Bestemmingsplan

TAM-omgevingsplan H22A Buitengebied Bruggemansweg 2 Zenderen

Ontwerp

GEMEENTE BORNE

TAM-omgevingsplan H22A Buitengebied Bruggemansweg 2 Zenderen

Inhoudsopgave

Motivering **5**

Hoofdstuk1 Inleiding **7**

1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging van het plangebied 7
1.3 Het omgevingsplan 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk2 Beschrijving huidige situatie **11**

Hoofdstuk3 Planbeschrijving **13**

3.1 Het voornemen 13
3.2 Infrastructuur en openbare ruimte 15

Hoofdstuk4 Landschappelijke en stedenbouwkundige waarden **17**

4.1 Algemeen 17
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 17
4.3 Landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden 18

Hoofdstuk5 Beleidskader **19**

5.1 Rijksbeleid 19
5.2 Provinciaal beleid 20
5.3 Regionaal beleid 24
5.4 Gemeentelijk beleid 26

Hoofdstuk6 Omgevingsveiligheid **31**

6.1 Algemeen 31
6.2 Situatie in en bij het plangebied 31
6.3 Conclusie 32

Hoofdstuk7 Bescherming van de waterbelangen **33**

7.1 Vigerend beleid 33
7.2 Wateraspecten 34
7.3 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied 34
7.4 Conclusie 35

Hoofdstuk8 Bescherming gezondheid en het milieu **37**

8.1 Geluid door activiteiten 37
8.2 Bodemkwaliteit 38
8.3 Luchtkwaliteit 39
8.4 Geur 40
8.5 Trillingshinder 40
8.6 Gezondheid 41
8.7 Duurzaamheid en klimaatadaptatie 42

Hoofdstuk9 Bescherming van de natuur 43

9.1 Gebiedsbescherming 43
9.2 Soortenbescherming 44
9.3 Conclusie 45

Hoofdstuk10 Archeologie en cultuurhistorie 47

10.1 Wettelijk kader 47
10.2 Archeologie 47
10.3 Cultuurhistorie 47
10.4 Bescherming van het cultuurhistorisch landschap 48
10.5 Conclusie 48

Hoofdstuk11 M.e.r.-beoordeling 49

11.1 Algemeen 49
11.2 Situatie plangebied 49
11.3 Conclusie 49

Hoofdstuk12 Economische uitvoerbaarheid 51

12.1 Algemeen 51
12.2 Kostenverhaal 51
12.3 Situatie plangebied 51

Hoofdstuk13 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 53

13.1 Participatie 53
13.2 Afstemming overlegpartners 53
13.3 Zienswijzen 53

Hoofdstuk14 Juridische verantwoording 55

14.1 Inleiding 55
14.2 Opzet van de regels 55
14.3 Verantwoording van de regels 57

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit TAM-omgevingsplan ziet toe op een Rood-voor-Rood ontwikkeling aan de Bruggemanseweg 2 in Zenderen, in het buitengebied van de gemeente Borne. Ter plaatse ligt een voormalig agrarisch erf. De landbouwactiviteiten zijn reeds beëindigd. Het voornemen is om een aantal van de (landschapsontsierende) agrarische gebouwen te slopen en in ruil hiervoor een extra woning te bouwen. Daarbij wordt de huidige boerderij/bedrijfswoning voorzien van een reguliere woonfunctie. Dit is mogelijk op basis van de Rood-voor-Rood regeling conform het beleidsdocument 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente'.

Om bovenstaande mogelijk te maken, dient het omgevingsplan van de gemeente Borne te worden gewijzigd. Met inwerkingtreding van van de Omgevingswet stellen gemeenten het besluit tot wijziging van het omgevingsplan op volgens de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD). Voorliggende wijziging van het omgevingsplan vindt echter plaats door gebruik te maken van de TAM-IMRO. Deze TAM is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) waarmee de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening), die verplicht toegepast diende te worden bij bestemmingsplannen onder de Wro, en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. Juridisch zal dit TAM-omgevingsplan deel uit maken van het omgevingsplan van de gemeente Borne. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn ten behoeve van de onderlingesamenhang. Hier wordt in hoofdstuk 14 nader op ingegaan.

Dit TAM-omgevingsplan voorziet in de gewenste planologische kaders en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Bruggemansweg 2 te Zenderen, in het buitengebied van de gemeente Borne. Het plangebied is onderdeel van landgoed Weleveld. Het erf bestaat uit twee delen, de Bruggemansweg loopt hier tussendoor.

In de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Zenderen en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: Plattekaart.nl)

1.3 Het omgevingsplan

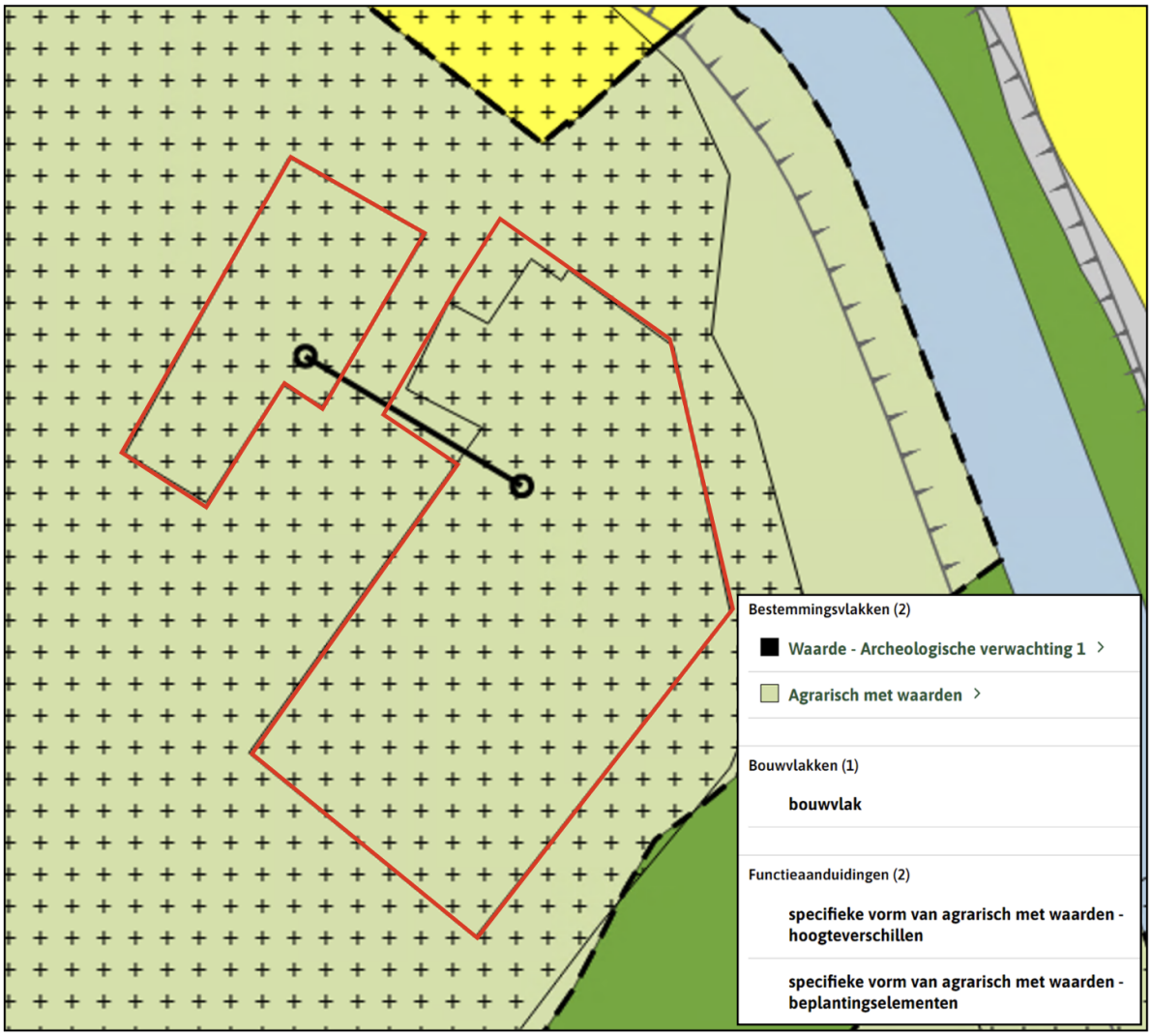
1.3.1 Huidige planologische situatie

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Borne. Het betreft het omgevingsplan van rechtswege, dat geldt sinds 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit de volgende documenten:

- Omgevingsplan gemeente Borne (in werking vanaf 1 januari 2024);
- Bestemmingsplan Buitengebied Borne, parapluplan erfmolens (vastgesteld 23-04-2024);
- Bestemmingsplan Buitengebied Borne (vastgesteld op 3 oktober 2017).

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is het bestemmingsplan "Buitengebied Borne" het meest van belang.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied Borne" opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend planologisch regime (Bron: omgevingswet.overheid.nl)

Het plangebied is voorzien van de bestemmingsvlakken 'Agrarisch met waarden' en 'Waarde -

Archeologische verwachting 1'. Het plangebied bestaat uit twee delen en wordt gesplitst door de Bruggemansweg. Bijna het gehele plangebied beschikt over één bouwvlak, dat eveneens bestaat uit twee delen en is verbonden middels een relatieteken. Verder gelden er een tweetal functieaanduidingen namelijk 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - beplantingselementen' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen'. Hieronder worden de bestemmingen en aanduidingen kort toegelicht.

Agrarisch met waarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden' is hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf en/of een niet grondgebonden agrarisch bedrijf.

Waarde - Archeologische verwachting 1

De bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden. Bouwwerken binnen deze bestemming zijn slechts toelaatbaar indien het een bouwwerk betreft van minder dan 2.500 m^2. Indien het een bouwwerk betreft waarvan de oppervlakte meer dan 2.500 m^2 bedraagt én de bodemingrepen niet dieper zijn dan 40 cm, is deze eveneens toelaatbaar.

specifieke vorm van agrarisch met waarden - beplantingselementen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - beplantingselementen' is het verboden om zonder vergunning houtgewas te vellen en rooien.

specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen' is het verboden om zonder vergunning gronden af te graven, op te hogen en te egaliseren.

