gemeente Tubbergen

Bestemmingsplan
Reutum, Molenhofweg 10

Status: Vastgesteld
Datum: 26 mei 2014

ad fontem
JURIDISCH BOUWADVIES

Plangegevens

Naam:	**Reutum, Molenhofweg 10**
Plantype:	Bestemmingsplan
IMRO:	NL.IMRO.0183.1100891-vg01
Status:	Vastgesteld op 26 mei 2014

Datum:	mei 2014
Projectnummer:	11JA120
Opdrachtgever	**Building Design Architectuur** Hoofdstraat 43 7625 PB ZENDEREN
Opsteller:	**Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV** Hoofdstraat 43 7625 PB ZENDEREN T) 074 - 2550722 E) info@ad-fontem.nl
Contactpersoon:	Dhr. J. Klompmaker

ad fontem
JURIDISCH BOUWADVIES

Toelichting

Bestemmingsplan Reutum, Molenhofweg 10

ad fontem
JURIDISCH BOUWADVIES

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 4

1.1 ALGEMEEN 4
1.2 LIGGING 4
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN 5
1.4 BESCHRIJVING VAN DE HUIDIGE SITUATIE 6
1.5 BESCHRIJVING VAN DE TOEKOMSTIGE SITUATIE 6
1.6 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 10
1.7 OPZET VAN DE TOELICHTING 10

2 BELEID 11

2.1 RIJKSBELEID 11
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 11
2.1.2 Waterbeleid 12
2.1.3 Milieuwetgeving 12
2.1.4 Nationaal Landschap 12
2.2 PROVINCIAAL BELEID 13
2.2.1 Omgevingsvisie 13
2.2.2 Omgevingsverordening 16
2.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving 18
2.2.4 Reconstructieplan Salland-Twente 19
2.3 GEMEENTELIJK BELEID 19
2.3.1 Hart van Twente 19
2.3.2 Toeristisch recreatief beleid gemeente Tubbergen 20
2.3.3 Gemeentelijk beleid recreatiewoningen 20
2.3.4 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving 21

3 ONDERZOEK 23

3.1 ALGEMEEN 23
3.2 WATERHUISHOUDING / WATERTOETS 23
3.3 EXTERNE VEILIGHEID 24
3.4 GELUID 25
3.5 ARCHEOLOGIE 26
3.6 FLORA EN FAUNA 27
3.7 LUCHTKWALITEIT 29
3.8 VERKEER EN VERVOER 29
3.9 BODEM 29

4 PLANBESCHRIJVING 31

4.1 ALGEMEEN 31
4.2 OPZET VAN DE REGELS 31

5 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID 32

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 33

6.1 INSPRAAK EN OVERLEG 33
6.2 ZIENSWIJZEN 34

1 Inleiding

1.1 Algemeen

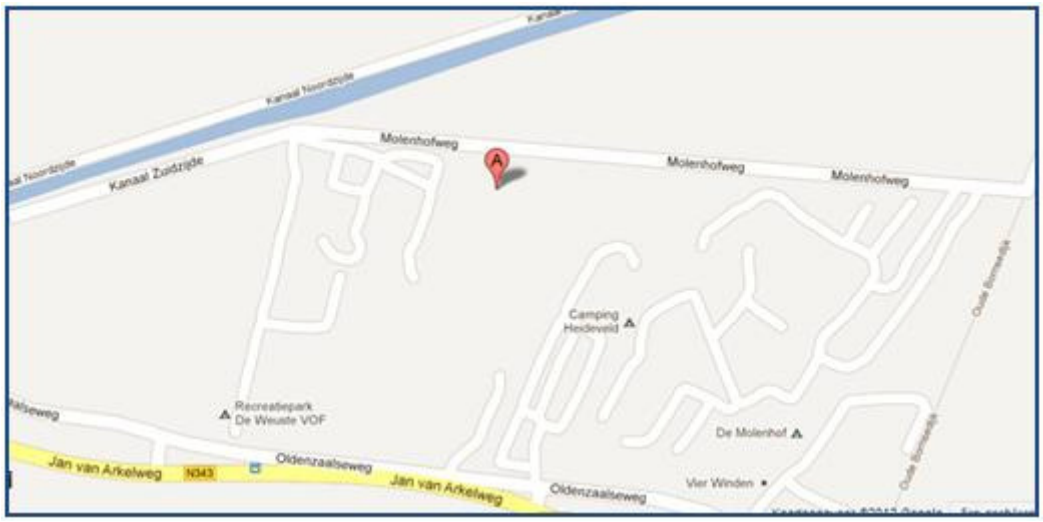
De eigenaar van het perceel Molenhofweg 10 te Reutum wil naast zijn bestaande recreatiewoning nog drie recreatiewoningen op zijn perceel realiseren. Omdat de bouw van nieuwe recreatiewoningen niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, is door middel van een principeverzoek onderzocht of het plan bestuurlijk haalbaar zou zijn.

