

# **TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22e Buitengebied Schuur voor Schuur Tubbergen**

**Status: vastgesteld**

**Status: vastgesteld**

**IMRO-Code: NL.IMRO.0183.TAMBUISTUBBERGEN-VG01**

# Inhoudsopgave

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Motivering</b>                                                            | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                                                 | <b>7</b>  |
| 1.1 Inleiding en aanduiding plangebied                                       | 7         |
| 1.2 Beoordelingskader en belangenafweging                                    | 12        |
| 1.3 Leeswijzer                                                               | 13        |
| <b>Hoofdstuk 2 Toekomstige situatie</b>                                      | <b>15</b> |
| 2.1 Gewenste ontwikkeling                                                    | 15        |
| 2.2 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving                      | 19        |
| <b>Hoofdstuk 3 Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege</b>                 | <b>21</b> |
| 3.1 Omschrijving gevraagde activiteiten                                      | 21        |
| 3.2 Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege                                | 21        |
| <b>Hoofdstuk 4 Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg en participatie</b> | <b>25</b> |
| 4.1 Visie en beleid voor het plangebied                                      | 25        |
| 4.2 Voorbereidingsfase / Verkenningsfase met stakeholders                    | 38        |
| <b>Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu</b>                   | <b>39</b> |
| 5.1 Bedrijven en milieuzonering                                              | 39        |
| 5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking                                     | 41        |
| 5.3 Mer-beoordeling                                                          | 42        |
| 5.4 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren                              | 43        |
| 5.5 Soortenbescherming en gebiedsbescherming                                 | 45        |
| 5.6 Luchtkwaliteit                                                           | 47        |
| 5.7 Geluid                                                                   | 48        |
| 5.8 Geur                                                                     | 50        |
| 5.9 Omgevingsveiligheid                                                      | 51        |
| 5.10 Trilling                                                                | 53        |
| 5.11 Archeologie                                                             | 54        |
| 5.12 Bodem                                                                   | 56        |
| 5.13 Waterbelang                                                             | 57        |
| <b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan</b>                              | <b>60</b> |
| 6.1 Financiële uitvoerbaarheid                                               | 60        |
| 6.2 Zienswijzen                                                              | 60        |
| <b>Hoofdstuk 7 Toelichting planregels</b>                                    | <b>62</b> |
| 7.1 Inleiding                                                                | 62        |
| 7.2 Opzet van de regels                                                      | 62        |
| <b>Bijlagen bij de motivering</b>                                            | <b>64</b> |
| <b>Bijlage 1 Landschappelijke inpassingsplannen</b>                          | <b>65</b> |
| <b>Bijlage 2 Participatieverslag Almeloseweg 93</b>                          | <b>66</b> |
| <b>Bijlage 3 Participatieverslag Knooperv de Veldboer 18</b>                 | <b>67</b> |
| <b>Bijlage 4 Participatieverslag Agelerweg 32</b>                            | <b>68</b> |

|                   |                                                          |           |
|-------------------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Bijlage 5</b>  | <b>Natuuronderzoeken</b>                                 | <b>69</b> |
| <b>Bijlage 6</b>  | <b>Oplegnotitie natuuronderzoeken</b>                    | <b>70</b> |
| <b>Bijlage 7</b>  | <b>Natuuronderzoek Knooperf de Veldboer</b>              | <b>71</b> |
| <b>Bijlage 8</b>  | <b>Oplegnotitie natuuronderzoek Knooperf de Veldboer</b> | <b>72</b> |
| <b>Bijlage 9</b>  | <b>Stikstofdepositieberekening</b>                       | <b>73</b> |
| <b>Bijlage 10</b> | <b>AERIUS-rekenbestand ontwikkelfase</b>                 | <b>74</b> |
| <b>Bijlage 11</b> | <b>AERIUS-rekenbestand gebruiksfase</b>                  | <b>75</b> |
| <b>Bijlage 12</b> | <b>Bodemonderzoek Wieschertsweg 6</b>                    | <b>76</b> |
| <b>Bijlage 13</b> | <b>Bodemonderzoek Agelerweg 32</b>                       | <b>77</b> |
| <b>Bijlage 14</b> | <b>Digitale watertoetsen</b>                             | <b>78</b> |

# Motivering



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Inleiding en aanduiding plangebied

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op vijf plandelen gelegen binnen de gemeente Tubbergen. Het gaat om de Wieschertsweg 6 en Almeloseweg 93 te Tubbergen, Knooperf de Veldboer 18, Rouweweg 15 te Langeveen en Agelerweg 32 te Reutum.

In voorliggende situatie is sprake van een bijzondere situatie gelet op de verbondenheid tussen de plandelen middels een uitruil van meters. Daarbij is sprake van een relatie met een locatie in de gemeente Dinkelland, dit betreft de Wiekerstraat 7. Voor deze locatie is een apart TAM-omgevingsplan opgesteld.

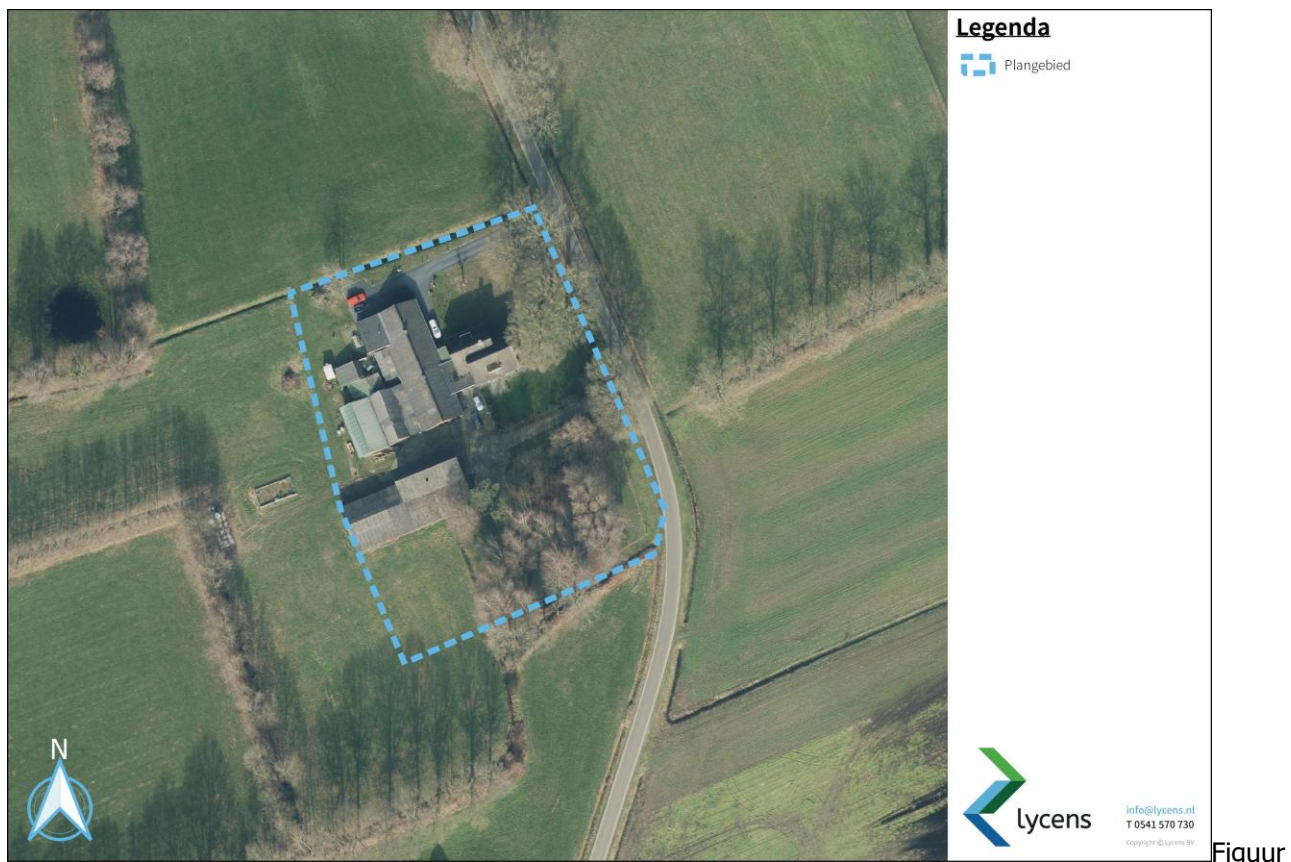
Hierbij vinden binnen verschillende plandelen sloop- en bouwwerkzaamheden plaats om extra m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toe te staan dan wel het legaliseren van reeds gebouwde bebouwing. Tevens zullen er enkele wijzigingen plaatsvinden wat betreft de functiegrenzen. Dit zodat er mogelijkheden worden verkregen om bijbehorende bouwwerken toe te staan binnen een desbetreffende functie dan wel het planologisch vastleggen van de nieuwe situatie. Hierbij zal eveneens een landschappelijke inpassing plaatsvinden. In de volgende paragrafen wordt per plandeel een korte beschrijving gegeven.

### Wieschertsweg 6

Het plandeel aan de Wieschertsweg 6 ligt ten zuidoosten van de kern Tubbergen en ten noorden van de kern Fleringen. Het plandeel staat kadastraal bekend als gemeente Tubbergen, sectie L met perceelnummers 5385, 9641 en 9787. In figuur 1 is een uitsnede weergegeven ten opzichte van de nabije omgeving.

Binnen dit plandeel wordt in totaal 776 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Binnen dit plandeel blijft 373 m<sup>2</sup> aan opstallen behouden en wordt een nieuwe schuur van 60 m<sup>2</sup> bijgebouwd. Het maximale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 433 m<sup>2</sup>. In de berekening van het totaal aantal sloopmeters is rekening gehouden met de nieuwbouw van 60 m<sup>2</sup>.

De agrarische functie wordt gehandhaafd, het bouwvlak en de bouwmogelijkheden worden verkleind.



1: Luchtfoto huidige situatie en begrenzing

### Almeloseweg 93

Het plandeel aan de Almloseweg ligt ten zuidwesten van de kern Tubbergen en ten noordoosten van de kern Harbrinkhoek, gelegen in het buitengebied behorende bij de kern Tubbergen. Het plandeel staat kadastraal bekend als gemeente Tubbergen, sectie I met perceelnummers 5868, 6882, 6886, 6887, 6888, 6889, 6908 en 6909. In figuur 3 is een uitsnede weergegeven ten opzichte van de nabije omgeving.

Binnen dit plandeel voorziet de ontwikkeling in de legalisatie van een schuur met een oppervlakte van 689 m<sup>2</sup> en de realisatie van een bijbehorend bouwwerk. Het totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt vastgezet op 758,5 m<sup>2</sup>. De huidige woonfunctie blijft behouden en de schuren worden gebruikt ten behoeve van opslag. Hiertoe wordt de woonfunctie gehandhaafd en aangevuld met de functieaanduiding voor opslag. De aanduiding "opslag" wordt toegevoegd en behoort tot de categorie "Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)".



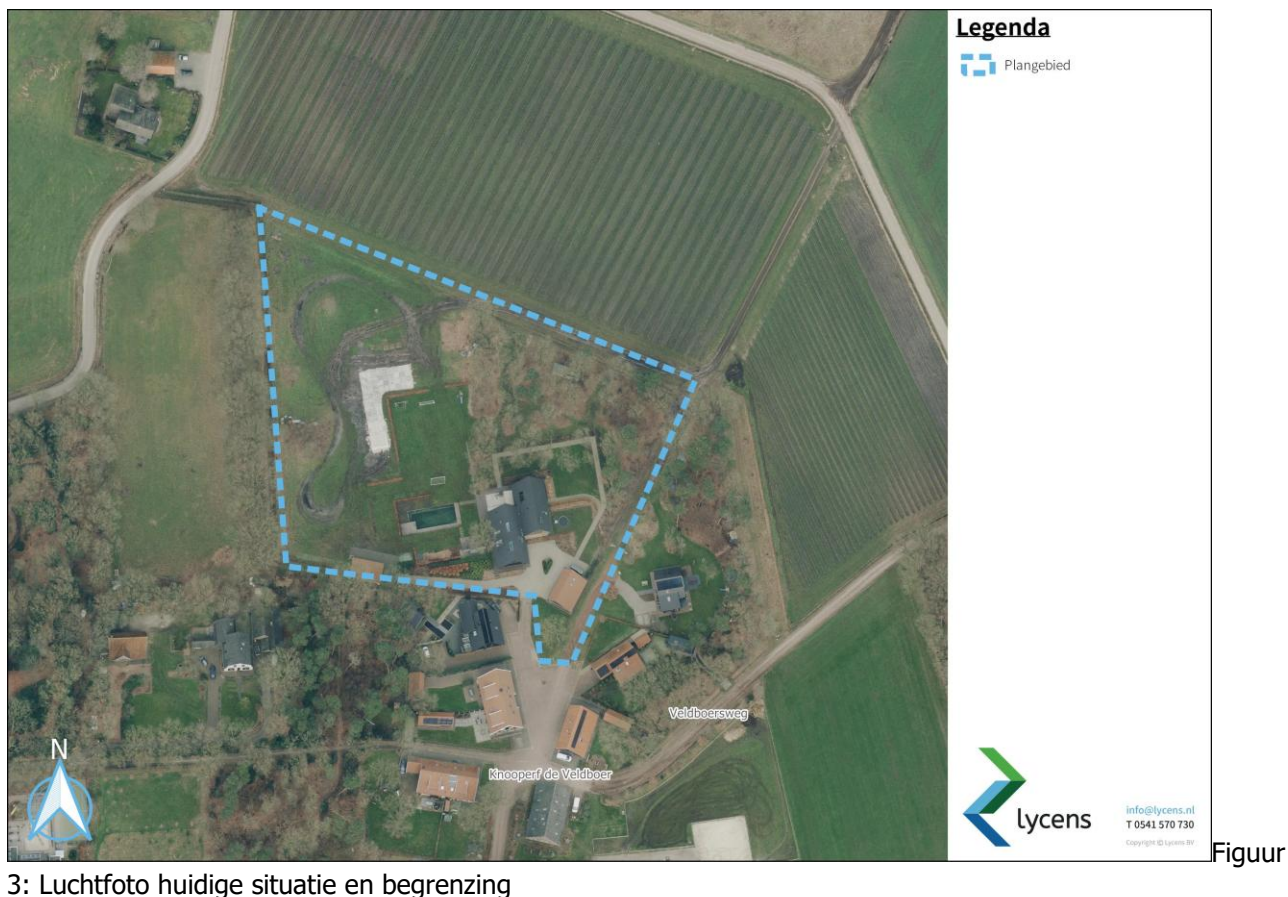
Figuur 2: Luchtfoto huidige situatie en begrenzing

### Knooperf de Veldboer 18

Het plandeel aan de Knooperf de Veldboer 18 ligt ten noorden van de kern Langeveen, eveneens in het buitengebied behorende bij de kern Langeveen. Het plandeel staat kadastraal bekend als gemeente Tubbergen, sectie A met perceelnummers 8518 en 8519. In figuur 4 is een uitsnede weergegeven ten opzichte van de nabije omgeving.

Binnen dit plandeel wordt een nieuw bijbehorend bouwwerk gerealiseerd met een oppervlak van 205 m<sup>2</sup>. In totaal is 300 m<sup>2</sup> een bijbehorende bouwwerken aanwezig. De huidige woonfunctie heeft een oppervlakte van 2.105 m<sup>2</sup>. De uitbreiding is 2.052 m<sup>2</sup>. In totaal wordt de woonfunctie vergroot naar 4.157 m<sup>2</sup>. De huidige woonfunctie wordt vergroot en het nieuwe bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt voor opslag. De woonfunctie wordt uitgebreid zodat de schuur hier binnen valt. Middels een aanduiding wordt opslag mogelijk gemaakt. Buitenopslag wordt uitgesloten.





3: Luchtfoto huidige situatie en begrenzing

### Rouweweg 15

Het plandeel aan de Rouweweg 15 ligt in het buitengebied van de gemeente Tubbergen, behorende bij de kern Langeveen. Het plandeel staat kadastraal bekend als gemeente Tubbergen, sectie A met perceelnummers 6688 en 7269. In figuur 5 is een uitsnede weergegeven ten opzichte van de nabije omgeving.

Binnen dit plandeel wordt 326 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt en worden kuilplaten verwijderd. De bestaande akkerbouwtak wordt voortgezet. Het totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt in de toekomstige situatie 1.236 m<sup>2</sup>.

De agrarische functie wordt gehandhaafd, het agrarische bouwvlak wordt verkleind en de bouw mogelijkheden worden ingeperkt.