1.3.2 Strijdigheid

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Binnen het plangebied zijn de landbouwactiviteiten zijn reeds beëindigd. Het voornemen is om een aantal van de (landschapsontsierende) agrarische gebouwen te slopen en in ruil hiervoor een extra woning te bouwen. Dit is in strijd met de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Tevens is reguliere bewoning van de huidige boerderij niet toegestaan volgens de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Om bovenstaande mogelijk te maken, dient het omgevingsplan van de gemeente Borne te worden gewijzigd. Het erf krijgt een woonfunctie en het bouwvlak wordt aangepast aan de nieuwe situatie.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige situatie. Hoofdstuk 3 en 4 gaan achtereenvolgens in op de gewenste situatie van het plangebied en de bescherming van de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 7 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofstuk 8 en 9 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 10 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 en 13 behandelen ten slotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 14 ingegaan op de juridische planverantwoording.

Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Borne aan de Bruggemansweg 2 in Zenderen. Het plangebied betreft een voormalig agrarisch erf waar de agrarische activiteiten zijn beëindigd. Het erf is onderdeel van landgoed Weleveld. Het erf bestaat uit twee delen, de Bruggemansweg loopt hier tussendoor. Aan de zuidoostzijde van de Bruggemansweg zijn een boerderij en een oudere schuur aanwezig die beide als karakteristiek aan te merken zijn. Aan de genoemde oudere schuur is later een aanbouw gerealiseerd. Daarnaast is er – meer richting het zuiden - een kapschuur/wagenloods aanwezig aan deze kant van de weg. Aan de westzijde van de Bruggemansweg zijn twee stallen aanwezig. Het ensemble van de boerderij, oude schuur en kapschuur/wagenloods is medebepalend voor de sfeer in dit landschap. Er is openheid rondom het erf door de weilanden, omgeven door de dichte randen.

Het erf Bruggeman, gelegen aan de Bornsche Beek, is onderdeel van bestaande knooperven. De kleinschalige essen liggen ten zuiden en westen van het erf. De erven zijn door middel van wegen en wandelpaden met elkaar verbonden.

De doorgaande weg, de Bruggemansweg, loopt vanaf de Bornsche Beek over het erf tussen de boerderij en de schuren door. Langs de weg, tevens wandelpad, zijn gedeeltelijk bomen aanwezig. Aan de gekanaliseerde beek ligt de weidegrond. De bolle ligging van de es is vanuit het landschap goed waarneembaar. Zichtlijnen en openheid rondom het erf zijn te handhaven kwaliteiten. In afbeelding 2.1 is het bestaande straatbeeld weergegeven bezien vanaf noordoostelijke richting. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van de bestaande situatie opgenomen.



Afbeelding 2.1: Bestaande situatie (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.2: Luchtfoto bestaande situatie (Bron: PDOK)

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Het voornemen

Het voornemen bestaat uit het slopen van drie voormalig agrarische schuren en een garage/berging. In onderstaande afbeelding zijn de te slopen gebouwen in rood en oranje weergegeven.



Afbeelding 3.1: Te slopen gebouwen in rood (Bron: Te Kiefte Architecten)

De schuur aan de oostzijde heeft een oppervlakte van 268 m^2 (1), de te slopen schuren ten westen van de Bruggemansweg hebben een oppervlakte van respectievelijk 469 m^2 (2) en 304 m^2 (3). Met het slopen van de schuren aan de westzijde van de Bruggemansweg, komt daar ook het bouwvlak te vervallen. De totale oppervlakte van de te slopen schuren (1, 2 en 3) is 1041 m^2. Hierdoor wordt voldaan aan de sloopverplichting uit de Rood-voor-Rood regeling van in totaal minimaal 1000 m^2.

De garage/berging ten zuiden van de boerderij beslaat 100 m^2 (4). Deze zal worden gesloopt om de waardevolle monumentale schuur beter tot zijn recht te laten komen. De oppervlakte wordt niet meegenomen in de m2 sloop ten behoeve van de Rood-voor-Rood regeling.

Op basis van de Rood-voor-Rood regeling (conform de 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente') wordt er een nieuwe woning met inpandige berging gerealiseerd. De nieuwe woning heeft een inhoud van maximaal 750 m^3, de inpandige berging bedraagt maximaal 100 m^2. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op het achtererf van de bestaande boerderij, op de plek van de zuidoostelijk liggende schuur. De nokrichting komt overeen met de te slopen schuur.

Het erf wordt functioneel opgedeeld in twee woonkavels: kavel A en kavel B. Kavel A betreft de bestaande woonboerderij en oude schuur. Deze karakteristieke bebouwing blijft behouden. De erfinrichting kenmerkt zich vanuit de karakteristiek van de Twentse erven "voorerf en achtererf". Kavel B betreft de locatie voor de nieuwe woning. Karakter van het gebouw is een schuurvorm, karakter van het erf is 'wonen in het landschap'

De entree voor de compensatiewoning is al aanwezig omdat dit in de huidige situatie de entree naar een schuur betreft. Een gemengde haag begeleidt de entree, aanwezige markante solitaire bomen worden gehandhaafd. Een vogelbosje zorgt voor een privésfeer voor zowel de nieuwe woning als de bestaande boerderij. Tevens zal met deze ontwikkeling de bestaande woonboerderij ook een woonfunctie krijgen.

Uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling is de opzet van een compact erf met behoud van de doorzichten naar de beek en over de essen. Door sloop van de schuur aan de westzijde kan het reliëf hersteld worden en wordt de es weer goed zichtbaar. In afbeelding 3.2 is de toekomstige situatie weergegeven. Het bouwvlak aan de oostzijde van de Bruggemansweg wordt verkleind ten opzichte van de huidige situatie, namelijk tot twee bouwvlakken voor de twee woningen.



Afbeelding 3.2: Toekomstige situatie (Bron: Te Kiefte Architecten)

3.2 Infrastructuur en openbare ruimte

3.2.1 Algemeen

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 van het Besluit kwaliteit leefomgeving houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeden van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

3.2.2 Verkeer en parkeren

Het CROW heeft parkeerkencijfers en verkeersgeneratie cijfers geformuleerd en opgenomen in de publicatie 381 “Toekomstbestendig parkeren” (CROW, december 2018). Dit betreffen ervaringscijfers die als hulpmiddel dienen om tijdens een ontwerpproces rekening te houden met een indicatie van het aantal benodigde parkeerplaatsen en de verkeersgeneratie binnen een ontwerp. De gemeente Borne beschikt over eigen parkeerbeleid, beschreven in de nota 'Parkeernormen Gemeente Borne' uit 2018. In de nota 'Parkeernormen Gemeente Borne' wordt aangesloten bij de cijfers van CROW.

De gemeente Borne is opgedeeld in verschillende stedelijke zones. Het plangebied behoort tot het 'buitengebied' en valt hiermee in de categorie 'niet stedelijk’.

3.2.2.1 Verkeer

Concreet bestaat het planvoornemen uit het saneren van voldoende m² aan landschapsontsierende bebouwing, wat als gevolg heeft dat er een compensatiewoning kan worden gerealiseerd. De agrarische activiteiten ter plaatse komen te vervallen, hierdoor zal er ter plaatse van het plangebied per saldo sprake zijn van een afname aan verkeersbewegingen door het planologisch vervallen van de agrarisch gerelateerde verkeersbewegingen. Wat betreft de bestaande schuur wordt opgemerkt dat in voorliggend TAM-omgevingsplan voor deze locatie is gekozen voor de functie 'Wonen', waarbij tevens het gebruik voor stalling en opslag is toegestaan. Dit is ook reeds onder de bestemming 'Agrarisch met waarden' toegestaan. Een agrarische bedrijfsfunctie genereert meer verkeersbewegingen dan een reguliere woonfunctie, er is daarom geen toename van het aantal verkeersbewegingen.

Voor de planologisch toegestane agrarische bedrijfswoning, die wordt gewijzigd naar een reguliere woning, geldt dat het aantal verkeersbewegingen hetzelfde is en daarmee als gevolg van de wijziging gelijk blijft.

Ten aanzien van de toe te voegen compensatiewoning (koop, vrijstaand) geldt, op basis van bovenstaande uitgangspunten, een extra verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per weekdagetmaal.

Op basis van voorgaande uiteenzetting kan daarom gesteld worden dat het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van het huidige planologisch regime niet toeneemt.

Er zijn geen nieuwe inritten nodig. Beide woningen zijn bereikbaar via een bestaande inrit vanaf de Bruggemansweg. De omliggende wegen zijn bovendien in voldoende mate ingericht om de verkeersbewegingen veilig en eenvoudig af te wikkelen.

3.2.2.2 Parkeren

Voor de planologisch toegestane agrarische bedrijfswoning, die wordt gewijzigd naar een reguliere woning, geldt dat de parkeernorm hetzelfde is en daarmee als gevolg van de wijziging gelijk blijft.

Ten aanzien van de toe te voegen compensatiewoning geldt dat er op het eigen erf voldoende ruimte is om te voorzien in de benodigde parkeerbehoefte van 2,4 (afgerond 3) parkeerplaatsen.

3.2.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Het voornemen voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 4 Landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

4.1 Algemeen

In het vorige hoofdstuk is de gewenste ontwikkeling beschreven. Dit hoofdstuk zal ingaan op hoe het plan rekening houdt met de ter plaatse aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen daarom worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bk) instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Deze gaan over de volgende onderwerpen:

- Kustbescherming;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Cultureel erfgoed en werelderfgoed;
- Landelijke fiets- en wandelroutes;
- Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het aspect 'cultureel erfgoed en werelderfgoed' zal in hoofdstuk 10 worden behandeld. In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking en de gebiedsspecifieke landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten. De overige van bovenstaande thema's zijn niet van toepassing op het plangebied.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Algemeen

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. 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.

