

Goor, herziening Lintelerweg 4



**Datum:**  
**Fase:** ontwerp  
**Planid:** NL.IMRO.1735.GOxLintelerweg4-OP10



**Goor, herziening Lintelerweg 4**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	De bij het plan behorende stukken	8
1.5	Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Het plan</b>	<b>9</b>
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	9
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleid</b>	<b>11</b>
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid Overijssel	12
3.3	Gemeentelijk beleid	18
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>19</b>
4.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	19
4.2	Milieuzonering	20
4.3	Geur	21
4.4	Bodem	22
4.5	Geluid	22
4.6	Luchtkwaliteit	24
4.7	Externe veiligheid	25
4.8	Water	27
4.9	Ecologie	28
4.10	Archeologie en Cultuurhistorie	30
4.11	Verkeer en parkeren	31
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>33</b>
5.1	Planopzet en systematiek	33
5.2	Toelichting op de regels	33
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>36</b>
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>37</b>
7.1	Vooroverleg	37
7.2	Zienswijzen	37
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>		<b>39</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Watertoets</b>	<b>40</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Quickscan natuurwaardenonderzoek</b>	<b>47</b>
<b>Regels</b>		<b>81</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>82</b>
Artikel 1	Begrippen	82
Artikel 2	Wijze van meten	87
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>88</b>
Artikel 3	Maatschappelijk	88



Artikel 4	Waarde - Archeologische verwachting 1	90
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>92</b>
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	92
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	93
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	94
Artikel 8	Overige regels	95
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>96</b>
Artikel 9	Overgangsrecht	96
Artikel 10	Slotregel	97



## **Toelichting**

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

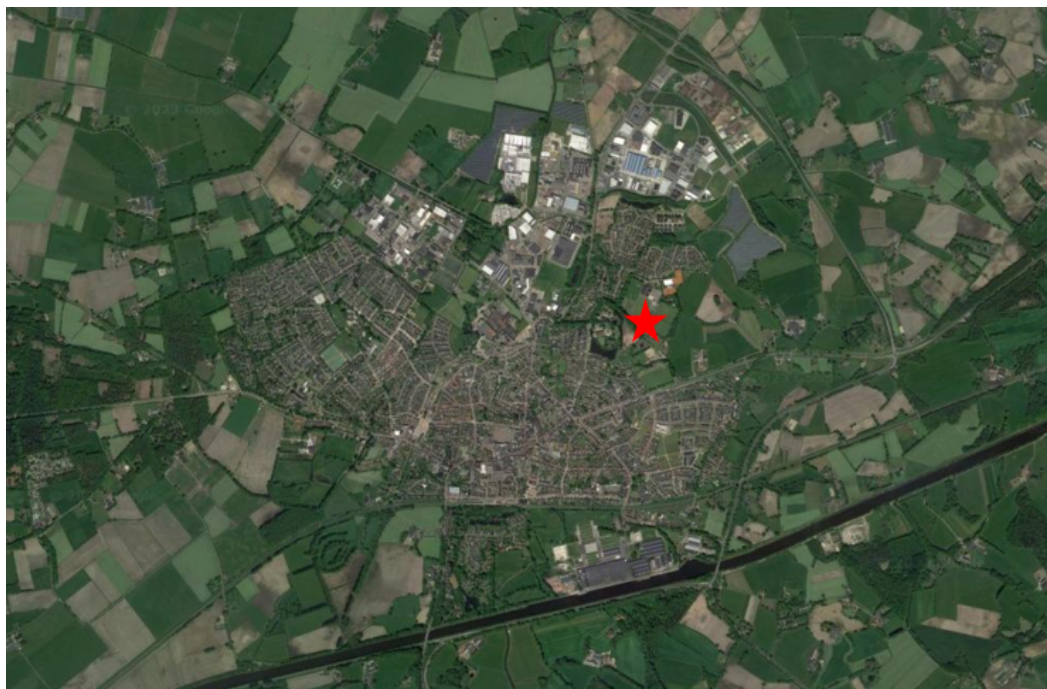
Voor de locatie Lintelerweg 4 in Goor is een herontwikkelingsplan opgesteld. Op de locatie is een kinderboerderij met dagbesteding gevestigd genaamd Het Kukelnest. De initiatiefnemers willen de locatie herinrichten.

Het doel van de herinrichting is om het terrein en de functies meer in balans te brengen en het terrein meer te kunnen opdelen in kleinere gebieden. Dit met als doel om de beleving te verhogen en meer gebruik te maken van zichtlijnen. Als gevolg hiervan wordt bebouwing verplaatst, vindt nieuwbouw plaats en worden bouwwerken, geen gebouwen zijnde gerealiseerd. Deze ontwikkelingen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

#### Ligging

De locatie van het Kukelnest is gelegen aan de Lintelerweg 4 in Goor. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Goor en staat kadastraal bekend als gemeente Goor, sectie A, perceelnummer 3536. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven, ten opzichte van Goor.



*Figuur 1.1: Ligging plangebied met plan locatie aangeduid met rode ster (bron: Google Maps, bewerking door Ad Fontem)*

#### Begrenzing

De begrenzing van het plangebied is in figuur 1.2 weergegeven met blauw en rood kader. In dit figuur is een satellietfoto met kadastrale kaders weergegeven waarop Lintelerweg 4 te zien is. Op het moment heeft het blauwe kader een maatschappelijke functie. Dit is de kinderboerderij. In de ontwerpen van Het Kukelnest (Toekomstige

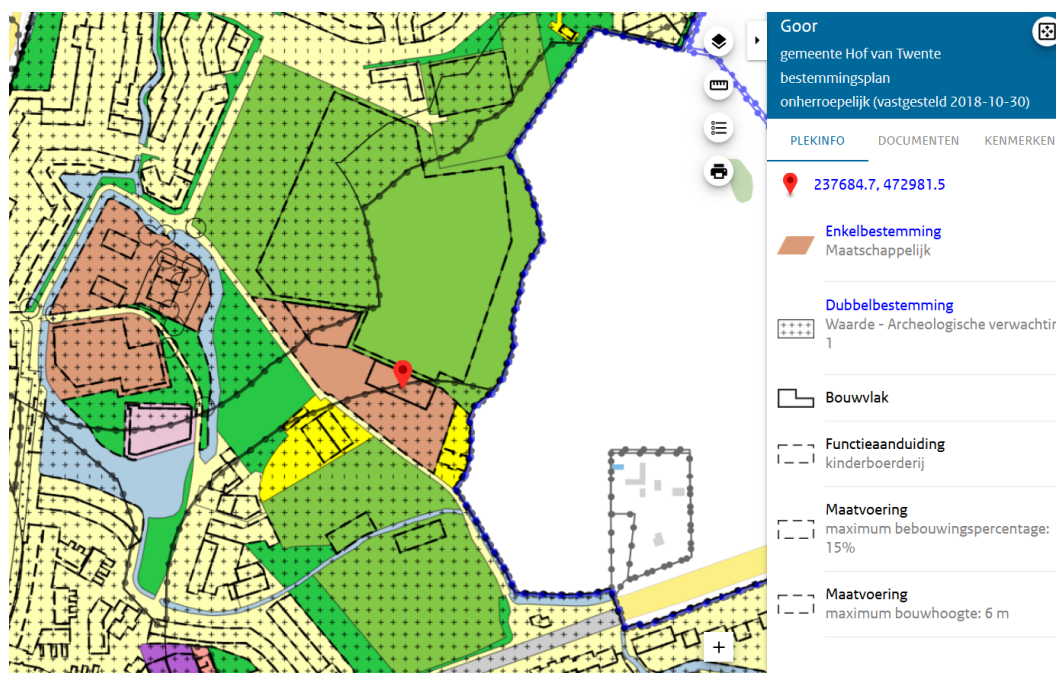
situatie) wordt het rode kader ook meegenomen. Dit is de vinder- en insectentuin en heeft in het huidige bestemmingsplan een sportbestemming. Dit bestaande groengebied heeft Het Kukelnest gepacht van de gemeente Hof van Twente. In deze bestemmingsplanwijziging wordt het gebied meegenomen om te wijzigen naar een maatschappelijke bestemming.