Burgemeester en wethouders hebben aangegeven dat het plan past binnen het gemeentelijk beleid (brief van 14 september 2011, documentnummer U11.009362). Uit een regulier overleg met de provincie is tevens gebleken dat de provincie kan instemmen met het concept van de drie recreatiewoningen.

Om de bouw van de nieuwe recreatiewoningen mogelijk te maken dient het huidige bestemmingsplan gedeeltelijk herzien te worden.

1.2 Ligging

De nieuw te bouwen recreatiewoningen liggen op het perceel, plaatselijk bekend Molenhofweg 10 te Reutum, op enige afstand van het dorp Reutum. Het perceel ligt in de directe omgeving van de recreatiebedrijven ’t Visoord, De Molenhof, 'De Weuste' en 'Heideveld'. Het perceel Molenhofweg 10 ligt tussen de dorpen Weerselo ten oosten van de locatie en Fleringen aan de westzijde van het perceel. Aan de noordzijde van deze locatie ligt Reutum. In figuur 1.1 is de ligging van het perceel Molenhofweg 10 globaal aangegeven.



Figuur 1.1: Ligging perceel Molenhofweg 10 in Twente (bron: Google maps)

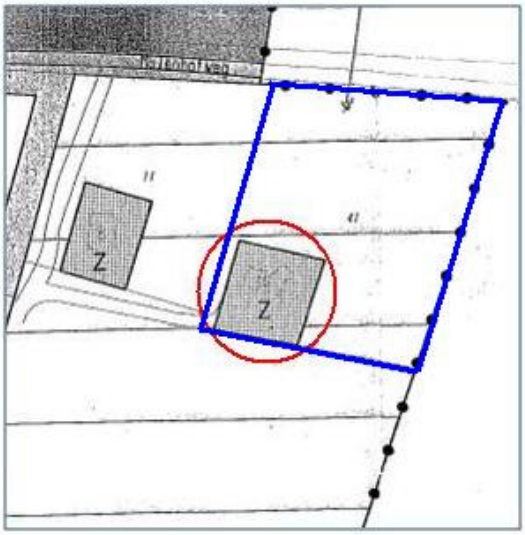
Op iets meer dan 100 meter van het perceel Molenhofweg 10 ligt het Almelo-Nordhorn Kanaal. De hoofdontsluiting van het perceel vormt de N342 (Jan van Arkelweg). Deze provinciale weg ligt tussen Oldenzaal en Tubbergen. Op de luchtfoto hierna (figuren 1.2 en 1.2a) is de bestaande recreatiewoning te zien. Op datzelfde perceel worden drie nieuwe recreatiewoningen gebouwd. Links van de recreatiewoning is een deel van het recreatiepark De Weuste te zien.

Figuren 1.2 en 1.2a: Luchtfoto en uitsnede van luchtfoto Molenhofweg 10 (bron: gemeente Tubbergen)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Molenhofweg 10 te Reutum ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Recreatiebedrijf 't Visoord" van de gemeente Tubbergen. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Tubbergen vastgesteld op 11 juli 2005 no. 12/7297. Op 29 augustus 2005 heeft het college van Gedeputeerde Staten onder nummer RWB/2005/2581 het bestemmingsplan goedgekeurd.