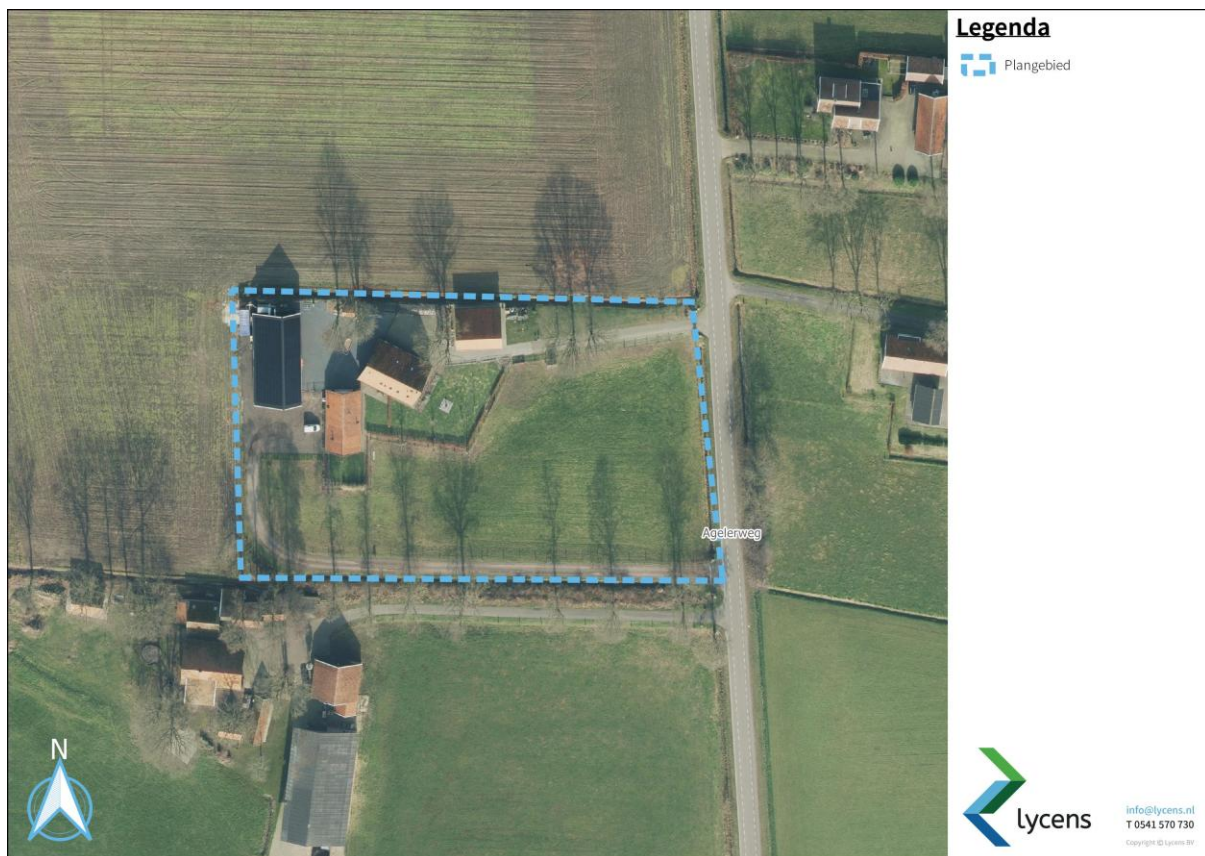


4: Luchtfoto huidige situatie en begrenzing

### Agelerweg 32

Het plandeel aan de Agelerweg 32 ligt in het buitengebied van de gemeente Tubbergen, behorende bij de kern Reutum. Het plandeel bevindt zich ten zuiden van de kern Reutum en staat kadastraal bekend als gemeente Tubbergen, sectie Q met perceelnummers 1435, 2190 en 2191. In figuur 6 is een uitsnede weergegeven ten opzichte van de nabije omgeving.

Binnen dit plandeel wordt een bestaand bijbehorend bouwwerk uitgebreid. In totaal bestaat er in de nieuwe situatie 607,5 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken. De woonfunctie wordt aangevuld met een mogelijkheid tot kleinschalig houtbewerkingsbedrijf als vorm van kleinschalige bedrijvigheid aan huis.



Figuur

5: Luchtfoto huidige situatie en begrenzing

### Wiekerstraat 7

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft een relatie met een locatie in de gemeente Dinkelland. Dit plandeel betreft de Wiekerstraat 7 nabij de kern Rossum. Het plandeel bevindt zich ten noorden van de kern Rossum en staat kadastraal bekend als gemeente Weerselo sectie U met perceelnummer 352. In figuur 7 is een uitsnede weergegeven ten opzichte van de nabije omgeving.

De gemeenten Tubbergen en Dinkelland maken het mogelijk om sloopmeters tussen de gemeente uit te wisselen. Hieruit is de planologische relatie met deze locatie ontstaan. Een deel van de sloopmeters (182 m<sup>2</sup>) van de Wieschertsweg 6 in Tubbergen worden ingezet ter plaatse van de Wiekerstraat 7 (91 m<sup>2</sup> bouwmetres) in Dinkelland. Hiervoor wordt een apart TAM-omgevingsplan opgesteld.

Dit plandeel maakt inhoudelijk verder geen onderdeel van de motivering en regels. Onderdeelsgewijs zal het plandeel worden aangehaald. Voor de inhoudelijke behandeling van de locatie wordt verwezen naar het daarvoor opgestelde TAM-omgevingsplan.





Figuur 6: Luchtfoto huidige situatie en begrenzing

### Strijdigheid

Ter plaatse van de plandelen gelden de regels van het "Omgevingsplan gemeente Tubbergen". Binnen de plandelen worden activiteiten beoogd (bouwen en gebruik) die niet van rechtswege mogelijk zijn binnen de regels van het omgevingsplan. Daarom is ervoor gekozen om via een TAM-omgevingsplan het Omgevingsplan gemeente Tubbergen te wijzigen.

Middels voorliggend Omgevingsplan worden de bepalingen ter plaatse van de betreffende locaties aangepast zodat de beoogde activiteiten mogelijk zijn. Tevens worden de planologische bouw mogelijkheden (sloopmeters) van de Wieschertsweg 6 verwijderd conform de Schuur voor Schuur (hierna: SvS) regeling.

## **1.2 Beoordelingskader en belangenafweging**

### *Beoordelingskader*

De voorgenomen activiteit voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan. Het initiatief kan alleen leiden tot een wijziging van het omgevingsplan als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving en milieu relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader worden onderzocht en afgewogen.

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

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

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

Bij de beoordeling of wij een besluit willen nemen tot wijziging van het omgevingsplan is rekening gehouden met deze regels dan wel zijn de regels betrokken of in acht genomen.

Daarnaast heeft de gemeente haar beleidsruimte ingevuld met beleidsregels voor de fysieke leefomgeving, zodat de wijziging van het omgevingsplan ook hieraan wordt getoetst. Het gaat hier om de omgevingsvisie en de andere beleidsdocumenten voor de verschillende specifieke onderdelen.

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

#### Belangenafweging

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

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

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

Zoals uit de hierna opgenomen hoofdstukken blijkt draagt het initiatief bij aan de visie en beleid die de gemeente voor dit plangebied heeft en blijkt dat wordt voldaan de instructieregels van het Rijk en provincie. In de voorbereidingsfase heeft bestuurlijke afstemming plaatsgevonden. Provincie en het waterschap zijn akkoord met het project. Verder is het project afgestemd met omwonenden en heeft initiatiefnemer daarvan een verslag overgelegd. Voorts zijn in hoofdstuk 5 de ruimtelijk relevante aspecten voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit afgewogen.

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

### 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Hoofdstuk 4 omschrijft de toetsing van de ontwikkeling aan de visie en beleid voor het plangebied op rijks-, provinciaals en gemeentelijk niveau. Daarna wordt ingegaan op de resultaten van het (bestuurlijk) vooroverleg en het participatietraject. In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. In hoofdstuk 6 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde. In hoofdstuk 7 is een toelichting op de planregels opgenomen.



# Hoofdstuk 2 Toekomstige situatie

## 2.1 Gewenste ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft de uitruil van sloopmeters om binnen verschillende plandelen bebouwing te verwijderen dan wel te realiseren naast enkele planologische wijzigingen door te voeren. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de SvS regeling uit het beleid 'Buitengebied met kwaliteit'. Omdat binnen de gemeente Tubbergen sprake is van een verhouding qua inzet aan sloopmeters is in onderstaande tabel een overzicht weergegeven.

| Extra oppervlakte                                | Sloopverhouding met asbesthoudende golfplaten    | Sloopverhouding zonder asbesthoudende golfplaten |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Tot en met 100 m <sup>2</sup>                    | 1 m <sup>2</sup> extra is 1 m <sup>2</sup> sloop | 1 m <sup>2</sup> extra is 2 m <sup>2</sup> sloop |
| 101 m <sup>2</sup> tot en met 500 m <sup>2</sup> | 1 m <sup>2</sup> extra is 2 m <sup>2</sup> sloop | 1 m <sup>2</sup> extra is 4 m <sup>2</sup> sloop |
| 501 m <sup>2</sup> en meer                       | 1 m <sup>2</sup> extra is 3 m <sup>2</sup> sloop | 1 m <sup>2</sup> extra is 5 m <sup>2</sup> sloop |

### Wieschertsweg 6

Ter plaatse van de Wieschertsweg 6 is 1.132 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing aanwezig, hiervan wordt 776 m<sup>2</sup> gesloopt waarna 373 m<sup>2</sup> bebouwing overblijft. Naast de sloop wordt een bijbehorend bouwwerk van 60 m<sup>2</sup> gerealiseerd, waardoor in de toekomstige situatie 433 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing aanwezig is.

Van de sloopmeters wordt 101 m<sup>2</sup> overgedragen naar de Almeloseweg 93, 100 m<sup>2</sup> naar Knooperveld de Veldboer, 333 m<sup>2</sup> naar de Agelerweg 32 en 182 m<sup>2</sup> meter naar de Wiekerstraat 7.

#### Landschappelijke inpassing

De huidige houtopstanden aan de voorzijde van het perceel blijven behouden naast de houtopstanden aan de zuidzijde binnen het plandeel. Tevens zal geen wijziging plaatsvinden wat betreft de tuin dan wel het gazon. Aan de erfverharding vindt ook geen wijziging plaats.



Figuur 7: Inrichtingstekening Wieschertsweg 6

### Almeloseweg 93

De schuur aan de zuidzijde met een oppervlakte van 689 m<sup>2</sup> wordt planologisch vastgelegd. Deze rechten



komen voort uit een combinatie van de planologische mogelijkheden en (een deel van de) sloopmeters van de Wieschertsweg. De planologische mogelijkheden zijn opgenomen binnen het geldend plan 'Tubbergen Buitengebied 2016 (Veegplan 1). Ter plaatse van het plandeel heeft in het verleden een schuur van 640 m<sup>2</sup> gestaan. Artikel 37.3.6 biedt de mogelijkheid om vervangende nieuwbouw te realiseren in combinatie met sanering tot een maximaal oppervlak van 350 m<sup>2</sup>. Indien dit oppervlak wordt afgetrokken van het oppervlak van de reeds gesloopte schuur blijft 290 m<sup>2</sup> over. Van deze 290 m<sup>2</sup> mag er 50% teruggebouwd worden, wat uitkomt op 145 m<sup>2</sup>. In totaal bestaat de mogelijkheid om 350 m<sup>2</sup> + 145 m<sup>2</sup> = 495 m<sup>2</sup> planologisch mogelijk te maken.

Zoals hierboven reeds is aangegeven biedt het voormalige Omgevingsplan gelet op de voormalige kuikenschuur de mogelijkheid om na sanering 495 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toe te staan. Om de totale schuur van 689 m<sup>2</sup> te kunnen legaliseren is vervolgens 194 m<sup>2</sup> benodigd in het kader van de schuur voor schuur regeling.

- a. Om te voldoen aan de schuur voor schuur regeling wordt 101 m<sup>2</sup> aan sloopmeters van de Wieschertsweg overgedragen, hetgeen resulteert in 50,5 m<sup>2</sup> bouwmogelijkheden.
- b. Ter plaatse van de Rouweweg wordt in totaal 326 m<sup>2</sup> gesloopt. Het gaat hierbij om asbesthoudende daken waarbij voor de eerste 100 m<sup>2</sup> de verhouding 1:1 van toepassing is en van de meters boven de 100 m<sup>2</sup> de verhouding 1:2. Hierdoor kan in totaal 213 m<sup>2</sup> van de slooplocatie aan de Rouweweg worden overgedragen naar de Almelseweg 93.

Met het overdragen van de sloopmeters wordt 263,5 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken mogelijk gemaakt. Hiervan wordt 194 m<sup>2</sup> gebruikt voor de legalisatie van de bestaande schuur, waarbij 69,5 m<sup>2</sup> overblijft voor nieuwe bouwwerken (zie K, in inrichting tekening). Het totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt vastgezet op 758,5 m<sup>2</sup>.

Het gebruik is momenteel strijdig. Binnen het Omgevingsplan gemeente Tubbergen met als onderdeel het omgevingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016'(Veegplan)' bestaat de mogelijkheid waarbij Burgemeester en Wethouders het plan kunnen wijzigen in die zin dat de uitoefening van de woonfunctie wordt gecombineerd met een bedrijfs- en recreatieve functie in de vorm van de in Bijlage 1 bij de regels opgenomen bedrijvigheid en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid. In voorliggend geval heeft de bedrijvigheid betrekking op opslag van goederen tot een maximaal oppervlak van 500 m<sup>2</sup>.

#### Landschappelijke inpassing

De houtopstanden aan de noord- en zuidzijde blijven gehandhaafd. Daarnaast wordt ter plaatse van de tuin/gazon nieuwe bomen aangeplant. Het gaat hierbij om circa 12-14 bomen. De puinweg wordt verwijderd. Tot slot blijft de erfverharding zowel rond de woning als rond de schuur aan de zuidzijde ongewijzigd.



Figuur 8: Inrichtingstekening Almelseweg 93

#### **Knooperf de Veldboer 18**

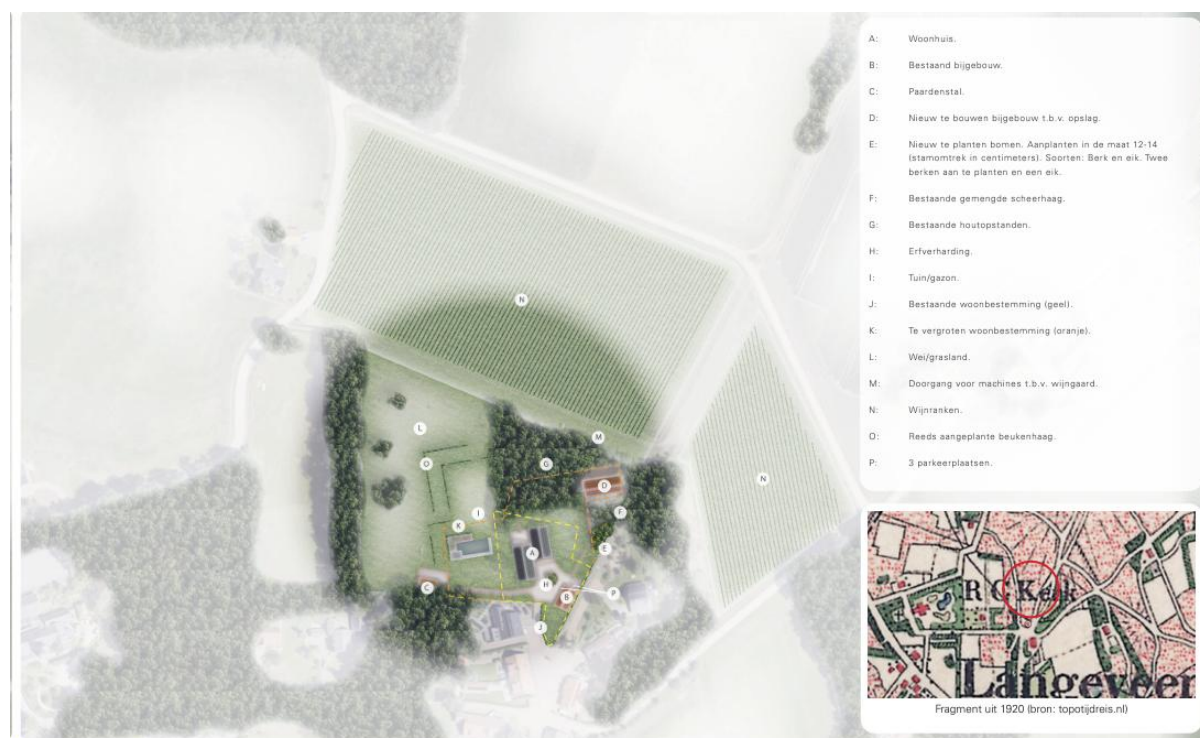


Het voornemen betreft de nieuwbouw van een bijbehorend bouwwerk met een totaaloppervlak van 205 m<sup>2</sup>. Hierbij blijft het bestaande woonhuis, de paardenstal en het bestaande bijbehorend bouwwerk (95 m<sup>2</sup>) ongewijzigd. Om het bijbehorend bouwwerk van 205 m<sup>2</sup> mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van 100 m<sup>2</sup> aan sloopmeters van het plandeel aan de Wieschertsweg 6. Deze 100 m<sup>2</sup> aan sloopmeters staan gelijk aan 100 m<sup>2</sup> aan bouwmeters aangezien er sprake is van asbesthoudende daken, waardoor voor de eerste 100 m<sup>2</sup> een verhouding van 1:1 van toepassing is.

