

Postadres:

Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

De heer W.F.G. Wilmink
Krooshoopsweg 3 a
7627 NA BORNERBROEK

Bezoekadres:

Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo

telefoon: **(0546) 54 11 11**

e-mail: **gemeente@almelo.nl**

internet: **www.almelo.nl**

Uw brief
21 december
2023

Uw kenmerk
8296371

Zaaknummer
Z/23/147198

Briefnummer

Datum
5 november 2025

Bijlage(n)
1

Behandeld door
D.G. Katipana

Onderwerp

Ontwerpbesluit uitgebreide omgevingsvergunning

Geachte heer Wilmink,

U diende op 21 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning in voor het bouwen van een bedrijfswoning op het perceel Krooshoopsweg 3 te Bornerbroek. In deze brief informeren wij u over de beslissing op de aanvraag.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Wij zijn voornemens om de omgevingsvergunning te verlenen. Het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet Bestuursrecht met ingang van ... gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een kopie van het ontwerpbesluit treft u hierbij aan.

Lees de vergunning goed door

Het is belangrijk dat u als vergunninghouder de aan de vergunning verbonden voorschriften naleeft. Als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is, neemt u daarmee een risico. Wij adviseren u daarom de vergunning inclusief de bijlagen zorgvuldig door te lezen. Dat verkleint de kans op misverstanden.

Publicatie

Het ontwerpbesluit om de omgevingsvergunning te verlenen publiceren wij in het digitale gemeenteblad op www.officiëlebekendmakingen.nl. Een ieder kan tijdens de periode van ter inzage legging zienswijzen tegen, of adviezen over, het ontwerpbesluit indienen. Een digitale versie van het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken is voor iedereen te lezen op www.officiëlebekendmakingen.nl.

Bel of mail met vragen

Hebt u nog vragen? Bel of mail ons dan gerust. U kunt ons bereiken via (0546) 54 11 11, keuze 5. U kunt vragen naar de heer D.G. Katipana. Of stuur een mail naar gemeente@almelo.nl. Het is handig als u daarbij het zaaknummer Z/23/147198 vermeldt.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders van Almelo,
manager team Vergunningverlening en naleving,

Ing. J.E. Hoetelmans-Slettenhaar

Dit document is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Bijlage:

- Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
- Bijlage Ruimtelijke Motivering

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 21 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een bedrijfswoning op het perceel Krooshoopsweg 3 te Bornerbroek. Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/23/147198.

Het betreft een verzoek van:
De heer W.F.G. Wilmink
Krooshoopsweg 3 a
7627 NA BORNERBROEK

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk
2. Het afwijken van het bestemmingsplan

Rechtsbescherming

Het ontwerpbesluit ligt binnenkort gedurende 6 weken ter inzage. Een ieder kan gedurende deze periode zijn zienswijze kenbaar maken. In de publicatie van het ontwerpbesluit staat hoe dit kan.

Na de periode van de ter inzage legging van het ontwerpbesluit, neemt het college een definitief besluit.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is getoetst aan:

- artikel 2.10 Wabo voor de activiteit 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk';
- artikel 2.12 Wabo voor de activiteit 'Het afwijken van het bestemmingsplan'.

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen.

Gewijzigd bouwplan

Gedurende de behandeling van de aanvraag is het bouwplan meerdere malen aangepast. Het definitieve bouwplan, d.d. 20-5-2025 en 11-7-2025, met de bijbehorende stukken hebben wij beoordeeld. Uit onze beoordeling is gebleken dat het aangepaste bouwplan alleen via de uitgebreide voorbereidingsprocedure Wabo kan worden verleend, vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Bijbehorende documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

Naam	Ons kenmerk	Datum toegevoegd
8296371_1703166401447_papierenformulier.pdf	D/23/651734	21-12-2023
8296371_1703166401633_publiceerbareaanvraag.pdf	D/23/651735	21-12-2023
Bijlage 3 Situatieschets toekomstige situatie	D/25/756361	20-5-2025
22-080 Blad TO-K1a 06-12-2024	D/25/756364	20-5-2025
22-080 Blad TO-B1b 06-12-2024	D/25/756367	20-5-2025
22-080 Blad TO-W2a 06-12-2024	D/25/756370	20-5-2025
Bijlage 4 Verkennend Bodemonderzoek	D/25/756362	20-5-2025
22-080 Blad TO-W1b 06-12-2024	D/25/756368	20-5-2025
v_Krooshoopsweg 3 Bornerbroek	D/25/756366	20-5-2025
Bijlage 1 Digitale Watertoets	D/25/756365	20-5-2025
Bijlage 2 Ruimtelijke Kwaliteitsplan	D/25/756369	20-5-2025
Krooshoopsweg 3 Bornerbroek	D/25/756372	20-5-2025
22-080 Blad TO-S1a 06-12-2024	D/25/756371	20-5-2025
Welstandsadvies R41825-2025	D/25/756392	20-5-2025
25018910 De Weer Krooshoopsweg in Bornerbroek - rapport verkennend bodemonderzoek oa	D/25/774444	11-7-2025
Constructietekeningen 1-2 bijgebouw 2025-06-18	D/25/774445	11-7-2025
Constructietekeningen 1-2 kapschuur 2025-06-18	D/25/774446	11-7-2025
Constructietekeningen 1-3 woonhuis 2025-07-09	D/25/774447	11-7-2025
22-080 BENG berekening 03-07-2025	D/25/774448	11-7-2025
22-080 Blad TO-B1c 10-07-2025	D/25/774450	11-7-2025
22-080 Blad TO-B2c 10-07-2025	D/25/774451	11-7-2025
22-080 Blad TO-K1a 06-12-2024	D/25/774452	11-7-2025
22-080 Blad TO-K2a 06-12-2024	D/25/774453	11-7-2025
22-080 Blad TO-S1b 10-07-2025	D/25/774454	11-7-2025
22-080 Blad TO-W1c 10-07-2025	D/25/774456	11-7-2025
22-080 Blad TO-W2b 10-07-2025	D/25/774457	11-7-2025
22-080 Blad TO-W3a 06-12-2024	D/25/774458	11-7-2025
22-080 Blad TO-W4bc 10-07-2025	D/25/774459	11-7-2025
22-080 MPG berekening 10-07-2025	D/25/774460	11-7-2025
22-080 Statische berekening bijgebouw 2024-11-21	D/25/774461	11-7-2025
22-080 Statische berekening kapschuur 2024-11-21	D/25/774462	11-7-2025
22-080 Statische berekening woonhuis 2024-11-20	D/25/774463	11-7-2025
22-080 Toetsing bouwbesluit 10-07-2025	D/25/774464	11-7-2025
1815A_stikstofberekening	D/25/774465	11-7-2025
Fw_ 22-080 Aanvulling Krooshoopsweg 3 Bornerbroek (Z_23_147198)	D/25/774466	11-7-2025
Krooshoopsweg 3	D/25/782119	5-8-2025
Advies Quickscan R.O. milieu (1), Bijlage bij Krooshoopsweg 3	D/25/782120	5-8-2025
Advies Quickscan R.O. milieu (1)	D/25/782122	5-8-2025

22-080 Formulier informatieplicht emissiereductieplicht, Bijlage bij RE_ 22-080 FW_ Zaak Z_23_147198 het bouwen van een bedrijfswoning Krooshoopsweg 3 te Bornerbroek	D/25/794760	17-9-2025
22-080 Inhoudsberekening 2025-07-10, Bijlage bij RE_ 22-080 FW_ Zaak Z_23_147198 het bouwen van een bedrijfswoning Krooshoopsweg 3 te Bornerbroek	D/25/794761	17-9-2025
22-080 Krooshoopsweg 3 Bornerbroek_v3, Bijlage bij RE_ 22-080 FW_ Zaak Z_23_147198 het bouwen van een bedrijfswoning Krooshoopsweg 3 te Bornerbroek	D/25/794762	17-9-2025
22-080 Overeenkomst geen bezwaar 25-08-2025, Bijlage bij RE_ 22-080 FW_ Zaak Z_23_147198 het bouwen van een bedrijfswoning Krooshoopsweg 3 te Bornerbroek	D/25/794763	17-9-2025
Advies ODT flora en fauna standaard Krooshoopsweg 3a Bornerbroek	D/25/812195	4-11-2025

Opmerking constructie

De constructieberekeningen zijn uitgevoerd op basis van een fundering op staal. Aangezien er geen grondonderzoek beschikbaar is om deze aanname te onderbouwen, adviseren wij om tijdens de bouw aanvullend geotechnisch onderzoek uit te laten voeren om de daadwerkelijke bodemgesteldheid vast te stellen.