In dit plan heeft het betrokken perceel de bestemmingen 'Agrarisch gebied' en 'Zomerhuizen'. In figuur 1.3 is een fragment van de plankaart weergegeven waarbij de locatie van de zomerwoning Molenhofweg 10 rood omcirkeld is. De begrenzing van het perceel waarbinnen de drie nieuwe recreatiewoningen gebouwd worden is met blauwe lijnen aangegeven.



Figuur 1.3: Fragment plankaart bestemmingsplan "Recreatiebedrijf 't Visoord

Gronden met de bestemming 'Zomerhuizen' zijn bestemd voor het recreatief verblijf in zomerhuizen, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en terreinen.

De inhoud van een zomerhuis (inclusief kelder) mag ten hoogste 250 m^3 bedragen. De goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer zijn dan 3 en 5 m. Zoals hiervoor is beschreven zijn de gewenste inhoud en bouwhoogte niet in overeenstemming met deze bepalingen.

De maatvoering voor de nieuwe recreatiewoningen komen niet overeen met de gestelde voorschriften.
De onderliggende agrarische bestemming is bestemd voor de agrarische bedrijfsvoering, boom- en sierteelt, de waterhuishouding, waaronder begrepen watergangen en voorzieningen voor het beheersen van water en recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterpaden.

1.4 Beschrijving van de huidige situatie

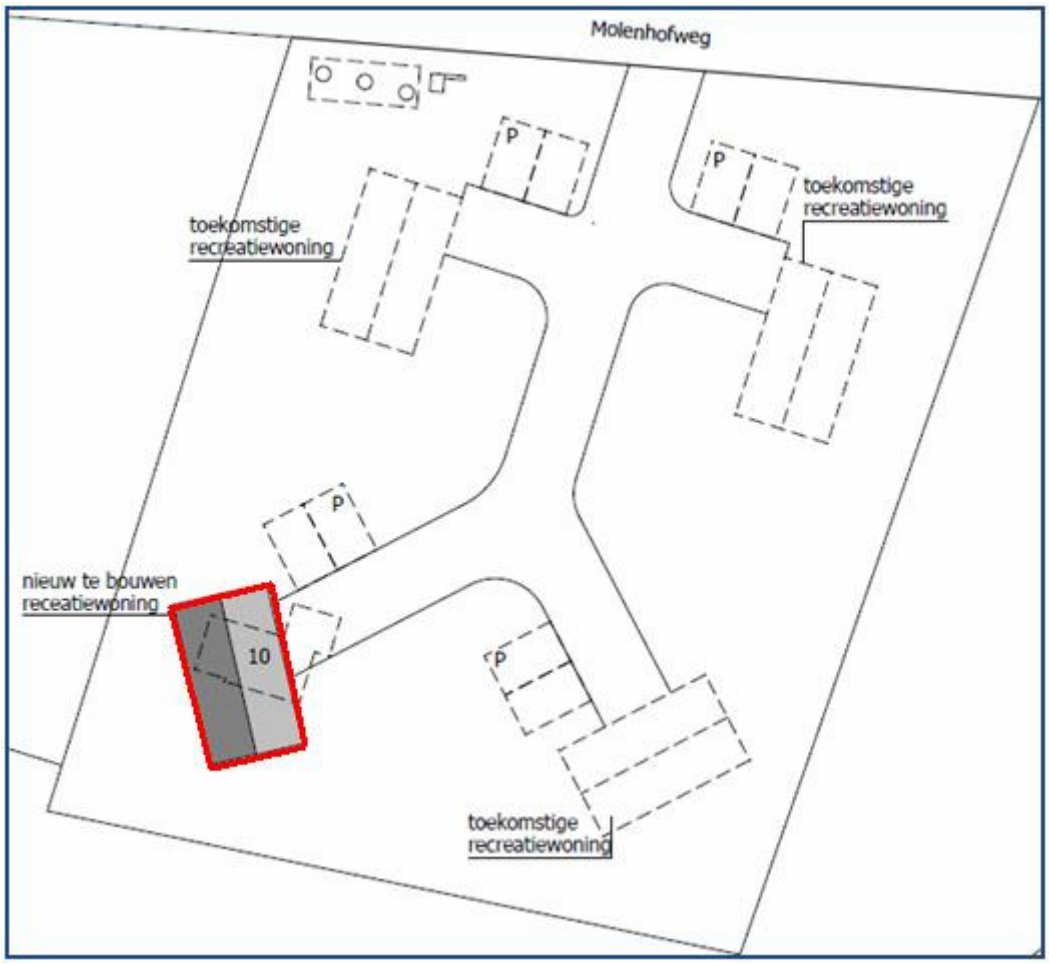
De bestaande recreatiewoning ligt op het perceel Molenhofweg 10 te Reutum, geheel verscholen in bos. Dit perceel heeft een grootte van circa 2790 m^2. Door middel van een projectbesluit kan/is de bestaande recreatiewoning vervangen worden door een nieuwe recreatiewoning. De inhoud van deze nieuwe recreatiewoning bedraagt 300 m^3 en de hoogte bedraagt 5,50 m. Voor deze recreatiewoning is op 27 juni 2011 met toepassing van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening vergunning verleend.