Het Omgevingsplan gemeente Tubbergen met als onderdeel het omgevingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' (Veegplan) biedt onder artikel 37.2.2 de mogelijkheid om 200 m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken toe te staan indien een functieaanduiding eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en daarmee één eigendomseenheid vormende gronden een gezamenlijke oppervlakte heeft van ten minste 5.000 m<sup>2</sup>. Binnen dit plandeel wordt aan deze oppervlakte vereiste voldaan omdat kadastrale percelen TBG02-A 8518 en 8519 in eigendom zijn met een totaal oppervlak van ruim 1,4 hectare. Op basis van de ruimtelijke uitstraling van het perceel wordt aangesloten bij artikel 37.2.2. van het Veegplan. Daarbij worden de sloopmeters van de Wieschertsweg gebruikt voor 100 m<sup>2</sup> extra bijbehorende bouwwerken. Resumerend zal maximaal 300 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken ter plaatse worden toegestaan. Hiervan is 95 m<sup>2</sup> reeds benut en wordt 205 m<sup>2</sup> gebruikt voor een nieuw bijbehorend bouwwerk. Dit gebouw zal worden gebruikt voor de opslag van machines en opbrengst van de druivenkwekerij.

#### Landschappelijke inpassing

Ter hoogte van het nieuwe bijbehorend bouwwerk worden nieuwe bomen aangeplant. De erfverharding, tuin en gazon en de wei blijven ongewijzigd. Aan de noord- en oostzijde zijn wijnranken aanwezig.



Figuur 9: Inrichtingstekening Knooperveldboer 18

#### **Rouweweg 15**

De schuur aan de achterzijde van het perceel wordt gesloopt met een totale omvang van 326 m<sup>2</sup>. Deze sloopmeters, asbesthoudend, worden ingezet ter plaatse van het perceel aan de Almloseweg waardoor de daar aanwezige schuur wordt gelegaliseerd. Daarnaast blijven drie bijbehorende bouwwerken behouden net als de kuilvoerplaat aan de oostzijde. De kuilvoerplaat aan de westzijde wordt verwijderd. Het totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt in de toekomstige situatie 1.236 m<sup>2</sup>. Het werkingsgebied van de functie zal de bebouwing omsluiten.

#### Landschappelijke inpassing

De bestaande erfverharding en opstanden blijven ongewijzigd.



Figuur 10: Inrichtingstekening Rouweweg 15

### Agelerweg 32

Ter plaatse van het plandeel aan de Agelerweg wordt een legalisatie en een uitbreiding van een bijbehorend bouwwerk gerealiseerd. Hierbij blijven de bestaande bebouwing, te weten het woonhuis en de drie schuren ongewijzigd.

Binnen dit plandeel wordt een bestaand bijbehorend bouwwerk uitgebreid. In totaal bestaat er in de nieuwe situatie 607,5 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken. De woonfunctie wordt aangevuld met een mogelijkheid tot 'houtbewerkingsbedrijf' als vorm van kleinschalige bedrijvigheid aan huis.

#### Landschappelijke inpassing

De erfverharding en halfverharding naast de beukenhaag en opstanden blijven ongewijzigd. Tevens vindt er geen wijziging plaats wat betreft het gazon. Ter hoogte van de nieuw te bouwen schuur komen een nieuwe beukenhaag gelet op de inpassing. Daarnaast zal ter hoogte van de inrit richting het houtbewerkingsbedrijf nieuwe bomen worden aangeplant. Het gaat om 6 bomen. Aan de westzijde wordt een nieuwe houtopstand aangeplant bestaand uit 120 stuks.



Figuur 11: Inrichtingstekening Agelerweg 32

## 2.2 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving

In de vorige paragraaf is een toelichting gegeven over de inpassing van de initiatieven in de omgeving. Bij drie plandelen wordt een nieuw type gebruik mogelijk gemaakt, zie onderstaand:

- a. Almeloseweg 93: Functie wonen, Opslag;
- b. Knooperveld de Veldboer 18: Functie wonen, Opslag;
- c. Agelerweg 32: Functie wonen met aanduiding 'Houtbewerkingsbedrijf'

Bij de locaties Wieschertsweg en Rouweg wordt bebouwing gesloopt. De planologische bouw mogelijkheden worden ingeperkt. Bij de Wieschertsweg vindt landschappelijke inpassing plaats. Als gevolg van de sloop van landschapontsierende bebouwing verbetert de landschappelijke uitstraling.

De milieu-effecten van de ontwikkeling zijn beschreven in hoofdstuk 5.



# Hoofdstuk 3 Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege

## 3.1 Omschrijving gevraagde activiteiten

Burgers, bedrijven en overheden kunnen activiteiten uitvoeren, die de fysieke leefomgeving beïnvloeden. In de Omgevingswet staan regels over deze activiteiten. In hoofdstuk 2 is reeds een beschrijving gemaakt van de beoogde ontwikkeling, dit hoofdstuk richt zich specifiek op de beoogde activiteiten.

## 3.2 Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege

Het initiatief heeft betrekking op de volgende activiteiten:

### Sloop activiteit

Een sloopactiviteit bestaat uit het geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar halen van een bouwwerk. Ook het verwijderen van asbest behoort hiertoe. Het slopen van bedrijfsbebouwing en binnen meerdere plandelen behoort tot deze activiteit. Het is verboden om een sloopactiviteit te verrichten zonder een melding te doen. Dit staat in artikel 7.10, lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

### Technische bouwactiviteit

De technische bouwactiviteit omvat het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk. Het bouwen van nieuwe bijbehorende bouwwerken valt onder deze activiteit en vindt plaats binnen meerdere plandelen.

### Afwijken van regels in het omgevingsplan

Sommige activiteiten zijn niet toegestaan op grond van de regels van het omgevingsplan. Omdat de beoogde activiteiten soms wel wenselijk zijn kan in dergelijke gevallen van het omgevingsplan worden afgeweken of het omgevingsplan worden gewijzigd om de beoogde activiteiten toch toe te staan.

Binnen de plandelen worden bouwwerken gelegaliseerd en meer m<sup>2</sup> mogelijk gemaakt dan van rechtswege mogelijk is op grond van het planologische regime. Ook worden binnen een aantal plandelen gebouwen gesloopt, waarmee de bouw mogelijkheden worden beperkt.

Om deze activiteiten mogelijk te maken, en de vergaarde sloopmeters planologisch vast te leggen, worden de regels van het omgevingsplan gewijzigd. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in die wijziging.

### Ruimtelijke bouwactiviteit

Een aantal bouwactiviteiten zijn vergunningvrij en mogen dus altijd worden uitgevoerd. Deze door het Rijk aangewezen activiteiten aan/voor bouwwerken, staan in artikel 2.29 Bbl. De regels voor ruimtelijke bouwactiviteiten in het omgevingsplan zijn niet van toepassing op deze vergunningvrije (ver)bouwactiviteiten. Het betreft hier bouwactiviteiten met een kleine ruimtelijke impact en/of een groot maatschappelijk belang. De bouwactiviteiten van voorliggend plan vallen niet allemaal onder de vergunningvrije bouwactiviteiten. Om de extra bouwactiviteiten mogelijk te maken worden de regels van het omgevingsplan gewijzigd. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in die wijziging.

### 3.2.1 Strijdigheden met omgevingsplannen

Het initiatief bestaat uit zes plandelen, waarvan vijf plandelen in gemeente Tubbergen, welke in verschillende omgevingsplannen liggen in het Omgevingsplan van rechtswege. Hieronder wordt nader op ieder plandeel en de bijbehorende functies ingegaan.

#### Wieschertsweg 6, Tubbergen

Het plandeel aan de Wieschertsweg 6 ligt binnen het Omgevingsplan onderdeel 'Tubbergen Buitengebied 2016' en 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan'.



Ter plaatse van het plandeel is de functie 'Agrarisch -2' van toepassing waarbinnen een bouwvlak is gesitueerd welke is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bestaand' erf. Uit de planregels volgt dat de uitoefening van een kleinschalig agrarisch bedrijf met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden is toegelaten. Het bouwvlak vormt het gehele plandeel. Daarnaast is de functie 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing en de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - bestaand erf' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - geen boom- en sierteelt toegestaan'.

De voorziene wijzigingen van dit plandeel zijn:

- Het verkleinen van het agrarisch bouwvlak en daarmee ook het verkleinen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bestaand erf';
- het beperken van de bouw mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken naar aanleiding van het toepassen van de svS-regeling;
- het verplichten van de sloop van 776 m2 landschapsontsierende bebouwing.

### **Almeloseweg 93, Tubbergen**

Het plandeel aan de Almeloseweg 93 te Tubbergen ligt binnen het Omgevingsplan onderdeel 'Tubbergen Buitengebied 2016' en 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan'. Ter plaatse van het plandeel is de functie 'Wonen' van toepassing. Hierbij is geen bouwvlak aanwezig. Daarnaast geldt binnen het plangebied de functie 'Waarde - Archeologie 4' en is voor een deel van het plandeel de functie 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' van toepassing.

De voorziene wijzigingen van dit plandeel zijn:

- het legaliseren van bijbehorende bouwwerken door toepassing van svS-regeling;
- het uitbreiden van de gebruiksmogelijkheden voor bedrijvigheid in de vorm van 'Specifieke vorm van bedrijf' - 'Opslag' met maximaal 500 m2.
- Het toevoegen van de bedrijfsactiviteit is ook strijdig met functie 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'.

### **Knooperf de Veldboer 18, Langeveen**

Ter plaatse van het plandeel aan de Knooperf de Veldboer 18 te Langeveen is het Omgevingsplan onderdeel 'Langeveen, Knooperf Veldboersweg 4 (1e herziening)' van toepassing en 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan'. Ter plaatse van het plandeel is de functie 'Wonen' van toepassing. Binnen deze functie is een bouwvlak aanwezig met maatvoering. Daarnaast is de functie 'Bos' en de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' van toepassing. Verder is ter plaatse van het plangebied de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak', 'Specifieke vorm van agrarisch - gebouw' en 'Specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken' van toepassing.

De voorziene wijzigingen van dit plandeel zijn:

- het uitbreiden van de gebruiksmogelijkheden voor bedrijvigheid in de vorm opslag voor machines en de opbrengst van de druivenkwekerij welke wordt vastgelegd met de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf' - 'Opslag'.
- het vergroten van het vlak waar de functie wonen is toegelaten;
- het vergroten van de maximale oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken vanwege de svS-regeling.

### **Rouweweg 15, Langeveen**

Het plandeel aan de Rouweweg 15 ligt binnen het Omgevingsplan onderdeel 'Tubbergen Buitengebied 2016' en 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan'. Ter plaatse van het plandeel is de functie 'Agrarisch -1' van toepassing. Binnen deze functie is een bouwvlak aanwezig. Daarnaast geldt zowel de functie 'Waarde - Archeologie 3' als 'Waarde - Archeologie 4'. Tevens zijn de aanduidingen 'Overige zone - vestigingsgebied voor boom- en sierteelt' en 'Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' van toepassing.

De voorziene wijzigingen van dit plandeel zijn:

- Verkleinen van het bouwvlak van de functie agrarisch - 1;
- Verminderen van de bouw mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken door sloop;

### **Agelerweg 32, Reutum**

Het plandeel aan de Agelerweg 32 ligt binnen het Omgevingsplan onderdeel 'omgevingsplan Schuur voor Schuur Stroveldsweg 5, Agelerweg 32a & Witteveensweg 11'. Dit omgevingsplan is op 16 februari 2021 door de

gemeente Tubbergen vastgesteld. Ter plaatse van het plandeel is de enkelbestemming 'Wonen' en de enkelbestemming 'Agrarisch - 2' van toepassing. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' binnen het gehele plandeel. Daarnaast geldt binnen het plandeel de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 2', de maatvoering 'maximum oppervlakte: 390 m<sup>2</sup>', de gebiedsaanduiding 'overige zone - geen boom- en sierteelt toegestaan' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radarverstoringsgebied'.

De voorziene wijzigingen van dit plandeel zijn:

- het uitbreiden van de gebruiksmogelijkheden in de functie wonen voor bedrijvigheid in de vorm van 'Houtbewerkingsbedrijf';
- het vergroten van de maximale oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken vanwege Schuur voor schuurregeling;

### **3.2.2 Bruidsschat**

In het tijdelijke deel van dit omgevingsplan worden zowel ruimtelijke besluiten (artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet) als de omgevingsplanregels van rijkswege (artikel 22.1, onder c, van de Omgevingswet) opgenomen. Deze omgevingsplanregels van rijkswege wordt ook wel de bruidsschat genoemd.

De bruidsschat bestaat uit de volgende onderdelen:

- begrippen (hoofdstuk 1)
- voorrangsbepalingen en overgangsrecht (afdeling 22.1)
- regels over bouwwerken, open erven en terreinen (afdeling 22.2)
- regels over milieubelastende activiteiten (afdeling 22.3)
- regels over aanleggen of wijzigen van wegen of spoorwegen zonder geluidproductieplafond (afdeling 22.4)
- regels over overige gemeentelijke omgevingsvergunningen (afdeling 22.5)

De regels van afdeling 22.2 zijn relevant voor onderhavig initiatief omdat deze betrekking hebben op het bouwen van bouwwerken. Met de in dit TAM-omgevingsplan opgestelde regels wordt aan de regels voldaan. De regels van afdeling 22.3 zijn relevant voor zover sprake is van milieubelastende activiteiten. De Omgevingswet definieert een milieubelastende activiteit als: 'een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit'. De in dit TAM-omgevingsplan mogelijk gemaakte activiteiten betreffen, zover bekend, geen milieubelastende activiteiten. Indien dit wel het geval blijkt te zijn, dan worden de regels van afdeling 22.3 van toepassing. De overige in de bruidsschat opgenomen regels zijn niet relevant voor dit plan.

### **3.2.3 Gemeentelijke verordeningen**

Voor zover sprake is van gemeentelijke verordeningen in het Omgevingsplan van rechtswege wordt aan deze verordeningen getoetst in hoofdstuk 4 van dit TAM-omgevingsplan.



# Hoofdstuk 4 Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg en participatie

## 4.1 Visie en beleid voor het plangebied

### 4.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

### Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In voorliggende situatie is er sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen Rijksbelangen zijn gemoeid. De ontwikkeling draagt bij aan opgave 4 "Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied". Er is dan ook geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

### 4.1.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2024

#### Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefruimte van Overijssel. In de Omgevingsvisie worden de onderwerpen beschreven die de provincie op dit moment tot haar belang rekent. Per thema is nader uitgewerkt wat de provinciale ambities zijn. In paragraaf 4.2 van de Omgevingsvisie zijn de provinciale ambities op hoofdlijnen samengevat.

In de Omgevingsvisie is het instrumentarium aangewezen waarmee aan de ene kant ruimte wordt geboden aan de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel en tegelijkertijd de kwaliteit van het Overijssels landschap versterkt. Instrumentarium waarmee de provincie haar ambities realiseert en waarmee tegelijk partners ruimte houden hun eigen doelen te realiseren.

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Deze instrumenten volgen uit de drie 'productielijnen' van de provincie: visie, waarborg en realisatie.

- De productielijn 'visie' omvat instrumenten als de Omgevingsvisie Overijssel en het verwerven en delen van kennis.

- De productielijn 'realisatie' omvat instrumenten als (prestatie)afspraken, gebiedsontwikkeling- en uitvoeringsprojecten (inclusief inpassingsplan) en subsidies en fondsen.
- De verordening is één van de instrumenten uit de productielijn 'waarborg'. Hieronder vallen ook toezicht en handhaving en instrumenten als zienswijze, bezwaar en aanwijzing.

## Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De provincie zet de verordening in voor onderwerpen waarvoor de provincie het belangrijk vindt dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt niet meer geregeld dan nodig is voor het belang zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie dus niet in nieuw beleid.

De Omgevingsverordening richt zich dan ook - net zo breed als de Omgevingsvisie Overijssel - uitsluitend op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gesteld op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem. Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in de verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen. Voorliggend plan is getoetst aan de relevante beleidsregels uit de provinciale verordening en worden in de navolgende hoofdstukken beschreven.

Artikel 4.7 van de verordening richt zich op het versterken van ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van de OF-, WAAR- en HOE-benadering volgens het uitvoeringsmodel van de omgevingsvisie Overijssel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus. Aan de hand van de drie niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving. In navolgende afbeelding wordt het uitvoeringsmodel weergegeven.



Figuur 12: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De betreffende niveaus worden hierna toegelicht waarbij het plan wordt getoetst aan het betreffende niveau uit het uitvoeringsmodel.

### *Generieke beleidskeuzes (of)*

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als deze beleidskeuzes het gevolg zijn van provinciale keuzes zijn ze verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

## Doorwerking in het onderhavige plan

### Artikel 4.5 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

1. Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:
  - a. er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
  - b. de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en
  - c. mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

### *Toetsing van het initiatief aan artikel 4.5 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel*

#### Wieschertsweg 6

Ter plaatse van de locatie wordt 776 m2 landschapontsierende bebouwing gesloopt. Er wordt (planologisch)



een oppervlakte van 433 m2 bijbehorende bouwwerken behouden. Een gebouw van 373 m2 is reeds bestaand, een nieuwe schuur van 60 m2 wordt toegevoegd. Bijlage 1 Landschappelijke inpassingsplannen toont de toekomstige situatie. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast. Omdat de ontwikkeling binnen het bestaande erf plaatsvindt en de bouw mogelijkheden afnemen is geen sprake van een extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving.