Voor een verantwoorde fundering adviseren wij te bouwen op een zandlaag met een minimale conusweerstand van 4 MPa. Indien de ondergrond deze waarde niet haalt, dient er grondverbetering te worden toegepast.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden moeten nog de volgende documenten ter goedkeuring te worden ingediend:

1. Rapport geotechnisch onderzoek en geotechnisch advies.
2. Detailberekeningen en –tekeningen systeemvloeren.
3. Detailberekeningen van de staalconstructie (waaronder momentvast verbindingen) en werkplaatstekeningen (inclusief ankerplan), inclusief CE-markering conform de geldende normen en richtlijnen.

Met het desbetreffende onderdeel mag niet worden gestart voordat deze gegevens zijn ingediend en goedgekeurd.

Redenen en regels

Onderdeel van het besluit vormen de redenen en regels die per activiteit zijn opgenomen.

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk

U krijgt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning op het perceel Krooshoopsweg 3 te Bornerbroek. U krijgt deze vergunning volgens artikel 2.1, lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Wij geven u graag meer informatie:

1. Bij punt I leest u waarom u de omgevingsvergunning krijgt.
2. Bij punt II leest u aan welke regels u, de vergunninghouder, zich moet houden tijdens het bouwen.
3. Bij punt III leest u wat u moet doen in bijzondere situaties.

I. Redenen

Wij keken of het bouwwerk voldoet aan de regels die staan in artikel 2.10 van de Wabo. Hieronder leest u onze conclusies.

Waarom u de vergunning krijgt

Hieronder leest u waarom u de omgevingsvergunning krijgt.

Bestemmingsplan

1. Het perceel is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Krooshoopsweg 3 Bornerbroek' en heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden' en 'Waarde – Archeologische verwachting hoog'.
2. Wij maken een uitzondering voor u. Het bouwplan past namelijk niet binnen de regels van het bestemmingsplan. U krijgt de omgevingsvergunning toch, want:
 - Uw aanvraag is namelijk in strijd met de regels van het bestemmingsplan. U krijgt de omgevingsvergunning toch, omdat:
Het bouwplan heeft geen negatieve gevolgen voor de ruimtelijke ordening.
Het bouwplan mag afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 van de Wabo.
3. U leest meer informatie over het bovenstaande punt in het hoofdstuk 'Het afwijken van het bestemmingsplan'.

Welstand

1. Het uiterlijk of de plek van het bouwwerk past bij de rest van de omgeving. Hierover kregen wij op 19 mei 2025 een positief advies ontvangen van onze stadsbouwmeester. Het bouwwerk voldoet daarmee aan de gemeentelijke welstandsnota.

Bouwbesluit

1. Het bouwwerk voldoet aan de regels van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

1. Het bouwwerk voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Almelo.

II. Regels bij het bouwen

Als u als vergunninghouder gaat bouwen, zijn er regels waaraan u zich moet houden. Deze staan in artikel 2.22 van de Wabo. U bent er verantwoordelijk voor dat de bouw gaat volgens deze regels. Dat staat in artikel 2.25 lid 1 van de Wabo. Dit zijn de regels:

Algemeen

1. Het bouwen gaat volgens de regels van:
 - het Bouwbesluit 2012;
 - de Bouwverordening van gemeente Almelo;
 - de regels die gemaakt zijn over het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening gemeente Almelo.
2. U zorgt dat de volgende documenten altijd op de bouwlocatie zijn. U geeft deze documenten aan de toezichthouder als hij daarom vraagt:
 - deze vergunning;
 - de bouwtekening(en);
 - andere documenten die horen bij het bouwen.
3. Wij kunnen deze omgevingsvergunning ongeldig maken. Dat kunnen wij doen op de volgende momenten:
 - als de bouw niet begint binnen 26 weken na vergunningverlening;
 - als de bouw meer dan 26 weken stil staat.

Wij maken nooit van deze mogelijkheid gebruik zonder uw mening hierover te vragen.

Bodem

1. Uit het bij de aanvraag ingediende onderzoeksrapport bodemkwaliteit blijkt dat vrijkomende grond wel kan worden hergebruikt.
2. De vrijkomende grond die niet op eigen terrein kan worden verwerkt is geschikt voor hergebruik op een ander terrein van gelijke bodemkwaliteit. Voor toepassing kunt u onder andere de regionale bodemkwaliteitskaart, ook voor PFAS, raadplegen. Of de grond afvoeren naar een grondbank.
3. Kunt u de overgebleven grond niet op uw eigen terrein gebruiken? Dan zorgt u ervoor dat de grond geschikt is om opnieuw te gebruiken.
4. Diegene die uw grond gaat toepassen of zijn/haar (onder)aannemer, danwel adviseur of transporteur geeft aan waar de vrijkomende grond wordt toegepast. Hiervoor maakt de toepasser gebruik van de internetmodule van het meldpunt bodemkwaliteit (www.meldpuntbodemkwaliteit.nl). De toepassing moet tenminste werkdagen van tevoren gemeld zijn.
5. Van de afgevoerde grond houdt u of uw aannemer een registratie bij. De toezichthouder bodem van de Omgevingsdienst Twente kan u vragen de registratie aan hem te tonen. Deze voorwaarde is van toepassing indien naar verwachting meer dan 25 m³ grond wordt afgevoerd. Bij een niet ernstig geval is formeel een plan van aanpak vereist indien vrijkomende grond niet aan de vastgestelde achtergrondwaarden voldoet.
6. Wilt u grondwater gaan onttrekken dan meldt u of uw aannemer dit bij het Waterschap Vechtstromen.

Riolering

1. Hemelwater en vuilwater moeten conform de gemaakte afspraken met de gemeente worden aangelegd.
2. Voor de aanleg en/of wijziging van de riolaansluiting is een aanvraag noodzakelijk. Deze aanvraag valt buiten de omgevingsvergunning. Voor deze aanvraag met betrekking tot de riolaansluiting kunt u contact opnemen met Team Dagelijks Beheer, telefonisch bereikbaar op 0546-54111.

Meldingsplicht

U meldt de volgende werkzaamheden aan de toezichthouder. U belt daarvoor naar de toezichthouder, op (0546)-541111, of u stuurt een e-mail naar: gemeente@almelo.nl. Als u gebruik maakt van het e-mailadres, wilt u dan het zaaknummer vermelden?

Werkzaamheid	Hoe meldt u de werkzaamheid?	Wanneer meldt u de werkzaamheid?
Onderdelen van het bouwwerk waarvoor u toestemming nodig heeft volgens deze vergunning.	brief/e-mail/digitaal	volgens de afspraken
Start van het werk (hieronder vallen ook graafwerkzaamheden)	telefoon/e-mail	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Aanvullen van grond	telefoon/e-mail	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Funderingspalen (hieronder vallen ook proefpalen)	telefoon/e-mail	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Leggen van de fundering	telefoon/e-mail	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Storten van beton	telefoon/e-mail	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Leggen van de vloeren	telefoon/e-mail	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Afronden van rioleringsputten en grond- en huisaansluitleidingen	telefoon/e-mail	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk

Einde van de werkzaamheden	telefoon/e-mail	uiterlijk op de dag dat het werk stopt
----------------------------	-----------------	--

III. Bijzondere situaties

Komen de volgende situaties voor tijdens het bouwen? Dan leest u hieronder wat u moet doen.