Het op het perceel aanwezige groen is, gelet op de beoogde ontwikkeling, geïnventariseerd op vitaliteit. Is het aanwezige groen van voldoende kwaliteit voor de toekomst. Hieruit is gebleken dat een aantal boomgroepen geen toekomst hebben. In de gewenste situatie zullen daarom nieuwe bomen aangeplant worden. Het terrein is verder sterk geaccidenteerd.

1.5 Beschrijving van de toekomstige situatie

Situering en gevels
De drie nieuw te bouwen recreatiewoningen, zie figuur 1.4, zullen met de gekozen maatvoering meer comfort bieden dan mogelijk zou zijn met de 'oude' maatvoering. Het extra comfort wordt mogelijk gemaakt door een ruimere inhoud en een hogere bouwhoogte. Met deze bouwhoogte kan een goede slaapgelegenheid op de verdieping worden gecreëerd.

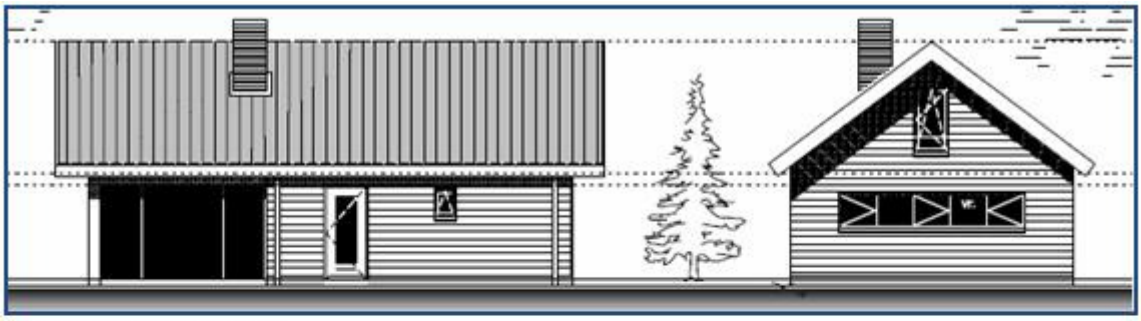
Met de beoogde nieuwbouw wordt de maximaal toegestane inhoud gehanteerd. De inhoud van de nieuwe recreatiewoningen bedraagt dan ook maximaal 300 m^3. De goothoogte blijft onder de 3 meter en de bouwhoogte zal niet hoger worden dan 5,50 m.



Figuur 1.4: Situering drie nieuwe recreatiewoningen, rood omlijnd is vergunde recreatiewoning (bron: Building Design Architectuur)

Permanente bewoning van de recreatiewoningen is niet toegestaan. In de regels is permanente bewoning van recreatiewoningen als een verboden gebruik opgenomen. Daarnaast is bepaald dat er sprake moet zijn van bedrijfsmatige exploitatie van de recreatiewoningen. De gemeente Tubbergen gaat bovendien een overeenkomst met de initiatiefnemer aan waarin wordt vastgelegd dat permanente bewoning van de recreatiewoningen niet is toegestaan.