*Figuur 1.2: begrenzing plangebied met blauw en rood kader (bron: Kadastrale Kaart, bewerking door Ad Fontem)*

### **1.3 Vigerend bestemmingsplan**

Voor de Lintelerweg 4 geldt het bestemmingsplan 'Goor'. Het bestemmingsplan 'Goor' is door de gemeenteraad van Hof van Twente op 30 oktober 2018 vastgesteld. Op 15 november 2018 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. In figuur 1.3 is een fragment uit de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Goor' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Aan het plangebied is de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding kinderboerderij toegekend. Tevens geldt voor een klein deel aan de oostzijde de bestemming 'Sport'. Een gedeelte van het perceel heeft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische verwachting 1'. De gronden zijn daarmee in eerste instantie bestemd voor kinderboerderijen, waar in de voorgenomen ontwikkeling nog steeds van sprake is. Op het perceel zijn twee bouwvlakken aangegeven met beide een maximum bebouwingspercentage van 15 procent.

De herontwikkelingsplannen van Het Kukelnest passen niet binnen het geldende bestemmingsplan, omdat buiten de huidige bouwvlakken wordt gebouwd en niet wordt voldaan aan de bouwregels. Het bestemmingsplan biedt daarmee geen mogelijkheden om de herontwikkeling te faciliteren. Een herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk. Hierbij is een verruiming van het huidige bestemmingsplan nodig.

## 1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Goor, herziening Lintelerweg 4' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.1735.GOxLintelerweg4-OP10);
- Bijlagen bij de toelichting;
- Regels.

## 1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.



## Hoofdstuk 2 Het plan

### 2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie aan de Lintelerweg 4 in Goor is er sprake van een maatschappelijke functie 'kinderboerderij'. Op het terrein zijn diverse soorten dieren met bijbehorende verblijven aanwezig. Ook zijn er meerdere speelgelegenheden op het perceel, zoals een skelterbaan, springkussen en diverse klimtoestellen. Op het perceel zijn verder meerdere gebouwen aanwezig welke onder andere worden gebruikt als schuren, stallen en een binnenruimte voor bezoekers en de dagbesteding.

Het perceel is gelegen aan de Lintelerweg. Dit is een doodlopende weg voor autoverkeer, maar wel doorgaand voor fiets- en voet-verkeer. De parkeerplaats van Het Kukelnest ligt aan de overzijde van de Lintelerweg en wordt gedeeld met de naastgelegen atletiekvereniging.



*Figuur 2.1: huidige situatie aan de Lintelerweg 4, Goor (bron: Google maps)*

### 2.2 Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling gaat over een herinrichting van de kinderboerderij. De wens van Het Kukelnest is om een betere balans te krijgen tussen de functies kinderboerderij, speeltuin en dagbesteding. Ook wensen ze meer verrassingsmomenten in het terrein toe te passen bijvoorbeeld door middel van het creëren van doorzichten.

Om deze wensen te realiseren, heeft Het Kukelnest een herinrichtingsontwerp gemaakt, zie figuur 2.2. In dit ontwerp zijn de verschillende functies van Het Kukelnest beter gescheiden, is het terrein op een betere manier ingericht en zijn er betere routes over de kinderboerderij. Het entreegebouw wordt aantrekkelijker gemaakt en er worden diverse dierenverblijven toegevoegd.



**Figuur 2.2: Masterplan toekomstige situatie (bron: Bestuur Het Kukelnest)**

Het bovenstaande ontwerp past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om het ontwerp mogelijk te maken is er meer ruimte gewenst in het bestemmingsplan. Het masterplan voldoet niet aan de huidige bouwvlakken met het bebouwingspercentage van 15%. De voorgenomen ontwikkeling komt buiten de huidige bouwvlakken. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een verruiming van de bouwvlakken nodig.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een bouwvlak oppervlakte van ongeveer 9.726 m<sup>2</sup>. Met een bebouwingspercentage van 15%, komt dit neer op een mogelijk bebouwingsoppervlak van ongeveer 1.459 m<sup>2</sup>. Dit biedt voldoende ruimte om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

Daarnaast is het nodig om de sportbestemming van de vindertuin, rechts bovenin aangeduid met nummer 5a, te herbestemmen naar een maatschappelijke functie. Het Kukelnest pacht grond van de vindertuin van de gemeente. Om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren is het nodig dat het hele terrein een maatschappelijke functie krijgt.

Tot slot, moeten er regels in het bestemmingsplan worden opgenomen voor de bouwwerken, geen gebouw zijnde. Hierdoor hebben de speeltoestellen en dierenverblijven ook een juiste grondslag in het bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 3    **Beleid**

### **3.1    Rijksbeleid**

#### **3.1.1    Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

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

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

#### **Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de prioriteit 'Toekomst bestendige ontwikkeling van het landelijk gebied'. De kinderboerderij zorgt namelijk voor een sociale, educatieve en amusement functie in het landelijk gebied en houdt het gebied hierdoor meer leefbaar. De ontwikkeling en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI. Daarnaast sluit de voorgenomen ontwikkeling aan bij het afwegingsprincipe 'combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies'. De kinderboerderij wordt namelijk gebruikt als speeltuin, kinderboerderij en dagbesteding.