De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag

naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen is onder meer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Gelet op vorenstaande is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voornemen voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

4.3 Landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden

Het plangebied ligt in een kleinschalig landschap bestaande uit afwisselend hoger gelegen essen omzoomd door beplantingen en boerderijen en lager gelegen beken. Ter bescherming en versterking van het landschap is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dit is opgenomen in Bijlage 1. Hier wordt onder andere ingegaan op de omgeving van het plangebied.

Uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling is de opzet van een compact erf met behoud van de doorzichten naar de beek en over de essen. Door sloop van de schuur aan de westzijde kan het reliëf hersteld worden en wordt de es weer goed zichtbaar.

De opzet van het bestaande erf en bebouwing zal moeten passen in de aanwezige landschappelijke structuur. Hierbij liggen de boerderijen met de achterzijden richting de weg en de voorzijdes richting het landschap. In paragraaf 3.1 en in het beeldkwaliteitsplan in Bijlage 2 wordt hier nader op ingegaan. Beide kavels hebben naast de woonkavel een perceel agrarische grond, beiden grenzend aan de beek. Ruimtelijk gezien vormen deze woonkavels samen een compact erf.

Ter bescherming van de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden van de voormalig agrarische bedrijfsbebouwing in het plangebied, wordt de aanduiding 'karakteristiek' toegekend aan de woning en het bijbehorende bijgebouw.

Hoofdstuk 5 Beleidskader

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

5.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

5.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk richting geven. Dit komt 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.

In de NOVI is aangegeven dat het vorm geven van de opgaven nodig is op een lager schaalniveau. De aangewezen regio's werken samen met de provincies aan ruimtelijke voorstellen. Vervolgens wordt er gekeken of alle losse plannen bij elkaar tot een duurzaam landelijk beeld leiden. De stappen die genomen worden, staan beschreven in het programma NOVEX en het programma Mooi Nederland.

5.1.2 Instructieregels Rijk

Een omgevingsplan bevat regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

5.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

Dit plan voorziet in de omzetting van een voormalig agrarisch erf naar een regulier woonerf. Deze ontwikkeling is dusdanig kleinschalig dat er geen nationale belangen worden geraakt. Er is dan ook geen sprake van strijd met de prioriteiten die in de NOVI zijn genoemd. In hoofdstuk 4 tot en met hoofdstuk 11 wordt aangetoond dat het plan voldoet aan de instructieregels uit het Rijk en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

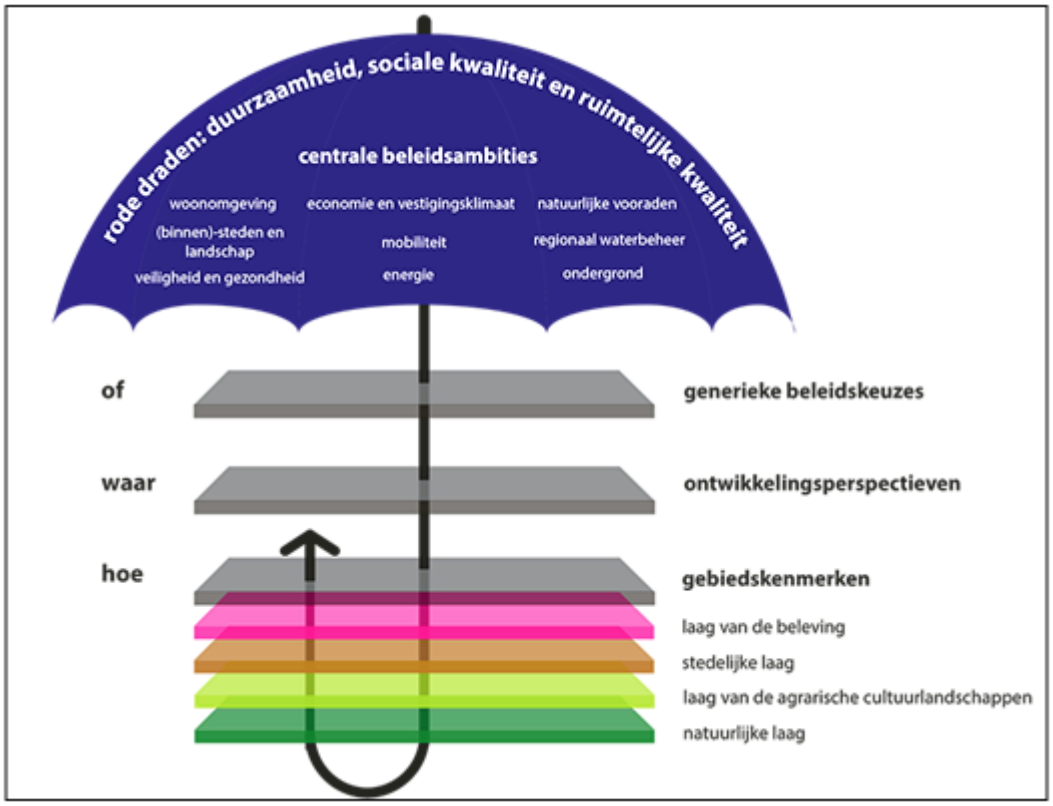
5.2 Provinciaal beleid

Iedere provincie in Nederland stelt een omgevingsvisie op: een visie voor de lange termijn voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de provinciale visie op de ruimte in Overijssel. Daarin worden uitspraken gedaan over ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur. In de Omgevingsverordening staan de regels die ervoor zorgen dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening wordt gehouden met het provinciale beleid.

5.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel (vastgesteld op 8-11-2023) bestaat uit drie delen: een deel Visie, een deel Beleid en een deel Uitwerking. Naast de Omgevingsvisie Overijssel, is er de Omgevingsverordening Overijssel 2024 en de Catalogus Gebiedskenmerken.

De opgaven en kansen waar de provincie voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Dit is het vertrekpunt voor alle projecten en initiatieven in de provincie Overijssel. Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de visie wordt het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel' gebruikt. Dit model bestaat uit drie stappen. In deze stappen wordt bepaald of een initiatief binnen de visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. In afbeelding 3.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



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

5.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

In deze paragraaf wordt het plan getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Ten eerste wordt bepaald of het voornemen past binnen de Omgevingsvisie. Aan de hand van de ontwikkelingsperspectieven wordt bepaald waar de ontwikkeling past. Ten slotte wordt bepaald hoe de ontwikkeling in de visie past, aan de hand van de gebiedskenmerken.

Of - generieke beleidskeuzes

De beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie zijn doorvertaald in regels van de Omgevingsverordening. Voor dit plan zijn onderstaande artikelen uit de verordening van belang.

Artikel 4.9: Onderbouwing ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft aan dat een initiatief moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Een goede landschappelijke inpassing is van belang. Dit gebeurt aan de hand van het in Bijlage 1 opgenomen landschapsplan.

Dit artikel bepaalt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit waarin het uitvoeringsmodel wordt toegepast. Uit paragraaf 5.2.2 blijkt dat hieraan wordt voldaan. Dit gebeurt aan de hand van het ontwikkelingsperspectief en de gebiedskenmerken die ter plaatse van het plangebied gelden.

Artikel 4.11: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in de Groene Omgeving zijn toegestaan uitsluitend indien hier sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

In de gemeente Borne is het KGO-beleid van de provincie verwerkt in de beleidsnotitie 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied'. Door deze ontwikkeling vindt er een kwaliteitsverbetering plaats door sloop van landschapsontsierende bebouwing, door behoud van bestaande karakteristieke bebouwing en middels een goede landschappelijke inpassing. Dit is uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 1. Daarnaast is er aandacht voor de beeldkwaliteit en architectuur. In het beeldkwaliteitsplan in Bijlage 2 is dit verder uitgewerkt. Op deze manier wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de Bruggemansweg 2 verbetert.

Artikel 4.14: Woonafspraken

Met dit plan wordt een voormalig agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Daarmee is sprake van het voorzien in een actuele en bestaande woonbehoefte. Tevens wordt er een nieuwe vrijstaande woning toegevoegd. In paragraaf 5.4.2 wordt ingegaan op de woonbehoeften in de gemeente Borne. Hieruit blijkt dat er onder meer behoefte is aan meer koopwoningen. Dit initiatief draagt hier op kleine schaal aan bij.

Waar - ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig 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.

Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij

aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

Tevens valt het plangebied onder 'Bijzondere gebiedscondities benutten: landgoederen'. Een landgoed is een ruimtelijke eenheid van terreinen en elementen die architectonisch, cultuurhistorisch, economisch en functioneel met elkaar zijn verbonden. De kern van een landgoed wordt gevormd door een (soms verdwenen) hoofdhuis, andere woningen en (bij)gebouwen, tuin, park en/of parkbos. Daarnaast bestaat een landgoed vaak uit bos, landbouwgrond, water en/of natuurterrein. De provincie wil landgoederen ondersteunen in het duurzaam versterken van bestaande en ontwikkelen van nieuwe (groene) kwaliteiten door ruimte te bieden voor maatschappelijk ondernemerschap (de landgoedaanpak).

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

In voorliggend geval zijn de landbouwactiviteiten op het erf beëindigd en worden alle (landschapsontsierende) agrarische gebouwen gesloopt. Op een vrijkomende plek wordt een compensatiewoning gerealiseerd. Het voormalig agrarisch erf krijgt hierbij, aan de zijde van de Bruggemansweg waar bebouwing behouden blijft, een woonfunctie. Wonen is een bestaande functie in het buitengebied en past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. Het initiatief versterkt de landschappelijke en natuurlijke elementen en draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalig mixlandschap en het versterken van het landgoed. Deze functie is ter plaatse passend en heeft een positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit (zie ook hoofdstuk 3 bij deze motivering).

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingsperspectieven zich niet verzetten tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in de vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden voorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Stedelijke laag' kan voor dit plan buiten beschouwing worden gelaten. Het plangebied ligt namelijk in het buitengebied.

De '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. Het plangebied ligt binnen de laag '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 (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Met deze uitgangspunten is rekening gehouden in het in Bijlage 1 opgenomen landschappelijk inpassingsplan. De nieuw te realiseren woning moet passen in de bestaande structuur van knooperven. De kleinschalige essen liggen ten zuiden en westen van het erf. De erven zijn door middel van wegen en wandelpaden met elkaar verbonden. Intentie is ter plaatse van een bestaande te slopen schuur een woning in te passen. Op deze manier blijft de openheid tussen de verschillende erven gehandhaafd. Het plan past binnen de natuurlijke laag.



