doel een bijdrage te leveren aan de naleving van de gestelde normen en regels. De gemeente Tubbergen zet integrale handhaving helder en strak in.

Een beschikbaar beleidskader voor de gemeente Tubbergen is de handhavings- en gedoogstrategie Fysieke Leefomgeving Overijssel. Dit is een beleidskader voor de bestuursrechtelijke- en strafrechtelijke handhaving en voor het gedogen. Het is een kader dat aangeeft hoe met handhaving wordt omgegaan en ook hoe er gehandeld wordt bij afwijkingen van de strategie.

In deze strategie is weergegeven welke handhavingsinstrumenten er zijn en is een afweging gemaakt naar de effectiviteit van de verschillende handhavingsinstrumenten. Afhankelijk van de uitkomsten uit de probleemanalyse kan gekozen worden voor preventieve instrumenten (zoals communicatie en voorlichting) en repressieve instrumenten (sanctiemiddelen zoals waarschuwen, opleggen van een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang).

In de strategie is transparant weergeven (helder) op welke de repressieve instrumenten worden ingezet in de praktijk. Hieruit volgt een uniforme wijze van omgaan met niet naleven van regelgeving welke ook consequent (strak) nagevolgd wordt. Onderdeel van deze toezichtstrategie is de sanctiestrategie. In de sanctiestrategie is aangegeven op welke wijze de gemeente Tubbergen bestuursrechtelijk zal optreden bij een geconstateerde overtreding. Voor passief gedogen is geen plaats binnen deze strategie. Gedogen zal alleen in uitzonderingssituaties en alleen actief geschieden, dat wil zeggen op basis van een gedoogbeschikking genomen door het college van burgemeester en wethouders.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen of wijzigingsplannen door de gemeente Tubbergen vindt plaats via de publiekrechtelijke weg.

Handhavend optreden kan ook plaatsvinden via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. Relevante constateringen worden daarom doorgegeven aan de strafrechtelijke partner(s). De opsporingsambtenaar besluit vervolgens zelf of een proces-verbaal wordt opgemaakt.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Tubbergen. Hierin wordt onder meer opgenomen dat het risico van planschade bij de initiatiefnemer ligt zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 INSPRAAK EN VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat de gewenste ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel kan instemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap heeft geen aanleiding gezien te reageren op het bestemmingsplan.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval is een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn geen inspraakreacties ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1: KGO PLAN

BIJLAGE 2: VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 3: ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN VERKENNEND BOORONDERZOEK

BIJLAGE 4: WATERTOETS

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**8**
Artikel 3	Bedrijf	8
Artikel 4	Groen	11
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**12**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	12
Artikel 6	Algemene bouwregels	13
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	14
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	15
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**16**
Artikel 9	Overgangsrecht	16
Artikel 10	Slotregel	17
Bijlage regels		**18**
Bijlage 1	**Landschapsplan**	**19**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan "Fleringen, Ootmarsumseweg 226, 228, 230 en 234" met identificatienummer NL.IMRO.0183.1315696-vg01 van de gemeente Tubbergen;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

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-bouwwerk
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.7 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde 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 bebouwingspercentage
de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak of het bestemmingsvlak indien daarin geen bouwvlak voorkomt, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak;

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 bedrijfsgebouw
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.12 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;

1.13 bestaand
bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan Fleringen, Ootmarsumseweg 226, 228, 230 en 234;

1.14 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met dezelfde 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 gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.17 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

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 gebouw zijnde, zijn toegestaan;

1.22 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

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

1.26 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;

1.27 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;

1.28 voorgevelrooilijn
de bouwgrens die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

1.29 woning
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

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.