#### Almeloseweg 93

Ter plaatse van de locatie worden 101 m2 sloopmeters van Wieschertsweg 6 ingezet voor 50,5 m2 nieuwbouw. Ook worden er 326 m2 sloopmeters van Rouweweg 15 ingezet voor 213 m2 nieuwbouw. Inclusief bestaande rechten is in de nieuwe situatie 758,5 m2 bebouwing toegestaan. Hiermee wordt de nieuwbouw van een bijbehorend bouwwerk van 50,5 m2 toegestaan en een bestaande bijbehorend bouwwerk gelegaliseerd. Bijlage 1 Landschappelijke inpassingsplannen toont de toekomstige situatie. De hoofdfunctie blijft binnen dit plandeel ongewijzigd in omvang. De woonfunctie wordt niet uitgebreid waardoor er geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaatsvindt.

#### Knooperf de Veldboer 18

Ter plaatse van de locatie worden 100 m2 sloopmeters van Wieschertsweg 6 ingezet voor 100 m2 nieuwbouw. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt de bestaande woonfunctie uitgebreid tot 4.157 m2 ter plaatse van de functies agrarisch en bos. Inclusief bestaande rechten is in de nieuwe situatie, ter plaatse van de woonfunctie, 300 m2 bebouwing toegestaan. Zodoende wordt de realisatie van een nieuwe schuur van 205 m2 mogelijk. De uitbreiding van de woonfunctie binnen dit plandeel heeft een beslag op de groene ruimte, omdat er binnen de huidige woonfunctie onvoldoende ruimte is voor het realiseren van het bijgebouw. Echter worden binnen andere plandelen de bouwvlakken verkleind, waardoor voorliggend TAM-omgevingsplan in zijn geheel minder beslag legt op de groene omgeving. De uitbreiding binnen dit plandeel is passend voor de locatie en goed in te passen in de omgeving, zie ook het inrichtingsplan.

#### Rouweweg 15

Ter plaatse van de locatie wordt 326 m2 landschapontsierende bebouwing gesloopt. Er wordt (planologisch) een oppervlakte van 1.236 m2 bijbehorende bouwwerken behouden. Waar de landschapontsierende bebouwing wordt gesloopt verbetert de ruimtelijke kwaliteit. De bouw mogelijkheden wordt samen met het bouwvlak verkleind. Er is binnen dit plandeel sprake van een verlaging van ruimtebeslag op de Groene Omgeving.

#### Agelerweg 32

Ter plaatse van de locatie worden 333 m2 sloopmeters van Wieschertsweg ingezet om nieuwe bebouwing te realiseren. Het nieuwe planologisch toegestane bouwoppervlakte is 607,5 m2. Bijlage 1 Landschappelijke inpassingsplannen toont de toekomstige situatie. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast en vindt plaats binnen het bestaande erf en de ruimtelijke bebouwingscontour. De woonfunctie wordt niet uitgebreid waardoor er geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaatsvindt.

### **Conclusie**

Het initiatief voorziet in de sloop van landschapontsierende bebouwing dan wel de nieuwbouw hiervan, dit zowel op de slooplocatie dan wel een uitruil van sloopmeters en bouwvlakken. Tevens worden er passende erven gerealiseerd gelet op de aldaar geldende functies. Met de toepassing van de Schuur voor Schuur regeling is per saldo sprake van een afname van bebouwing en verkleining van bouwvlakken. Daarbij vindt landschappelijke inpassing plaats van de verscheidene locaties. Het ruimtebeslag op de Groene Omgeving neemt af. Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet strijdig is met het in het artikel bepaalde.

#### Artikel 4.9 (onderbouwing Ruimtelijke kwaliteit)

##### Lid 1

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

##### *Toetsing van het initiatief aan artikel 4.9 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel*

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van landschapontsierende bebouwing en de passende nieuwbouw hiervan. Tevens vindt binnen een aantal plandelen (Agelerweg, Almeloseweg en Knooperf de Veldboer) een verruiming aan functies plaats. Bij de Wieschertsweg gaat het om een verkleining. Per saldo is er per plandeel sprake van een kleinschalige ontwikkeling aangezien bebouwing met een beperkte omvang

wordt gesloopt en vervolgens weer wordt teruggebouwd. Echter, gezamenlijk is er sprake van een uitruil van een geruime hoeveelheid aan sloopmeters. Alle vijf de plandelen worden landschappelijk ingepast. Voor de gehele landschappelijke inpassing van de plandelen wordt verwezen naar Bijlage 1 Landschappelijke inpassingsplannen. Op dit punt wordt geconcludeerd dat het initiatief niet is met bovenstaand artikel.

#### *Ontwikkelingsperspectieven (waar)*

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 ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. 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.

Voor het voorliggende plan is voor alle locaties, behalve de Rouweweg 15, het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' van toepassing. Voor de Rouweweg 15 geldt het ontwikkelingsperspectief 'Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' Hierna wordt nader op de ontwikkelingsperspectieven ingegaan.

#### 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

#### *Toetsing aan het ontwikkelingsperspectief*

Voorliggende situatie voorziet in enkel de sloop van landschapontsierende bebouwing en een passende nieuwbouw hiervan middels de inzet van sloopmeters. Hierbij vindt eveneens een uitruil tussen plandelen plaats waarbij de eigenaren middels de nieuwbouw in hun gemakken worden voorzien om functies in het buitengebied te kunnen voortzetten. Tevens worden enkele functies verruimd zodat de bebouwing binnen de benodigde functie gerealiseerd kan worden. Middels enkele landschappelijke inpassingen worden de gebiedskenmerken zowel behouden als versterkt. Gelet op de kleinschaligheid van het voornemen wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met de ontwikkelingsperspectieven ter plaatse.

#### 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

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

#### *Toetsing aan het ontwikkelingsperspectief*

In voorliggend geval is sprake van een bestaande agrarische functie die aansluit bij de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving in combinatie met een versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De hoofdfunctie blijft bestaan waardoor er geen belemmering ontstaat voor omliggende agrarische bedrijven.

#### *Gebiedskenmerken (hoe)*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke -inpassing, infrastructuur,- milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

1. Natuurlijke laag.
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap.

3. Stedelijke laag.
4. Lust en leisurelaag.

Gelet op de ligging van de plandelen in combinatie met het voornemen wordt de 'Stedelijke Laag' en de 'Lust en leisurelaag;' buiten beschouwing gehouden. Dit aangezien er geen gebiedskenmerken van de 'Stedelijke Laag' van toepassing zijn naast dat het voornemen geen toename oplevert wat betreft het kunstlicht. Hierna wordt nader op de 'Natuurlijke Laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' ingegaan.

#### Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

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 ontwikkeling op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bijvoorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in de stad en dorp.

In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van gebiedskenmerken per plandeel behorende bij de natuurlijke laag.

| <b>Plandeel</b>         | <b>Gebiedskenmerk</b>      |
|-------------------------|----------------------------|
| Wieschertsweg 6         | Beekdalen en natte laagtes |
| Almeloseweg 93          | Dekzandvlakte en ruggen    |
| Knooperf de Veldboer 18 | Dekzandvlakte en ruggen    |
| Rouweweg 15             | Hoogveengebied             |
| Agelerweg 32            | Dekzandvlakte en ruggen    |

#### *'Dekzandvlakte en ruggen'*

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk, door de wind gevormd, zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

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

#### *'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 gekregen delen, naar de beken en rivieren. Beeld van de beken; zomers kleine stroom met droge geulen, 's winters bredere stroomdraad met meestromende geulen. De dynamiek (water, wind) bepaalt de verschijningsvorm, de gedaante wisselt. Dynamisch landschap, open karakter met hogere randen.

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.

#### *'Hoogveengebieden'*

De kenmerken van deze aanduiding luidt als volgt. Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen; onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van een mossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte, slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van "levend hoogveen" (veenaangroei).

De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. Het open natte karakter is hierbij een belangrijke kwaliteit. De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden de hoogveenontginningsgebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veenlandschap. Zo ontstaat een samenhangend en leesbaar landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schaalgraslanden eromheen.

#### Toetsing aan de gebiedskenmerken van de natuurlijke laag

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de herbouw van nieuwe bijbehorende bouwwerken. Hierbij worden op verschillende percelen extra bijbehorende bouwwerken gerealiseerd waarbij de sloopmeters als bouwmeters worden ingezet. De beoogde nieuwbouw aan bebouwing wordt gerealiseerd op gronden die reeds in gebruik zijn ten behoeve van een agrarisch perceel of perceel behorende bij een woonfunctie. Hierbij zijn de van oorsprong aanwezige kenmerken reeds gewijzigd dan wel verdwenen. Zo is het reliëf afgenomen, het watersysteem en de beleefbaarheid daarvan verdwenen evenals het hoogveen.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling mede vanwege de kleinschaligheid van het voornemen in overeenstemming is met de 'Natuurlijke laag'.

#### Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De tweede laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden, en worden, gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenissen gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etc. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van gebiedskenmerken per plandeel behorende bij de laag van het 'agrarisch cultuurlandschap'.

| <b>Plandeel</b>         | <b>Gebiedskenmerk</b>                   |
|-------------------------|-----------------------------------------|
| Wieschertsweg 6         | Oude hoevenlandschap                    |
| Almeloseweg 93          | Jong heide en broekontginningslandschap |
| Knooperf de Veldboer 18 | Jong heide en broekontginningslandschap |
| Rouweweg 15             | Hoogveenontginningen                    |
| Agelerweg 32            | Jong heide en broekontginningslandschap |

#### *'Jong heide- en ontginningslandschap'*

De grote oppervlakte aan, voormalige, natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. In de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het inbreidingslandschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

#### *'Oude hoevenlandschap'*

Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere

variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrasterend met veel variatie op de korte afstand.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

#### *'Hoogveenontginningen'*

De kenmerken van deze aanduiding worden als volgt omschreven. Vanuit linten werd het omliggende hoogveengebied middels opstreckende verkavelingen, vrij kleinschalig, grotendeels ontgonnen. Dit was het gevolg van de wens tot vergroting van het landbouwareaal. Diepe afwateringskanalen werden niet gegraven zodat veel veen onder het grondwater bleef zitten. Een groot deel van dit landschapstype is dan ook later alsnog afgegraven, verder ontwaterd en weer als landbouwgrond in cultuur gebracht. Het landschapstype is afwisselend meer of minder open. Als er ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden dan bieden de kleinschalige linten met kavelbeplantingen kans voor een afwisselend woon- en werkmilieu, waar op kleinschalige en behoudzame wijze aan voortgebouwd kan worden.

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

De voorgenomen ontwikkeling heeft een positieve invloed op de voormalige gebiedskenmerken. Dit aangezien er een afname plaatsvindt aan de landschapsontsierende bebouwing en een versterking plaatsvindt wat betreft de landschappelijke inpassing op de daarbij aanwezige gebiedskenmerken. Op deze plek wordt gesteld dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

#### Artikel 4.11 (kwaliteitsimpuls Groene Omgeving)

##### Lid 1.

Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als:

- daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;
- het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving; en
- in het geval de nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding plaatsvindt op gronden binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water de compensatie bedoeld in onderdeel b gericht is op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

#### Toetsing van het initiatief aan artikel 4.11

Nieuwvestiging is gedefinieerd als "vestiging waarin het geldende omgevingsplan nog niet voorziet". In voorliggend plan wordt binnen verschillende plandelen meer functies (opslag en kleinschalig timmerbedrijf) toegevoegd dan het omgevingsplan momenteel in voorziet. Het uitbreiden van functies binnen een aantal plandelen wordt gecompenseerd door sloop van ontsierende bebouwing, hiermee wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De plandelen worden ook (deels) landschappelijk ingepast, waardoor de ruimtelijke kwaliteit ook wordt versterkt. De ontwikkeling past daarmee binnen de gestelde regels van artikel 4.11.

#### 4.55 nieuwe ontwikkelingen in Nationaal landschap Noordoost-Twente

Bij de verordening zijn bijlagen met tabellen gevoegd waarin een nadere uitwerking conform deze ontwikkelingsperspectieven wordt gegeven van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente. In de verordening wordt hiernaar verwezen. De kernkwaliteiten van het nationaal Landschap Noordoost-Twente zijn:

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

#### Toetsing van het initiatief aan artikel 4.55

De beoogde ontwikkeling voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling waarbij wordt gesloopt en ook sprake is van een landschappelijke inpassing. Hiertoe zijn inpassingsplannen opgesteld die per locatie ingaan op de inpassing in de bijbehorende landschapstypen. De toetsing hiervan is gedaan in de voorgaande paragrafen, de ontwikkeling past daarmee binnen de gestelde regels van artikel 4.55.



### 4.1.3 Omgevingsvisie Tubbergen

De gemeenteraad van de gemeente Tubbergen heeft op 16 maart 2021 'MijnOmgevingsvisie Tubbergen' vastgesteld. Deze visie gaat over de toekomst van de leefomgeving van de gemeente Tubbergen, waarbij wordt ingegaan op diverse thema's (o.a. leefbaarheid, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid). De visie geeft aan hoe de gemeente Tubbergen en samenleving willen sturen. Wat moet er behouden worden, wat moet er versterkt worden en wat moet er worden ontwikkeld.

De omgevingsvisie 'MijnOmgevingsvisie Tubbergen' gaat uit van vier kernprincipes. Dit zijn manieren van werken: werkwijzen die altijd gelden. De vier principes zijn:

- We doen het samen.
- We geven het goede voorbeeld.
- We wentelen niet af op volgende generaties.
- We combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt.

De gemeente Tubbergen wil een economisch sterk buitengebied met veel verschillende functies, waarin alle bewoners en gebruikers aan hun trekken komen. Het Twentse landschap is een uniek coulisselandschap met houtwallen, singels, essen, ontginningen, natuurgebieden en landgoederen. Dit landschap draagt in grote mate bij aan de identiteit van de streek. De houtwallen en singels vormen verbindingen van natuurgebied naar natuurgebied die voor veel planten en dieren belangrijk zijn. Kortom zowel mensen als dieren voelen zich hier thuis. Het is voor iedereen belangrijk om een sterk en mooi buitengebied te behouden.

In het buitengebied van Tubbergen komen veel verschillende functies voor die allemaal ruimte nodig hebben. Zoals landbouw, natuur, toerisme en bedrijvigheid, recreatie en ook wonen. Daarnaast vragen nieuwe functies om ruimte. Dit zijn bijvoorbeeld de hernieuwbare opwekking van energie en de vraag naar voldoende waterberging.

Al deze functies leggen samen veel druk op het buitengebied. Daarom het uitgangspunt: de goede functies op de goede plek. Combinaties van functies zullen nodig zijn, om alles aan bod te laten komen. De gemeente Tubbergen streeft naar een buitengebied met een mooie balans tussen het landgebruik, de leefbaarheid en de kwaliteit van landschap, bodem, water en lucht. Dat maakt het buitengebied sterker en is gunstig voor de leefbaarheid. Dit wordt gedaan samen met de inwoners, partners en de gebruikers.

De speerpunten voor het buitengebied zijn;

- toekomstgerichte agrarische sector waarbij duurzamere landbouw wordt gestimuleerd;
- goede staat van landschap en biodiversiteit waarbij de gemeente samenwerking zoekt met de landbouw;
- kwalitatief toerisme waarbij groei mogelijk is met respect voor landschap en natuur.

#### Toetsing van het initiatief Omgevingsvisie

In onderstaande tabel is een overzicht gemaakt van de plandelen en de ligging binnen 'mijn Omgevingsvisie' Tubbergen.

| <b>Plandeel</b>         | <b>Gebiedskenmerk</b>                                                            |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Wieschertsweg 6         | Middelgroen: Gericht op beperkte ontwikkeling door gemiddelde waarde en dynamiek |
| Almeloseweg 93          | Lichtgroen: Gericht op ontwikkeling door lage waarde en hoge dynamiek            |
| Knooperf de Veldboer 18 | Lichtgroen: Gericht op ontwikkeling door lage waarde en hoge dynamiek            |
| Rouweweg 15             | Middelgroen: Gericht op beperkte ontwikkeling door gemiddelde waarde en dynamiek |
| Agelerweg 32            | Donkergroen; Gericht op behouden vanwege hoge waarde en beperkte dynamiek        |

*Donkergroen: gericht op behouden vanwege hoge waarde en beperkte dynamiek*

Waarden:

- passend in de schaal van het landschap;
- veel variatie in beplanting;
- open - gesloten
- licht - donker
- hoge ecologische waarde;
- hoge biodiversiteit;

- veel beleefbare cultuurhistorie;
- hoge belevingswaarde

Speel in op:

- de oorspronkelijk schaal van het landschap;
- het versterken van natuurwaarden;
- behoud van cultuurhistorie en erfkenmerken;
- het vasthouden van water;
- het verbeteren van biodiversiteit
- natuurinclusieve bouwwijze;
- inrichting die in de directe omgeving gebruikelijk is;
- belevingswaarde gericht op natuur en cultuurhistorie

*Middelgroen: gericht op beperkte ontwikkeling door gemiddelde waarde en dynamiek*

Waarden:

- afwisseling van openheid en beslotenheid;
- landschap met historisch herkenbare vormen van percelen, wegen en paden en een verspreid bebouwingspatroon;
- veel variatie in beplanting en grondgebruik;
- recreatieve belevingswaarde

Speel in op:

- de schaal van het landschap en het afwisselende karakter;
- behoud van natuurwaarden en cultuurhistorie;
- versterken van de biodiversiteit;
- vasthouden van water;
- bouwwijze en inrichting die in de directe omgeving gebruikelijk is;
- belevingswaarde gericht op recreatie

*Lichtgroen: gericht op ontwikkeling door lage waarde en hoge dynamiek'. De omgevingsvisiekaart geeft het volgende weer;*

Waarden:

- open met vergezichten;
- efficiënt agrarisch landschap;
- kavelsloten;
- wegen met bomenrijen
- moderne erfopzet

Speel in op:

- de schaal van het landschap;
- het agrarische karakter;
- gemengde functies;
- bouwwijze en inrichting die in de directe omgeving gebruikelijk is;
- opgeruimd landschap;
- geclusterde bebouwing;
- heldere structuren;
- verbeteren van de biodiversiteit;
- vasthouden van water.