1. Is het tijdens het bouwen nodig dat u uw bouwplan verandert? En is dit een verandering waarvoor u nog geen omgevingsvergunning heeft? Neem dan contact op vóórdat u de verandering bouwt. Dat kan met onze toezichthouder van het team Regelgeving en Handhaving.
2. Moet u een deel van gemeentegrond afzetten voor de werkzaamheden? Dan hebt u hiervoor eerst toestemming van ons nodig. Hiervoor neemt u contact op met de heer B. Albers op (0546) 54 11 11.
3. Komt u beschermde planten of dieren tegen tijdens de werkzaamheden? Houdt u dan aan de Wet natuurbescherming. Daarin staat wat u moet doen als u beschermde planten of dieren tegenkomt die door de bouw in gevaar zijn. Bijvoorbeeld omdat ze gedood kunnen worden, of omdat hun leefomgeving wordt verstoord. Wij adviseren u om zich aan deze wet te houden. Zo voorkomt u dat u dat u uw werkzaamheden moet stoppen. Dat u naar de rechter moet. En dat u de schade aan de beschermde planten of dieren moet herstellen of vergoeden. Dit geldt voor u, de opdrachtgever en vergunninghouder, maar ook voor de persoon die de schade veroorzaakt.

Voorwaarden

Wanneer de aangevraagde woning met de bijbehorende bouwwerken zijn gereed gemeld, opgeleverd en in gebruik zijn genomen, dienen de bestaande bedrijfswoning met de daarbij behorende bouwwerken na één maand te worden gesloopt. U dient daarvoor een sloopmelding bij ons in te dienen.

2. Het afwijken van het bestemmingsplan

U krijgt een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. U krijgt deze vergunning volgens artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Wij geven u graag meer informatie:

1. Bij punt I leest u waarom u de omgevingsvergunning krijgt.
2. Bij punt II leest u aan welke regels u, de vergunninghouder, zich moet houden.

I. Redenen

Wij keken of uw aanvraag voldoet aan artikel 2.12 van de Wabo. Hieronder leest u onze conclusies.

Waarom u de vergunning krijgt

Hieronder leest u waarom u de omgevingsvergunning krijgt.

Afwijken van het bestemmingsplan met ruimtelijke onderbouwing

1. Het bouwwerk komt op grond met de bestemming 'Agrarisch met waarden' en 'Waarde – Archeologische verwachting hoog'. Hiervoor geldt het bestemmingsplan "Krooshoopsweg 3 Bornerbroek".
2. Wij maken een uitzondering voor u. Het bouwwerk past namelijk niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Dat komt, omdat er buiten het bouwvlak wordt gebouwd en het bouwplan overschrijdt hoogte- en volumematen. Ook komt het bouwplan niet overeen met Bijlage 1 van het bestemmingsplan. U krijgt de omgevingsvergunning toch, want:
 - Het afwijken van het bestemmingsplan is ruimtelijk aanvaardbaar. Hierover leest u meer uitleg in de bijlage Ruimtelijke Motivering '22-080 Krooshoopsweg 3 Bornerbroek_v3, Bijlage bij RE_ 22-080 FW_ Zaak Z_23_147198 het bouwen van een bedrijfswoning Krooshoopsweg 3 te Bornerbroek'.
 - Onze stedenbouwkundige heeft het nieuwe landschapsplan beoordeeld. Het afwijken van het bestemmingsplan met de bijbehorende Bijlage 1 (Landschapsplan) is stedenbouwkundig aanvaardbaar.
 - U mag daarom afwijken van het bestemmingsplan. Dat staat in 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo.

II. Regels bij het afwijken van een bestemmingsplan

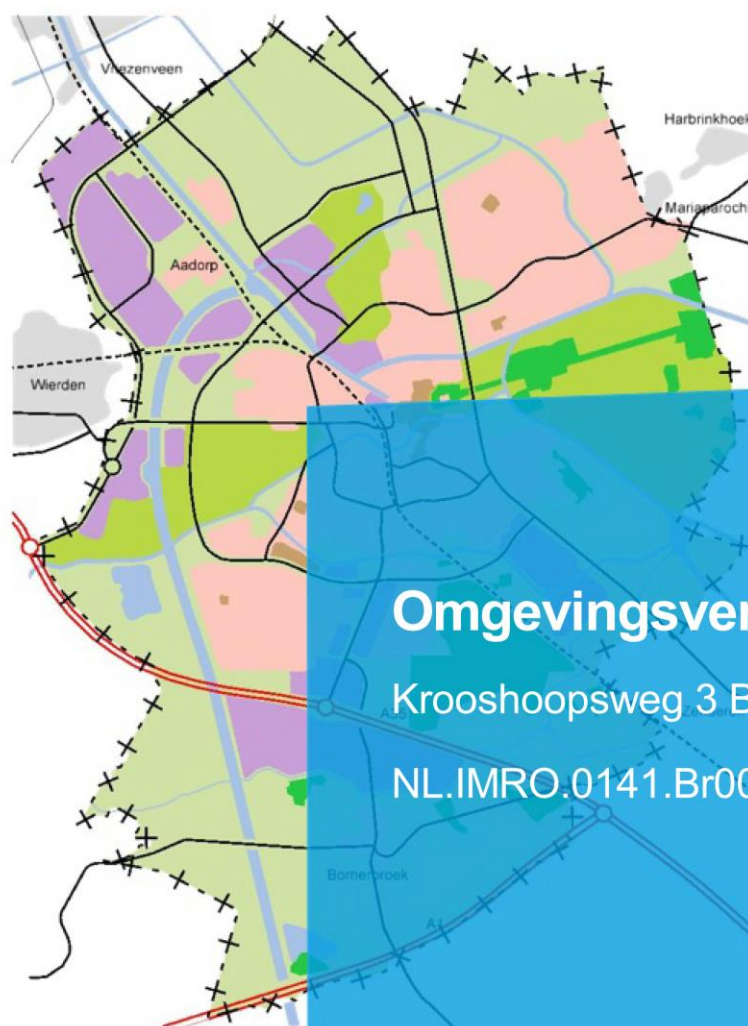
Als u, de vergunninghouder, afwijkt van het bestemmingsplan, zijn er regels waaraan u zich moet houden. U bent er verantwoordelijk voor dat de bouw en het gebruik gaan volgens deze regels. Dat staat in artikel 2.22 en 2.25 lid 1 van de Wabo. Dit zijn de regels:

Algemeen

U zorgt dat de volgende documenten altijd op de bouwlocatie zijn. U geeft deze documenten aan de toezichthouder als hij daarom vraagt:

- deze vergunning;
- de werktekening(en);
- andere documenten die horen bij de werkzaamheden.

Bijlage Ruimtelijke motivering



Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
Hoofdstuk 2 Het plan	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid Overijssel	11
3.3 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	19
4.1 Vormvrije m.e.r. -beoordeling	19
4.2 Milieuzonering	19
4.3 Bodem	21
4.4 Geluid	21
4.5 Luchtkwaliteit	23
4.6 Externe veiligheid	23
4.7 Water	25
4.8 Ecologie	27
4.9 Archeologie en Cultuurhistorie	28
4.10 Verkeer / parkeren	29
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	30
5.1 Economische uitvoerbaarheid	30
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