2.3 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;

2.4 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;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 peil:

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

2.7 de breedte en diepte van een bouwwerk:

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

2.8 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.9 ondergeschikte bouwonderdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een aannemersbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf';

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

b. per bestemmingsvlak ten hoogste 1 bedrijf is toegestaan;
c. bedrijven als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder niet zijn toegestaan;
d. 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' bestemde gronden mogen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 6 (Algemene bouwregels) uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

a. bebouwing geldt dat:
   1. de gezamenlijke oppervlakte (exclusief de oppervlakte van een bedrijfswoning) van de bedrijfsbebouwing per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding **'maximum bebouwd oppervlak (m^2)'** is aangegeven;
   2. bedrijfsgebouwen gebouwd mogen worden;
   3. de goothoogte van bedrijfsgebouwen ten minste 1,50 meter en ten hoogste 6 meter bedraagt;
   4. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen ten hoogste 12 meter bedraagt;
   5. voor zover gebouwd aan de bedrijfswoning, het bedrijfsgebouw door middel van een brandwerende muur, voorzien van maximaal één inpandige toegang naar dit bedrijfsgebouw, geheel gescheiden wordt van de bedrijfswoning;
b. bedrijfswoningen bovendien geldt dat:
   1. per bestemmingsvlak ten hoogste 1 bedrijfswoning mag worden gebouwd, dan wel, indien meer bedrijfswoningen aanwezig zijn, het bestaande aantal;
   2. de inhoud ten hoogste 900 m^3 bedraagt, met dien verstande dat indien een woning aanwezig is waarbij van de bestaande inhoud nog geen 900 m^3 voor wonen in gebruik is, de woonruimte mag worden uitgebreid tot maximaal deze inhoudsmaat dan wel, indien een grotere bedrijfswoning aanwezig is, de bestaande inhoud die voor wonen in gebruik is;
   3. de goothoogte ten hoogste 4 meter bedraagt dan wel, indien een grotere goothoogte aanwezig is, de bestaande goothoogte;
   4. de bouwhoogte ten hoogste 9 meter bedraagt dan wel, indien een grotere bouwhoogte aanwezig is, de bestaande bouwhoogte;
   5. de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° bedraagt dan wel, indien een andere dakhelling aanwezig is, de bestaande dakhelling;

c. bijbehorende bouwwerken geldt dat:
   1. 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;
   2. de bouwhoogte ten hoogste 8 m bedraagt, dan wel indien een grotere bouwhoogte aanwezig is, de bestaande bouwhoogte;
   3. de goothoogte ten hoogste 3 m bedraagt, dan wel indien een grotere goothoogte aanwezig is, de bestaande goothoogte;
   4. 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;
   5. de afstand van een bijbehorend bouwwerk ten opzichte van de bedrijfswoning ten hoogste 30 m bedraagt;
d. andere-bouwwerken geldt dat de hoogte ten hoogste 5 meter bedraagt met uitzondering van erfscheidingen waarvan de bouwhoogte 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 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 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.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting

a. 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 zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Landschapsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 24 maanden na het onherroepelijk worden van voorliggend bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in Bijlage 1 opgenomen Landschapsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken:

a. van het bepaalde in artikel 3.2 onder b sub 1 voor de huisvesting van twee huishoudens, mits hierdoor het aantal woningen niet wordt vergroot;
b. 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.
c. van het bepaalde in artikel 3.2 onder c sub 4 voor wat betreft het bouwen achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning, met dien verstande dat het bepaalde in Artikel 6 (Algemene bouwregels) in acht wordt genomen. Als het bijgebouw 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.
d. van het bepaalde in 3.4.2 en toestaan dat in plaats van de landschapsmaatregelen andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in het Landschapsplan (Bijlage 1) opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden.

3.5.2 Afwegingskader

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van het bepaalde in artikel 3.5.1 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 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 3.5.1 genoemde afwijkingen geen toepassing.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor;

a. groenstroken en overige aanplanten, water(lopen) en uitritten;

met bijbehorende andere-bouwwerken, voorzieningen en (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en (on)bebouwde gronden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op de tot 'Groen' bestemde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken geldt de volgende regel:

a. de bouwhoogte van andere-bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 m.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

a. 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 op de verbeelding nader onderscheiden wegen in acht genomen:

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

b. Burgemeester en wethouder zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a, 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 7 Algemene gebruiksregels

a. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met dit bestemmingsplan;
b. Onder een verboden gebruik als bedoeld in a wordt in ieder geval verstaan het gebruik of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
c. 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 vergunning, ontheffing of ontheffing is vereist en deze is verleend;
d. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a tot en b indien strikte toepassing van deze regel leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
e. Overtreding van een verbod als bedoeld in a en b is een strafbaar feit.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan:

a. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein, met dien verstande dat de op de verbeelding aangewezen afstand tussen enige bebouwingsgrens en enige weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
b. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven maten en afmetingen van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10 % mogen bedragen van de in deze regels genoemde, dan wel op de verbeelding aangewezen of daarvan te herleiden maten en afmetingen. Deze afwijking geldt niet voor de inhoudsmaat van (bedrijfs- /recreatie-)woningen;
c. ten behoeve van de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor (semi-)openbare diensten met dien verstande dat:
    1. de inhoud ten hoogste bedraagt 50 m³;
    2. in afwijking van het bepaalde onder a de inhoud van een gasdrukregel- en meetstation ten hoogste bedraagt 15 m³;
    3. de hoogte ten hoogste bedraagt 5 m;
    4. deze afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing is ten aanzien van gronden, welke zijn gelegen binnen de bestemming 'Bos' en 'Natuur';
d. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen de bebouwingsgrenzen en toestaan dat de grenzen naar de buitenzijde worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
    3. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer wordt overschreden dan 1 m;
    4. erkers over maximaal 3/5 deel van de gevelbreedte, mits de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens met niet meer dan 1 m wordt overschreden, alsmede de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste bedraagt 2 m;
e. ten aanzien van het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek-) erkers, mits de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1 m;
f. voor de bouw van masten ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, met dien verstande dat de hoogte van masten ten hoogste bedraagt 45 m en de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden niet onevenredig worden geschaad;
g. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van andere-bouwwerken en toestaan dat de hoogte van andere-bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 10 m mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1

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

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

9.1.2

Burgemeester en wethouders kunnen 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%.

9.1.3

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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1

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

9.2.2

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.

9.2.3

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.

9.2.4

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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Fleringen, Ootmarsumseweg 226, 228, 230 en 234" van de gemeente Tubbergen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....	.....
De voorzitter,	De griffier,