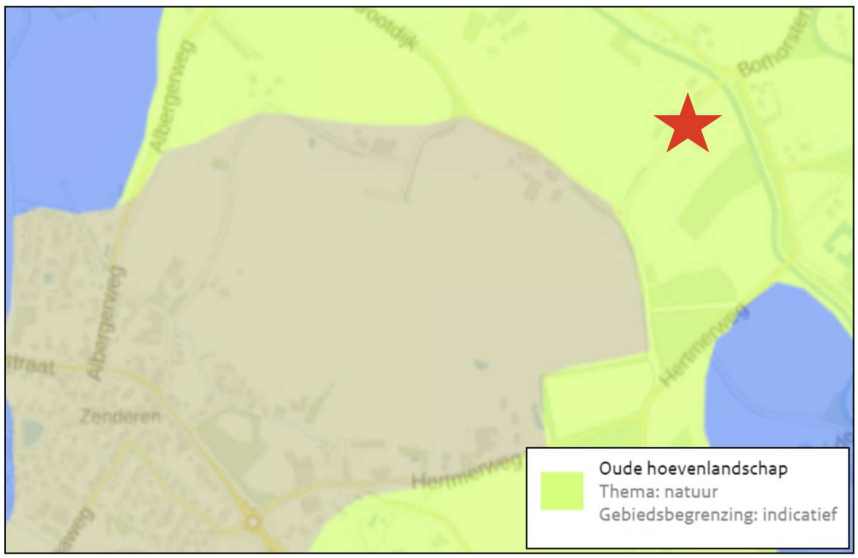
Afbeelding 3.2: De natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden gebracht. Door de eeuwen heen is een patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid.

Op de locatie is het gebiedstype 'Oude hoevenlandschap' van toepassing. Dit is een type landschap met verspreide erven. Het kent dezelfde opbouw als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant.

Uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling is de opzet van een compact erf met behoud van de doorzichten naar de beek en over de essen. Door sloop van de schuur aan de westzijde kan het reliëf hersteld worden en wordt de es weer goed zichtbaar. Dit is nader uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 1. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met deze laag.

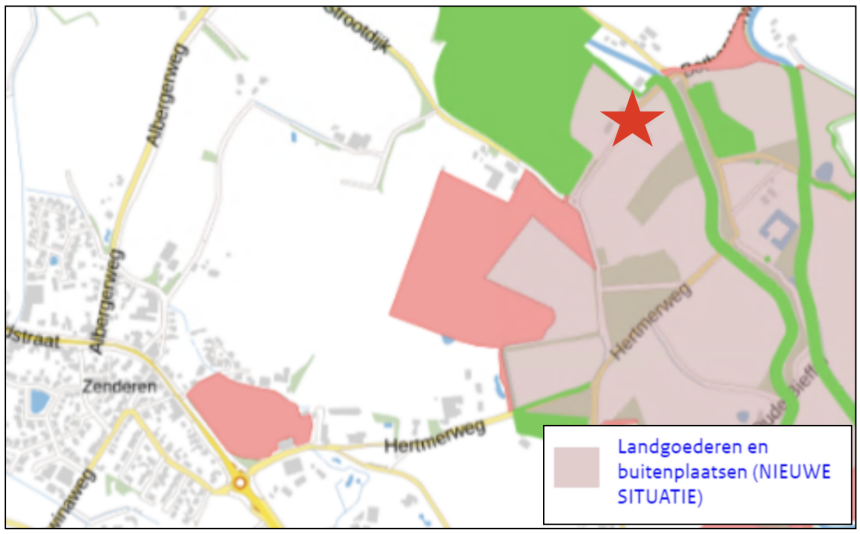


Afbeelding 3.3: Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

De 'Laag van de beleving'

De 'Laag van beleving' gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit. Op de locatie is het gebiedstype 'Landgoederen en buitenplaatsen' van toepassing. De landgoederen en buitenplaatsen in Overijssel vertellen een herkenbaar verhaal over hun plek in het landschappelijk patroon en in de tijd waarin ze zijn gebouwd. Veel landgoederen en buitenplaatsen zijn nu open gesteld voor publiek, waardoor ze een belangrijke recreatieve rol vervullen.

Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing komt de monumentale boerderij en gepotdekselde schuur aan de Bruggemansweg beter tot zijn recht. De schuur krijgt een functie als bijgebouw. De bestaande boerderij en bijgebouw krijgen de status 'karakteristiek' zodat de monumentale bebouwing gewaarborgd blijft.



Afbeelding 3.4: Laag van de beleving (Bron: Provincie Overijssel)

5.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat het plan in overeenstemming is met het beleid van de provincie Overijssel.

5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente

5.3.1.1 Algemeen

Het buitengebied is een plek om te leven, wonen, te werken en te genieten. Het is dynamisch, ontwikkelt zich en is voor iedereen belangrijk vanwege het bijzondere karakter. In het buitengebied is echter ook een ware transformatie gaande. De variatie binnen de verschillende Twentse gemeenten op diverse thema's bemoeilijkt de uitleg van het beleid aan initiatiefnemers en veroorzaakt dat de kwaliteitsinvesteringen in de verschillende gemeenten niet in evenwicht zijn. Daarom is er bij de gemeenten in Zuidwest-Twente behoefte om het beleid op deze onderwerpen waar mogelijk te harmoniseren. Daarvoor worden in het beleidsdocument 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente' de kaders en spelregels beschreven. De gemeente Borne heeft dit beleid vastgesteld op 16 november 2021.

Overige onderwerpen die binnen KGO vallen zijn bijvoorbeeld de uitbreiding niet-agrarisch bedrijf, uitbreiding agrarisch bouwvlak en nieuwe recreatieve verblijven en complexen. De regelgeving rondom deze onderwerpen leent zich minder voor harmonisatie tussen de deelnemende gemeenten.

De mogelijkheden voor het harmoniseren van beleidskaders op regionaal niveau zijn vertaald naar ontwikkelruimte passend bij de gemeenten in Zuidwest-Twente. Binnen deze regionale uitgangspunten blijft er op gemeentelijk niveau ruimte voor eigen invulling en maatwerk, maar gezamenlijk streven de gemeenten in dit gebied de volgende doelstellingen na:

- Vergroten ontwikkelingsmogelijkheden en ruimtelijke kwaliteit;
- Duidelijke kaders stellen en helder communiceren;
- Flexibiliteit binnen uitgangspunten op gemeentelijk niveau;
- Consistent en consequent beleid met gelijkheid op hoofdlijnen bij deelnemende gemeenten;
- Mogelijkheid voor gemeentegrens overschrijdende projecten;
- Efficiëntie en slagvaardigheid vergroten.

5.3.1.2 Uitgangspunten beleid

Het beleid voor het buitengebied was altijd primair gericht op behoud en doorontwikkeling van agrarische bedrijvigheid, rekening houdend met de drie kwaliteitsaspecten. Door de steeds verder veranderende agrarische sector zijn er echter de laatste jaren steeds meer nieuwe functies ontstaan in het buitengebied. Het ontstaan van een nevenfunctie bij agrarische bedrijven, het omvormen van agrarische bedrijven naar andersoortige bedrijvigheid of bijvoorbeeld het toepassen van Rood voor Rood, heeft geleid tot een meer divers buitengebied. Deze mix van functies lijkt ook nodig om het gebied vitaal en levendig te houden. Dit beleidsdocument is dus niet enkel gericht op het doorontwikkelen van de agrarische sector, maar is bedoeld voor ontwikkelingen in de breedste zin van het woord. Alles passend binnen het gebied en gericht op de kwaliteiten in datzelfde gebied. De kwaliteiten in een gebied kunnen op de volgende manier worden versterkt:

- Bestaande kwaliteiten behouden en waar mogelijk versterken door deze te verbinden met nieuwe ontwikkelingen.
- Samenhang aanbrengen of waar nodig herstellen.
- Contrasten opvoeren en afwisseling vergroten.
- Versterken van ruimtelijke uitstraling en de beleefbaarheid en toegankelijkheid vergroten.
- Landschappelijke versterkingen in het kader van biodiversiteit en natuurwaarden.

5.3.1.3 Niet-agrarische bedrijvigheid

De provincie Overijssel geeft in de Omgevingsvisie ruimte voor nieuwe functies en grootschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied onder voorwaarde van toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De gemeente Borne heeft het KGO-beleid vertaald naar een eigen beleidskader. Het gemeentelijke KGO-beleid is opgenomen in de Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest Twente'. Bij elke ontwikkeling van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied hoort op grond van de KGO in ieder geval een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke (landschappelijke) inpassing. Deze basisinspanning dient te worden aangetoond door middel van een erfinrichtingsplan.

Zodra er sprake is van een grootschalige ontwikkeling dient er, naast de basisinspanning, aanvullend worden geïnvesteerd in de ruimtelijke omgevingskwaliteit. Het ruimtelijke kwaliteitsplan zal duidelijk moeten maken hoe deze aanvullende ruimtelijke of landschappelijke kwaliteit wordt gewaarborgd waarbij ook het financiële aspect van de aanvullende investering in beeld dient te worden gebracht.

5.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen'

Op het erf worden drie schuren bedoeld voor agrarische doeleinden en een garage/berging gesloopt. De schuur aan de oostzijde heeft een oppervlakte van 268 m^2 (1), de te slopen schuren ten westen van de Bruggemansweg hebben een oppervlakte van respectievelijk 469 m^2 (2) en 304 m^2 (3). Met het slopen van de schuren aan de westzijde van de Bruggemansweg, komt ook het bouwvlak aan die zijde te vervallen. De totale oppervlakte van de te slopen schuren (1, 2 en 3) is 1041 m^2. Hierdoor wordt voldaan aan de sloopverplichting uit de Rood-voor-Rood regeling van in totaal minimaal 1000 m^2.