Toelichting

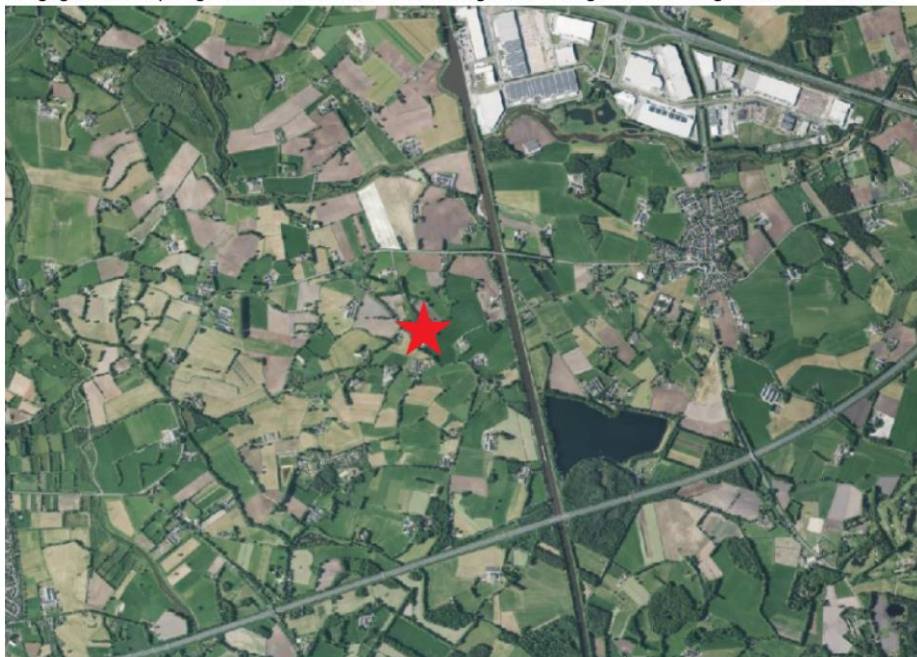
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Krooshoopsweg 3 te Bornebroek bevindt zich op dit moment een een bedrijfswoning in het midden van het bijbehorende agrarische (loon)bedrijf. De initiatiefnemer is voornemens de huidige bedrijfswoning deels te slopen, hierbij verliest dit gebouw haar woonfunctie. Een nieuwe bedrijfswoning met twee bijgebouwen wordt gebouwd op eigen perceel iets ten noorden van het huidige agrarische bedrijf. Op deze manier wordt er rustiger gewoond en is de woonsituatie ook veiliger gezien het feit dat hier geen grote landbouw voertuigen over het erf rijden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied ten westen van Bornebroek. Het perceel van het plangebied staat bekend als gemeente Ambt Almelo, sectie T, perceelnummer 217. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied globaal weergegeven, in figuur 1.2 is de begrenzing van het plangebied aangegeven. Het plangebied wordt aan alle kanten begrensd door gronden met agrarische doeleinden.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied (bron: PDOK Viewer)

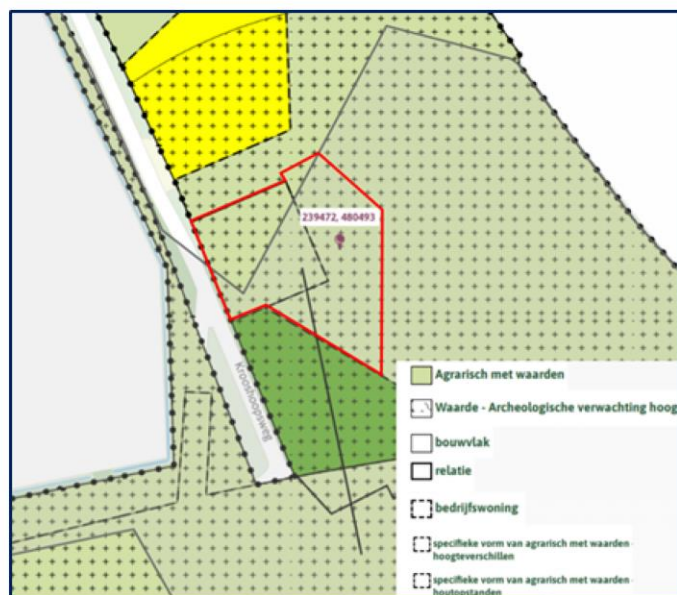


Figuur 1.2 Begrenzing plangebied (bron: PDOK Viewer)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan "Krooshoopsweg 3 Bornebroek", ook de "Parapluerziening algemene afwijkingen" is op het plan van toepassing. Binnen het plangebied ligt de bestemming "Agrarisch met waarden". Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde – Archeologische verwachting hoog". Ook zijn op het plangebied de volgende aanduidingen aanwezig:

- Bouwvlak
- Relatie
- Bedrijfswoning
- specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen
- specifieke vorm van agrarisch met waarden - houtopstanden



Figuur 1.3– Planologisch regime aan de Krooshoopsweg 3 in Bornebroek (bron: Omgevingsloket, regels op de kaart)

Om voortliggende ontwikkeling mogelijk te kunnen maken dient afgeweken te worden van de bouwregels omtrent de maximale inhoud van de woning (Artikel 3.2.1, lid f). Dit artikel stelt dat de maximale inhoud van de woning 750 m³ mag betreffen. Voorgenomen ontwikkeling gaat echter uit van een woning van 998 m³. Om deze reden moet buitenplans afgeweken worden van de regels in het geldende bestemmingsplan. De overige punten waarvoor al een binnenplanse afwijking mogelijk was: 150m² bijbehorende bouwwerken, Nokhoogte 10% overschrijding, Bebouwing buiten bouwvlak (max. 25 meter), kunnen met deze afwijking meteen mee worden genomen.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie staat aan de Krooshoopsweg 3 in Bornebroek een bedrijfswoning in het midden van het bijbehorende agrarische (loon)bedrijf, zie figuur 2.1. De initiatiefnemer is voornemens de huidige bedrijfswoning deels te slopen, waarbij een nieuwe bedrijfswoning met twee bijgebouwen wordt gebouwd op het eigen perceel iets ten noorden van het huidige agrarische bedrijf, ten oosten van het reeds aanwezige bouwvlak

Het plangebied aan de Krooshoopsweg is nog onbebouwd. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het loonbedrijf van de familie, met als markant herkenningspunt de oude boerderij die in het oog springt bij het inrijden van de Krooshoopsweg. Ten noorden van het plangebied is een vrijstaande woning met bijgebouw gepositioneerd.

De huidige bedrijfswoning die is gesitueerd bij het agrarische (loon)bedrijf ligt gevaarlijk ten opzichte van de bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden. Grote landbouwmachines rijden rond ter plaatse van de woning, waarbij dit gevaarlijke situaties kan creëren ten opzichte van de bewoners aan de Krooshoopsweg 3.



Figuur 2.1: Huidige situatie Krooshoopsweg 3 Bornebroek (bron: PDOK Viewer)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bedrijfswoning deels te slopen. De woning wordt elders op het perceel teruggebouwd. In figuur 2.1 is de beoogde locatie van de woning weergegeven. Hierbij zal de nieuwe woning ten zuidoosten van de woning aan de Krooshoopsweg 4 komen te liggen. De woning is geïntegreerd aan de rand van de kamp, zoals gebruikelijk is in het kampenlandschap. De bijgebouwen bevinden zich op het achtererf, aan de straatzijde. De landschappelijke inpassing bestaat uit een versterking van de streek- en landschapseigen beplanting. Om bij te dragen aan de herkenning van het landschap is ervoor gekozen om het bestaande hoogteverschil te verduidelijken tot min of meer een steilrand.



Figuur 2.2: Toekomstige situatie Krooshoopsweg 3 Bomerbroek (bron: N+L landschapsonwerpers)

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat een toelichting tevens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit wordt de 'Ladder Duurzame Verstedelijking' genoemd.

De beschrijving van de behoefte aan de betreffende, 'stedelijke ontwikkeling', moet inzichtelijk maken of, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Onderhavig plan

Als gevolg van onderhavig plan wordt een bestaande bedrijfswoning deels gesloopt en elders op het perceel teruggebouwd met twee bijbehorende bouwwerken. Per saldo is er dus geen sprake van een toename van het aantal woningen. Op grond van de uitspraak van de Raad van State van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) wordt de realisatie van 11 woningen niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening.

Echter, in bovengenoemde uitspraak heeft de Raad van State bepaald dat ook wanneer de Ladder niet van toepassing is, gemotiveerd moet worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. 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 regionaal 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. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- 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 combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. 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.