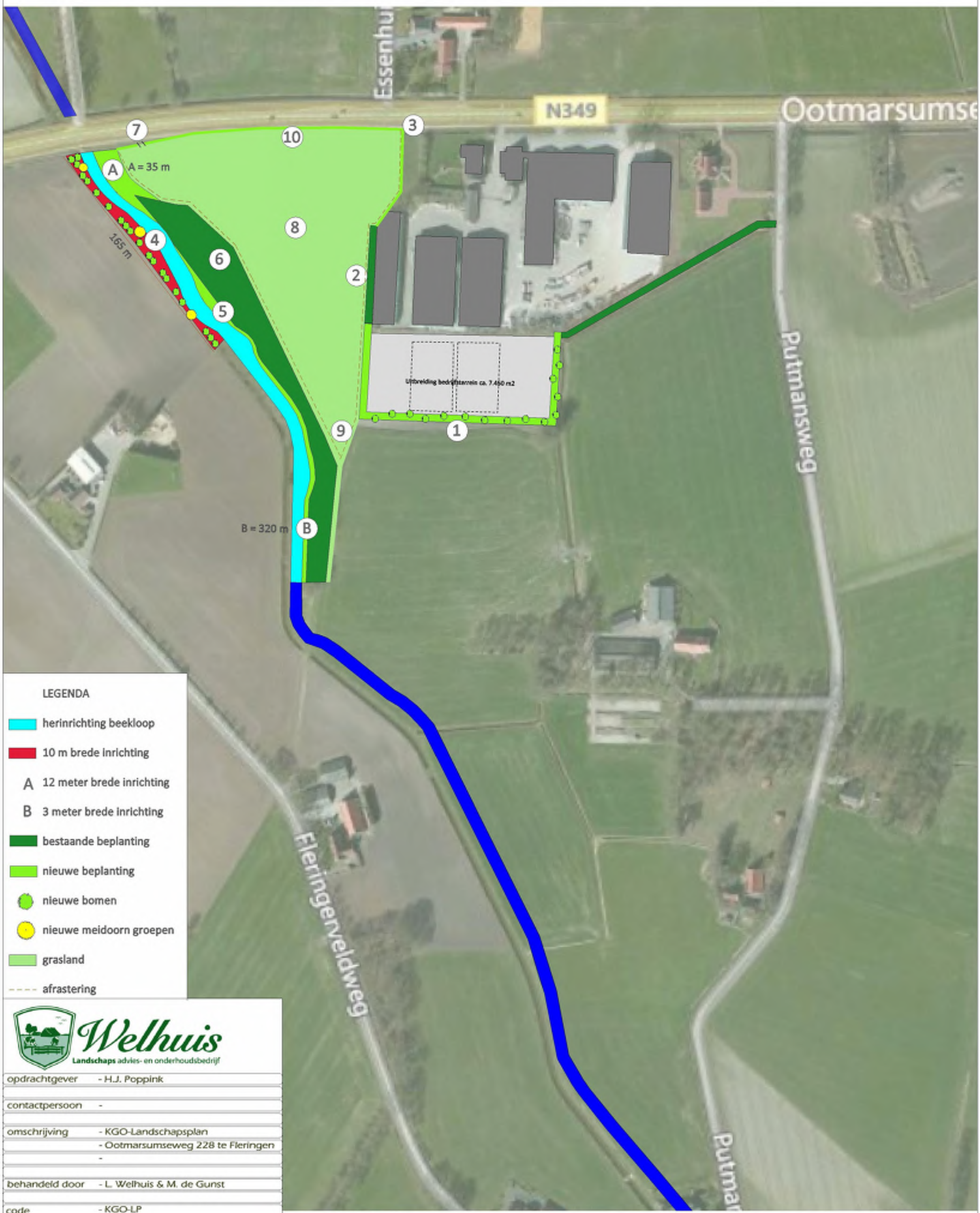
Bijlage regels

Bijlage 1 Landschapsplan

Bijlage I

Inrichtingsschets KGO-Landschapsplan Ootmarsumseweg 228 Fleringen

KGO-Landschapsplan
Ootmarsumseweg 228 te Fleringen



Welhuis
Landschaps advies- en onderhoudsbedrijf

opdrachtgever	- H.J. Poppink
contactpersoon	-
omschrijving	- KGO-Landschapsplan
	- Ootmarsumseweg 228 te Fleringen
	-
behandeld door	- L. Welhuis & M. de Gunst
code	- KGO-LP
tek.nummer	- 001
datum	- 18 september 2014
wijz.data	- 10 november 2014
	-
	-
Tekening	- 001
Schaal	- 1:2500
versie	- 001

Bijlage II

Situatie en dwarsprofielen Molenbeek door Waterschap Vechtstromen

Gem. Tubbergen
sectie G

Ootmarsumseweg

Essenhuisweg

Putmansweg

Fleringerveldweg

Bodemhoogte 13.26+

Onderhoud brug
Aanbrengen leuningen
Plaatsen waterschapshek 4m.

10m.

10m.

Aan te leggen poel

Onderhoudspad 4m.

Aansluiten op bestaand pad

Aan te leggen bosplantsoen

Onderhoudspad 4m.

Aan te leggen bosplantsoen

Aan te leggen bosplantsoen

Sotie plan Kuipers

Meanderen waar mogelijk
i.v.m. houtwal

Onderhoudspad 4m.

Aan te leggen bosplantsoen

Bodemhoogte 12.80+

Niet beschikbaar

16.18

15.71

15.22

14.83

14.13

13.60

13.16

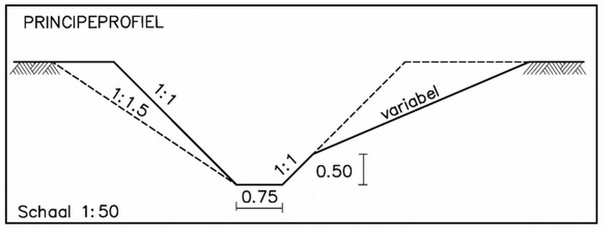
12.60

12.30

Poppink

Kuipers

Booyink



Concept

WATERSCHAP vechtstromen
Postbus 5006
7600 GA Almelo
Tel. 088-2203333
Fax. 088-2203300
E-mail : info@vechtstromen.nl