In voorliggende situatie wordt landschapsontsierende bebouwing verwijderd waarbij vervolgens middels de uitruil van sloopmeters naar bouwmetres nieuwe bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. Tevens voorziet het voornemen in een verruiming van functies om de bebouwing binnen de desgewenste functies toe te kunnen staan.

Ter plaatse van de plandelen vinden kleinschalige sloop- en bouwwerkzaamheden plaats waarbij weinig impact plaatsvindt ten opzichte van de huidige situatie. Tevens voorziet het voornemen in het landschappelijk inpassen van passende beplanting als het versterken van de aldaar aanwezige houtwallen en vergezichten.

Door de sloop van de veelal verouderde landschapsontsierende bebouwing en wordt middels nieuwbouw de percelen toekomstig bestendig ingericht. Hierbij worden passende percelen verkregen wat een kwalitatieve toevoeging is voor het buitengebied.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen activiteit in overeenstemming is met mijnOmgevingsvisie Tubbergen en geen negatieve invloed uitoefent op de omgeving.

#### 4.1.4 Buitengebied met Kwaliteit

Het buitengebied van Tubbergen kenmerkt zich door een mix van functies als landbouw, natuur, toerisme en bedrijvigheid, recreatie en wonen. Al deze functies vragen om ruimte. Daarnaast vragen nieuwe functies om ruimte. Al deze functies leggen samen veel druk op het buitengebied. Daarom wordt ook voor de toepassing van de beleidsregel het uitgangspunt gehanteerd; de goede functies op de goede plek. Combinaties van functies zullen nodig zijn, om alles aan bod te laten komen. De gemeente Tubbergen streeft naar een aantrekkelijk en vitaal buitengebied waar een goede balans is tussen landgebruik, ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en economische activiteiten.

Om dit te kunnen bereiken beschikt de gemeente over diverse beleidsregelingen zoals bijvoorbeeld Rood voor Rood, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, Schuur voor Schuur en het VAB+ beleid. Alle beleidsregelingen hebben de afgelopen jaren op hun eigen wijze een bijdrage geleverd aan een aantrekkelijk en vitaal buitengebied en de doelstellingen van deze regelingen sluiten nog prima aan bij de speerpunten voor het buitengebied zoals geformuleerd in mijnOmgevingsvisie Tubbergen.

##### Doelstelling

Het doel van deze beleidsregel is meervoudig. Enerzijds is deze beleidsregeling bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in stand te houden en te verbeteren. Anderzijds is het doel van deze beleidsregeling om (economische) ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken om zo een bijdrage te leveren aan een vitaal en leefbaar buitengebied.

##### Uitbreiden vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij woning

Voor het uitbreiden van bij een woning toegelaten vrijstaande bijbehorende bouwwerken binnen de functie 'Wonen' gelden de volgende voorwaarden

1. extra m<sup>2</sup> bebouwing wordt uitsluitend toegestaan indien elders binnen de gemeente Dinkelland of Tubbergen landschap ontsierende gebouwen worden gesloopt. Hierbij geldt de volgende bouw-/sloopverhouding:

| Extra oppervlakte                                | Sloopverhouding met asbesthoudende golfplaten    | Sloopverhouding zonder asbesthoudende golfplaten |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Tot en met 100 m <sup>2</sup>                    | 1 m <sup>2</sup> extra is 1 m <sup>2</sup> sloop | 1 m <sup>2</sup> extra is 2 m <sup>2</sup> sloop |
| 101 m <sup>2</sup> tot en met 500 m <sup>2</sup> | 1 m <sup>2</sup> extra is 2 m <sup>2</sup> sloop | 1 m <sup>2</sup> extra is 4 m <sup>2</sup> sloop |
| 501 m <sup>2</sup> en meer                       | 1 m <sup>2</sup> extra is 3 m <sup>2</sup> sloop | 1 m <sup>2</sup> extra is 5 m <sup>2</sup> sloop |

2. Alleen legaal opgerichte gebouwen kunnen worden ingezet, of aangetoond moet worden dat de gebouwen voor 1998 aanwezig waren;
3. Landschap ontsierende veldschuren komen ook in aanmerking voor deze regeling;
4. Gebouwen moeten in het geheel worden gesloopt, inclusief funderingen en eventuele (mest)kelders;
5. Alleen volledige gebouwen kunnen worden ingezet en niet gedeeltes van gebouwen en/of (grotendeels) ingestorte gebouwen. De gemeente bepaalt of een niet-volledig gebouw kan worden ingezet voor deze regeling;
6. Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen kunnen niet worden ingezet voor sloop.

De planologische bouw mogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie. Dit betekent onder andere dat de resterende bebouwing na sloop op de slooplocatie(s) beschouwd wordt al de maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing op het betreffende perceel.

##### Uitbreiden woonperceel

Voor het uitbreiden van een woonperceel met de functie 'Wonen' gelden de volgende voorwaarden:

- a. Alleen toegestaan wanneer dit nodig is om extra bebouwing of een betere erfopzet te kunnen realiseren of indien noodzakelijk in verband met een optimale situering van gebouwen voor zonnepanelen op het dak;
- b. Alleen toegestaan wanneer er geen reële mogelijkheden zijn om het bestaande woonperceel met gelijkblijvend oppervlakte te verschuiven;
- c. Alleen de reële noodzakelijke uitbreidingsruimte ten behoeve van een goede erfopzet wordt toegestaan.

##### Toetsing van het initiatief Buitengebied met kwaliteit

Voorliggend omgevingsplan maakt enerzijds een uitbreiding aan bouw mogelijkheden mogelijk en anderzijds een passende invulling van de onderliggende gronden qua geldende functies. Dit zodat de bebouwing binnen een bijbehorende functie kan worden gerealiseerd.

In voorstaande situatie dient eveneens reeds gebouwde bebouwing te worden gerealiseerd, waarbij de inzet van sloopmeters van verschillende percelen worden samengevoegd om aan de benodigde meters te kunnen

voldoen.

In onderstaande figuur wordt een resumé gegeven van de vijf plandeelen en de daarbij bijbehorende uitwisseling aan meters en vast te leggen meters aan bijbehorende bouwwerken.

| Plandeel                | Verdeling slooppeters                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vast te leggen meters |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Wieschertsweg 6         | <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Sloop van 776 m<sup>2</sup></li> <li>&gt; Behoud van 373 m<sup>2</sup></li> <li>&gt; Nieuwbouw bijbehorend bouwwerk 60 m<sup>2</sup></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 433m <sup>2</sup>     |
| Almeloseweg 93          | <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Ontvangen 101 m<sup>2</sup> slooppeters van de Wieschertsweg 6, dit staat gelijk aan 50,5 bouwmeters</li> <li>&gt; Ontvangen van 326 m<sup>2</sup> aan slooppeters van de Rouweg wat gelijk staat aan 213 m<sup>2</sup> bouwmeters</li> <li>&gt; 263,5 m<sup>2</sup> wordt ontvangen en gebruikt voor de legalisatie van bestaande schuur (194 m<sup>2</sup>) en nieuwe bijbehorende bouwwerken ( 69,5 m<sup>2</sup>)</li> </ul> | 758,5 m <sup>2</sup>  |
| Knooperf de Veldboer 18 | <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Ontvangen 100 m<sup>2</sup> van de Wieschertsweg 6 wat gelijk staat aan 100 m<sup>2</sup> bouwmeters</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 300 m <sup>2</sup>    |
| Rouweg 15               | <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Sloop van 326 m<sup>2</sup> aan meters die worden ingezet voor het plandeel aan de Almeloseweg 93. Behouden van 1.236 m<sup>2</sup> aan bebouwing</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1.236 m <sup>2</sup>  |
| Agelerweg 32            | <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 333m<sup>2</sup> slooppeters en 216,5 bouwmeters</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 607,5 m <sup>2</sup>  |
| Wierkerstraat 7         | <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Sloop van 131 m<sup>2</sup></li> <li>&gt; Ontvangen van 182 m<sup>2</sup> Wieschertsweg 6</li> <li>&gt; Bouwen bijgebouw 156 m<sup>2</sup></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       |

Figuur 13: Overzicht inzet slooppervlakte

Voor de nadere uitwerking aan de uitruil van meters dan wel de reeds aanwezige bouw mogelijkheden wordt verwezen naar Hoofdstuk 2 Toekomstige situatie.

### Uitbreiding bedrijfsmatige activiteiten

Op grond van het beleid is uitbreiding van bedrijfsmatige activiteiten bij wonen mogelijk. Voor het toestaan van bedrijfsmatige activiteiten binnen de functie 'Wonen' gelden voorwaarden. Zoals beschreven in paragraaf 2.2 is bij drie locaties sprake van bedrijfsmatige activiteiten:

- Almeloseweg 93: Functie wonen met aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf' - 'Opslag'
- Knooperf de Veldboer 18: Functie wonen met aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf' - 'Opslag'
- Agelerweg 32: Functie wonen met aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf' - 'Houtbewerkingsbedrijf'.

Navolgend wordt aan de voorwaarden van het beleid getoetst:

1. De maximale omvang van de bijbehorende bouwwerken die in gebruik zijn voor de bedrijfsmatige activiteiten bedraagt 500 m<sup>2</sup>;
  - a. Almeloseweg 93: er is 689 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerk aanwezig. In de planregels is opgenomen dat maximaal 500 m<sup>2</sup> wordt gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten (opslag). Hiermee wordt voldaan aan voorwaarde 1.

- b. Knooperveld de Veldboer 18: binnen de functie wordt 300 m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken mogelijk gemaakt. De schuur die wordt gebruikt voor opslag ten behoeve van de druivenkwekerij heeft een oppervlakte van 205 m<sup>2</sup>. Dit voldoet aan voorwaarde 1.
- c. Agelerweg 32: Uitbreiding van gebouw M (Bijlage 1 Landschappelijke inpassingsplannen) voor bedrijfsmatige activiteiten. De uitbreiding is kleiner dan 500 m<sup>2</sup>, dit voldoet aan voorwaarde 1.
- 2. Indien de bestaande bebouwing niet meer functioneel te gebruiken is voor de nieuwe activiteit, is vervangende nieuwbouw mogelijk. Voor de berekening van de terug te bouwen oppervlakte wordt de tabel uit paragraaf 3.2 toegepast.
  - a. Onderhavig plan voldoet aan voorwaarde 2, zie inleiding van dit hoofdstuk.
- 3. Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen kunnen niet worden ingezet voor sloop/vervangende nieuwbouw, maar worden ingepast in de nieuwe erfopzet;
  - a. In onderhavig plan wordt geen karakteristieke of cultuurhistorische waardevolle bebouwing gesloopt. Het plan voldoet aan voorwaarde 3.
- 4. Buitenopslag van goederen of andere bedrijfsmatige activiteiten buiten de gebouwen zijn niet toegestaan;
  - a. In de planregels van dit TAM-omgevingsplan is buitenopslag uitgesloten. Onderhavig plan voldoet aan voorwaarde 4.
- 5. In afwijking van lid 4 zijn activiteiten buiten de gebouwen uitsluitend toegestaan indien het gaat om toeristisch-recreatieve functies, horeca, zorgfuncties of daarmee vergelijkbare functies;
  - a. Niet van toepassing.
- 6. Indien met de bedrijfsmatige activiteiten sprake is van een verblijfsrecreatieve functie, dient voldaan te worden aan het bepaalde in de Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente of indien deze beleidsnota wijzigt het op dat moment van toepassing zijnde verblijfsrecreatieve beleid;
  - a. Niet van toepassing.
- 7. Detailhandel in een andere vorm dan productiegebonden detailhandel is niet toegestaan. Maximaal 10% van de totale oppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel.
  - a. Niet van toepassing.

Geconcludeerd wordt dat onderhavig plan voldoet aan alle voorwaarden van het Buitengebied met kwaliteit beleid.

#### 4.1.5 Nota 'De casco benadering in Noordoost-Twente'

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

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

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

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

#### Toetsing van het initiatief aan nota



Figuur 14: Casco element

De nieuw te bouwen schuur komt in een bestaand Casco-vlak, met de bouw van de schuur worden geen bomen geveld. Het bestaande casco-vlak zal dus haar oppervlakte behouden. De Casco-kaart is in het geval van Knooperf de Veldboer niet meer representatief. De nieuwe bestemming zal dan ook niet leiden tot het verwijderen van het bestaande casco-element.

Er worden geen bomen gekapt en middels de landschappelijke ontwikkeling vindt versterking plaats. Voor de wijze van inpassing wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan zoals bijgevoegd als Bijlage 1 Landschappelijke inpassingsplannen. Met de compensatie is sprake van overeenstemming met het casco-beleid.

De overige onderdelen van de ontwikkeling vinden niet plaats binnen een casco element.



#### **4.1.6 Nota omgevingskwaliteit**

Op grond van artikel 4.114 Invoeringswet Omgevingswet, geldt de welstandsnota die is vastgesteld op basis van art. 12a Woningwet (oud), als een beleidsregel als bedoeld in 4.19 Omgevingswet. De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt getoetst aan de Nota Omgevingskwaliteit.

## **4.2 Voorbereidingsfase / Verkenningsfase met stakeholders**

In de voorfase is er sprake geweest van een principeverzoek waarop het college een principe-uitspraak heeft gedaan voor de locaties Almeloseweg 93 en Knooperf de Veldboer 18. De inrichtingsplannen voor alle plandelen zijn besproken met het kwaliteitsteam.

### **4.2.1 Provinciaal vooroverleg**

De provincie Overijssel heeft de 'uitzonderingenlijst vooroverleg ruimtelijke initiatieven 2023' vastgesteld. In dit document is opgenomen welke ruimtelijke initiatieven/ontwikkelingen de provincie niet hoeft te zien zolang geen ander provinciaal beleid en/of andere provinciale belangen zoals NNN en grondwaterbescherming geraakt worden.

In het kader van vooroverleg wordt het TAM-Omgevingsplan ter inzage gelegd en met de provincie gedeeld.

### **4.2.2 Participatie omgeving**

Door initiatiefnemers is geparticipeerd met de omgeving. Hiervan is verslaglegging opgesteld:

- Bijlage 2 Participatieverslag Almeloseweg 93;
- Bijlage 3 Participatieverslag Knooperf de Veldboer 18;
- Bijlage 4 Participatieverslag Agelerweg 32.

Er zijn geen bezwaren tegen het voorgenomen plan.

# Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Zoals blijkt uit hoofdstuk 1.2 geldt een wijziging van het Omgevingsplan alleen wordt vastgesteld met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 lid 1 Ow). Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen. Voor de wijziging zijn op basis van artikel 8.0b lid 1 Bkl de volgende regels en instructies van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5, met name afdeling 5.1 'Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld, zoals bijvoorbeeld het effect van cumulatie. Voor zover relevant is er voor de aspecten fysieke leefomgeving en milieu ook getoetst aan het gemeentelijk beleid.

## 5.1 Bedrijven en milieuzonering

### 5.1.1 Algemeen

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) gaf al in 2017 aan dat de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering 2009' (ook bekend als het 'paarse boekje' en in de jaren voor 2009 het 'groene boekje') niet meer geschikt was voor toepassing onder de Omgevingswet. De Omgevingswet bevat immers meer mogelijkheden om een lokale afweging op maat te maken, per locatie en per activiteit. Daarbij wordt getoetst aan milieuwaarden in het omgevingsplan. Hiervoor publiceerde de VNG in 2019 een regel-systeem onder de naam 'Milieuzonering nieuwe stijl', voor toepassing onder de Crisis- en herstelwet. Deze nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per SBI-code en de daarbij behorende richtafstanden.

De regels voor milieuzonering onder de Omgevingswet zijn veranderd, er is geen sprake van een beleidsneutrale overgang. Het beleid ten aanzien van 'geur' en 'geluid' is onder het regime van de Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 en paragraaf 5.1.4.6 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Op grond van de 'staalkaart' kan er aan individuele bedrijven een milieucontour worden toegekend in het omgevingsplan en wordt er alsdan niet meer gewerkt met vaste richtafstanden.