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang. Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het deels slopen van de huidige bedrijfswoning, waarbij een nieuwe bedrijfswoning met twee bijgebouwen wordt gebouwd op het op dit moment onbebouwde plangebied. Deze ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied van Bornebroek. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. In paragraaf 3.2 wordt de sloop-nieuwbouw van de woning getoetst aan het provinciale beleid. Daarin wordt aangetoond dat het past binnen het provinciale beleid ten aanzien van wonen. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid Overijssel

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur aangehaald in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel van de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

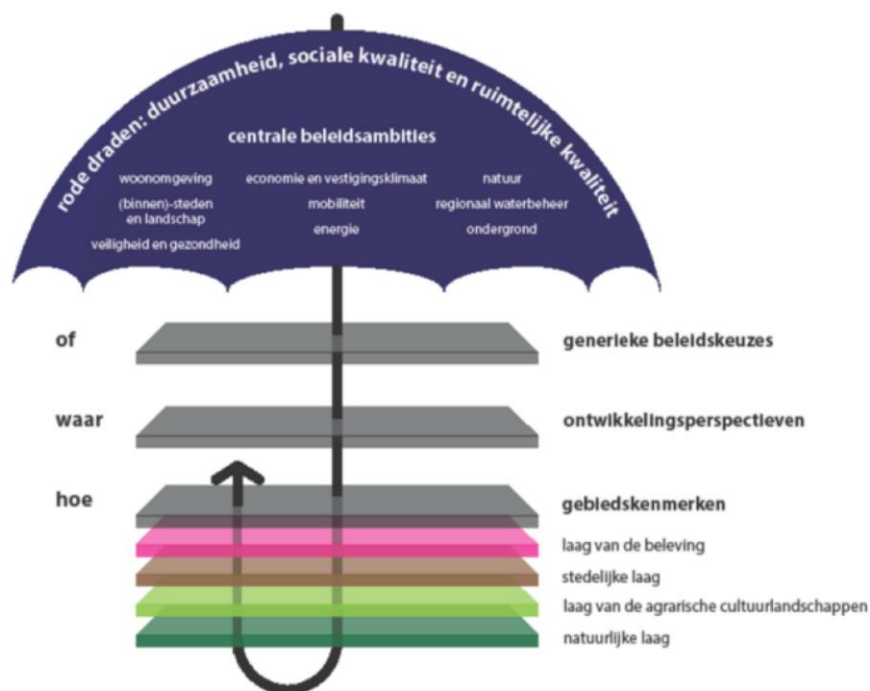
Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

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

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurlaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

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

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Hieronder wordt het plan getoetst aan de van belang zijnde artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.5 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

Onderhavig plan

Voorliggend plan betreft de sloop-nieuwbouw van een bedrijfswoning met bijgebouwen aan de Krooshoopsweg 3 te Bornebroek. De ruimte binnen de bestaande bebouwing kan niet benut worden voor de bedrijfswoning, omdat de locatie op het huidige erf om veiligheidsredenen als te gevaarlijk wordt beschouwd. Daarnaast zijn er mogelijkheden van meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwde erf optimaal benut. De mogelijkheden zijn optimaal benut, aangezien het combineren van wonen op het huidige erf vanwege de aanwezigheid van machines te gevaarlijk is vanuit veiligheidsoogpunt. Het plan past zodoende binnen het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 4.11 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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

- a. daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;
- b. het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

2. Het eerste lid is in ieder geval van toepassing op:

- a. nieuwe verblijfsrecreatieve complexen en verblijven;
- b. uitbreidingen van bestaande verblijfsrecreatieve complexen;
- c. de bouw van nieuwe woningen;
- d. nieuwe bouwlocaties voor bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden;
- e. grootschalige uitbreiding van bestaande locaties voor niet-agrarische bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden.

Onderhavig plan

Met het voorgenomen plan wordt het deels slopen van een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Deze woning zal vervolgens ten noorden van het bedrijfsperceel worden teruggebouwd, in de Groene Omgeving. Ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving is een Ruimtelijk Kwaliteitsplan opgesteld. In dit plan is onder meer opgenomen dat enkele bomen worden gekapt, zodat nieuwe bomen en onderbeplanting kunnen worden aangebracht. Hiermee krijgt de houtsingel een geheel nieuwe impuls. Voor de volledige landschappelijke inpassing wordt verwezen naar bijlagen 2 en 3 van dit plan. Met de voorgenomen landschapsmaatregelen wordt voldoende compensatie geleverd.

Ontwikkelingsperspectieven

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



Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

Figuur 3.2: Ontwikkelingsperspectief gebied Krooshoopsweg 3 Bornebroek (bron: Provincie Overijssel)

Het gebied valt binnen het ontwikkelingsperspectief '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 voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop-nieuwbouw van een bedrijfswoning aan de Krooshoopsweg 3 in Bornebroek. Het voorgenomen plan doet geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied en levert geen extra belemmeringen op voor de aanwezige functies in de omgeving.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Het plangebied is gelegen binnen stedelijk gebied. In het gebied zijn de kenmerken van de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' niet meer aanwezig. Daarom kan toetsing van het plan aan deze gebiedskenmerken achterwege blijven. Binnen de 'Laag van de beleving' heeft het plangebied geen bijzondere eigenschappen. Deze kan daarom buiten beschouwing worden gelaten.

Natuurlijke laag

In de 'Natuurlijke laag' is het plangebied aangemerkt als 'dekzandvlakte en ruggen' (zie figuur 3.3). Deze gebieden zijn voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heide-ontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw.

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrij – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

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 (strekings)-richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.



Figuur 3.3: Gebiedskenmerk 'Dekzandvlakte en ruggen' (bron: Provincie Overijssel)

Onderhavig plan

Met het onderhavige plan wordt het deels slopen van de bestaande bedrijfswoning en de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning met twee bijgebouwen mogelijk gemaakt. Voor de wijze waarop rekening wordt gehouden met onder meer de natuurlijke laag, wordt verwezen naar het Ruimtelijk Kwaliteitsplan (zie bijlage 2). De nieuwe bedrijfswoning en bijgebouwen vormen een compact erfensemble dat goed past in het omliggende landschap. De steilrand zal worden geaccentueerd, en er wordt nieuwe aanplant gerealiseerd ter bescherming van deze steilrand. Op basis van het Ruimtelijk Kwaliteitsplan kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de aanwezige hoogteverschillen.

Laag van agrarisch cultuurlandschap

In de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' is het plangebied aangemerkt als 'oude hoevenlandschap'. Dit is weergegeven in figuur 3.4. Dit betreft een landschap met verspreide erven, dat is ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en nieuwe ontwikkelingsruimte werd gezocht. Het landschap kent dezelfde opbouw als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. De ambitie is om het landschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken en recreatie mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende/dragende structuren van het landschap waaronder open esjes en de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er volop mogelijkheden om een functioneel grootschalig landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.



Figuur 3.4: Toekomstige situatie Krooshoopsweg 3 Bornebroek (bron: N+L Landschapsontwerpen)
Voorgenomen ontwikkeling ziet voort op het deels slopen van de huidige bedrijfswooning, waarbij in de toekomstige situatie twee bijbehorende bouwwerken bij de nieuwe bedrijfswooning gebouwd zullen worden gebouwd. In figuur 3.4 is de toekomstige situatie weergegeven. Door middel van het herplanten van bomen, versterken van de houtsingels en lijnelementen wordt er voortgebouwd aan de kenmerkende en dragende structuren van het landschap.

Stedelijke laag

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. In het gebied zijn de kenmerken van de 'Stedelijke laag' niet aanwezig. Daarom kan toetsing van het plan aan dit gebiedskenmerk achterwege blijven.

Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 'Mijn Almelo, Onze Omgeving' 2020-2040

De Omgevingsvisie 'Mijn Almelo, Onze Omgeving Almelo 2020-2040' is vastgesteld op 29 september 2020. De Omgevingsvisie geeft inzicht in de gemeente Almelo. Over hoe de omgeving zich tot nu toe heeft gevormd en hoe de gemeente de toekomst ziet. In de Omgevingsvisie wordt de visie van de gemeente Almelo op haar verschillende gebieden behandeld. Voor onderhavig geval is de visie op het

buitengebied van belang. De gemeente wil het buitengebied optimaal benutten ten gunste van haar economie, recreatie, imago, klimaatbestendigheid en duurzaamheidsdoelen, zonder nadelige effecten voor het buitengebied, de bewoners en gebruikers. Het buitengebied dient versterkt te worden met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en biodiversiteit. Daarnaast staat duurzaamheid hoog op de agenda. Ontwikkelingen dienen zo duurzaam mogelijk uitgevoerd te worden. Hierbij kan gedacht worden aan energiebesparing en -opwekking, circulair materiaal- en afvalgebruik, maar ook biodiversiteit of het bergen en vasthouden van water.