De garage/berging ten zuiden van de boerderij beslaat 100 m^2 (4). Deze zal worden gesloopt om de waardevolle monumentale schuur beter tot zijn recht te laten komen. De oppervlakte wordt niet meegenomen in de m^2 sloop ten behoeve van de Rood-voor-Rood regeling.

Op basis van de Rood-voor-Rood regeling (conform de 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente') wordt er een nieuwe woning met inpandige berging gerealiseerd. De nieuwe woning heeft een inhoud van maximaal 750 m^3, de inpandige berging bedraagt maximaal 100 m^2. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op het achtererf van de bestaande boerderij, op de plek van de zuidoostelijk liggende schuur.

Uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling is de opzet van een compact erf met behoud van de doorzichten naar de beek en over de essen. Door sloop van de schuur aan de westzijde kan het reliëf hersteld worden en wordt de es weer goed zichtbaar. In afbeelding 3.2 is de toekomstige situatie weergegeven.

Door deze ontwikkeling vindt er een kwaliteitsverbetering plaats door sloop van landschapsontsierende bebouwing, door behoud van bestaande karakteristieke bebouwing en middels een goede landschappelijke inpassing. Dit is uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 1. Daarnaast is er aandacht voor de beeldkwaliteit en architectuur. In het beeldkwaliteitsplan in Bijlage 2 is dit verder uitgewerkt. Op deze manier wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de Bruggemansweg 2 verbetert.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen'.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Structuurvisie Borne

5.4.1.1 Algemeen

De Omgevingswet schrijft voor dat iedere gemeente 1 omgevingsvisie vaststelt voor het hele grondgebied. In de omgevingsvisie legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. Gemeenten moeten op 1 januari 2027 hun omgevingsvisie hebben vastgesteld. De gemeente Borne is op dit moment nog bezig met het opstellen van haar omgevingsvisie. Aangezien de omgevingsvisie voor de gemeente Borne nog niet is vastgesteld wordt voorliggende ontwikkeling getoetst aan de geldende Structuurvisie.

De gemeente Borne heeft op 23 juni 2015 de Structuurvisie Borne 2030 vastgesteld voor het totale grondgebied van de gemeente. Deze structuurvisie heeft betrekking op de periode 2010-2030.

In de structuurvisie zijn ondermeer keuzes gemaakt over de wijze waarop Borne zich binnen de Netwerkstad wil profileren én via welke strategie zij deze keuze concreet wil verwerkelijken. Hiertoe is ingegaan op het imago dat de gemeente Borne wil uitstralen, het profiel dat de gemeente nastreeft en de vraag hoe aan het stedelijk gebied, de bedrijventerreinen en het landelijk gebied een 'Borns' karakter kan worden gegeven.

Het plangebied ligt in het buitengebied, namelijk daar waar de 'stad' overgaat in het 'land'.

5.4.1.2 Buitengebied

Het plangebied aan de Bruggemansweg ligt in het buitengebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Groene Poort. Dit gebied (Groene Poort) speelt een belangrijke rol als schakel tussen ecologisch en landschappelijk waardevolle gebieden en ter voorkoming van het aaneengroeien van de Twentse stedenband.

In het buitengebied is aandacht voor het creëren van aantrekkelijke dorpsranden, die voortbouwen op de ter plekke aanwezige landschapsstructuren. Het plangebied ligt in het Oude hoevelandschap. Hier geldt de norm dat de essen en esjes een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

5.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Borne'

Deze ontwikkeling draagt bij aan de algemene ambitie van de gemeente om kwaliteit toe te voegen. In het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 1 is aandacht besteed aan de kenmerken van het Oude hoevenlandschap. Zichtlijnen vanuit het landschap en openheid rondom het erf blijven gehandhaafd. Ter plekke van de te slopen schuren langs de Bruggemansweg wordt het reliëf hersteld. Geconcludeerd wordt het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Borne.

5.4.2 Woonvisie Borne 2022+

5.4.2.1 Algemeen

Op 30 mei 2023 is de Woonvisie Borne 2022+ vastgesteld door de gemeenteraad van Borne. Met de 'Woonvisie Borne 2022+' wordt een blik geworpen op de toekomst van het wonen in Borne. Welke trends worden er gezien en hoe wordt daarmee omgegaan. De Woonvisie biedt een basis voor de afwegingen die in de komende jaren worden gemaakt, om ervoor te zorgen dat Borne ook in de toekomst voldoende passende woningen kan blijven bieden voor haar inwoners en tevens een belangrijke woonfunctie blijft vervullen voor de regio Twente. Aangezien er binnen de woningmarkt sprake is van veel dynamiek en er, ook in het beleid van hogere overheden, in korte tijd veel veranderd is, is de Woonvisie Borne 2018-2028 geactualiseerd.

In de Woonvisie wordt gekeken naar de periode tot 2030 en soms al tot 2040. Duidelijk is dat de huizenmarkt onder druk staat. Met name jongeren hebben grote moeite om een woning te vinden maar ook voor andere doelgroepen wordt het steeds lastiger om aan geschikte woonruimte te komen. De belangrijkste punten uit de woonvisie zijn:

- inzetten op meer koopwoningen, met name voor ouderen en starters;
- in samenwerking met woningbouwcorporatie, vergroten van het aantal huurwoningen;
- bevorderen van de doorstroming in zowel de koop- als huursector;
- stimuleren van flexwonen om de directe woningnood op te vangen;
- inzetten op een goede kwaliteit van woning en woonomgeving;
- een faciliterende rol voor de gemeente ten aanzien van het duurzaamheidsvraagstuk;
- in samenwerking met onze zorgpartners streven naar de mogelijkheid voor ouderen en andere kwetsbare doelgroepen met een zorgvraag, zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.

In de Woonvisie is ook aangegeven dat kwaliteit van de woningen en de woonomgeving van belang zijn. Ook is het uitgangspunt opgenomen dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding.

Om de kwaliteit van het landschap in het buitengebied te behouden worden nieuwe woningen in het buitengebied in principe niet toegestaan. Wel is er een groeiende behoefte om te wonen in het buitengebied.

Nieuwe woningen in het buitengebied zijn uitsluitend toegestaan indien dit op grond van het geldende omgevingsplan mogelijk is (bijvoorbeeld door woningsplitsing van (waardevolle) boerderijen) of op grond van de Rood-voor-Rood regeling of VAB-regeling (functieverandering agrarische bebouwing). Daarmee wordt ruimte geboden aan de vraag naar (ruime) woningen in het buitengebied, waarbij het uitgangspunt wel is dat nieuwe woningen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en/of het behoud van

(waardevolle) boerderijen in het buitengebied leidt.

5.4.2.2 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie Borne 2022+'

In voorliggend geval worden alle landschapsontsierende voormalige agrarische schuren gesloopt. In ruil hiervoor wordt één compensatiewoning gerealiseerd. Tevens krijgt de bestaande boerderij/bedrijfswoning een reguliere woonfunctie. Deze ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt op basis van de 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente'. Met de sloop van de landschapsontsierende schuren wordt de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied verbeterd. Ook wordt met deze ontwikkeling het erf landschappelijk ingepast en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van het plangebied wordt versterkt door middel van KGO-investeringen.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de beleidsambities en doelstellingen zoals deze staan beschreven in de 'Woonvisie Borne 2022+'. Voor het buitengebied is hierin immers opgenomen dat nieuwe woningen middels de procedure 'Rood-voor-Rood' gebouwd mogen worden. Geconcludeerd wordt het initiatief in overeenstemming is met de 'Woonvisie 2022+'.

5.4.3 Welstandsnota

5.4.3.1 Algemeen

De welstandsnota van Borne bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Er worden criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De gemeentelijke welstandsnota richt zich op de lokale karakteristieken in bestaande stedelijke gebieden en het buitengebied.

De welstandsnota, als onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente Borne, richt zich op de relatief kleine bouwopgaven van één of enkele gebouwen, uitbreidingen van bestaande bebouwing en veel voorkomende kleine bouwwerken in bestaand stedelijk- en buitengebied (beheergebieden). Voor grootschalige ontwikkelingen of voor herontwikkelingen in bijvoorbeeld dorpscentra, vormen andere documenten, zoals beeldkwaliteitsplannen, het toetsingskader voor welstand.

5.4.3.2 Situatie plangebied

De meerwaarde van de compensatiebouwkavel in het kader van de Rood- voor-Rood-regeling wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt in een landschappelijk inpassingsplan en in een beeldkwaliteitsplan aangetoond.

Het plangebied aan de Bruggemansweg 2 behoort op basis van de welstandsnota tot een 'Kampenlandschap', ook wel 'Oude hoevenlandschap' genoemd. Hier geldt voor welstand een PLUS niveau, het beleid is met name gericht op het behouden en versterken van de kwaliteit van (historische) hoofdbebouwing. De bijgebouwen moeten dit beeld versterken, maar mogen de bedrijfsvoering niet beperken. Nieuwe bouwopgaven moeten mogelijk zijn, zodat het gedifferentieerde beeld, dat karakteristiek is voor het buitengebied van de gemeente Borne behouden blijft. Voor de bebouwing in het kampenlandschap gelden criteria voor agrarische bebouwing en voor niet agrarische bebouwing.

5.4.3.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Welstandsnota'

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing, zie hiervoor Bijlage 1. De bestaande boerderij en bijgebouw krijgen de aanduiding 'karakteristiek' om de karakteristieke bebouwing te waarborgen.

Voor de compensatiewoning is een beeldkwaliteitsplan opgesteld en opgenomen als Bijlage 2. Het beeldkwaliteitsplan doorloopt een eigen procedure en vervangt de Welstandsnota voor dit plangebied (werkt aanvullend op de welstandsnota). In dit beeldkwaliteitsplan is de architectuur, bouwmassa, materialisering etc. vastgelegd voor de nieuwe woning aan de Bruggemansweg 2.

De dakvorm van de compensatiewoning is eenvoudig en bestaat uit een zadeldak of is daarvan afgeleid.

Gevels bestaan bij voorkeur uit hout. Uitgangspunten zullen steeds zijn zo duurzaam en circulair mogelijk te bouwen.