In de huidige transitiefase is dit nog niet uitwerkt in het omgevingsplan van de gemeente. De VNG heeft voor milieuzonering onder het regime van de Omgevingswet een brochure opgesteld, te weten het servicedocument 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet', welke bruikbaar is in de vertaling van het voorheen geldende bestemmingsplanregime. Daarbij hoort tevens een tabel met een nieuwe indeling van afstanden, deze is onderstaand opgenomen als .

Tabel : Richtafstanden en categorieën

| Afstand in meters | Geur | Geluid |
|-------------------|------|--------|
| 10                | FM   | FM     |
| 30                | 1    | 1      |
| 50                | 2    | 2      |
| 100               | 3    | 3      |
| 200               | 3    | 4      |
| 300               | IT   | IT     |

De letters 'FM' staan voor functiemenging. De letters 'IT' staan voor industrieterrein. Uit de tabel volgt dat niet simpelweg gesteld kan worden dat de huidige milieucategorieën cijfermatig hetzelfde blijven als de toekomstige afstandscategorieën. Ook onder het omgevingswet-regime kunnen afstanden naar beneden worden bijgesteld, mits onderzoek is gedaan naar de aspecten geur en geluid.

### 5.1.2 Onderzoek

## **Wieschertsweg 6, Tubbergen**

Het plandeel aan de Wieschertsweg 6 ligt binnen het Omgevingsplan onderdeel 'Tubbergen Buitengebied 2016' en 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan'.

Ter plaatse van het plandeel is de functie 'Agrarisch -2' van toepassing waarbinnen een bouwvlak is gesitueerd. Het bouwvlak vormt het gehele plandeel. Daarnaast is de functie 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing en de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - bestaand erf' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - geen boom- en sierteelt toegestaan'.

### Gebruiksmogelijkheden

- De gebruiksmogelijkheden binnen dit plandeel worden beperkt door het verkleinen van het agrarische bouwvlak en het beperken van de bouwvlakmogelijkheden.

De functie binnen dit plandeel wordt minder intensief, hetgeen een positief effect heeft op het gebied van milieuzonering.

## **Almeloseweg 93, Tubbergen**

Het plandeel aan de Almeloseweg 93 te Tubbergen ligt binnen het Omgevingsplan onderdeel 'Tubbergen Buitengebied 2016' en 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan'. Ter plaatse van het plandeel is de functie 'Wonen' van toepassing. Hierbij is geen bouwvlak aanwezig. Daarnaast geldt binnen het plangebied de functie 'Waarde - Archeologie 4' en is voor een deel van het plandeel de functie 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' van toepassing.

### Gebruiksmogelijkheden

- De gebruiksmogelijkheden binnen dit plandeel worden verruimd door het toevoegen van de mogelijkheid tot opslag in het bestaande bijbehorende bouwwerk (maximaal 500 m<sup>2</sup>). De bestaande bouwwerken worden gelegaliseerd en er wordt een nieuw bijbehorend bouwwerk gebouwd op basis van de schuur voor schuur regeling.

De aanduiding "opslag" wordt toegevoegd en behoort tot de categorie "Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)". De richtafstand zone is hierbij categorie 1 met een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid. De dichtstbijzijnde geluidgevoelige functies zijn nummer 91 en 93a. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter aangezien de woonfuncties aan elkaar grenzen. Er is sprake van erg lichte opslag op locatie waarbij niet dagelijks activiteiten plaatsvinden die geluiden veroorzaken. Eén box wordt gebruikt voor de opslag van spullen voor kerstmarkten/fair. De bezoekfrequentie hiervan zal tussen de 4 en 6 keer per jaar zijn. Twee boxen worden gebruikt voor het stallen van klassieke auto's en een shovel. De bezoekfrequentie hiervan is ook bijzonder laag en zal één á twee keer per jaar zijn. De andere box wordt gebruikt voor eigen gebruik. De vormen van opslag zijn zo licht dat het vrijwel geen effect heeft op de omliggende functies. Door middel van deze motivatie zal er van de richtafstanden worden afgeweken.

In de nabijheid van het plandeel ligt een hoogspanningsleiding. De belemmerde strook die TenneT hanteert bij de betreffende 110 kV verbinding Almelo de Woesten – Tubbergen is 50 meter breed (25 meter aan weerszijden van het hart van de verbinding). De afstand tot aan de hartlijn bedraagt ruim 100 m<sup>2</sup>, waardoor er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

## **Knooperf de Veldboer 18, Langeveen**

Ter plaatse van het plandeel aan de Knooperf de Veldboer 18 te Langeveen is het Omgevingsplan onderdeel 'Langeveen, Knooperf Veldboersweg 4 (1e herziening)' van toepassing en 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan'. Ter plaatse van het plandeel is de functie 'Wonen' van toepassing. Binnen deze functie is een bouwvlak aanwezig met maatvoering. Daarnaast is de functie 'Bos' en de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' van toepassing. Verder is ter plaatse van het plangebied de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak', 'Specifieke vorm van agrarisch - gebouw' en 'Specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken' van toepassing.

### Gebruiksmogelijkheden

- De gebruiksmogelijkheden binnen dit plandeel worden vergroot door een uitbreiding van de woonfunctie ter plaatse van de functie 'Bos en Natuur' en het realiseren van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van opslag.

De woonfunctie binnen dit plandeel wordt vergroot en vindt hoofdzakelijk plaats in richting van omliggende woonfuncties. Daarmee worden deze omliggende functies niet beperkt door de uitbreiding van de woonfunctie. De aanduiding "opslag" wordt toegevoegd en behoort tot de categorie "Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)". Kanttekening hierbij is dat de gebouwen worden gebruikt voor eigen woonfunctie. De richtafstand zone is hierbij categorie 1 met een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid. De dichtstbijzijnde geluidgevoelige functie is nummer 7, de afstand van de woonfunctie tot de ruimte waar de opslag wordt toegestaan bedraagt meer dan 30 meter (circa 35 meter). Er wordt voldaan aan de richtafstand.

### **Rouweweg 15, Langeveen**

Het plandeel aan de Rouweweg 15 ligt binnen het Omgevingsplan onderdeel 'Tubbergen Buitengebied 2016' en 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veeplan'. Ter plaatse van het plandeel is de functie 'Agrarisch -1' van toepassing. Binnen deze functie is een bouwvlak aanwezig. Daarnaast geldt zowel de functie 'Waarde - Archeologie 3' als 'Waarde - Archeologie 4'. Tevens zijn de aanduidingen 'Overige zone - vestigingsgebied voor boom- en sierteelt' en 'Reconstructiewetzone - landbouwonontwikkelingsgebied' van toepassing.

#### Gebruiksmogelijkheden

- De gebruiksmogelijkheden binnen dit plandeel worden beperkt door het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken en het bouwvlak te verkleinen.

Deze ontwikkeling heeft met het verkleinen van het bouwvlak en bedrijvigheid een positief effect voor de milieuzonering.

### **Agelerweg 32, Reutum**

Het plandeel aan de Agelerweg 32 ligt binnen het Omgevingsplan onderdeel 'omgevingsplan Schuur voor Schuur Stroveldsweg 5, Agelerweg 32a & Witteveensweg 11'. Dit omgevingsplan is op 16 februari 2021 door de gemeente Tubbergen vastgesteld. Ter plaatse van het plandeel zijn de functies 'Wonen' en 'Agrarisch - 2' van toepassing. Tevens geldt de functie 'Waarde - Archeologie 4' binnen het gehele plandeel. Daarnaast geldt binnen het plandeel de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 2', de maatvoering 'maximum oppervlakte: 390 m<sup>2</sup>', de gebiedsaanduiding 'overige zone - geen boom- en sierteelt toegestaan' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radarverstoringgebied'.

#### Gebruiksmogelijkheden

- De gebruiksmogelijkheden binnen dit plandeel worden verruimd door realisatie van een bijbehorend bouwwerk en het toevoegen van de mogelijkheid voor een houtbewerkingsbedrijf als vorm van kleinschalige bedrijvigheid.

De mogelijkheid tot een houtbewerkingsbedrijf aan huis kan het best geschaald worden onder de categorie "aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m<sup>2</sup>" van de . De richtafstand zone is hierbij categorie 1 met een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid. Aan de Agelerweg 34 ligt een agrarisch bedrijf, de afstand van de woonfunctie van de Agelerweg 32 tot aan het bouwvlak van de Agelerweg 34 bedraagt circa 43 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter voor geluid. Doordat de woonfunctie niet wordt vergroot wordt het agrarisch bedrijf ook niet beperkt in de bedrijfsvoering.

### **5.1.3 Conclusie**

Met betrekking tot activiteiten en milieuzonering is met onderhavig TAM omgevingsplan sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## **5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

### **5.2.1 Algemeen**

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

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl behelst een motiveringseis en vraagt om explicitering van gemaakte keuzes. Voor het maken en onderbouwen van die keuzes is zo nodig, op grond van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), onderzoek geboden waarbij de nodige kennis wordt vergaard omtrent de behoefte aan de in het project voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de uitkomsten daarvan dient in het omgevingsplan of de BOPA rekening te worden gehouden.

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van dit artikellid nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Deze bepaling schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling (uitspraken van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421 (Hengelo) en van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2579 (Eindhoven)).

### **5.2.2 Onderzoek**

Artikel 5.129g lid 1 geeft invulling aan het begrip stedelijke ontwikkeling, waarbij de term substantieel wordt gebruikt. Ook de jurisprudentie is duidelijk hierin, vanaf 11 woningen is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Gelet op de beschrijving van het artikel en de jurisprudentie wordt gesteld dat de voorgestelde ontwikkeling dermate klein is dat deze niet voldoende substantieel is om in aanmerking te komen als stedelijke ontwikkeling. De voorgestelde ontwikkeling voorziet in zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte, het gaat hierbij om legalisatie van bijbehorende bouwwerken en het uitbreiden van bijbehorende bouwwerken. Per saldo voorziet het plan in een kwalitatieve behoefte omdat in alle plandelen de wens is om de ontwikkeling mogelijk te maken. De ontwikkelingen vinden plaats op bestaande woon-werk erven met een beperkte mate van stedelijkheid. De ontwikkelingen zijn relatief kleinschalig en passen daarmee qua schaal goed binnen de plandelen. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **5.2.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## **5.3 Mer-beoordeling**

### **5.3.1 Algemeen**

De mer-regelgeving is uitgewerkt in verschillende onderdelen van de Omgevingswet. Afdeling 16.4 van de Omgevingswet bevat de regelgeving over milieueffectrapportage. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. In bijlage V van het Omgevingsbesluit staan de projecten en de besluiten waarvoor een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure.

Het aparte m.e.r.-beoordelingsbesluit dat nu nog moet worden genomen vervalt onder de Omgevingswet. Het resultaat en de motivering van de m.e.r.-beoordeling moeten straks in het (ontwerp)plan of (-)programma (zie de artt. 16.36, vijfde lid Omgevingswet en 11.1, eerste lid van het Omgevingsbesluit) of in het (ontwerp)besluit zelf (zie de artt. 16.43, tweede en derde lid Omgevingswet en 11.11, tweede lid van het Omgevingsbesluit) worden opgenomen.

Op grond van artikel 16.43 van de Ow en artikel 11.6 van het Ob is de lijst met project-mer-plichtige en project-mer-beoordelingsplichtige projecten opgenomen in bijlage V van het Ob. In bijlage V is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;

- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Kolom 4 bevat tot slot de besluiten die betrekking hebben op de projecten waarvoor de project-mer-(beoordelings)plicht geldt.

### 5.3.2 Onderzoek

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten en projecten die op grond van bijlage V m.e.r.-plichtig zijn. De ontwikkeling kan worden gezien als stedelijk ontwikkelingsproject, echter wordt de drempelwaarde hierbij niet overschreden. Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de verwachte milieuhinder, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in Hoofdstuk 5 opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

Op basis van bovengenoemde beoordeling van kenmerken en locatie van het project en de kenmerken van het potentiële effect van het project is vastgesteld dat er geen sprake is van een project dat belangrijke gevolgen heeft, zodat het geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt (artikel 16.43 jo. artikel 16.53 Ow).

### 5.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot de mer-beoordeling, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.4 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

### 5.4.1 Algemeen

De visie op verkeer en vervoer is opgenomen in het Strategisch verkeer- en vervoerplan 2018. De verkeersgeneratie moet worden bepaald aan de hand van de meest recente CROW-uitgave 'toekomstig parkeren' (uitgave 381). De toename en de verkeersveiligheid moet vervolgens worden beoordeeld aan de hand van de verkeersgeneratie en de wegcategorisering in het Strategisch verkeer- en vervoerplan 2018. Er moet worden aangetoond dat de betreffende weg/wegen de toename aan het verkeer kunnen afwikkelen en niet leidt tot verkeersonveilige situaties. Het parkeren moet worden getoetst aan de Beleidsnotitie bouwen & parkeren 2018. Indien nodig worden de aanleg en instandhouding van de parkeerplaatsen opgenomen als voorwaarde aan deze vergunning.

### 5.4.2 Onderzoek

Als gevolg van onderhavig plan worden nieuwe activiteiten mogelijk. Op de twee slooplocaties is geen sprake van een wijziging van de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte. Zoals beschreven in paragraaf 2.2 is bij drie locaties sprake van uitbreiding van bedrijfsmatige activiteiten:

- Almeloseweg 93: Functie wonen met aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf' - 'Opslag'
- Knooperf de Veldboer 18: Functie wonen met aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf' - 'Opslag'
- Agelerweg 32: Functie wonen met aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf' - 'Houtbewerkingsbedrijf'

Hierdoor wijzigen de (theoretische) verkeersgeneratie en parkeerbehoefte. Voor alle locaties wordt uitgegaan van, conform CROW-uitgave 'toekomstig parkeren' (uitgave 381), buitengebied dat niet stedelijk is.

*Verkeerskundige effecten ontwikkeling (verkeersgeneratie en -afwikkeling)*

#### Almeloseweg 93

In de toekomstige situatie is sprake van een vrijstaande woning met maximaal 500 m<sup>2</sup> bedrijfsmatige opslag.

- Bestaande verkeersgeneratie: 8,2 (vrijstaande woning) motorvoertuigbewegingen per etmaal
- Toekomstige verkeersgeneratie: 8,2 (vrijstaande woning) + 24 (bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag) 4,8 per 100 m<sup>2</sup> \* 500 m<sup>2</sup>) = 32,2

De theoretische toename in verkeersgeneratie is 24.

#### Knooperf de Veldboer 18

In de toekomstige situatie is sprake van een vrijstaande woning met maximaal 205 m<sup>2</sup> bedrijfsmatige opslag.

- Bestaande verkeersgeneratie: 8,2 (vrijstaande woning) motorvoertuigbewegingen per etmaal
- Toekomstige verkeersgeneratie: 8,2 (vrijstaande woning) + 9,84 (bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag) 4,8 per 100 m<sup>2</sup> \* 205 m<sup>2</sup>) = 18,04

De theoretische toename in verkeersgeneratie is 9,84.



### Agelerweg 32

In de toekomstige situatie is sprake van een vrijstaande woning met inwoning met een houtbewerkingsbedrijf.

- Bestaande verkeersgeneratie: 7,8 (twee-onder-een-kap woning) + 7,8 (twee-onder-een-kap woning) + 18,2 (bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (werkplaats) 10 per 100 m<sup>2</sup> \* 182 m<sup>2</sup>) = 33,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal
- Toekomstige verkeersgeneratie: 7,8 (twee-onder-een-kap woning) + 7,8 (twee-onder-een-kap woning) + 18,2 (bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (werkplaats) 10 per 100 m<sup>2</sup> \* 337 m<sup>2</sup>) = 49,3 motorvoertuigbewegingen per etmaal

De theoretische toename in verkeersgeneratie is 15,5. De daadwerkelijke verkeersgeneratie zal lager zijn omdat de verkeersgeneratie van de bedrijfsmatige activiteit lager zal zijn.

Deze theoretische toenames in verkeersgeneratie hebben geen grote invloed op de verkeerssituatie en de afwikkeling kan plaatsvinden via bestaande ontsluitingen. Tot slot zijn de plandelen aan verkeersoverzichtelijke wegen gesitueerd waardoor geen sprake is van een verkeersgevaarlijke situatie.

### *Parkeren*

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte vormen de gemeentelijke parkeernormen, de rekensystematiek definities, uitgangspunten en de afmetingen van de parkeerplaatsen in de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' het toetsingskader.

### Almeloseweg 93

In de toekomstige situatie is sprake van een vrijstaande woning met maximaal 500 m<sup>2</sup> bedrijfsmatige opslag. Als gevolg van de toegestane bedrijfsmatige activiteit is sprake van een toename in parkeerbehoefte. Bij de woning is ruimte voor het parkeren van 3 motorvoertuigen, hiermee wordt voorzien in de parkeerbehoefte als gevolg van het wonen. Bij de bedrijfsmatige opslag geldt in het buitengebied conform de CROW een parkeerbehoefte van 1,3 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo. In dit geval is de behoefte 6,5. Op grond van het landschappelijk inpassingsplan sprake van ruimte voor het parkeren van 9 motorvoertuigen. Hiermee wordt ruimschoots voorzien in voldoende parkeerbehoefte.