In de figuur 1.5 is een impressie van de gevelaanzichten weergegeven.



Oost- en noordgevel

West- en zuidgevel

Figuur 1.5: Impressie gevelaanzichten (bron: Building Design Architectuur)

Landschapsplan
Het landschapsplan is weergegeven in figuur 1.6.

Figuur 1.6: Landschapsplan (bron: Bijkerk C.S. Tuin- en Landschapsarchitecten)

Op basis van de inventarisatie ter plaatse kan geconcludeerd worden dat er vooral grove den, Amerikaanse eik, berk en eik aanwezig zijn. Er komt een veelheid aan dikke en dunne bomen voor. Ook de kwaliteit is zeer divers en discutabel.

Bij de totstandkoming van het plan is de vitaliteit van de bomen als uitgangspunt genomen. Daarbij is duidelijk geworden dat een aantal bomen en boomgroepen voldoende vitaliteit hebben om in het nieuwe groenplan opgenomen te kunnen worden.

Het nieuwe groenplan gaat uit van het handhaven van de bomen en boomgroepen die een toekomstperspectief hebben. In het plan is aangegeven waar nieuwe opgaande beplanting komt. Deze nieuwe beplantingen worden uitgewerkt als een mengsel van snel groeiend struweel van waaruit binnen een redelijke termijn van circa vijf tot zes jaar nieuwe bomen voor de toekomst kunnen worden geselecteerd. De belangrijkste soorten zijn grove den en eik. Als struweel zijn de volgende soorten mogelijk: hazelaar, vuilboom of sporkehout, meidoorn, lijsterbes. In mindere mate kan het struweel met de volgende soorten worden gemengd: krent, inheemse vogelkers, wegedoorn, een enkele sleedoorn en enkele wilde inheemse rozen.

Parkeren en verkeer
Zoals uit figuur 1.4 opgemaakt kan worden, is bij elke recreatiewoning rekening gehouden met twee parkeerplaatsen. De ontsluiting vindt plaats via de Molenhofweg.

Water
Aan de Molenhofweg is een septictank aanwezig ten behoeve van het vuile water vanuit de recreatiewoningen. Het hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd.

1.6 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Reutum, Molenhofweg 10' bestaat naast de onderhavige toelichting mede uit de volgende stukken:

- verbeelding;
- regels;
- onderzoeken (bodem en flora en fauna)

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting waarin de aanleiding, de motivering en een beschrijving van de planopzet zijn opgenomen.

1.7 Opzet van de toelichting

Het bestemmingsplan 'Reutum, Molenhofweg 10' wordt in de volgende hoofdstukken gemotiveerd en toegelicht. In deze toelichting komen na deze inleiding aan de orde:

- een korte weergave van het relevante beleidskader van rijk, provincie en gemeente (hoofdstuk 2);
- In het derde hoofdstuk wordt stil gestaan bij de diverse omgevingsaspecten die mede een randvoorwaarde vormen voor de beoogde ontwikkeling. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de volgende aspecten, waterhuishouding, archeologie, externe veiligheid en flora en fauna;
- de juridische vormgeving, de toelichting op de regels en de verbeelding (hoofdstuk 4);
- de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van het bestemmingsplan (hoofdstuk 5);
- tot slot wordt ruimte gereserveerd voor overleg, inspraak en zienswijzen (hoofdstuk 6).

2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte door de minister van Infrastructuur en Milieu vastgesteld. Deze visie vormt het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt en de focus bepaalt voor de mobiliteitsinvesteringen. Het Rijk gaat gericht investeren in projecten die bijdragen aan een betere bereikbaarheid van de gebieden met de grootste economische verdiencapaciteit voor Nederland.
De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de genoemde structuurvisie zijn de volgende nationale belangen beschreven: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, en Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
Ten aanzien van Oost-Nederland is het volgende in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte beschreven.
De MIRT-regio Oost-Nederland bestaat uit de provincies Overijssel en Gelderland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijntakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Buiten de 13 genoemde belangen, hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Binnen deze beleidsvrijheid bepalen provinciale, regionale en gemeentelijke belangen de grenzen van die vrijheid.
De ambitie met betrekking tot de leefbaarheid en veiligheid is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.
Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit deze Structuurvisie heeft het Rijk op basis van de Wet ruimtelijke ordening, twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van elkaar in aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk beleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij verschillende overheden. De ladder van duurzame verstedelijking is in oktober 2012 aan het Bro toegevoegd.