Project Poppink

Project Poppink
Situatie met dwarsprofielen

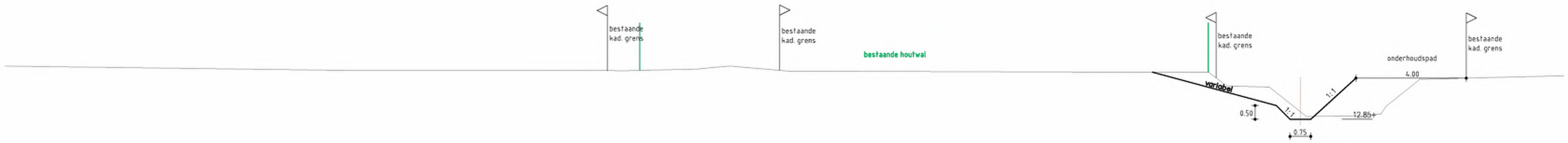
J			
I			
H			
G			
F			
E			
D			
C			
B			
A			
Merk	Datum	Par.	
Wijzigingen:			

Get.:	09-04-2014	GB	Revisie:		Formaat :	A1	Besteknummer: ----
Gez.:			Schaal:	1:1000	Waterloop	Status Jaar	Bladnummer
Archief	2014		Tekeningnummer:	14-3-1		0 2014	1

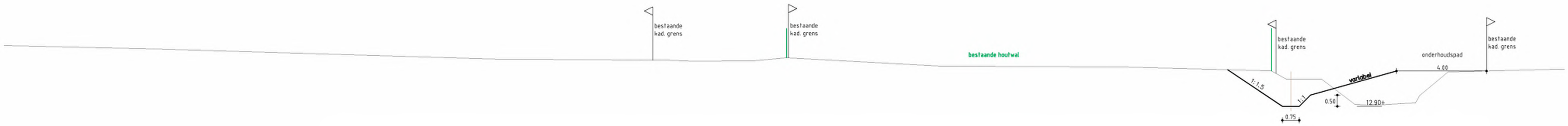
GEEN WERKZAAMHEDEN

dwp 12.30 — 10.00

dwp 12.60 — 10.00



dwp 13.16 — 10.00



dwp 13.60 — 10.00

Concept

WATERSCHAP vechtstromen
Postbus 5006
7600 GA Almelo
Tel. 088-2203333
Fax. 088-2203300
E-mail : info@vechtstromen.nl

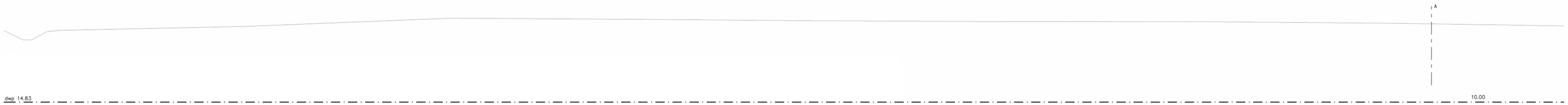
Project Poppink

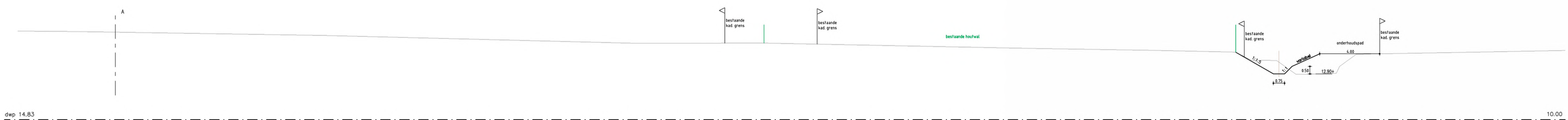
Project Poppink
Dwarsprofielen 12.30 t/m 13.60