### **3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

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

De beschrijving van de behoefte aan de betreffende, 'stedelijke ontwikkeling', moet inzichtelijk maken of, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

#### Onderhavig plan

Gezien de voorgenomen ontwikkeling gaat om een herinrichting van een reeds bestaande kinderboerderij en is er een kleinschalige toename van het ruimtebeslag. Het gaat hier gezien de omvang niet om een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', waardoor een toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is. Wel wordt aangetoond middels deze ruimtelijke onderbouwing dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

## **3.2 Provinciaal beleid Overijssel**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel**

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur aangehaald in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel**

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

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

### 3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

#### Ontwikkelingsperspectieven

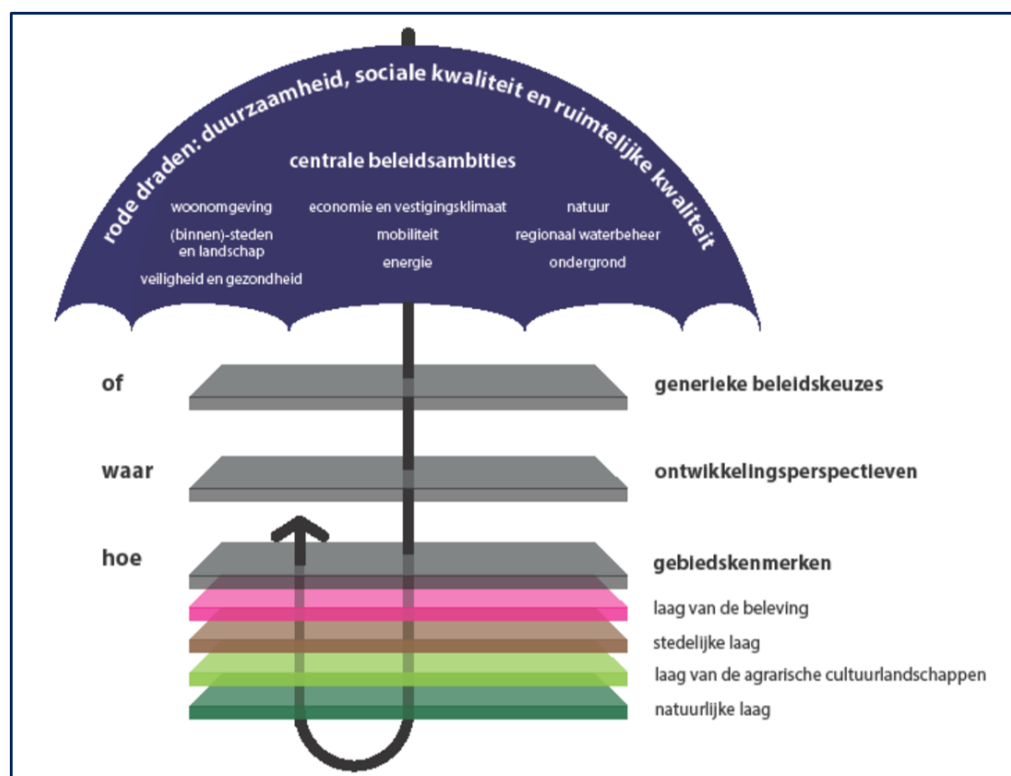
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

#### Gebiedskenmerken

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

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



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

### Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

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

#### Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Hierbij is onder andere het principe van 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' (artikel 2.1.3) van belang die er voor staat dat in eerste instantie bestaande bebouwing en stedelijk gebied wordt benut, voordat er nieuwbouw in de groene omgeving plaatsvindt.

#### artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

##### lid 1

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

##### lid 2

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

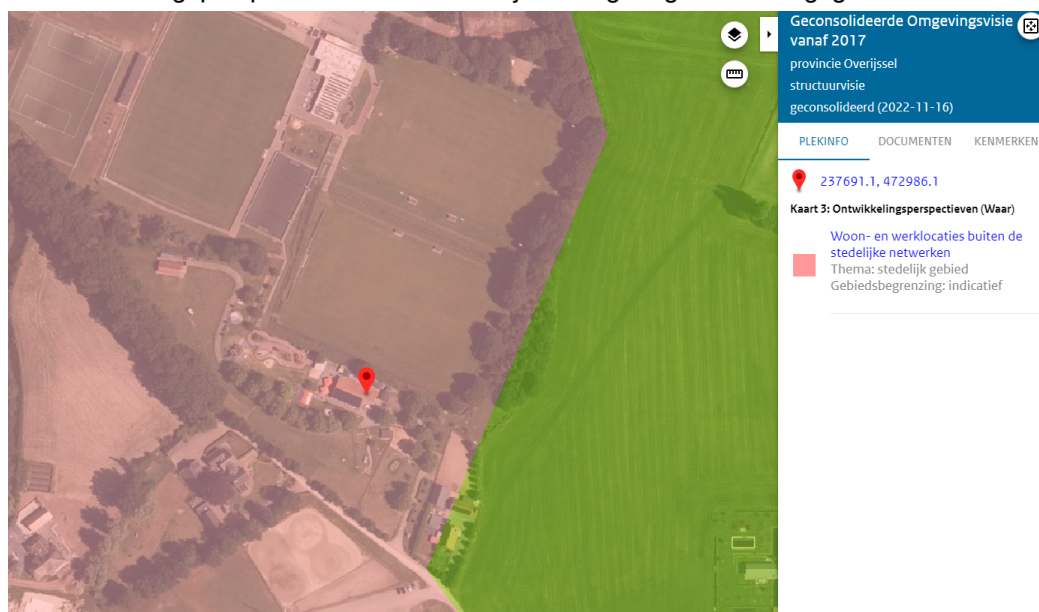
- dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Doorwerking voor voorliggend plan:

De voorgenomen ontwikkeling past het beste bij artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling is een herinrichting van de reeds bestaande kinderboerderij. Op deze locatie is er al sprake van meervoudig ruimtegebruik, doordat de functies speeltuin, kinderopvang en kinderboerderij allemaal plaatsvinden op dezelfde locatie. Daarnaast wordt er in het ontwerp kleinschalig bijgebouwd. Deze gebouwen en bouwwerken dienen ter ondersteuning van de functies en zorgen voor een goed gebruik van de huidige locatie. Hierdoor wordt het gehele terrein zorgvuldig gebruikt.