Onderhavig plan

Met voorgenomen plan wordt de ontwikkeling voor een sloop-nieuwbouw van een bedrijfswoning mogelijk gemaakt aan de Krooshoopsweg 3 te Bornebroek. Met het mogelijk maken van voorgenomen plan zal middels het Ruimtelijk kwaliteitsplan (zie bijlage 2) rekening gehouden worden met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, de landschappelijke inpassing en biodiversiteit. In het Ruimtelijk Kwaliteitsplan is onder andere rekening gehouden met afscheiding van de beoogde bedrijfswoning ten opzichte van het agrarische bedrijf, zo ook de afscheiding met de woning aan de Krooshoopsweg 4.

In voorliggend geval wordt daarnaast het erf optimaal benut ten gunste van de economie, aangezien het bedrijfsperceel optimaal benut kan worden. Daarnaast heeft het voorgenomen plan geen nadelige effecten voor de bewoners en gebruikers, aangezien wegens veiligheidsredenen de deze nadelige effecten juist verdwijnen.

Hierbij zal het woon- en leefklimaat voor de bewoners vergroot worden, waardoor voorgenomen plan geen nadelige effecten zal hebben voor de bewoners.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Vormvrije m.e.r. -beoordeling

Op 1 april 2011 is het huidige Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Op 7 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd binnen dit besluit om de m.e.r.-procedure eenduidiger en overzichtelijker te maken, alsmede het aspect milieueffectrapportage explicieter te behandelen in aanvragen. Dit besluit heeft tot doel het vaststellen van mogelijke, ernstig nadelige milieugevolgen ten gevolge van een activiteit binnen de aanvraag.

Binnen het Besluit milieueffectrapportage zijn een tweetal mogelijkheden opgenomen hoe om te gaan met dit besluit bij een aanvraag. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd, maar onder de gestelde drempelwaarden blijft, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd en bovendien de gestelde drempelwaarden overstijgt, is de betreffende aanvraag m.e.r.-plichtig. Op dat moment zal een m.e.r.-rapportage op moeten worden gesteld.

Toets

Het begrip 'Stedelijk ontwikkelingsproject' is niet gedefinieerd, wel zijn er een aantal voorbeelden van bouwprojecten die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. Dit betreft o.a. woningen, parkeerterreinen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) lijken de volgende aspecten relevant voor de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject:

- de aard en omvang van de ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;
- de ligging;
- de voorgenomen functie(wijziging), en;
- de vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

Conclusie

Gezien het feit dat er slechts één vrijstaande woning wordt beoogd en er sprake is van het verplaatsen van een bestaand bouwrecht, kan letten op de aard en omvang van de ontwikkeling worden geconcludeerd dat het plan niet voorziet in een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject.

4.2 Milieuzonering

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende

activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

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

Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Bij het realiseren van een nieuwe bestemming dient gekeken te worden of die nieuwe functie past in de omgeving (externe werking) en of de omgeving de nieuwe functie toelaat (interne werking).

Toets

Het plangebied is gelegen aan de Krooshoopsweg in het buitengebied van Bornebroek. De Krooshoopsweg is een doodlopende weg die ontsloten wordt aan de Entersestraat. De beoogde ontwikkeling betreft de sloop-nieuwbouw van een bedrijfswoning naar een plek iets ten noorden van de huidige locatie van de woning.

Externe werking

Bij de externe werking gaat het om de vraag of de realisatie van onderhavig plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de omgeving. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is derhalve geen sprake van een aantasting van het leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of voorgenomen ontwikkeling hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Het voornemen voorziet niet in het toevoegen van een nieuwe gevoelige functie, maar in het verplaatsen van een bestaande gevoelige functie. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf betreft een veehouderij. Deze valt onder categorie 3.2, hierbij geldt een richtafstand van 100 meter. Gezien dit bedrijf aan de Langevoortsweg 7 te Enter op een afstand van circa 300 meter ligt, vormt deze geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

De bedrijfswoning zelf heeft geen interne werking met betrekking tot het bijbehorende agrarische bedrijf.

Conclusie

Het wordt geconcludeerd dat de milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Bodem

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

Artikel 3.1.6 van het Bro bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat een eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het opstellen of wijzigen van het bestemmingsplan of een planologische afwijking. Als er verontreiniging aanwezig is moet bepaald (nader onderzoek) worden of het een geval is in de zin de Wbb of een diffuse verontreiniging. In de exploitatieopzet moeten de saneringskosten en de verwerkingskosten voor diffuus verontreinigde grond worden opgenomen.

Toets

Omdat met het voornemen een bodemgevoelig gebouw wordt geplaatst is een bodemonderzoek uitgevoerd. De slotconclusie is onderstaand opgenomen.

Slotconclusie

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

Voor het volledige onderzoek met alle resultaten wordt verwezen naar bijlage 4.

4.4 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, c.q. een ontheffing op grond van de Wro, een onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten, voor zover deze geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen een zonering van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Eenzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden gesteld aan de nieuwe milieubelastende functies, anderzijds betekent dit eveneens dat beperkingen worden opgelegd aan de nieuwe milieugevoelige functies.

Toets

Wegverkeerslawaaï

Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone, die aan weerszijde een breedte heeft van:

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

3. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

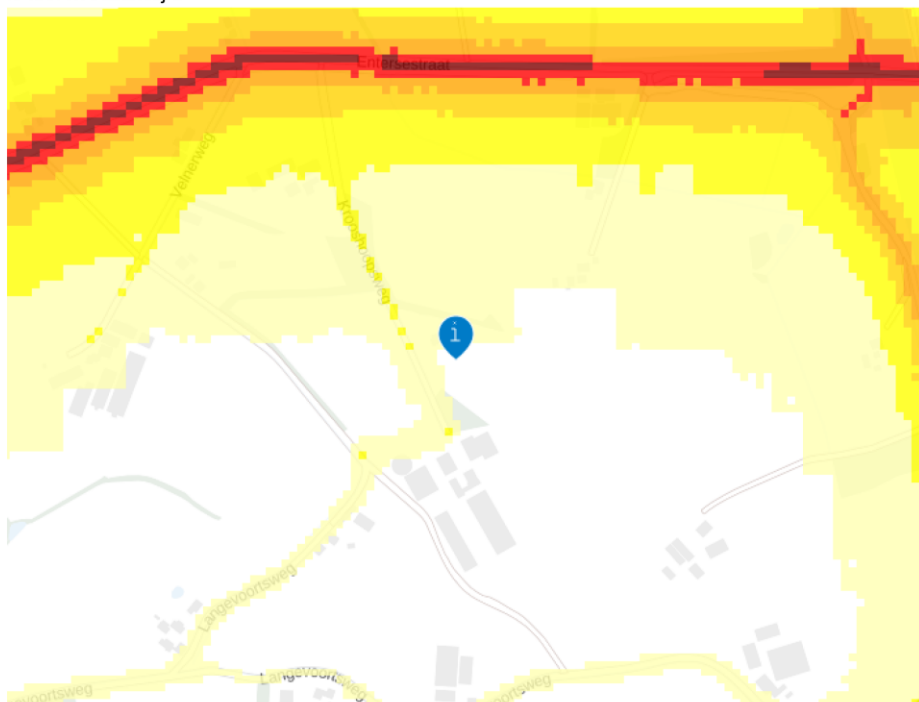
Deze zonering geldt niet:

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

Het plangebied is gelegen aan de Krooshoopsweg 3 in Bornebroek. De Krooshoopsweg is een doodlopende weg, waarbij op het einde van deze weg het plangebied is gelegen. De Krooshoopsweg wordt ontsloten door de Entersestraat, dit betreft een 80 km/h weg. Deze ligt op circa 400 meter van het plangebied.