5.4.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 6 Omgevingsveiligheid

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

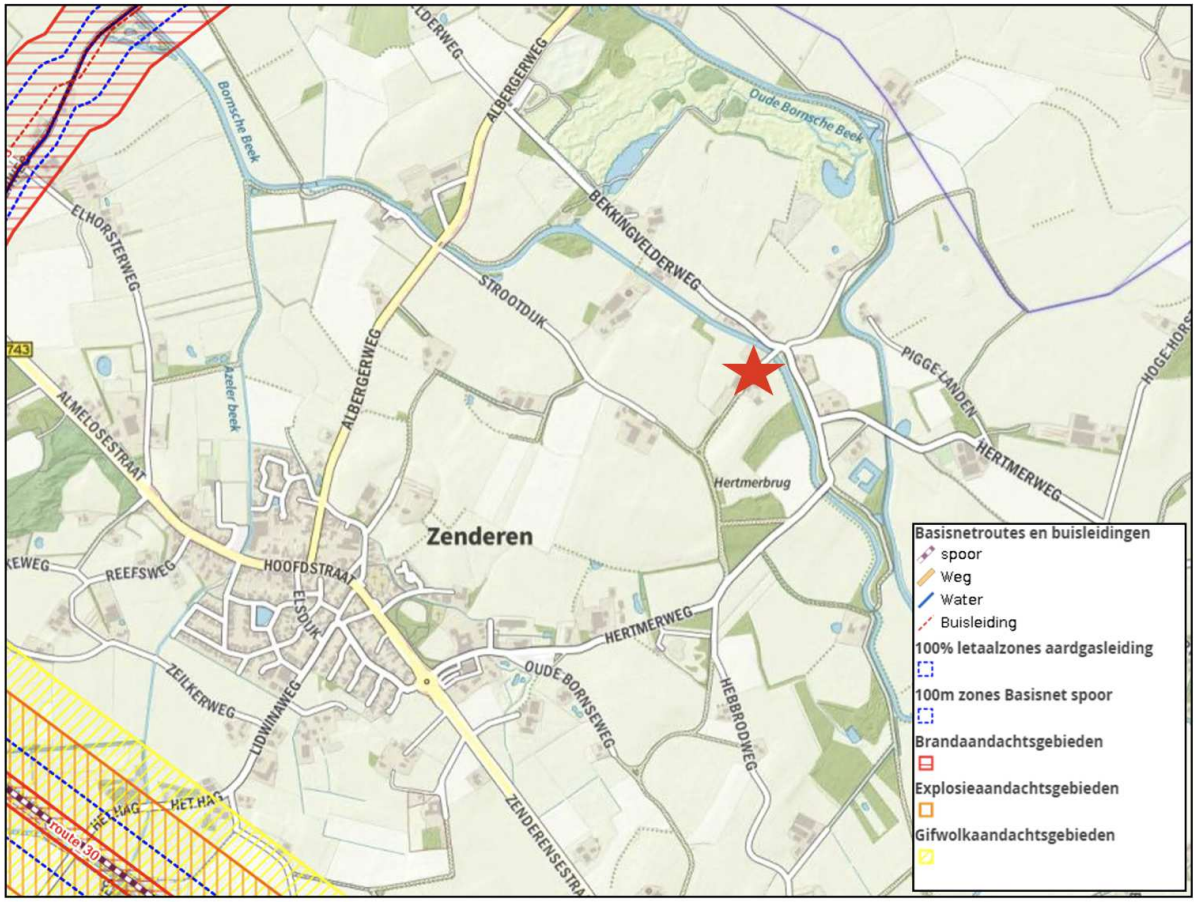
- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

6.2 Situatie in en bij het plangebied

De risico's ten aanzien van externe veiligheid zijn te zien in onderstaande afbeelding. Het plangebied is aangegeven met de rode ster.



Afbeelding 6.1: Risico's externe veiligheid (Bron: EV-signaleringskaart)

De dichtstbijzijnde risicobronnen zijn een aardgasleiding op circa 1,8 kilometer ten noordwesten van het plangebied en het spoor bevindt zich circa 2 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Het plangebied valt voor beide risicobronnen ruim buiten de daarvoor aangewezen aandachtsgebieden. Er zijn geen aanvullende maatregelen nodig ter plaatse van het plangebied.

6.3 Conclusie

Het plan houdt in voldoende mate rekening met de omgevingsveiligheid.

Hoofdstuk 7 Bescherming van de waterbelangen

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

7.1 Vigerend beleid

7.1.1 Europees beleid

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

7.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

7.1.3 Provinciaal beleid

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

7.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 van het waterschap Vechtstromen is op 15 december 2021

vastgesteld door het algemeen bestuur. 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. Daarbij kan het gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

7.1.5 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Borne heeft op 16 november 2021 het "Watertakenplan Borne 2022-2026" vastgesteld. Het Watertakenplan beschrijft de wateropgaven en wat er op korte en lange termijn gerealiseerd gaat worden. De gemeente Borne wil samen met haar inwoners en andere belanghebbenden werken aan een veilig, gezond, robuust en klimaatbestendig gemeentelijk afvalwatersysteem. Dit wil de gemeente doen tegen de laagst maatschappelijke kosten.

7.2 Wateraspecten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). In deze paragraaf wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

7.3 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De uitkomst van de watertoets is opgenomen in Bijlage 3. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'Korte procedure' van toepassing is. Dit houdt in dat het voornemen een geringe invloed heeft op de waterhuishouding.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd.

Er vindt een afname plaats van het verharde oppervlak doordat er een viertal schuren worden gesloopt en er daarvoor één woning wordt teruggebouwd. Het plangebied bevindt zich tevens niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Hemelwater kan ter plaatse infiltreren in het plangebied, dit geldt ook voor hemelwater wat op het bebouwd oppervlak valt.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de nieuw te bouwen woning geldt dat voor de aanleghoogte van het gebouw (onderkant vloer begane grond) een ontwateringsdiepte wordt geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

7.4 Conclusie

De waterbelangen worden voldoende beschermd.

Hoofdstuk 8 Bescherming gezondheid en het milieu

Op basis van paragraaf 5.1.4 van het Bkl houdt een omgevingsplan rekening met de bescherming van de gezondheid en het milieu, waaronder in ieder geval begrepen geluid, bodemkwaliteit, de kwaliteit van de buitenlucht, geur en trillingen. In dit hoofdstuk wordt op deze aspecten ingegaan.

8.1 Geluid door activiteiten

8.1.1 Algemeen

Voor het beschermen van de gezondheid en het milieu staan in het Bkl regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Ook zijn er regels opgenomen voor de bescherming van geluidgevoelige gebouwen. Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl).

Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn de waarden bepaald (artikel 22.57).

8.1.2 Situatie plangebied

Met het voornemen wordt een bestaande agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. De agrarische bedrijfswoning is reeds een geluidgevoelig gebouw. Tevens wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Daarmee is er sprake van de toevoeging van nieuwe geluidgevoelige ruimten.

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

8.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In het omgevingsplan van de gemeente Borne zijn nog geen geluidsaandachtsgebieden opgenomen. Daarom gelden vanuit de Bruidsschat voor wegen en spoorwegen de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Het plangebied ligt binnen het geluidsaandachtgebied van de Bruggemansweg. Het betreft echter een rustige weg die met name voor het bestemmingsverkeer bedoeld is. Ook andere wegen in de omgeving van het plangebied betreffen rustige wegen. De nieuwe woning wordt op grotere afstand gesitueerd dan de reeds bestaande voormalig agrarische bedrijfswoning. Er kan worden aangenomen dat er ter plaatse van de voorgenomen twee reguliere woningen binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geluid afkomstig van de Bruggemansweg. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

8.1.2.2 Railverkeers- en industrielawaai

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een spoorweg. Railverkeerslawaai vormt daarmee geen belemmering. Ook ligt het plangebied niet in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein. Het aspect 'industrielawaai' is dan ook niet aan de orde. Een akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai en industrielawaai is niet noodzakelijk.

8.1.2.3 Solitaire bedrijvigheid

In de nabijheid van het plangebied is er geen sprake van solitaire bedrijvigheid die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Andersom kan worden geconcludeerd dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd als gevolg van het toestaan van de beoogde activiteiten.

8.1.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt voldoende rekening gehouden met eventuele geluidhinder.

8.2 Bodemkwaliteit

8.2.1 Algemeen

Het beschermen van de bodemkwaliteit is een onderdeel bij de afweging van de aspecten van de fysieke leefomgeving. Ter bescherming van de bodemkwaliteit zijn instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de kwaliteit van de bodem.

8.2.2 Situatie plangebied

Om te beoordelen of de bodem geschikt is voor het gewenste gebruik, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 4 van deze motivering. Hieronder wordt kort ingegaan op de resultaten.

Westzijde Bruggemansweg (stallen)

Het uitvoeren van een nader onderzoek is niet nodig en de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen herinrichtingsplannen op dit deel.

Oostzijde Bruggemansweg (woonhuis, schuren)

De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit (visueel en in de bovengrond) kan belemmeringen opleveren voor de voorgenomen herinrichtingsplannen op dit deel en het uitvoeren van een nader onderzoek is nodig.

Voorafgaand aan sanerende maatregelen en alle overige graafwerkzaamheden in verontreinigde bodem en puinfundatie moet een melding worden gedaan aan het bevoegd gezag. Hiervoor is een 'Melding sanering Categorie immobiel' gedaan om de sanering uit te kunnen voeren. Deze melding is ook opgenomen in Bijlage 4. Omdat er nog geen start is gemaakt met de sanering is deze BUS-melding inmiddels, na de vastgestelde termijn van 12 maanden, komen te vervallen. Toekomstige graafwerkzaamheden en/of sanerende handelingen dienen gemeld te worden via het Omgevingsloket.

De verontreiniging met minerale olie is echter nog niet volledig in horizontale en verticale richting afgeperkt, waardoor de omvang van deze verontreiniging nog niet is vastgesteld. Middels een aanvullend onderzoek zal de omvang van de verontreiniging moeten worden bepaald. Aan de hand van het aanvullend onderzoek kan bepaald worden welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn.