Het onderhavige plan maakt geen inbreuk op de hiervoor beschreven Nationale belangen. De bouw van drie recreatiewoningen past tussen de bestaande recreatiebedrijven. Het gebied is binnen de gemeente Tubbergen ook aangewezen als gebied waarbinnen recreatieve ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Met de versterking van de landschappelijke elementen ter plaatse en de extra investering in ruimtelijke kwaliteit worden de recreatiewoning op een goede wijze landschappelijk ingepast en wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd**.**

Een nadere verdieping op het Barro en het Bro in relatie tot de nationale belangen is dan ook niet nodig.

2.1.2 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. De waterparagraaf wordt in paragraaf 3.2 met behulp van de digitale watertoets beschreven.

2.1.3 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de wet luchtkwaliteit, de Flora- en faunawet, wet op de archeologische monumentenzorg, wet geluidhinder, besluit externe veiligheid, etc. Deze aspecten worden in hoofdstuk 3 nader toegelicht.

2.1.4 Nationaal Landschap

De Nationale Landschappen IJsseldelta en Noordoost-Twente zijn gebieden met (inter)nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. In deze gebieden gaat het om het behouden, duurzaam beheren en waar mogelijk versterken van de bijzondere kwaliteiten. Ook de recreatieve toegankelijkheid moet worden vergroot. Voor grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met de doelstellingen van de kernkwaliteiten is geen plaats.

Het plangebied ligt volledig binnen de grenzen van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente. Voor het Nationaal Landschap Noordoost-Twente geldt dat de bijzondere kwaliteiten juist in combinatie met ontwikkeling versterkt kunnen worden. Landbouw blijft de drager van dit landschap: grootschalig boeren in een kleinschalig landschap met kenmerkende beken. Gemeenten maken met elkaar keuzes voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties, waarbij de karakteristiek van het landschap, de toeristische routenetwerken en de veerkracht van het watersysteem worden versterkt en wordt gewerkt aan de realisatie van de EHS.

De westgrens van Twente, gevormd door het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug, is de ruggengraat van het 'wilde hart' van Overijssel, samen met de rivierdalen van de Regge en de Vecht. De ontwikkelingsmogelijkheden in dit gebied worden verregaand bepaald door het zoeken naar en oplossingen ten aanzien van natuur, water en toerisme en vrije tijd.

Het glooiende landschap van Noordoost-Twente is zeer gevarieerd door een fijnmazig samenstel van beken, essen, kampen en moderne ontginningen. Houtwallen, singels en bossen zorgen voor een kleinschalig en groen karakter. De specifieke landschappelijke (kern)kwaliteiten zijn:

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

De bouw van de drie recreatiewoningen, de verbetering van de kwaliteit van het landschap en de landschappelijke inpassing van de recreatiewoningen levert de combinatie van ontwikkeling en versterking van het Nationaal Landschap op. De bouw van de drie recreatiewoningen vormt daarom geen onaanvaardbare ontwikkeling in het Nationaal Landschap.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

In 2013 is de Omgevingsvisie op een aantal onderwerpen aangepast. Provinciale Staten hebben op 3 juli 2013 de actualisatie Omgevingsvisie vastgesteld. Reden voor deze actualisatie is de evaluatie van de Omgevingsvisie en het Hoofdlijnenakkoord uit 2011. De actualisatie richt zich alleen op de volgende onderwerpen: de ecologische hoofdstructuur (EHS), het streefbeeld Wegencategorisering, windenergie (rol provincie), nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's), kantorenbeleid, definitie van lokaal gewortelde bedrijvigheid, ruimtelijke reservering gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o. en tot slot de aanpassing van de verordening op basis van eerder uitgevoerde evaluatie. Wanneer hieronder wordt gesproken over de Omgevingsvisie, dan is dat de geactualiseerde versie.
De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2006
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 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, ontwikkelperspectieven en gebiedskenmerken.