### Knooperf de Veldboer 18

In de toekomstige situatie is sprake van een vrijstaande woning met maximaal 205 m<sup>2</sup> bedrijfsmatige opslag. Als gevolg van de toegestane bedrijfsmatige activiteit is sprake van een toename in parkeerbehoefte. Bij de woning is ruimte voor het parkeren van 3 motorvoertuigen, hiermee wordt voorzien in de parkeerbehoefte als gevolg van het wonen. Bij de bedrijfsmatige opslag is op grond van het landschappelijk inpassingsplan sprake van ruimte voor het parkeren van meerdere motorvoertuigen en/of machines. Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeerbehoefte.

### Agelerweg 32

In de toekomstige situatie is sprake van een vrijstaande woning met inwoning met een houtbewerkingsbedrijf. Als gevolg van de toegestane bedrijfsmatige activiteit is sprake van een toename in parkeerbehoefte. Bij de woning met inwoning is ruimte voor het parkeren van 6 motorvoertuigen, hiermee wordt voorzien in de parkeerbehoefte als gevolg van het wonen. Bij de bedrijfsmatige opslag geldt in het buitengebied conform de CROW een parkeerbehoefte van 1,3 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo. In dit geval is de behoefte 6,5. Op grond van het landschappelijk inpassingsplan sprake van ruimte voor het parkeren van 9 motorvoertuigen. Bij het houtbewerkingsbedrijf is op grond van het landschappelijk inpassingsplan sprake van ruimte voor het parkeren van 9 motorvoertuigen. Hiermee wordt ruimschoots voorzien in voldoende parkeerbehoefte.

## **5.4.3 Conclusie**

Het plan voldoet aan het parkeerbeleid. Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot verkeer en parkeren, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.5 Soortenbescherming en gebiedsbescherming

### 5.5.1 Algemeen

De wetgever heeft besloten dat een deel van de natuurbeschermingsregels, die eerder grotendeels te vinden waren in de Wet natuurbescherming, over te laten gaan in het stelsel van de Omgevingswet. Het grootste gedeelte van de inhoudelijke regels voor de bescherming van de natuur hebben via het Aanvullingsbesluit natuur een plek gekregen in de algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) behorende bij de Omgevingswet.

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, nationaal landschap en provinciaal beschermde gebieden, regels voor soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

#### Gebiedsbescherming

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen en projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Bescherming van Natura 2000-gebieden, nationaal landschap en provinciaal beschermde gebieden kennen een interne alsook een externe werking. Zowel ingrepen die binnen, als ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en negatieve effecten kunnen veroorzaken op de instandhoudingsdoelstellingen moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Conform Ow bijlage A is een Natura 2000-activiteit een: Activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.

#### Stikstofdepositie

Stikstofdepositie is geregeld in de Ow en Amvb's. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) maakt onderdeel uit van de aanvullingswet natuur. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. In de Omgevingswet zal uiteindelijk een omgevingswaarde ten aanzien van stikstof worden ingevoerd.

#### Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn alle inheemse flora en fauna beschermt. De bescherming richt zich zowel op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als op bepaalde soorten van nationaal belang. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub g van de Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover beleid voeren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma van soortenbescherming. Soortenbescherming in de Omgevingswet is vooral gericht op het reguleren van flora- en fauna-activiteiten, dit zijn activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild. Er kan dan een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit benodigd zijn. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving worden onderzocht:

- of er soorten aanwezig zijn;
- welke soorten dat zijn;
- of deze negatief worden aangetast door de geplande werkzaamheden.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

### 5.5.2 Onderzoek

In het kader van de ontwikkeling is natuuronderzoek uitgevoerd door Natuurbank Overijssel, de bijbehorende rapportages zijn bijgevoegd bij voorliggende motivering als Bijlage 5 Natuuronderzoeken, Oplegnotitie natuuronderzoeken, Bijlage 7 Natuuronderzoek Knooperf de Veldboer en Oplegnotitie natuuronderzoek Knooperf de Veldboer. Navolgend zijn de conclusies beknopt beschreven.

**Wieschertsweg 6, Wiekerstraat 7, Rouweweg 15, Almeloseweg 93 en Agelerweg 32**

Geen van de deelgebieden behoort tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Alle deelgebieden liggen op enige afstand van Natura 2000-gebied. Gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkeling, kan toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied, als gevolg van de werkzaamheden aan de Wieschertsweg 6, Wiekerstraat 7, Rouweweg 15, Almeloseweg 93 op voorhand uitgesloten worden. Gelet op de nieuwe gebruiksfase (houtbewerkingsbedrijf) aan de Agelerweg 32, kan een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied niet op voorhand uitgesloten worden.

Door Natuurbank Overijssel is een stikstofberekening uitgevoerd, de bijbehorende rapportage is bijgevoegd bij voorliggende motivering als Bijlage 9 Stikstofdepositieberekening. Navolgend zijn de conclusies beknopt beschreven.

Als gevolg van de ontwikkel- en gebruiksfase vindt er geen toename van depositie plaats in Natura 2000-gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen vergunning aangevraagd te worden.

**Knooperf de Veldboer 18**

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Het bos in het plangebied valt niet onder het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming. Een negatief effect op Natura 2000-gebied kan op voorhand uitgesloten worden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen vergunning aangevraagd te worden.

**Wieschertsweg 6, Rouweweg 15, Almeloseweg 93 en Agelerweg 32**

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien bebouwing (m.u.v. Rouweweg 15) wordt gesloopt en de klimstruik wordt verwijderd tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibieën gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaatsen van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein ongeschikt gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen tijdelijk af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

**Knooperf de Veldboer 18**

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels en bezetten grondgebonden zoogdieren en amfibieën er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het verstoren, beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Geadviseerd wordt de beplanting te verwijderen buiten de voortplantingsperiode, of een broedvogelscan uit te voeren, om te voorkomen dat een bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield wordt.

Voor de amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen en vernielen van de vaste rust- en voortplantingsplaats'. Beschermde dieren mogen niet opzettelijk gedood worden. De beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, mogen verjaagd of weggevangen worden (en elders op veilige plek weer losgelaten worden), om te voorkomen dat de opzettelijk gedood worden. Mits geen beschermde grondgebonden zoogdieren of amfibieën (opzettelijk) gedood worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

### 5.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot soorten- en gebiedsbescherming, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.6 Luchtkwaliteit

### 5.6.1 Algemeen

Als een gemeente activiteiten toelaat die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) dan moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Het Rijk toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) of fijnstof (PM<sub>10</sub>) dan verwacht mag worden. Soms worden hier de rijksomgevingswaarden overschreden of is de achtergrondconcentratie zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. Bij een aanvraag voor één of meerdere activiteiten in een aandachtsgebied, dient het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit beoordeeld te worden.

In Afdeling 2.2 van het Bkl zijn omgevingswaarden opgenomen voor stikstofoxiden, stikstof- dioxiden, fijnstof, benzeen, lood, koolmonoxide en ozon. In Nederland worden over het algemeen alleen voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) mogelijk overschrijdingen verwacht. Uit paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl volgt vervolgens dat wanneer een (wijziging van het) omgevingsplan activiteiten toestaat die leiden tot een verhoging van die concentratie stikstofdioxide dan wel fijnstof in de buitenlucht, de omgevingswaarden als genoemd in afdeling 2.2. in acht worden genomen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Indien een ontwikkeling niet is gelegen in of in de nabijheid van een aandachtsgebied, hoeft de luchtkwaliteit in de meeste gevallen niet beoordeeld te worden. Net als onder de voormalige Wet milieubeheer is er namelijk een uitzondering voor activiteiten die maar weinig bijdragen aan de luchtvervuiling, oftewel: niet in betekende mate (NIBM). In een aantal situaties moet de luchtkwaliteit wel beoordeeld worden:

- bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (als bedoeld in het Bal);
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter in lengte toeneemt;
- bij de aanleg van een auto(snel)weg.

Een wijzigingsbesluit voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen indien:

- aannemelijk is gemaakt dat het plan niet leidt tot het overschrijden van een grenswaarde (vanaf ingangsdatum) danwel niet leidt tot een toename van reeds bestaande overschrijding van een grenswaarde;
- aannemelijk is gemaakt dat de luchtkwaliteit als gevolg van het plan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft; danwel bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit, door een met het plan samenhangende

maatregel of een door die uitoefening of toepassing optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (saldering);

- aannemelijk is gemaakt dat het plan NIBM bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen.

### Luchtvervuiling door milieubelastende activiteiten

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat algemene Rijksregels voor lucht bij milieubelastende activiteiten. Voor veel milieubelastende activiteiten gelden regels die de emissie naar de lucht moeten beperken, alsmede een zogenaamde zorgplicht. Deze verplicht bedrijven vooraf na te gaan op welke wijze zij verontreiniging van de buitenlucht kunnen voorkomen of beperken. Bedrijven worden geacht preventieve maatregelen te nemen. De regels voor luchtemissies staan in hoofdstuk 4 en 5 van het Bal. De regels hebben tot doel de luchtkwaliteit te beschermen en te verbeteren. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Bij drie plandelen worden nieuwe bedrijfsmatige gebruiksfuncties toegevoegd. De bijbehorende verkeersgeneratie is in hoofdstuk 5.4 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren beschreven, de toename betreft 49,5 voor de twee plandelen met bedrijfsmatige functies. Dit is ingevoerd in de NIBM-tool, waaruit blijkt dat het extra verkeer niet in betekenende mate bijdraagt.

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

|                                                                                                      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                              | 2026 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                         | 49,5 |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                | 4,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                      |      |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                                 | 0,03 |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                                | 0,00 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                           | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                     |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |      |

### 5.6.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkelingen liggen niet in of in de buurt van een aandachtsgebied voor luchtkwaliteit. Ter plaatse van de plandelen is sprake van een goede luchtkwaliteit.

De verkeersgeneratie zal als gevolg van de ontwikkelingen nagenoeg niet wijzigen en draagt niet in betekende mate bij aan de stikstofdioxide- (NO<sub>2</sub>) of fijnstof- (PM<sub>10</sub>) concentraties.

### 5.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot luchtkwaliteit, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.7 Geluid

### 5.7.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 Bkl, paragraaf 5.1.4.2 (geluid door activiteiten):

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

Met uitzondering van het geluid van woonactiviteiten, zijn de instructieregels van deze paragraaf van toepassing op het geluid van alle denkbare activiteiten. Het gaat hierbij niet alleen om geluid van bedrijven en/of instellingen, maar bijvoorbeeld ook geluid afkomstig van locaties waar openbare voorzieningen zijn voorzien, zoals groen of speeltuinen. De instructieregels zijn ook van toepassing op geluid afkomstig van een locatie waar woningen met een bedrijf aan huis zijn toegelaten. Dat betekent dat het geluid dat afkomstig is van het wonen niet wordt beoordeeld, maar het geluid van de bedrijfsmatige activiteiten wel.

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

De instructieregels zijn niet van toepassing op tijdelijk gebouwen (minder dan 10 jaar) en op geluid afkomstig van doorgaand verkeer op wegen en spoorwegen.

In artikel 5.59 Bkl is bepaald dat rekening moet worden gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen, dit geluid moet aanvaardbaar zijn. De gemeenteraad moet, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 4.2 lid 1 Ow), de ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen optredende geluidbelasting als gevolg van activiteiten, beoordelen en betrekken in de belangenafweging. Het bepaalde in het eerste en tweede lid zijn cumulatieve vereisten. Het kan voorkomen dat het geluid door een individuele activiteit aanvaardbaar is (en dus voldaan is aan het tweede lid), maar ter uitvoering van het eerste lid ook rekening gehouden moet worden met bijvoorbeeld de cumulatieve geluidbelasting als gevolg van meerdere activiteiten. Ook andersom is dit mogelijk: de aanvaardbaarheidseis, die op zich voor één activiteit geldt, kan betekenis hebben voor de toedeling van functies van meerdere activiteiten ten opzichte van elkaar en ten opzichte van geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige locaties.

Ook niet wettelijk genormeerde geluidverschijnselen (zoals cumulatie van geluidbronnen, menselijk stemgeluid) en de bescherming van niet-geluidgevoelige objecten (zoals kantoren) dient onderdeel te zijn van de afweging in verband met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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



### **5.7.2 Onderzoek**

Binnen 3 plandelen worden bedrijfsmatige functies toegestaan. Deze kennen een richtafstand m.b.t. industrie lawaai. In het hoofdstuk 5.1 Bedrijven en milieuzonering is aangetoond dat wordt voldaan aan de richtafstanden voor geluid.

Het voornemen voorziet niet in een toevoeging van een geluidsgevoelig object. Hierdoor wordt een nadere uitwerking wat betreft het aspect wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai niet noodzakelijk geacht. Het planologisch toevoegen van nieuwe geluidsbelastende functies op geluidsgevoelige objecten is in dit geval onderbouwd in het hoofdstuk Bedrijven en milieuzonering waaruit blijkt dat aan de richtafstanden van geluid wordt voldaan.

### **5.7.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot geluid, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## **5.8 Geur**

### **5.8.1 Algemeen**

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

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

Bij het toelaten van een nieuwe geurgevoelige functie moet ook worden getoetst of bedrijven in de omgeving worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Om dat te beoordelen moet er worden getoetst aan de normen in de BS en Bal waar het bedrijf aan moet voldoen. Een nieuwe geurgevoelige functie is alleen aanvaardbaar als deze er niet toe leidt dat het geur emitterende bedrijf daardoor niet meer kan voldoen aan de voor hem geldende normen (BS en Bal) dan is er sprake van een beperking in de bedrijfsvoering.

### **5.8.2 Onderzoek**

Het voornemen voorziet niet in een toevoeging van een geurgevoelige functie. De woonfunctie binnen het plandeel Knooperf de Veldboer wordt vergroot en vindt hoofdzakelijk plaats in richting van omliggende woonfuncties. De afstand tot agrarische bedrijven is meer dan 400 m<sup>2</sup>, deze worden dan ook niet geschaad in de bedrijfsvoering.

### **5.8.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot geur, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.9 Omgevingsveiligheid

### 5.9.1 Algemeen

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

#### Plaatsgebonden risico

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

#### Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

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

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftgebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftgebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftgebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftgebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftgebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftgebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

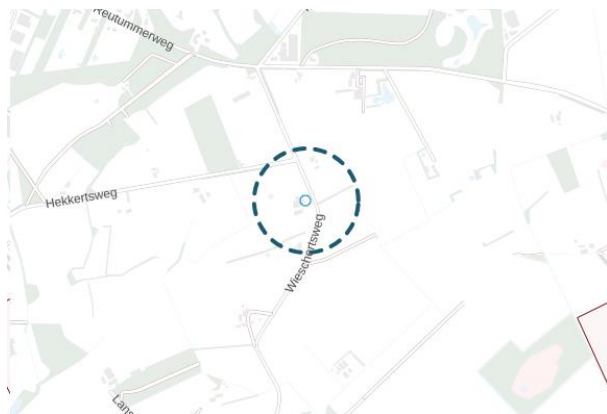
Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

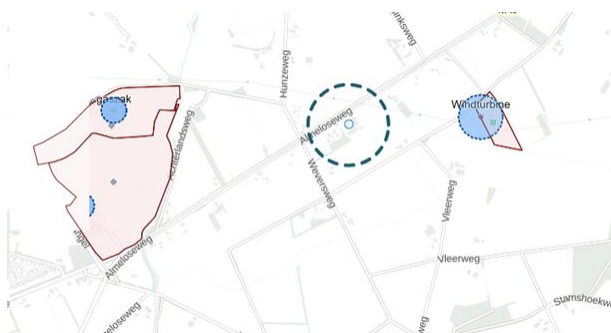
- Beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, verpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par. 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

### 5.9.2 Onderzoek

Rondom alle plandelen is een straal van 1 kilometer aangehouden en beoordeeld of deze liggen in aandachtsgebieden.



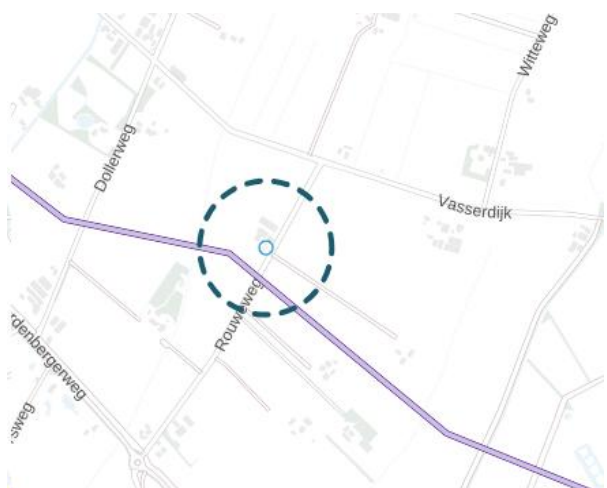
Figuur 15: Wieschertsweg 6



Figuur 16: Almeloseweg 89



Figuur 17: Knoop de Veldboer 18



Figuur 18: Rouweweg 15



Figuur 19: Agelerweg 32

In voorliggende situatie voorziet het voornemen in een wijziging wat betreft het oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, zowel in de sloop van de aldaar aanwezige bebouwing dan wel de bouw van extra m2 aan bijbehorende bouwwerken. Nagenoeg alle plandelen liggen buiten aandachtsgebieden, behalve de Rouweweg 15. Ten zuiden van dit plandeel loopt een buisleiding, deze ligt buiten het plandeel. Binnen dit plandeel worden de planologische mogelijkheden verkleind, daarmee is het geen risico in het kader van externe veiligheid. Bij alle plandelen vindt geen toename plaats wat betreft de persoonsdichtheid ten opzichte van de geldende planologische mogelijkheden en gebruiksmogelijkheden plaatse.