Het verhoogde gehalte aan PCB is mengmonster C15-1 (druppelzone schuur B) is aanleiding voor het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek omdat niet duidelijk is of de interventiewaarde bodemkwaliteit (plaatselijk) wordt overschreden. Bij een overschrijding van de interventiewaarde bodemkwaliteit dient de omvang ook bepaald te worden.

De puinfundatie van het (agrarisch) erf is gedeeltelijk (400 m^2) sterk verontreinigd met asbest. Deze verontreiniging valt onder het Besluit Asbestwegen. Sanerende handelingen/graafwerkzaamheden ter plaatse van het erf dienen gemeld te worden bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Na uitvoering van de sanerende maatregelen en alle overige graafwerkzaamheden, is er sprake van een goede bodemkwaliteit en is de grond geschikt voor de toekomstige functie.

8.2.3 Conclusie

Uit een aanvullend bodemonderzoek zal moeten blijken wat de omvang van de verontreiniging met minerale olie is en of de interventiewaarde bodemkwaliteit voor PCB (plaatselijk) wordt overschreden ter plaatse van schuur B (locatie compensatiewoning). Er zijn sterke verontreinigingen met asbest en minerale olie in de bodem aangetroffen gesaneerd moeten worden om de bodem geschikt te maken voor de toekomstige functie voor 'wonen'. Daarnaast is het gehalte PCB verhoogd aangetroffen. De verontreinigingen met asbest, minerale olie en PCB's zullen gesaneerd moeten worden om de bodem geschikt te maken voor de toekomstige functie 'wonen'. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om het aanvullend onderzoek en de sanering te borgen.

De bodem is na sanering van voldoende kwaliteit voor de uitvoering van dit voornemen.

8.3 Luchtkwaliteit

8.3.1 Algemeen

Voor de bescherming van de luchtkwaliteit zijn instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10). Locaties met hoge concentraties stikstofdioxide en/of fijnstof zijn aangemerkt als aandachtsgebied. Vooral in en vlakbij een aandachtsgebied moeten overheden toetsen aan de omgevingswaarden. Dit is niet nodig indien een activiteit niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Volgens het Bkl dragen de volgende projecten niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Er zijn een paar situaties die de overheid nog wel in het hele land moet beoordelen. Dit zijn:

- een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter. Of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- de aanleg van een auto(snel)weg.

8.3.2 Situatie plangebied

Het voornemen is om bestaande voormalig agrarische schuren te slopen en hiervoor een compensatiewoning te realiseren. Ook wordt de bestaande boerderij voorzien van een reguliere woonfunctie. In de vorige paragraaf zijn voorbeelden gegeven van projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. De omvang van dit plan is veel kleiner dan deze voorbeelden. Dit plan draagt daarmee zeker niet bij aan de luchtverontreiniging. Ook is er geen sprake van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit.

8.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

8.4 Geur

8.4.1 Algemeen

De instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang.

Geurhinder ontstaat door activiteiten. In artikel 5.92, lid 2 Bkl staat dat een omgevingsplan erin moet voorzien dat de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar is. Hiervoor moet worden voldaan aan de specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit. Deze staan in artikel 8.20 Bkl. Voor het houden van dieren betekent dit dat aan geurnormen dient te worden voldaan. Indien er geen geurnormen zijn vastgesteld, moet worden voldaan aan de afstanden zoals opgenomen in artikel 5.112 Bkl.

8.4.2 Situatie plangebied

Met dit TAM-omgevingsplan wordt een compensatiewoning gerealiseerd en de bestaande boerderij omgezet naar een reguliere woning. Een woning is een geurgevoelig gebouw. In de omgeving liggen twee agrarische bedrijven die voor geurhinder kunnen zorgen. Deze liggen op een afstand van circa 125 meter ten noorden van het plangebied (Bekkingvelderweg 4) en circa 320 meter ten noordoosten van het plangebied (Bothorsterweg 1). Andere agrarische bedrijven liggen op grotere afstand van het plangebied.

Op bovengenoemde percelen is het mogelijk om landbouwhuisdieren te houden. Voor grondgebonden veehouderijen geldt in het buitengebied een vaste afstand van 50 meter (artikel 5.112, Bkl). De agrarische bedrijven liggen dus op voldoende afstand. Daarom wordt geconcludeerd dat in het plangebied geen sprake is van geurhinder. Er zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd gezien worden de agrarische bedrijven niet belemmerd door dit plan.

8.4.3 Conclusie

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor dit plan.

8.5 Trillingshinder

8.5.1 Algemeen

Het omgevingsaspect trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

8.5.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een spoorlijn. Van enige hinder als gevolg van trillingen is dan ook geen sprake.

8.5.3 Conclusie

Het aspect 'trillingen' vormt geen belemmering voor dit plan.

8.6 Gezondheid

8.6.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?)
- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van een activiteit optreedt.

8.6.2 Situatie plangebied

Wat betreft de voorgenomen ontwikkeling wordt vermeld dat deze bijdraagt aan het welzijn en de gezondheid van de bewoners van het plangebied. Door de sloop van de schuren zal de hoeveelheid verharding in het plangebied afnemen, waardoor er meer ruimte ontstaat voor groen. Groenvoorzieningen en buitenruimtes stimuleren lichamelijke activiteit, sociale interactie en algemeen welzijn, wat ook bekend staat als positieve gezondheid. Met het slopen van de schuren wordt ook asbest verwijderd in zowel de gebouwen als in de bodem. Dit is een positieve ontwikkeling in het kader van bescherming van de gezondheid.

De agrarische bedrijfsactiviteiten op de locatie zijn gestaakt, waardoor de luchtkwaliteit ter plaatse verbetert. Ook zullen bewoners en omwonenden in de toekomst geen hinder ondervinden van bedrijfsmatige activiteiten op deze plek. De woonfunctie heeft geen negatieve impact op de omgeving. Op basis hiervan wordt benadrukt dat de beoogde ontwikkeling een positief effect zal hebben op de gezondheid van zowel de bewoners als de omwonenden. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

8.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

8.7 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

8.7.1 Algemeen

Een duurzame ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder dat daarmee de behoeften van toekomstige generaties in gevaar worden gebracht. Dit betekent dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen de grenzen van het ecosysteem en dat er aandacht is voor de verdeling van welvaart en de veerkracht van het sociaal-maatschappelijke systeem.

Concreet gaat het onder andere om het op efficiënte en verantwoorde wijze gebruiken van ruimte, water, energie en grondstoffen binnen een planontwikkeling, op basis van een lange termijn visie waarbij rekenschap is gegeven aan de behoeften van toekomstige gebruikers en de effecten van de planontwikkeling op de fysieke leefomgeving.

8.7.2 Situatie plangebied

Ten aanzien van duurzaamheid wordt gesteld dat de te bouwen compensatiewoning energiearm wordt gebouwd. Dit draagt bij aan de bredere ambitie van de gemeente Borne om CO_2-uitstoot te verminderen. Voor de bestaande woning wordt waar mogelijk gekeken naar verbetering van de isolatiewaarde.

Door het slopen van de schuren neemt de verharding binnen het plangebied af. Hierdoor is er meer ruimte voor groen in het plangebied en is er meer ruimte voor waterberging. Bovendien wordt binnen voorgenomen ontwikkeling (de mogelijkheid tot) agrarische bedrijvigheid gestaakt, waardoor (de kans op) bijbehorende negatieve milieueffecten ook wordt ingeperkt.

Op basis van het bovenstaande wordt opgemerkt dat het plangebied in de beoogde situatie een meer klimaatadaptieve en duurzame invulling krijgt.

8.7.3 Conclusie

Vanuit de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 9 Bescherming van de natuur

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

9.1 Gebiedsbescherming

9.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

9.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

9.1.3 Situatie plangebied

Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het plangebied bevindt zich op circa 9 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ‘Lemselermaten’ en ‘Lonnekermeer’. Ten behoeve van het voornemen zijn, in het kader van de stikstofdepositie als gevolg van het project, twee AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase (realisatie voornemen) en een berekening voor de gebruiksfase (gebruik voornemen). Het rapport is opgenomen in Bijlage 5. Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake

van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

NNN-gebieden

Het plangebied ligt niet in of in de directe nabijheid van het NNN. Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland-gebied ligt op ruim 1,7 kilometer van het plangebied. Daarom kan worden gesteld dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN als gevolg van de voorliggende ontwikkeling.

9.2 Soortenbescherming

9.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. 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 f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

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

9.2.2 Situatie plangebied

Door Ecofect B.V. is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in Bijlage 6. Hieronder wordt op de resultaten ingegaan.

Flora

Het perceel is nauwkeurig onderzocht op inheemse en uitheemse beschermde vegetatie. Er zijn geen (groeiplaatsen van) beschermde soorten, zoals korstmossen, orchissen en vaatplanten aangetroffen. Ook de geraadpleegde databanken geven geen aanwijzingen naar beschermde soorten op de projectlocatie.

Vleermuizen

Ten aanzien van vleermuizen worden geen schadelijke handelingen flora en fauna activiteit zoals bedoeld in de Omgevingswet verwacht. Nader onderzoek vleermuizen wordt niet noodzakelijk geacht.

Zoogdieren

Ten aanzien van zoogdieren worden mogelijk schadelijke handelingen flora en fauna activiteit zoals bedoeld in de Omgevingswet verwacht. Er wordt gesteld dat marterachtigen op de planlocatie naar alle waarschijnlijkheid kunnen voorkomen. De drie V's (verblijfplaats, veiligheid/dekking en voedsel) zijn aanwezig. De verwijdering van de schuren heeft mogelijk invloed op marterachtigen. Een nader onderzoek marterachtigen wordt dan ook noodzakelijk geacht. Voor overige zoogdieren is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Vogels

Ten aanzien van vogels worden mogelijk schadelijke handelingen flora en fauna activiteit zoals bedoeld in de Omgevingswet verwacht. Een nader onderzoek boerenzwaluw en steenuil wordt noodzakelijk geacht. In verband met aangetroffen nesten dienen de werkzaamheden in elk geval buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Overige soorten

Geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet.