Figuur 2.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie provincie Overijssel

De hiervoor genoemde begrippen worden hieronder nader toegelicht. Daarnaast wordt aangegeven welke consequenties deze begrippen hebben voor het plangebied.

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

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

De nieuwbouw van drie recreatiewoningen op een perceel waar al een recreatiewoning aanwezig is, tast in beginsel de groene ruimte aan. Gelet echter op de ligging tussen diverse recreatiebedrijven en de versterking van het landschap en de landschappelijke inpassing van de recreatiewoningen, kan de ontwikkeling in overeenstemming worden geacht met deze beleidskeuze.

<u>Ontwikkelperspectieven</u>
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. De locatie van de zeven aan te leggen parkeerplaatsen ligt in de groene omgeving.
In figuur 2.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.

Figuur 2.2: Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel, de locatie is omcirkeld

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijde gebruiksruimte'. Deze gebieden zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatiezorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Het plangebied ligt binnen een gebied dat gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van diverse recreatiebedrijven, waaronder bedrijven die gericht zijn op verblijfsrecreatie. Op het perceel zelf is al een recreatiewoning aanwezig. Met handhaving en versterking van het ter plaatse aanwezige groene landschap, staat het ontwikkelingsperspectief de bouw van drie recreatiewoningen niet in de weg. Het ontwikkelingsperspectief staat recreatiemilieus toe. In samenhang met het rijks- en gemeentelijk beleid kan geoordeeld worden dat de te realiseren recreatiewoningen in overeenstemming zijn met het ontwikkelingsperspectief.

<u>Gebiedskenmerken</u>
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.

Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) is van belang dat de locatie in de groene ruimte ligt.

Bij het raadplegen van de specifieke lagen blijkt dat de locatie Molenhofweg 10 te Reutum te maken heeft met de kenmerken van de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap en de lust- en leisurelaag.

De **natuurlijke laag** geeft het gebied het kenmerk 'dekzandvlakte en ruggen'. Deze laag kenmerkt zich door de afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van ruggen en dalen.

In de feitelijke situatie zijn de specifieke kenmerken van deze laag niet meer aanwezig. De bouw van de huidige en aanwezige recreatiewoning en de aanwezige bomen op het perceel hebben de ruggen en dalen doen verdwijnen.

De **laag van het agrarisch cultuurlandschap** kent het kenmerk 'jonge heide- en broekontginningslandschappen' toe aan het gebied. Hierbij gaat het om veel heidegebieden en nattere delen van het landschap zijn ontgonnen en/of vergaand ontwaterd. Daarmee is een nieuw landschap ontstaan. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen bepalen nu het beeld.

Het perceel kenmerkt zich, ondanks enkele open ruimten op het perceel, samen met de naastliggende gronden als een bosstrookje. Binnen deze bosstrook worden drie nieuwe recreatiewoningen gebouwd. Mede gelet op het landschapsplan dat in paragraaf 1.5 is beschreven, behoudt het perceel het groene karakter.
Grote ruimtematen zijn buiten de bosstrook te vinden. Deze worden met de bouw van de recreatiewoningen niet aangetast.

Ten opzichte van de bestaande situatie wordt het landschap met de landschappelijke inpassing van de recreatiewoningen versterkt/verbeterd. De bouw van de recreatiewoningen brengt geen geweld aan de kenmerken van de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

De **lust- en leisurelaag** geeft het gebied waarbinnen deze locatie ligt, het kenmerk 'donkerte'. Met dit kenmerk wordt het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden weergegeven. De ‘donkere’ gebieden hebben een rustig en onthaast karakter en vormen hiermee een eigen kwaliteit voor mens en dier. Donkere gebieden vragen om een minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht.

Openbare verlichting zal niet aangelegd worden op het terrein, waardoor alleen de verlichting vanuit de recreatiewoningen zichtbaar zal zijn. De lichteffecten vanuit de recreatiewoningen is beperkt merkbaar. Mede gelet op de ligging in een recreatief gebied met meerdere en grote recreatiebedrijven, wordt het lichteffect op deze locatie aanvaardbaar geacht.