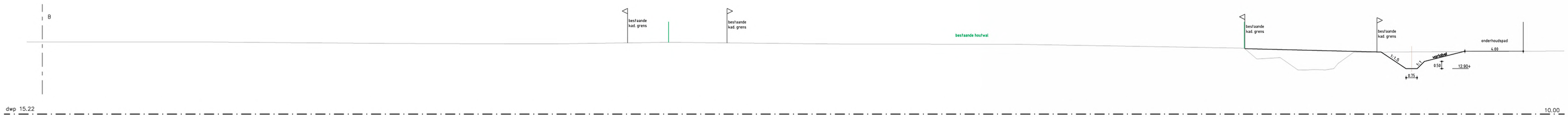
Merk	Datum	Par.
J		
I		
H		
G		
F		
E		
D		
C		
B		
A	21-07-2014	GB

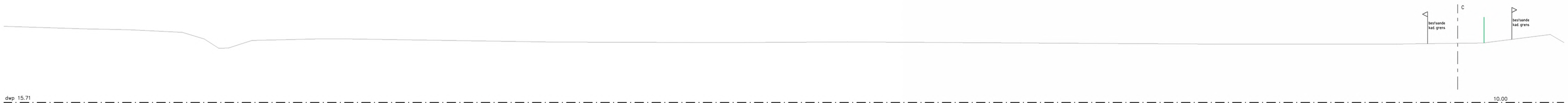
Wijzigingen:

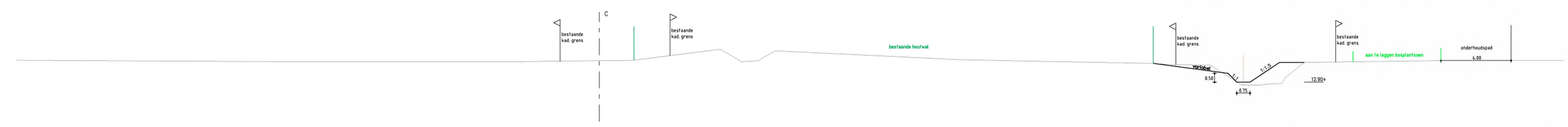
Get.:	09-04-2014	GB	Revisie:		Formaat :	A1	Besteknummer: ----
Gez.:			Schaal:	1:100	Waterloop	Status / Jaar	Bladnummer
Archief	2014		Tekeningnummer:	14-3-1		0 / 2014	2

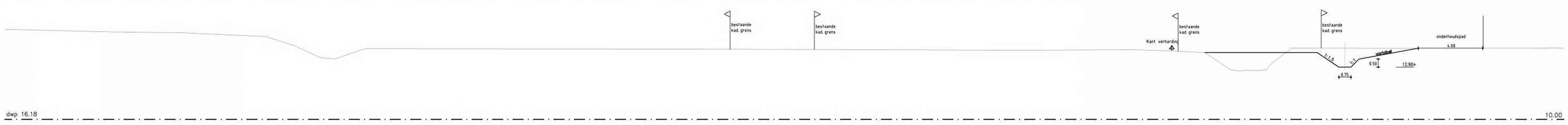












Concept

WATERSCHAP vechtstromen
Postbus 5006
7600 GA Almelo
Tel. 088-2203333
Fax. 088-2203300
E-mail : info@vechtstromen.nl