### Ontwikkelingsperspectieven

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



*Figuur 3.2: Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart, Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)*

### Toets aan voorgenomen ontwikkeling

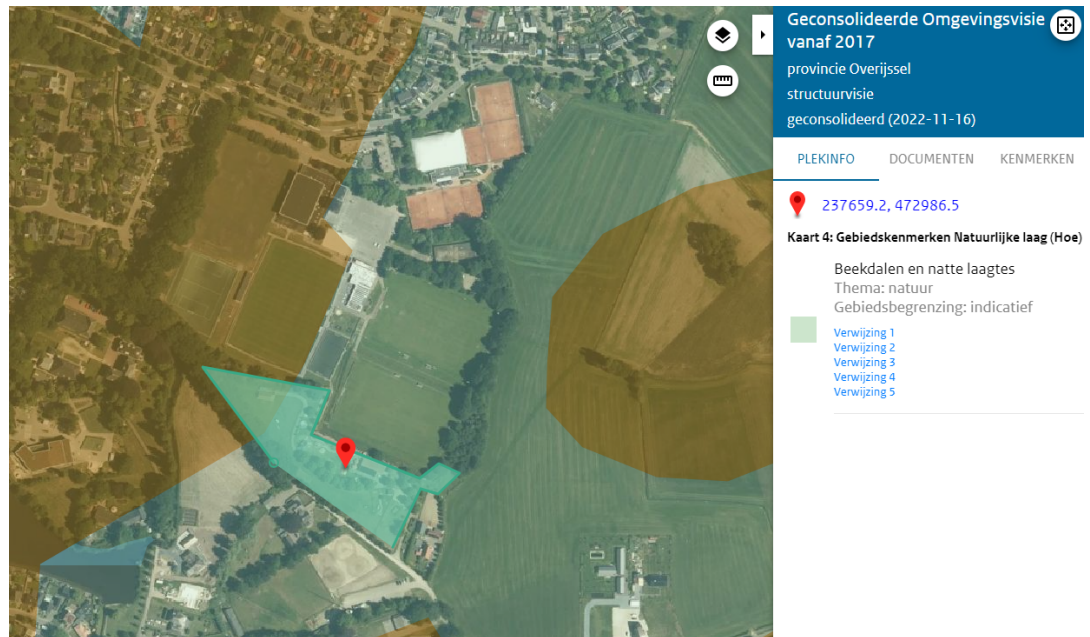
Het plangebied valt voor het grootste gedeelte onder het ontwikkelingsperspectief 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten steden en dorpen vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). De plannen van Het Kukulnest doen geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied en leveren geen extra belemmeringen op voor de woon- en sportfuncties in de omgeving. De herstructurering zorgt voor een toevoeging van groen en water op het perceel.

### Gebiedskenmerken

#### *Natuurlijke laag*

De natuurlijke laag geeft aan het gebied het kenmerk 'Beekdalen en natte laagtes'. De

uiterste linkerhoek van het perceel heeft het kenmerk 'DekzandMakte en ruggen' (zie figuur 3.3).



*Figuur 3.3: Natuurlijke laag, Omgevingsvisie Overijssel. Plangebied aangegeven met blauw kader (bron: provincie Overijssel)*

De kenmerken van deze aanduiding 'beekdalen en natte laagtes' zijn moerassen en broekbossen. De ambitie is om ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leiden.

De kenmerken van de aanduiding 'dekzandMakte en ruggen' zijn grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Echter zijn in de loop van de tijd een groot gedeelte in cultuur gebracht en vermakt. De ambitie is om de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar maken. Ontwikkelingen moeten bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

Het voorgenomen plan houdt rekening met de ambities van de aanduidingen. In het plan worden de huidige water structuren niet verstoord en wordt er reliëf aangebracht in het landschap door middel van verhogingen. Ook wordt er in het plan links bovenin een waterplas toegevoegd, de laag/droog structuur zichtbaar maakt.

#### *Laag van het agrarisch cultuurlandschap*

De laag van het agrarisch cultuurlandschap kent het kenmerk 'Oude hoevenlandschap' aan het gebied toe. In figuur 3.4 is een fragment van de betreffende kaart weergegeven.





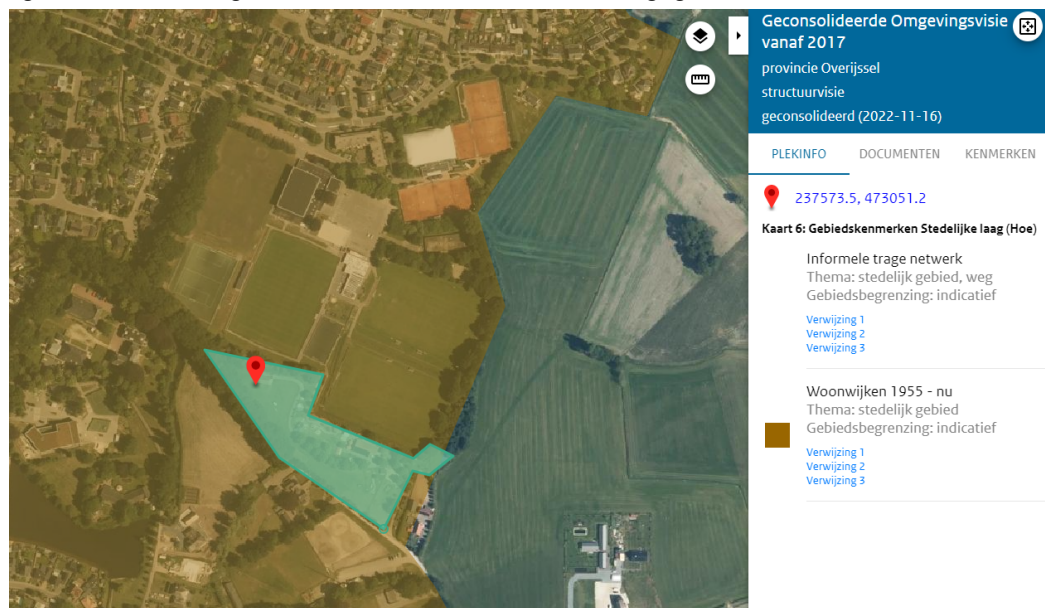
*Figuur 3.4: Laag van het agrarische cultuurlandschap, Omgevingsvisie Overijssel. Plangebied aangegeven met blauw kader (bron: provincie Overijssel)*

De kenmerken van deze aanduiding is dat het gebied geordend is vanuit erven, die de 'organische' vormen van het landschap volgen. De erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voort gebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap.

Het voorgenomen plan houdt rekening met de laag van het agrarisch cultuurlandschap. In het masterplan wordt de bestaande (groen)structuur van het terrein aangehouden. Ook wordt de structuren versterkt door de toevoeging van groen.

#### *Stedelijke laag*

De stedelijke laag kent het kenmerk 'Woonwijken 1955 - nu' aan het gebied toe. In figuur 3.5 is een fragment van de betreffende kaart weergegeven.



*Figuur 3.5: stedelijke laag, Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)*

Kenmerken van deze aanduiding zijn buurten met een homogeen bebouwingskarakter

en een tijdsgebonden verkavelingsstructuur. Herstructurering is een belangrijke opgave en ambitie voor deze wijken.

Gezien het in het voorgenomen plan gaat om een herinrichting van een kinderboerderij heeft de laag geen directe invloed op het gebied en kent geen relevante toepassing voor de ontwikkeling.

De 'Laag van de beleving' heeft binnen het plangebied geen specifieke kenmerken en blijven daarom verder buiten beschouwing.