Toets

Met voorgenomen ontwikkeling wordt de verplaatsing van een bedrijfswoning op eigen perceel mogelijk gemaakt. Hierbij zal de nieuwe bedrijfswoning iets ten noorden van de huidige bedrijfswoning gesitueerd worden. Het plangebied bevindt zich niet binnen een geluid aandachtsgedebiet van nabijgelegen wegen en/of spoorwegen (zie figuur 4.2), nadere toetsing aan het aspect geluid m.b.t. weg en spoorwegverkeer is niet noodzakelijk.



Figuur 4.2: Ligging plangebied ten opzichte van wegverkeerslawai (bron: Atlas Leefomgeving)

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voor voorgenomen ontwikkeling het aspect 'geluid' geen belemmering vormt.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Toets

Voorliggend plan betreft het deels slopen van de huidige bedrijfswoning naar een alternatieve locatie, waarbij tevens een tweetal schuren worden opgericht. Met voorliggende ontwikkeling is dan ook geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Er is geen nader onderzoek nodig. Het aspect 'luchtkwaliteit' levert geen belemmering op voor voorliggend plan.

4.6 Externe veiligheid

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid

buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

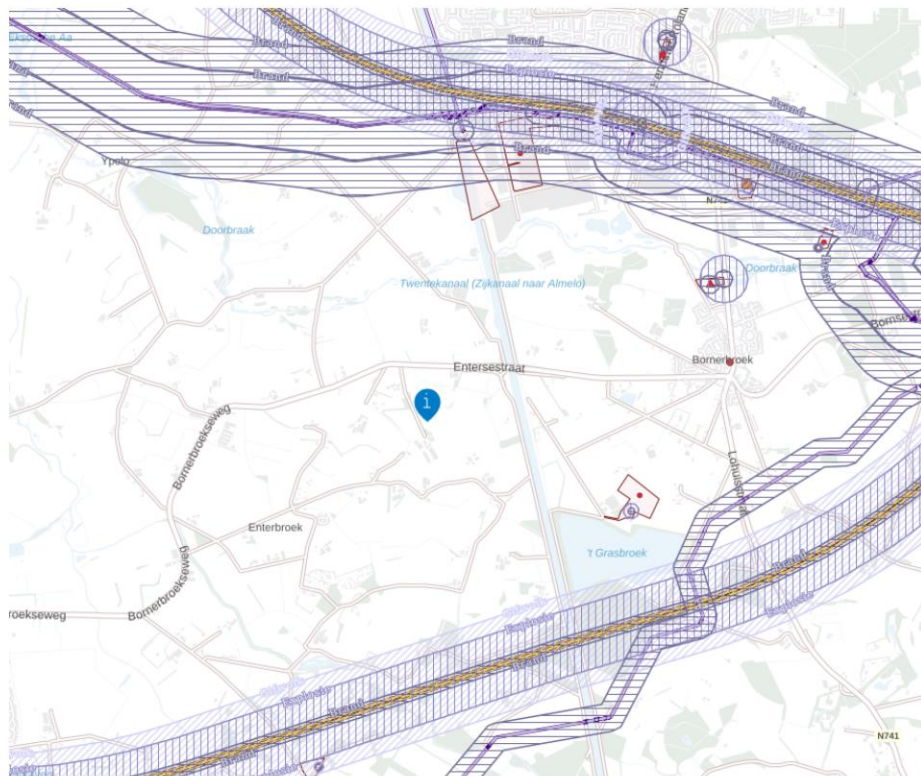
In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Toets

Er is bekeken of zich in de directe omgeving van het plangebied mogelijke risico's bevinden op het gebied van externe veiligheid. Derhalve geldt dat het plangebied:

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

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.



Figuur 4.3: Ligging plangebied ten opzichte van risicobronnen (bron: Atlas Leefomgeving)

4.7 Water

Nederland is een waterrijk land. Bouwen in die gebieden kan niet zomaar. Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de NOVI en het Nationaal Water Programma 2022-2027 (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen). Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen. Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het staat de komende jaren voor grote uitdagingen en blijft werken aan voldoende water (niet te veel, niet te weinig), omgaan met klimaatverandering, voldoen aan de eisen voor waterkwaliteit, de biodiversiteit versterken en daarnaast wordt gewerkt aan duurzame energie en circulair grondstoffengebruik. In de Watervisie 2050 heeft het waterschap de opgaven beschreven. Daarin wordt geschetst hoe het watersysteem er in 2050 moet uitzien om goed toegerust te zijn voor alle uitdagingen. Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vloeit rechtstreeks voort uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma beschrijft hoe het waterschap de komende zes jaar werkt aan het realiseren van

het gewenste waterbeheersysteem. Hieronder wordt de Watervisie 2050 en het Waterbeheerprogramma 2022-2027 beschreven.

Watervisie 2050

Het Waterschap Vechtstromen heeft op 14 april 2021 de Watervisie 2050 vastgesteld. In deze Watervisie staat de drie belangrijkste opgaven waaraan Vechtstromen volgens zeven hoofdlijnen wil werken met partners en inwoners. De drie belangrijkste opgaves zijn:

- de toenemende droogte en wateroverlast als gevolg van klimaatverandering;
- de waterkwaliteit die onder druk staat;
- de transitie naar een duurzame ontwikkeling.

De Watervisie is doorvertaald naar een Waterbeheerprogramma waarin wordt bepaald hoe het Waterschap in de periode 2022-2027 gaat werken aan haar opgaves. In het beheerprogramma zijn het beleid en de maatregelen opgenomen.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van Vechtstromen. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Voor partners en ingezetenen verschaft het programma inzicht in de wijze waarop het waterschap omgaat met het water in het beheergebied. Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma sluit aan bij plannen van andere partijen zoals het Nationale waterplan (Nationaal Water Programma 2022-2027), het Stroomgebiedsbeheerplan Rijndelta en de Omgevingsvisie van de provincies Overijssel en Drenthe.

Belangrijk uitgangspunt van het Waterbeheerprogramma is de verandering van het klimaat. De weersomstandigheden zijn steeds minder vaak gemiddeld. Dat merken we de laatste twee decennia steeds duidelijker. De winters worden natter en in de zomer zijn er langere hete en droge perioden en vallen de buien steeds meer lokaal. Deze zomerbuien hebben vaker een zeer hoge intensiteit, wat leidt tot hoge afvoerpieken en overstromingen. Het watersysteem is nog niet goed toegerust op die verandering. Het is nu nog vooral ingericht op basis van gemiddelden - de normale beheersituatie enerzijds en het voorkomen van wateroverlast anderzijds - en niet op langdurige droge periodes en incidentele hoosbuien. Dit betekent dat het watersysteem aangepast moet worden. Daarbij heeft het waterschap de ambitie om te komen tot een klimaatrobuust watersysteem in 2050: een systeem dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht tegen een stootje kan en goed is toegerust op veranderingen en grotere weersextremen. Overeenkomstig de Watervisie 2050 heeft het waterschap de volgende hoofdlijnen aangegeven waar de komende jaren aan gewerkt wordt:

- Als gevolg van de klimaatverandering wil het waterschap zorgen voor meer balans tussen 'droge voeten' en het beperken van wateroverlast. Dat betekent dat water het leidende principe is voor het inrichten van de leefomgeving in plaats van andersom: water volgend aan de inrichting.
- Er wordt meer aandacht gegeven aan het vasthouden van water in de bodem.
- Regenwater wordt niet als afvalwater beschouwd, maar als bouwsteen in de ontwikkeling van een robuust watersysteem.

Watertoetsproces

Op 8 april 2025 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht, voor de volledige uitslag bijlage 1 bij deze onderbouwing. Uit de watertoets blijkt dat het plan geen waterschapsbelangen raakt. Waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaar tegen de verdere uitwerking van het plan.