9.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect soortenbescherming is nader onderzoek nodig naar marterachtigen, boerenzwaluw en steenuil. Mits deze onderzoeken worden uitgevoerd en/of indien nodig een omgevingsvergunning flora en fauna activiteit is verleend, wordt gesteld dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van de natuur. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er ter plaatse van het plangebied niet gesloopt mag worden voordat de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en/of vergunningen zijn verleend.

Hoofdstuk 10 Archeologie en cultuurhistorie

10.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

10.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

Het plangebied kent op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied Borne” een dubbelbestemming voor archeologie namelijk 'Waarde - Archeologische verwachting 1'. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is voor het voornemen niet noodzakelijk aangezien de nieuw te bouwen woning een oppervlakte betreft van minder dan 2.500 m^2.

Geconcludeerd wordt dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek dus niet noodzakelijk is.

10.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het projectgebied gelegen werelderfgoed.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermend monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

In het plangebied en in de directe omgeving zijn geen monumenten of karakteristieke stads- en dorpsgezichten gelegen die als gevolg van het voornemen worden aangetast. Wel hebben de woning en bijgebouw die behouden blijven een karakteristieke waarde en mag niet zonder meer worden gesloopt. Om dit te borgen krijgt de bestaande woning en bijbehorend bijgebouw in dit TAM-omgevingsplan een aanduiding 'karakteristiek' toegekend.

10.4 Bescherming van het cultuurhistorisch landschap

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet worden 'landschappen' als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Deels zijn landschapswaarden in instructieregels van het Bkl verankerd. Artikel 5.129 Bkl bevat bijvoorbeeld een instructieregel over het behoud van uitzicht op de vrije horizon van de zee. Een ander voorbeeld is de instructieregel over het cultureel erfgoed over onder andere bescherming van cultuurlandschappen.

Het plangebied ligt in een kleinschalig landschap bestaande uit afwisselend hoger gelegen essen omzoomd door beplantingen en boerderijen en lager gelegen beken. Ter bescherming van het landschap is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dit is opgenomen in Bijlage 1. Hier wordt onder andere ingegaan op de omgeving van het plangebied. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels is geborgd dat de landschapsmaatregelen moeten worden aangelegd teneinde te komen tot de investering in het kader van de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO).

Uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling is de opzet van een compact erf met behoud van de doorzichten naar de beek en over de essen. Door sloop van de schuur aan de westzijde kan het reliëf hersteld worden en wordt de es weer goed zichtbaar.

De opzet van het bestaande erf en bebouwing zal moeten passen in de aanwezige landschappelijke structuur. Hierbij liggen de boerderijen met de achterzijden richting weg en voorzijdes richting landschap.

10.5 Conclusie

Het plan houdt voldoende rekening met de bescherming van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

Hoofdstuk 11 M.e.r.-beoordeling

11.1 Algemeen

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage 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;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor een plan een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

11.2 Situatie plangebied

Onder de Omgevingswet wordt gebruikgemaakt van een gesloten lijstenstelsel voor de beoordeling van project-m.e.r. (milieueffectrapportage). Dit houdt in dat de projecten en besluiten die onder de project-m.e.r.-verplichting vallen, zijn opgenomen in de lijst bijlage V van het Omgevingsbesluit. Hierin is onder andere het stedelijke ontwikkelingsproject opgenomen. De jurisprudentie met betrekking tot de ondergrens van het begrip 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' blijft onder de Omgevingswet van belang. Zo overweegt de Afdeling bijvoorbeeld dat de ontwikkeling van 12 woningen niet als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt beschouwd (ABRS 11 maart 2020, nr. 201901464/1/R1). In de uitspraak van 25 maart 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:729) stelt de Afdeling dat de bouw van 12 woningen binnen bestaand bebouwd gebied, met beperkt ruimtebeslag en zonder de aanleg van nieuwe ontsluitingswegen, niet als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. kon worden aangemerkt.

In dit specifieke geval gaat het om het realiseren van een compensatiewoning in het kader van de Rood-voor-Rood regeling en het toestaan van reguliere bewoning van een voormalig agrarische bedrijfswoning. Bovendien is, voor zover relevant in dit kader, sprake van een functie die geen aantasting veroorzaakt van het woon- en leefklimaat in de omgeving van omliggende woningen. Er is binnen het plangebied sprake van bestaande bebouwing, daarbij neemt het ruimtebeslag af door de sloop van bebouwing. Tevens zijn er geen nieuwe ontsluitingswegen nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken. Op basis van het voorgaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit wordt tevens bevestigd door de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten, evenals de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

11.3 Conclusie

Dit plan brengt geen negatieve effecten op het milieu met zich mee. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig.

Hoofdstuk 12 Economische uitvoerbaarheid

12.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

12.2 Kostenverhaal

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

12.3 Situatie plangebied

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

Hoofdstuk 13 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

13.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

De initiatiefnemer heeft op 10-11-2023 een info-avond georganiseerd voor de omwonenden. Er kwamen ruim 40 Welevelders en buren langs. Van de stichting waren drie bestuursleden en een vrijwilliger aanwezig om tekst en uitleg te geven. Op de tafels lagen groot formaat afdrukken met de kaart van Weleveld met de huidige en de toekomstige situatie. Aan hand daarvan konden de plannen en afhankelijkheden toegelicht worden. Alle aanwezigen vonden dat de plannen een verfraaiing voor Weleveld zou betekenen. Velen hoopten dat er snel begonnen zou worden met het uitvoeren van de ideeën. Er zijn door omwonenden geen op- of aanmerkingen gemaakt op voorliggend plan.

13.2 Afstemming overlegpartners

Het plan zal in het kader van het vooroverleg naar de relevante vooroverlegpartners worden toegezonden. In deze paragraaf zal verslag worden gedaan van de reacties van de betreffende instanties.

13.3 Zienswijzen

Dit plan zal voor 6 weken als ontwerp ter inzage worden gelegd. Wanneer er zienswijzen worden ingediend, zal daar in deze paragraaf verslag van worden gedaan.

Hoofdstuk 14 Juridische verantwoording

14.1 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.

14.2 Opzet van de regels

14.2.1 Algemeen

Zoals in paragraaf 1.3.2 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;
- Overgangsrecht.

14.2.2 Preambule voor hoofdstuken artikelnummering

Om duidelijk te maken hoe dit TAM-omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden:

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een Rood-voor-Rood ontwikkeling aan de Bruggemansweg 2 en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22a) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Borne. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze

landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22a van het omgevingsplan van de gemeente Borne. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22a' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22a' gelezen worden.

14.2.3 Toepassingsbereik van het wijzigingsbesluit

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Het TAM-omgevingsplan maakt namelijk geen gebruik van de technische vereisten van de nieuwe Omgevingswet, maar gebruikt zoals hiervoor beschreven nog de 'oude' standaarden. Om te voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden, wordt in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereik opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels. Het toepassingsbereik luidt als volgt.

Artikel 3 (Toepassingsbereik)

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Bruggemansweg 2 te Zenderen, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0147.TAM22ABBRUGGEMAN2-OW01 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

14.2.4 Begripsbepalingen

Het TAM-omgevingsplan is een regeling opgesteld op grond van de Omgevingswet en maakt onderdeel uit van het nieuwe deel van het omgevingsplan. De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet zijn van rechtswege van toepassing op regelingen op grond van de Omgevingswet (art. 1.1 Omgevingswet) en dus ook op het TAM-omgevingsplan. Begripsbepalingen in dit TAM-omgevingsplan kunnen niet afwijken van begripsbepalingen uit de Omgevingswet. Het TAM-omgevingsplan bevat daarom uitsluitend aanvullende begripsbepalingen.

Tevens zijn de begripsbepalingen uit de AMvB's en Omgevingsregeling van toepassing verklaard. Begripsbepalingen uit de AMvB's en de Omgevingsregeling zijn namelijk niet rechtstreeks van toepassing op het omgevingsplan.

14.2.5 Aanvraagvereisten

In paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (o.a. binnenplanse afwijkingen uit bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op dit TAM-omgevingsplan, aangezien deze onderdeel is van het nieuwe deel van het omgevingsplan. In het toepassingsbereik is in lid 4 daarom de volgende bepalingen opgenomen:

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk. Als de regels uit paragraaf 22.5.2 in de toekomst een andere plek in de structuur van het omgevingsplan krijgen, blijven

die regels van overeenkomstige toepassing met inachtneming van de daarop doorgevoerde wijzigingen.

14.3 Verantwoording van de regels

Een TAM-omgevingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Agrarisch met waarden (artikel 5)

De functie 'Agrarisch met waarden' is voor het grootste deel van toepassing op het plangebied. Ten aanzien van de regels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied Borne”. Er zijn geen bouwvlakken opgenomen.

Wonen (artikel 6)

De functie 'Wonen' is van toepassing ter plaatse van de bestaande woning en de te realiseren compensatiewoning met bijbehorende (inpandige) bijgebouwen. De bestaande woning en bijbehorend bijgebouw hebben de aanduiding 'karakteristiek' gekregen. De compensatiewoning heeft de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - compensatiewoning' gekregen. Ten aanzien van de regels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied Borne”. Ter plaatse van de functie ‘Wonen’ zijn twee bouwvlakken opgenomen. Per bouwvlak is maximaal één woonhuis toegestaan.

Waarde - Archeologische verwachting 1 (artikel 7)

Het volledige plangebied is voorzien van de functie 'Overige zone – Archeologische verwachting 1’. De gronden binnen de functie ‘Overige zone – Archeologische verwachting 1’ zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede aangewezen voor de bescherming van de grond eigen zijnde archeologische waarden.

Binnen deze locatie mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de instandhouding en bescherming van aardkundige waarden. Bouwwerken zijn enkel toegestaan indien het betreft de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid. Ten aanzien van de regels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied Borne”.

© Gemeente Borne

Bezoekadres: Rheineplein 1, 7622 DG Borne
Postadres: Postbus 200, 7620 AE Borne

www.borne.nl

GEMEENTE BORNE