### **Conclusie**

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

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Goor 2025**

Gemeente Hof van Twente heeft ook een structuurvisie voor Goor opgesteld. Deze visie gaat over de ruimtelijke kwaliteit en de ambities. Enkele relevante ambities voor de voorgenomen ontwikkeling zijn:

- De kwaliteit van voorzieningen wordt belangrijker dan de kwantiteit. Investerings ten behoeve van het behoud aan een basisstructuur van voorzieningen zullen vooral gericht zijn op de ontwikkeling van jeugd en jongeren tot 18 jaar, ouderen en de steeds groter wordende groep kwetsbare burgers.
- Het versterken van de groen- en waterstructuur in en aan de rand van de kern is een centrale opgave in de visie. Bij versterking van de groenstructuur (laanbeplanting, knooppunten) speelt ook de aandacht voor functioneel groen (parken, speelplekken) een rol. Een belangrijke doelstelling voor water is het sterker beleefbaar maken aan het water, onder andere door het weer zichtbaar maken van waterlopen zoals de Stadsregge. Voor een duurzame inrichting is het zinvol om nieuwe groenstructuren zoveel mogelijk te koppelen aan bestaande en waar mogelijk op te hangen aan (nieuwe) waterstructuren.

#### Toets

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de twee benoemde ambities. Ten eerste is een kinderboerderij een plek van recreatie en met de dagbesteding wordt ook een maatschappelijk aspect toegevoegd. Je kunt stellen dat Het Kukelnest een belangrijke voorziening is in de omgeving, waarvan de kwaliteit behouden moet worden.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ervoor gezorgd dat de kwaliteit van Het Kukelnest verbeterd. Ten tweede is het plangebied gelegen aan de rand van Goor. Met de ontwikkeling wordt de groen- en waterstructuur van Het Kukelnest versterkt en worden deze structuren ook functioneel gebruikt doormiddel van de speelgelegenheden.



## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

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

### 4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

#### Toets

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de herinrichting van de Lintelerweg 4 te Goor mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van een activiteit die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig is. De transformatie van een bestaand erf wordt niet expliciet benoemd in het Besluit milieueffectrapportage, maar de meest logische aansluiting kan worden gemaakt bij: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Er geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht bij:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De in dit kader relevante vraag die eerst beantwoord dient te worden is, of met het onderhavig plan sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage.

Het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet gedefinieerd. Of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Onder andere de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling spelen daarbij een rol. Of de ontwikkeling per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben, is daarbij niet relevant.

Gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) lijken de volgende aspecten relevant voor de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject:

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

#### Toets

De voorgenomen ontwikkeling is de herinrichting van een reeds bestaande kinderboerderij. Gezien de aard en omvang van de herinrichting, is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen grote schaal en er is geen sprake van een functie wijziging.

Al met al kan geconcludeerd worden dat het plan geen negatieve effecten heeft op het milieu en dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

## **4.2 Milieuzonering**

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

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

Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

#### Toets

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in een omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied'. De ontwikkeling gaat om de herinrichting van een reeds bestaande kinderboerderij. De functie kinderboerderij valt onder categorie 2 en kan invloed hebben op gevoelige functies zoals wonen.

De functie kinderboerderij heeft een geur en geluid richtafstand van 30 meter en een stofafstand van 10 meter. De grootste richtafstand is 30 meter en in de huidige situatie wordt er niet voldaan aan deze afstand. Er zijn twee woonfuncties dichterbij dan 30 meter gelegen, gemeten vanaf erfgrens kinderboerderij tot gevel woning. Echter is hier sprake van een bestaande situatie en als gevolg van de voorliggende afstand wordt de onderlinge afstand niet verkleind. Het plan heeft dan ook geen gevolgen voor het aspect bedrijven en milieuzonering.

### 4.3 Geur

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

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

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen;
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

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

#### Toets

Geur is in paragraaf 4.2 al aan bod gekomen als het gaat om de richtafstanden. Hierbij is genoemd dat voor geur geen verandering verwacht wordt bij de herinrichting van Het Kukelnest, aangezien de bestaande afstanden gerespecteerd worden. Desondanks zal dit onderstaand nader beschouwd worden.

De geurwetgeving in de Wet geurhinder en veehouderij (vanaf hier Wgv) heeft uitsluitend betrekking op het houden van landbouwhuisdieren. Landbouwhuisdieren zijn dieren welke voor productiedoeleinden worden gehouden. Dit is voor een dierenweide of een

kinderboerderij niet het geval. Voor dergelijke inrichtingen dient voor het aspect geur derhalve rekening te worden gehouden met de eisen uit het Activiteitenbesluit.

Voor het houden van landbouwhuisdieren in dierenverblijven geldt artikel 3.5.8 uit het Activiteitenbesluit. Wanneer er binnen de inrichting minder dan 10 schapen, 5 paarden, 10 geiten, 25 stuks pluimvee, 25 konijnen en 10 overige landbouwhuisdieren worden gehouden, zijn de artikelen 3.112 tot en met 3.126 niet van toepassing op de inrichting. Onder de betreffende artikelen vallen ook voorschriften met betrekking tot de geurnormering (artikel 3.115 t/m 3.118). De overige artikelen hebben geen betrekking tot het aspect geur.

Door het beperkte aantal dieren binnen de inrichting van Het Kukelnest gelden er volgens het activiteitenbesluit geen voorschriften of normen met betrekking tot de geurhinder. Aangezien er ruimschoots wordt voldaan aan de grens met betrekking tot de dieraantallen uit het activiteitenbesluit wordt er geen geuroverlast voorzien op de omliggende woningen.

Voor het aspect geur worden geen belemmeringen verwacht met betrekking tot de herinrichting van de kinderboerderij. Ter plaatse van de bestaande geurgevoelige objecten is de geurbelasting ten gevolge van de kinderboerderij acceptabel.

#### **4.4 Bodem**

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

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

##### Toets

Op de locatie van de Lintelerweg 4 c.q. het plangebied is in 2006 een verkennend- en nader asbestonderzoek uitgevoerd en in 2018 een bodemsaneringsonderzoek. Met behulp van deze onderzoeken is de bodemkwaliteit ter plaatse reeds voldoende in beeld gebracht.

Bovendien geldt dat in de toekomstige situatie geen nieuwe verblijfsobjecten (alwaar mensen langdurig verblijven) worden opgericht. Om deze redenen is er geen noodzaak tot het uitvoeren van nieuw bodemonderzoek. Er blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening voor het onderdeel bodem. Ook worden er geen nieuwe verblijfsobjecten gebouwd waardoor er geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk is.