### 5.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot omgevingsveiligheid, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.10 Trilling

### 5.10.1 Algemeen

Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl bevat instructieregels die zien op activiteiten, anders dan het wonen, die op een locatie worden uitgevoerd en die trillingen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. De instructieregels gelden zowel bij het toestaan van de trillingveroorzakende activiteit, als bij het toestaan van trillinggevoelige gebouwen. De in deze paragraaf vastgelegde instructieregels zijn niet van toepassing op trillingen die afkomstig zijn van het gebruik van woningen.

Uit artikel 5.79 Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op trillingen door alle denkbare activiteiten. Een uitzondering op deze hoofdregel betreft de (tijdelijke) activiteiten die niet bepalend zijn voor de functie van een locatie. De instructieregels voor trillingen zien uitsluitend op trillingen die door een activiteit worden veroorzaakt ter plaatse van een trillinggevoelig gebouw dat planologisch legaal is (toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit). In het tweede lid zijn een aantal gevallen aangewezen waarin de instructieregels voor trillingen niet van toepassing zijn. De omstandigheid dat de instructieregels voor trillingen in een aantal gevallen (zoals omschreven in het tweede lid) niet van toepassing zijn, laat onverlet dat – in verband met de toets aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' – bij de verlening van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit gemotiveerd dient te worden dat de ter plaatse van trillinggevoelige objecten optredende trillingen aanvaardbaar zijn. Afhankelijk van deze beoordeling, dient bij de verlening van BOPA bezien te worden of de te verwachten trillingen genormeerd moeten worden door bijvoorbeeld het stellen van emissie- en/of immissienormen als voorwaarden aan de vergunning.

Uit artikel 5.83 Bkl volgt dat bij de vaststelling van het omgevingsplan/verlenen BOPA de aanvaardbaarheid van optredende trillingen die kunnen optreden in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen moet worden beoordeeld. De regels in het omgevingsplan/voorwaarden BOPA moeten vervolgens bewerkstelligen dat de trillingen die een activiteit ter plaatse van trillinggevoelige ruimten die zijn gelegen in trillinggevoelige gebouwen, aanvaardbaar zijn (lid 2). De strekking van art. 5.83 is vergelijkbaar met de in art. 5.59 opgenomen regeling voor het aspect geluid.

### 5.10.2 Onderzoek

Het aspect trillingen is niet relevant voor de plandelen omdat deze niet in de nabijheid van spoorlijnen liggen en de activiteiten zelf geen trillingen veroorzaken.

### 5.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot trillingen, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.11 Archeologie

### 5.11.1 Algemeen

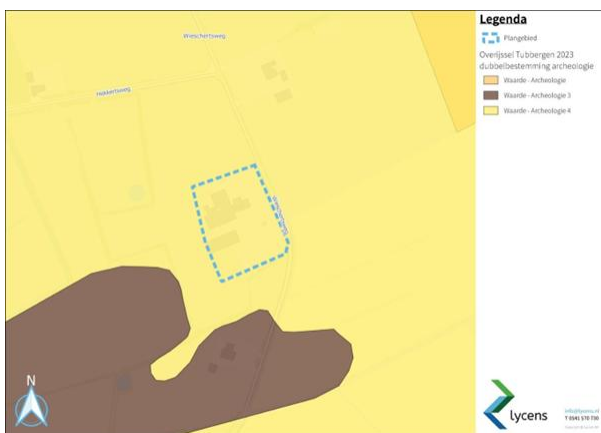
De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk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

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

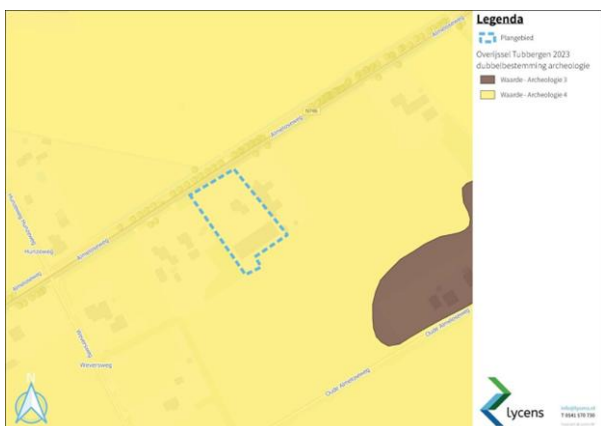
Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische aanduidingen/functies en cultuurhistorische aanduidingen/functies opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

### 5.11.2 Onderzoek

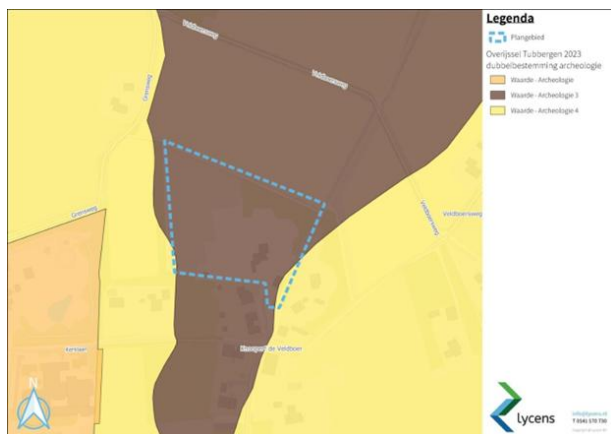
Ter beoordeling van de archeologie is gebruik gemaakt van de archeologische beleidskaarten.



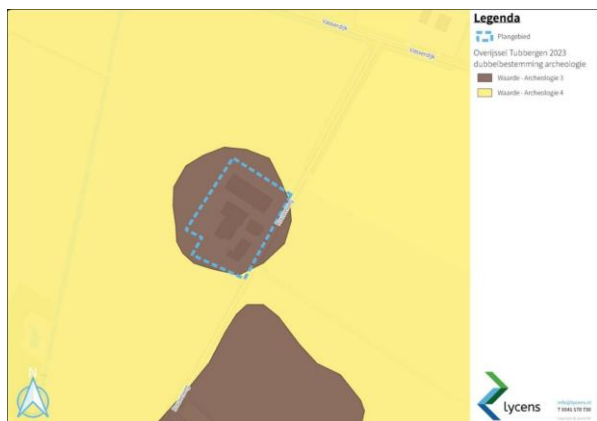
Figuur 20: Wiechertsweg 6



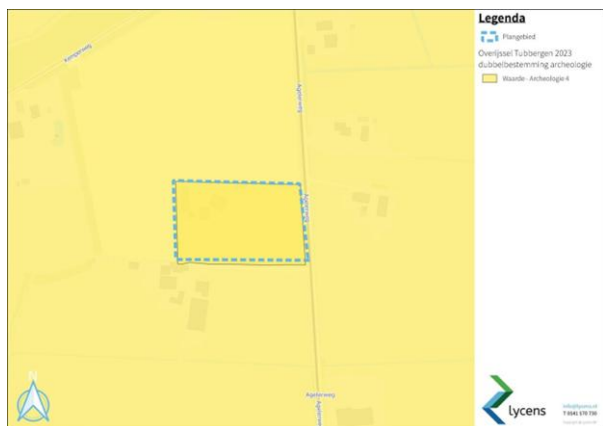
Figuur 21: Almeloseweg 89



Figuur 22: Knooperveld de Veldboer 18



Figuur 23: Rouweweg 15, Langeveen



Figuur 24: Agelerweg 32

Voor het onderhavige plan vinden kleinschalige bodemwerkzaamheden plaats waarbij ter plaatse van de plandelen met een functie 'Waarde - Archeologie 3' of 'Waarde - Archeologie 4' ruimschoots onder de onderzoeksgrens wordt gebleven. Tevens voorziet het voornemen in geen belemmeringen dan wel onderzoeksverplichtingen gelet op de RAAP Archeologie kaart van de gemeente Tubbergen. Ter bescherming van eventuele archeologische waarden zijn de (voor zover) vigerende archeologische functies opgenomen in de regels van dit TAM-omgevingsplan.

Uit de Cultuurhistorische kaart van KICH (Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie) en de provinciale cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat er geen cultuurhistorische waarden in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn waarmee rekening dient te worden gehouden. In het plangebied zelf zijn geen monumenten aanwezig. Ook volgens de gemeentelijk waardenkaart bevat het plan geen waardevolle cultuurhistorie. Het initiatief doet geen afbreuk aan het aspect cultuurhistorie.

### 5.11.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot archeologie, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



## 5.12 Bodem

### 5.12.1 Algemeen

De bodem moet geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie moet worden getoetst aan paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Deze paragraaf bevat regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. De instructieregels zijn mede gesteld met het oog op het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

Uit artikel 5.89g van het Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op o.a. een bodemgevoelig gebouw en definieert het als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Deze paragraaf is niet van toepassing op bijbehorende bouwwerken tot 50 m<sup>2</sup>.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

### 5.12.2 Onderzoek

Voorliggend initiatief voorziet in de sloop van de bebouwing dan wel een toevoeging aan bebouwing naast het uitbreiden van functies. In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen zijn bodemonderzoeken (Bijlage 12 & **Bijlage 13**) uitgevoerd. Hierna wordt kort op de conclusies uit de onderzoeken ingegaan.

#### **Wieschertsweg 6**

Er zijn ter plekke van de voormalige bovengrondse tanklocatie zowel in de bovengrond (A-BG) als in het grondwater (PB 1) geen verontreinigingen aangetoond. In het mengmonster van de fijne fractie MM FF - B, ter plekke van de asbestverdachte druppelzone is asbest aangetoond. Het gewogen asbestgehalte is lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de geplande herontwikkeling (sloop/ renovatie), aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

#### **Almeloseweg 93**

De functie wijzigt niet en de bedrijfsmatige activiteit is niet gevoelig. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is niet noodzakelijk.

#### **Knooperf de Veldboer 18**

Het besluitvormingsgebied is gelegen aan het Knooperf de Veldboer 18 in Langeveen en is geheel onbebouwd en grotendeels onverhard (gazon, tuin en bos). De aanleiding voor het vooronderzoek is de voorgenomen uitbreiding van de woonfunctie en de bouw van een bijbehorend bouwwerk ten noordoosten van de woning.

Het besluitvormingsgebied is op de topografische kaarten lange tijd in gebruik geweest als landbouwgrond en bos. In 2011 is het agrarische erf ten zuiden van de locatie gesloopt en in 2017 is gestart met de aanleg van het Knooperf de Veldboer. De woning en de 2 bijbehorende bouwwerken zijn in 2018 gebouwd. Sinds 2019 is het besluitvormingsgebied in gebruik als tuin. Ten westen van de woning is een zwembad aanwezig.

In het kader van de ontwikkeling van het knooperf zijn in 2009 en 2016 bodemonderzoeken uitgevoerd. Er zijn geen boringen ter plekke van het besluitvormingsgebied verricht. Uit de resultaten van de onderzoeken bleek dat de bovengrond lokaal licht verontreinigd is met lood en PAK. De ondergrond is niet verontreinigd. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan metalen aangetoond (natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden).

Op basis van de bodemkwaliteitskaart wordt aangenomen dat de boven- en ondergrond binnen het besluitvormingsgebied niet verontreinigd is (voldoet aan AW2000).

Tijdens het locatiebezoek zijn op het maaiveld geen puin of asbestverdachte materialen waargenomen. Op basis hiervan wordt de bodem als onverdacht beschouwd voor de aanwezigheid van asbest.



Er is geen informatie waaruit blijkt dat de bodem mogelijk verontreinigd is. Het besluitvormingsgebied kan daarom als onverdacht worden beschouwd. Vanuit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de wijziging van het omgevingsplan. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik.

Wanneer in het bijbehorend bouwwerk minder dan 2 uur per dag mensen aanwezig zijn, is een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk. In het kader van de voorgenomen nieuwbouw (aanvraag omgevingsvergunning) kan aanvullend bodemonderzoek achterwege blijven.

### **Rouweweg 15**

Op de locatie wordt uitsluitend gesloopt, een onderzoek naar de bodemkwaliteit is niet noodzakelijk.

### **Agelerweg 32**

In de bovengrond (BG I en BG II) en in het grondwater (PB 1) zijn enkele verontreinigingen aangetoond. De gemeten minerale oliegehalten in BG II en BG III zijn lager dan de vastgestelde waarde in het "Twents beleid voor oale grond"(minerale olie <100 mg/kg d.s.). In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, wordt het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. In het mengmonster van de fijne fractie MM FF - 01 is geen asbest aangetoond.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bouw (reeds gerealiseerd) en uitbreiding van de werkschuur, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid oplevert. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

### **5.12.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot bodem, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## **5.13 Waterbelang**

### **5.13.1 Algemeen**

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden\*) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn.

#### Watersysteem

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

#### Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede

waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe 'eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren' een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

### **5.13.2 Onderzoek**

#### Watertoetsproces

Lycens B.V. heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de korte procedure voor de vijf plandelen van toepassing is. Hierdoor is nader overleg niet van toepassing. Voor de gehele watertoetsrapportages wordt verwezen naar Bijlage 14 Digitale watertoetsen.

#### Waterhuishouding

Het voornemen loopt geen verhoogd risico op mogelijke wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom de plandelen geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Hierbij is in voorliggende situatie, gelet op het verwijderen van bebouwing, de realisatie van bebouwing en/of planologische wijzigingen sprake van kleinschalige ontwikkelingen die nauwelijks invloed uitoefenen op de waterkwaliteit. Tevens bevinden de plandelen zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

#### Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfiltreerd in de grond waarvoor ruimvoldoende infiltratiemogelijkheden binnen de plandelen aanwezig zijn en het afvalwater is aangesloten op de bestaande riolering ter plaatse. Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het aantal vuileenheden niet toe.

### **5.13.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van het omgevingsplan middels voorliggend TAM-omgevingsplan, met betrekking tot het waterbelang, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



# Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid van het plan

## 6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De investeringen die nodig zijn voor de te realiseren ontwikkelingen moeten passen in de budgetten die daarvoor beschikbaar zijn. Partijen die bouwen in de kernen, dorpen en in het buitengebied dragen op twee manieren bij aan Tubbergen. Enerzijds door direct invulling te geven aan de visie voor de fysieke leefomgeving, zoals verwoord in MijnOmgevingsvisie. Anderzijds via financiering van deze ruimtelijke ontwikkelingen via kostenverhaal en financiële bijdragen voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ter uitvoering van deze visie heeft de gemeenteraad het Programma Kostenverhaal vastgesteld ten behoeve van een eenduidige en transparante manier van kosten verhalen bij bouwplannen en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen in de gemeente.

De gemeente borgt het kostenverhaal en de financiële bijdrage voor een ruimtelijke ontwikkeling in een anterieure overeenkomst. Naast het kostenverhaal en een financiële bijdrage wordt in een anterieure overeenkomst ook het verhaal van nadeelcompensatie geregeld. Mogelijke claims voor nadeelcompensatie worden altijd doorgelegd aan initiatiefnemer.

Voor onderhavige ontwikkeling is met de initiatiefnemers een overeenkomst 'ontwikkelingen buitengebied' gesloten.

Los van het kostenverhaal zijn initiatiefnemers leges verschuldigd voor het doorlopen van de planologische procedure. Hierop is de legesverordening en de bijbehorende tarieventabel van toepassing, welke jaarlijks wordt vastgesteld.

Gelet op het vorengaande is het onderhavige initiatief financieel uitvoerbaar.

## 6.2 Zienswijzen

Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen. Dit kan schriftelijk of mondeling.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft met ingang van 18 december 2024 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon eenieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit omgevingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen binnengekomen.



# Hoofdstuk 7 Toelichting planregels

## 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 voorliggend TAM-omgevingsplan: 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

Zoals in de inleiding is aangegeven betreft het hier een TAM-omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplannen wijzigen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van een bestemmingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels aan activiteiten;
- Overgangsregels.





# Bijlagen bij de motivering

# **Bijlage 1      Landschappelijke inpassingsplannen**

## **Bijlage 2      Participatieverslag**

### **Almeloseweg 93**

# **Bijlage 3      Participatieverslag**

## **Knooperf de Veldboer 18**

# **Bijlage 4      Participatieverslag**

## **Agelerweg 32**

# Bijlage 5      Natuuronderzoeken

## **Bijlage 6      Oplegnotitie natuuronderzoeken**



## **Bijlage 7      Natuuronderzoek Knooperf de Veldboer**

## **Bijlage 8      Oplegnotitie natuuronderzoek Knooperf de Veldboer**

## **Bijlage 9      Stikstofdepositieberekening**

## **Bijlage 10 AERIUS-rekenbestand ontwikkelfase**

# **Bijlage 11 AERIUS-rekenbestand gebruiksfase**

# **Bijlage 12 Bodemonderzoek Wieschertsweg 6**

# **Bijlage 13 Bodemonderzoek Agelerweg 32**

## **Bijlage 14    Digitale watertoetsen**