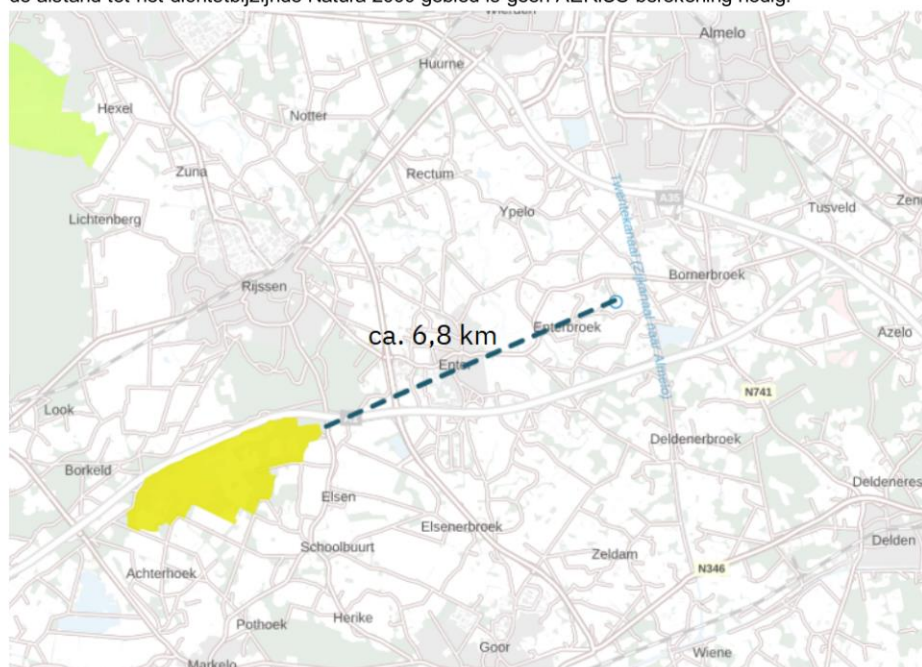
4.8 Ecologie

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De wettelijke kaders hiervoor worden gevormd door Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), nationale regelgeving (Wet natuurbescherming) en provinciale regelgeving (NNN in provinciale verordening).

Gebiedsbescherming

Natura-2000

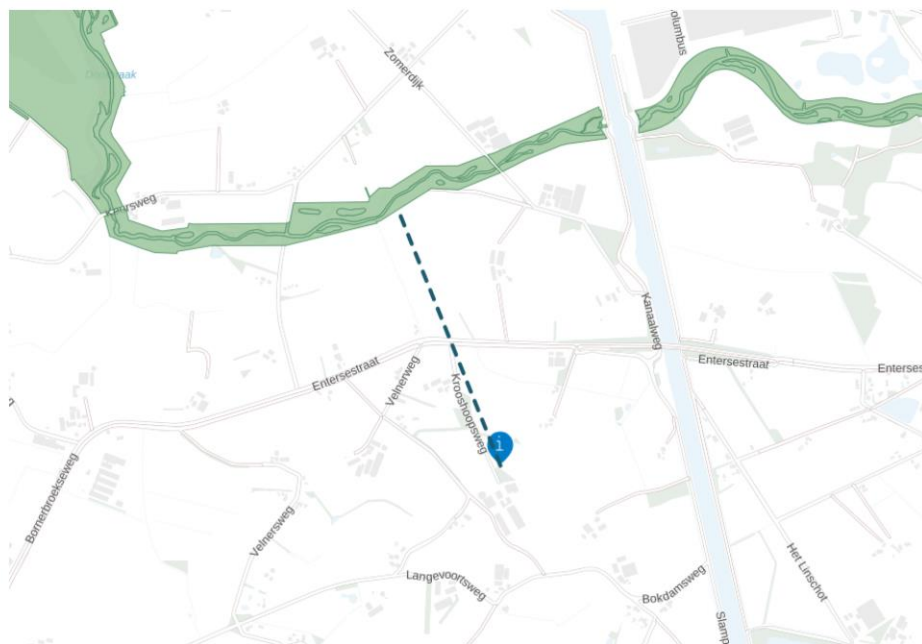
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000 gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied ligt op een afstand van circa 6,8 kilometer afstand. Enige overlast van geluid, licht of andere versturende factoren op het Natura 2000 gebied is gezien de grote afstand dan ook uitgesloten. Gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is geen AERIUS-berekening nodig.



Figuur 4.4: Ligging ten opzichte van dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (bron: Atlas Leefomgeving)

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het projectgebied is gelegen op een afstand van circa 900 meter van de dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland. Het initiatief heeft geen invloed op het NNN, want deze heeft geen externe werking.



Figuur 4.5: Ligging ten opzichte van dichtstbijzijnde NNN (Bron: Atlas Leefomgeving)

Flora en fauna

De inrichting en het gevoerde beheer als intensieve landbouwgrond maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten of leefgebied voor beschermde diersoorten. De natuurwaarde is vanwege het agrarische gebruik laag. Er worden alleen broedvogelsoorten verwacht. Hier kan rekening mee gehouden worden door buiten het broedseizoen te werken of voorafgaande de inrichting het perceel op broedende vogels te controleren. Een quickscan wordt om deze redenen dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.9 Archeologie en Cultuurhistorie

Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Archeologie

In het opgestelde bestemmingsplan 'Krooshoopsweg 3 Bornebroek' is opgenomen dat voor voorgenomen planlocatie een hoge archeologische waarde geldt. Op basis van het bestemmingsplan zal volgens Artikel 6.3.b lid 3 een archeologisch onderzoek niet nodig zijn als, het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2500 m² en minder diep steekt dan 0,40 meter. Aangezien de nieuw bebouwde oppervlak kleiner dan 2500 m² zal zijn, kan geconcludeerd worden dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Cultuurhistorie

Op basis van de archeologische waardenkaart van de gemeente Almelo blijkt dat zich een historische boerderij bevindt op het bedrijfsperceel aan de Krooshoopsweg 3. Aangezien de beoogde ontwikkeling enkel de verplaatsing van de bedrijfswoning betreft, en er in de toekomstige situatie sprake zal zijn van een fysieke afscheiding in de vorm van bomen tussen de bedrijfswoning en de boerderij, blijft de boerderij onaangetast. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het aspect 'cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.10 Verkeer / parkeren*Verkeer*

De ontsluiting van de nieuwe woning blijft via de Krooshoopsweg. Met voorliggende ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe gezien het plan een sloop-nieuwbouw van een bedrijfswoning betreft. Daarbij kan de Krooshoopsweg de verkeersbewegingen makkelijk via de huidige infrastructuur afwikkelen. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Parkeren

De visie op verkeer en vervoer is opgenomen in de "Beleidsregel parkeernormen Almelo 2025". Voor de verkeersgeneratie en parkeren wordt gebruik gemaakt van de CROW-uitgave "Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering" (publicatie 744), een parkeernorm. In onderstaande afbeelding wordt globaal het projectgebied weergegeven.

Het plangebied is gelegen in het gebied 'Buitengebied'. Hier kan uitgegaan worden van de maximale kencijfer van het CROW. Uitgaande van één vrijstaande woning geldt een parkeernorm van 2,5. Afgerond komt dit neer op 3 parkeerplaatsen per woning. Op voorgenomen planlocatie is genoeg ruimte voor de realisatie van drie parkeerplaatsen op eigen terrein. Het aspect 'parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor dit plan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Voorliggend plan is opgesteld voor rekening en risico van de aanvrager. Voor de uitvoering van het plan wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager. Daardoor zijn er voor de gemeente geen financiële gevolgen te verwachten. Omdat daarmee de kosten anderszins verzekerd zijn, kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Vooroverleg

Provincie Overijssel

Het project wordt in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Overijssel.

Waterschap Vechtstromen

Via de digitale watertoets is het waterschap geïnformeerd in het kader van de 'weging van het waterbelang'. Uit de watertoets blijkt dat het plan geen waterschapsbelang raakt. Waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaar tegen de verdere uitwerking van het plan.