#### **4.5 Geluid**

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

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

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

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

#### Toets

##### *Wegverkeerslawaaï*

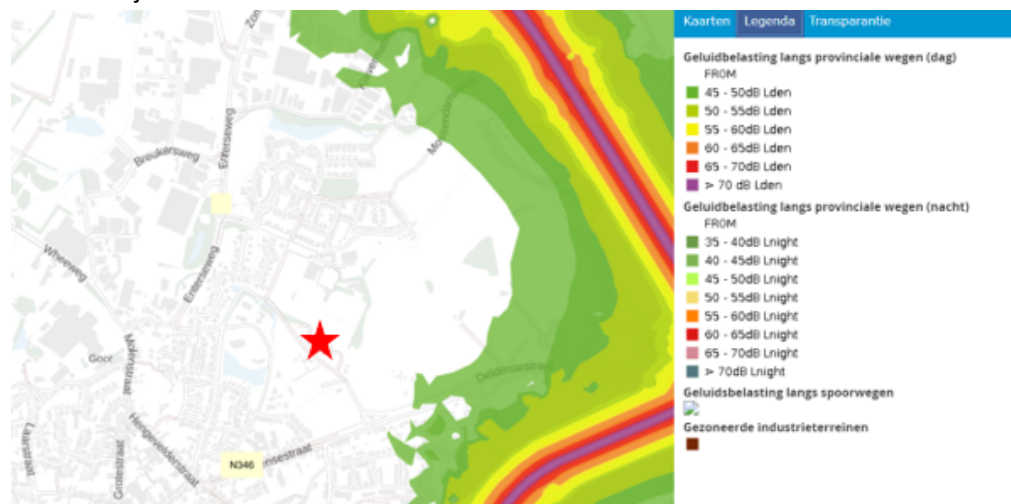
Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone, die aan weerszijde een breedte heeft van:

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

Deze zonering geldt niet:

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

De Lintelerweg is een doodlopende weg binnen de bebouwde kom, waar 30 kilometer per uur gereden mag worden. Artikel 74 van de Wet geluidhinder is hierom niet van toepassing op het plangebied. De Lintelerweg is wel doorgaand voor fiets- en voetverkeer. Op basis van figuur 4.2 is er geen overmatige geluidsbelasting te verwachten voor de planlocatie. Aanvullend geluidonderzoek is om deze redenen niet noodzakelijk.



Figuur 4.2: Geluidsbelasting wegverkeerslawaaï met planlocatie aangeduid met rode ster. (bron: Atlas van Overijssel)

## 4.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

### *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

### Toets

De voorgenomen ontwikkeling gaat over de herinrichting van een reeds bestaande kinderboerderij. De herinrichting brengt, naar verwachting, geen directe extra verkeersbewegingen met zich mee. Hierdoor blijft de ontwikkeling onder de grenswaarden van de Wet milieubeheer. Om deze reden is het niet noodzakelijk om aanvullend onderzoek te doen.

## 4.7 Externe veiligheid

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

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

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

Naast de bovengenoemde wetgeving zijn tevens de volgende AMvB's, Ministeriële Regelingen en/of circulaire van toepassing op de externe veiligheid:

- Activiteitenbesluit milieubeheer. In dit besluit zijn veiligheidsafstanden en risiconormen ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations, en gasdrukmeet- en regelstations. Voor windturbines geldt het plaatsgebonden risico als risiconorm.
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations. De circulaire is van toepassing bij een besluit ten aanzien van een LPG-tankstation onder werking van het Bevi, dat het mogelijk maakt dat er (meer) personen in de omgeving van een LPG-tankstation aanwezig kunnen zijn. De effecten van bepaalde ongevalsscenario's staan centraal.
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/ of objecten uitgesloten.
- Beleidsregels EV-beoordeling tracébesluiten. Deze beleidsregels geven een overzicht van de over de weg vervoerde gevaarlijke stoffen.

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

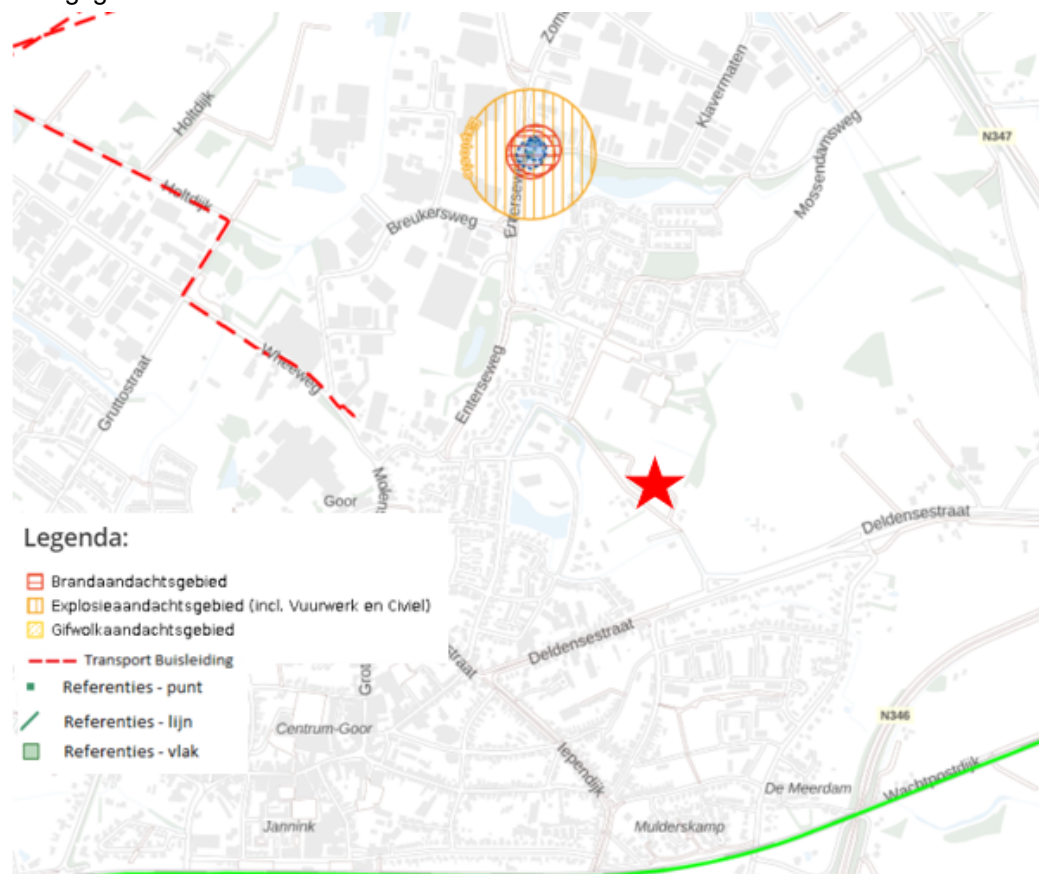
- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken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

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn

daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

#### Risicokaart

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



Figuur 4.3: Uitsnede risicokaart, met ontwikkelgebied aangegeven met rode ster. (bron: risicokaart.nl)

#### Toets

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen, derhalve geldt dat het plangebied:

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

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid. Het is niet noodzakelijk om aanvullend onderzoek te doen.



## 4.8 Water

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte 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).

### Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de NOVI en het Nationaal Water Programma 2022-2027 (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het staat de komende jaren voor grote uitdagingen en blijft werken aan voldoende water (niet te veel, niet te weinig), omgaan met klimaatverandering, voldoen aan de eisen voor waterkwaliteit, de biodiversiteit versterken en daarnaast wordt gewerkt aan duurzame energie en circulair grondstoffengebruik.

In de Watervisie 2050 heeft het waterschap de opgaven beschreven. Daarin wordt geschetst hoe het watersysteem er in 2050 moet uitzien om goed toegerust te zijn voor alle uitdagingen.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vloeit rechtstreeks voort uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma beschrijft hoe het waterschap de komende zes jaar werkt aan het realiseren van het gewenste waterbeheersysteem.

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

### Watervisie 2050

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

De drie belangrijkste opgaves zijn:

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

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

### Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van Vechtstromen. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Voor partners en ingezetenen verschaft het programma inzicht in de wijze waarop het waterschap omgaat met het water in het beheergebied.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april

2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma sluit aan bij plannen van andere partijen zoals het Nationale waterplan (Nationaal Water Programma 2022-2027), het Stroomgebiedsbeheerplan Rijndelta en de Omgevingsvisie van de provincies Overijssel en Drenthe.

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

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

#### **Watertoetsproces**

Op 22 februari 2023 is via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) de digitale watertoets verricht, zie Bijlage 1. Hier is de normale procedure van toepassing verklaard.

Het waterschap heeft aanvullende vragen gesteld over de toename verharding en wateropvang op het perceel. Naar aanleiding van de toename van de verharding wat onder de grenswaarden blijft en de hemelwaterberging dat plaats gaat vinden op het perceel zelf, heeft het waterschap een positief advies afgegeven.

## **4.9 Ecologie**

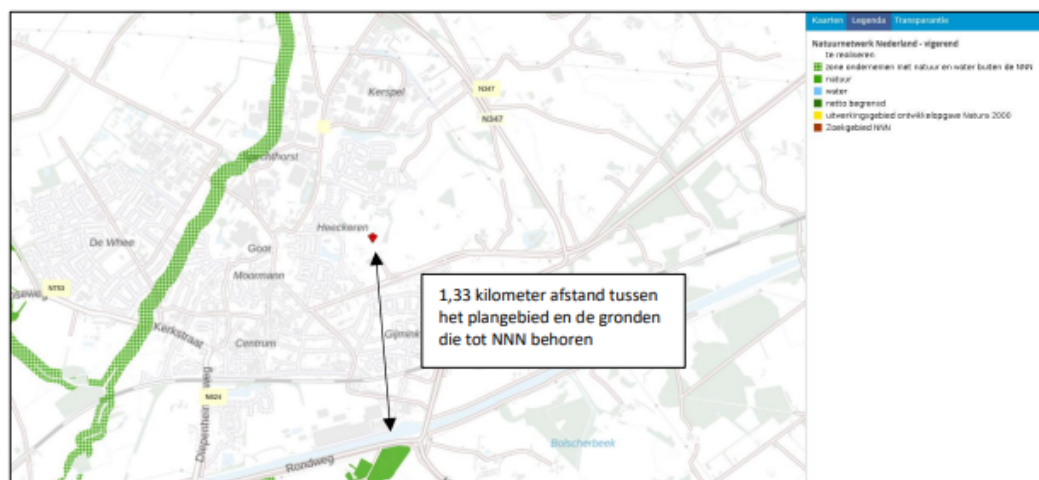
Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De wettelijke kaders hiervoor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

#### Toetsing

Bij dit bestemmingsplan wordt hiervoor gebruik gemaakt van een quickscan natuurwaarden met kenmerk 5148, zie ook bijlage Quickscan natuurwaardenonderzoek. De resultaten zijn in de volgende alinea's opgenomen.

#### *Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS))*

Het plangebied ligt op minimaal 1,33 kilometer afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving.



figuur 4.4. Ligging van Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied, waarbij plangebied is aangeduid met rode punt en gronden van NNN met lichtgroene kleur (bron: provincie Overijssel)

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland, en hoeft daarmee niet getoetst te worden aan provinciaal beleid t.a.v. Natuurnetwerk Nederland.

#### Natura 2000-gebied

Het plangebied ligt niet in of direct grenzend aan beschermd natuurgebied zoals een Natura 2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, Borkeld, ligt op 6,14 kilometer afstand ten noord-westen van het plangebied. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. Dat wil zeggen dat er geen negatief effect op natuurgebied buiten het onderzoeksgebied op treedt. Gelet op de invloedssfeer en de ligging op enige afstand van Natura 2000-gebied, wordt gesteld dat de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied niet negatief beïnvloed wordt. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

#### Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Verschillende beschermde grondgebonden zoogdieren, amfibieën, vogels en vleermuizen benutten het plangebied als foerageergebied, en mogelijk bezetten verschillende beschermde grondgebonden zoogdieren, amfibieën, vogels en vleermuizen er ook een vaste rust- en voortplantingsplaats.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten kan een negatief effect op vogels en vleermuizen op voorhand uitgesloten worden. Als gevolg van grondverzet, wordt mogelijk wel een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie gedood en wordt mogelijk een verblijfplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd en vernield.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein ongeschikt gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de

voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied beschermde dieren niet af.

#### 4.10 Archeologie en Cultuurhistorie

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

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

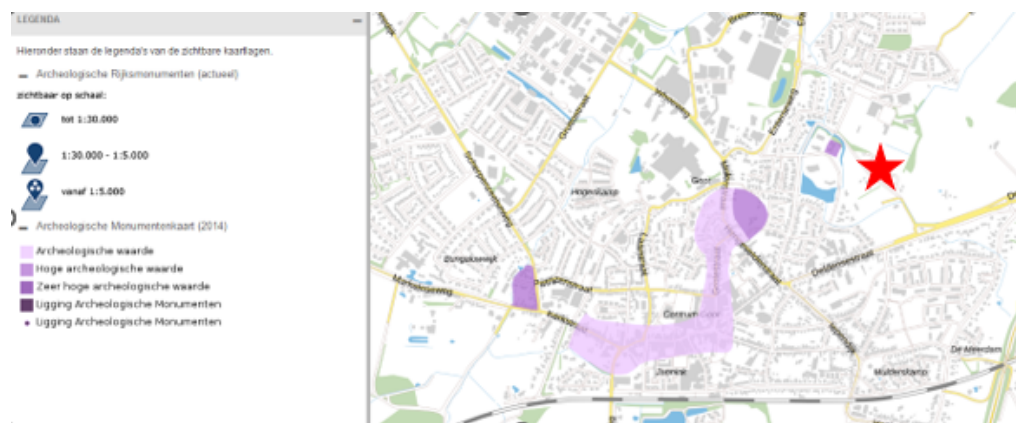
Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt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