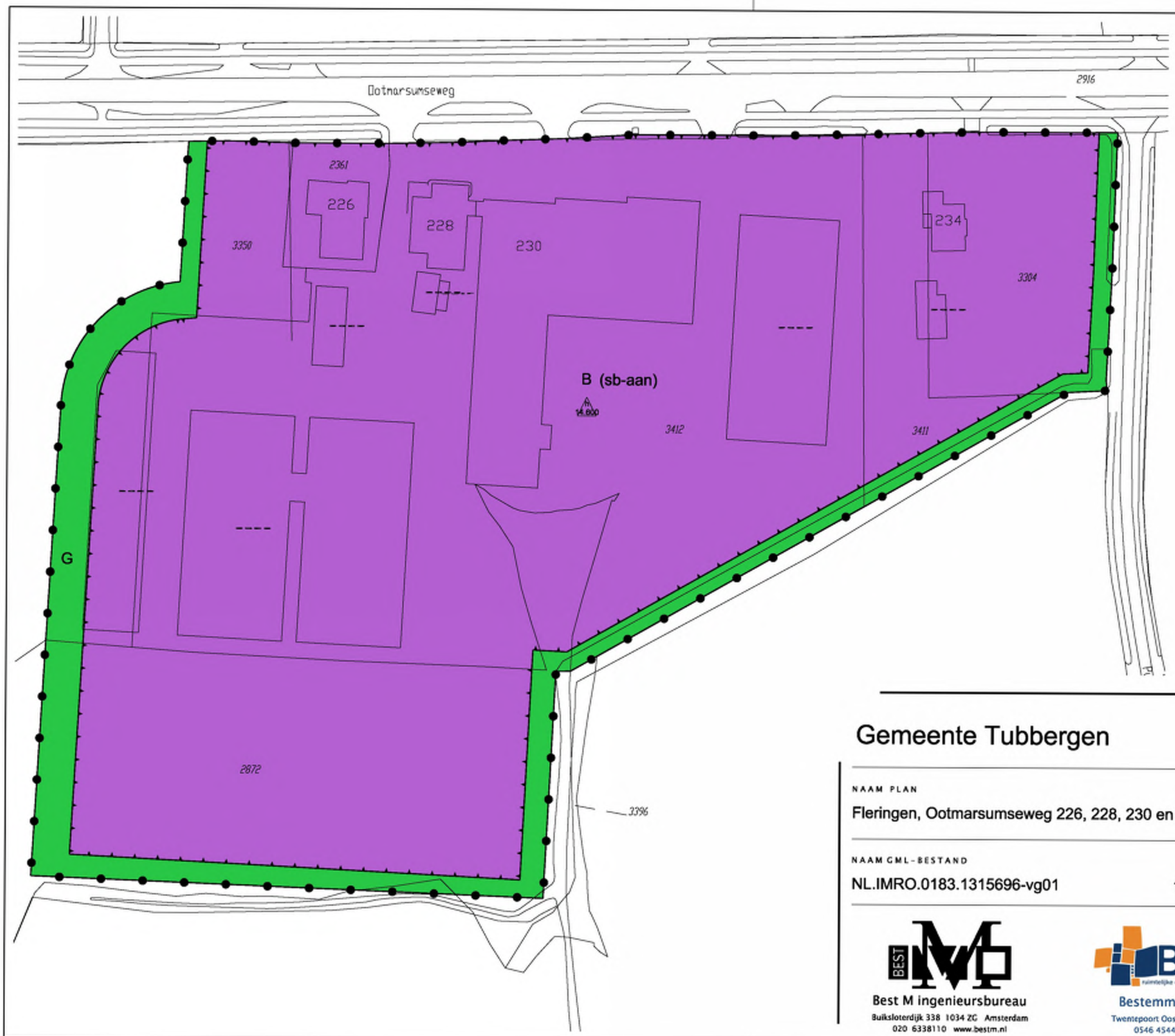
Project Poppink

Project Poppink
Dwarsprofielen 14.13 t/m 16.18

Merk	Datum	Par.
A	21-07-2014	GB

Wijzigingen:

Gef.:	09-04-2014	GB	Revisie:		Formaat :	A0	Besteknummer: ----
Gez.:			Schaal:	1:100	Waterloop	Status	Jaar	Bladnummer
Archief	2014		Tekeningnummer:	14-3-1		0	2014	3



LEGENDA

Plangebied

Plangrens

Bestemmingen

B — Bedrijf

G — Groen

Functieaanduidingen

(sb-aan) — specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf

Maatvoering

14.000 — maximum bebouwd oppervlak (m2)

Verklaring

Ondergrond

Gemeente Tubbergen

NAAM PLAN

Fleringen, Ootmarsumseweg 226, 228, 230 en 234

NAAM GML-BESTAND	DATUM	BLAD VAN BLADEN	FORMAAT
NL.IMRO.0183.1315696-vg01	13-7-2015	1 VAN 1	A3

TEKENAAR	SCHAAL
MvL	1 :1000

Best M ingenieursbureau
Buiksloterdijk 338 1034 ZC Amsterdam
020 6338110 www.bestm.nl

BJZ.nu
ruimtelijke ordening en projectrealisatie
Bestemmingsplannen
Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo
0546 454466 www.bjz.nu