##### *Archeologie*

De gemeente Hof van Twente heeft voor haar grondgebied een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemaakt. De waardenkaart gaat uit van verschillende gebieden: Zones met een lage, middelhoge en hoge archeologische verwachting en de historische kernen. Per zone is de actie bij bouwplannen verschillend, zie figuur 4.4

Archeologisch monument	Er zijn geen bodemverstorende activiteiten toegestaan, tenzij er een vergunning is verkregen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Overige AMK-terreinen en historische kernen	Bij verstoringen dieper dan 40 cm en oppervlakte van 50 m <sup>2</sup> of meer
Hoge verwachting	Bij verstoringen dieper dan 40 cm en oppervlakte van 2500 m <sup>2</sup> of meer
Middelhoge verwachting	Bij verstoringen dieper dan 40 cm en oppervlakte van 5000 m <sup>2</sup> of meer
Lage verwachting	Bij verstoringen dieper dan 40 cm en oppervlakte van 10 ha of meer

*Figuur 4.5 Wanneer moet er archeologisch onderzoek uitgevoerd worden? (bron: HofvanTwente.nl)*



Figuur 4.6 Uitsnede archeologische verwachtingenkaart, met ontwikkellocatie aangeduid met rode ster. (bron: Kaart Archeologie in Nederland)

### Toets

Een gedeelte van het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan de waarde 'Archeologische verwachting 1', dit komt overeen met een lage archeologische verwachting. Volgens het archeologiebeleid van de gemeente Hof van Twente moet bij deze waarde, bij verstroring van dieper dan 40 cm en oppervlakte van 10 ha of meer, een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden en is een omgevingsvergunning vereist. Gezien het plangebied, volgens figuur 4.5, geen aangeduide archeologische waarde heeft én het voorgenomen plan een kleinere oppervlakte heeft van 10 ha, is het niet noodzakelijk om aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren.

### Cultuurhistorie

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

De gemeente Hof van Twente heeft een 'Erfgoednotitie 2018-2022' opgesteld. De gemeente heeft geen cultuurhistorische waardekaart gemaakt voor haar grondgebied.

### Toets

De erfgoednotitie heeft geen relevant beleid voor de voorgenomen ontwikkellocatie. Gezien de voorgenomen ontwikkeling een herinrichting van een reeds bestaande functie is, is het aannemelijk dat cultuurhistorie geen invloed heeft op het plan.

## 4.11 Verkeer en parkeren

Het Kukelnest wordt ontsloten via de Lintelerweg. De Lintelerweg is doodlopend voor autoverkeer, maar doorgaand voor fiets- en voetgangers. Met de voorgenomen ontwikkeling is er geen toename van verkeersbewegingen te verwachten. De huidige wegen voldoen aan de vraag. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Het parkeren vindt plaats op een naastgelegen parkeerplaats, zie hiervoor figuur 4.3.

Ter plaatse is dit ook middels bebording aangegeven. De betreffende parkeerplaats wordt gedeeld met de atletiekvereniging aan de Lintelerweg 3. Voor Het Kukelnest wordt aansluiting gezocht bij de norm voor 'dierenpark / attractie- en pretpark'. Hiervoor geldt een parkeernorm van 8 parkeerplekken per hectare. Met een terreinoppervlak van circa 1,35 ha geldt een benodigde parkeercapaciteit van 10,8 pp, afgerond 11 parkeerplaatsen. Deze zijn aanwezig op de huidige parkeerplaats.

Op de parkeerplaats is daarmee voldoende ruimte om voor beide gebruikers in genoeg parkeerplaatsen te voorzien. Bovendien geldt dat er geen extra parkeerdruk verwacht wordt als gevolg van een gewijzigde inrichting van het kinderboerderij-terrein. Het aspect 'parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor dit plan.



*Figuur 4.7: locatie parkeerplaats Het Kukelnest, rood omkaderd (bron: Google Maps)*

## Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

### 5.1 Planopzet en systematiek

De in Hoofdstuk 2 beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

### 5.2 Toelichting op de regels

#### 5.2.1 Opbouw

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht is sinds 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. Navolgend wordt de opbouw, indeling en systematiek van de regels kort toegelicht.

#### **Inleidende regels**

- *Begrippen*

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

- *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

#### **Bestemmingsregels**

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *bestemmingsomschrijving:*

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;

- *bouwregels:*

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart);

- *afwijken van de bouwregels:*

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de

bouwregels ten aanzien van het oppervlak en de vorm van bijbehorende bouwwerken;

- *specifieke gebruiksregels:*

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies;

- *afwijken van de gebruiksregels:*

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het in de bestemmingsomschrijving beschreven gebruik van hoofdgebouwen;

- wijzigingsregels

In dit onderdeel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden gekoppeld aan de desbetreffende bestemming. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

### **Algemene regels**

- *Anti-dubbeltelregel:*

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;

- *Algemene bouwregels:*

In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen;

- *Algemene gebruiksregels:*

Deze bepaling bevat een opsomming van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in algemene zin;

- *Algemene aanduidingsregels:*

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven;

- *Algemene afwijkingsregels:*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

- *Algemene wijzigingsregels:*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

- *Overige regels:*

Hier staan regels geformuleerd ten aanzien van bijvoorbeeld welstand en wegverkeerslawaaï en er wordt de mogelijkheid geboden om nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

### **Overgangs- en slotregels**

- *Overgangsrecht:*

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van



hun handhavingsbevoegdheid. Het overgangsrecht is opgenomen zoals opgenomen in artikel 3.2.1 Bro. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;

- *Slotregel:*

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

### **5.2.2 Bestemmingen**

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten), algemene regels (zoals bouwregels, gebruiksregels en procedureregels) en de overgangs- en slotregels, zijn de volgende bestemming in dit plan opgenomen:

#### Bestemmingen

Enkelbestemming 'Maatschappelijk' met functieaanduiding 'kinderboerderij'. Deze bestemming is toegekend om de huidige functie van de kinderboerderij te faciliteren. De bestemming maatschappelijk wijzen de gronden onder andere aan voor maatschappelijke voorzieningen en een kinderboerderij met speeltuin. Er is een bouwvlak met bebouwingpercentage op de bestemming geprojecteerd op dusdanige wijze dat de nieuwe ontwikkelplannen plaats kunnen vinden.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1'. Deze bestemming is in de huidige situatie ook aanwezig op het perceel. Deze bestemming wordt in deze herziening niet gewijzigd.

## **Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid**

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

De gemeentelijke kosten, waaronder leges en planschadeposten, komen voor rekening van de aanvrager. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en kan de raad op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

## Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Vooroverleg

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

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

#### Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft in juli 2016 een uitzonderingslijst opgesteld van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Het plan valt onder categorie A onder 2, waardoor vooroverleg niet nodig is.

#### Waterschap Vechtstromen

Op 28 februari 2023 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap een positief advies geeft. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

### 7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van ..... voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn ..... zienswijzen binnengekomen.