Verblijfsrecreatie
Met betrekking tot verblijfsrecreatie wordt in de omgevingsvisie beschreven dat binnen de provincie Overijssel in principe voldoende aanbod is. Kwalitatief schiet het aanbod echter nog te kort.

Om het huidige aanbod aan recreatiewoningen meer aan te laten sluiten op de vraag zet de provincie in op kwaliteitsverbetering en het vergroten van de diversiteit in het aanbod aan verblijfsaccommodatie in Overijssel. Recreatiewoningen dienen beschikbaar te zijn voor de verhuur omdat hierdoor meer mensen kunnen profiteren van de verblijfsrecreatieve voorzieningen en er meer toeristen naar Overijssel kunnen komen.

In de verordening is vastgelegd dat alleen nog ruimte wordt geboden voor de bouw van nieuwe recreatiewoningen als sprake is van een innovatief concept en als verzekerd is dat de recreatiewoningen voor de verhuur beschikbaar zijn en bedrijfsmatig geëxploiteerd zullen worden. Onder innovatieve concepten worden verstaan verblijfsrecreatieve voorzieningen die voorzien in een nieuw aanbod waarin de markt nog niet voorziet en die een meerwaarde bieden voor het toeristisch-recreatieve product van Overijssel. In paragraaf 1.1 is beschreven dat de provincie geïnformeerd is over het innovatieve concept van de te bouwen recreatiewoningen. Daar is positief op gereageerd.

Conclusie ten aanzien van het provinciale beleid:
Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling volledig in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde provinciaal ruimtelijk beleid.

2.2.2 Omgevingsverordening
In verband met de provinciale belangen heeft de provincie besloten om een ruimtelijke verordening vast te stellen. Met deze verordening worden regels gesteld over de inhoud van

bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. De ruimtelijke verordening is vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

In de verordening is het principe vastgelegd dat recreatiewoningen die op enig moment als zodanig zijn gebouwd, beschikbaar moeten blijven voor recreatief gebruik door een breed publiek. De nieuw te bouwen recreatiewoningen mogen niet permanent bewoond worden. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het begrip recreatiewoning. Hieronder wordt namelijk verstaan: een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, dat niet op wielen verplaatsbaar is en dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt voor toeristisch of recreatief gebruik.

Onder bedrijfsmatige exploitatie wordt verstaan: "het via een bedrijf, stichting of ander rechtspersoon voeren van een zodanig beheer dat in de recreatieve verblijven daadwerkelijk recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden."

In de Omgevingsverordening is verder bepaald dat bestemmingsplannen en projectbesluiten uitsluitend in de bouw van nieuwe recreatiewoningen voorzien indien en voor zover het betreft:

a. de nieuwbouw van een complex van recreatiewoningen waarvan het recreatieve gebruik door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd en tevens sprake is van een innovatief concept dan wel een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen waarvan de bouw van nieuwe recreatiewoningen onderdeel uitmaakt;
b. de locaties voor verblijfsrecreatie die als zodanig zijn aangegeven op kaart Recreatie nr. 09295051, waarbij geldt dat op locaties aangeduid met * alleen kleinschalige complexen zijn toegestaan, mits door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie verzekerd is dat er sprake zal zijn van recreatief gebruik.

Met betrekking tot innovatieve concept wordt het volgende opgemerkt.
De recreatiewoningen hebben een innovatief karakter. Dit innovatieve karakter richt zich op de doelgroep, omgeving, materiaalgebruik en samenwerking. Het innovatieve concept volgt uit het provinciaal beleid. Nieuwe recreatiewoningen mogen namelijk niet zonder meer gerealiseerd worden.
Met betrekking tot de **doelgroep** wordt opgemerkt dat de recreatiewoningen zeer geschikt zijn voor minder validen. De recreatiewoningen beschikken op de begane grond over slaap- en sanitairruimte. Er is rekening gehouden met draaicirkels van rolstoelen en ook de breedte van de deuren is afgestemd op rolstoelgebruikers. De recreatiewoningen kunnen zowel door minder valide particulieren of particulieren met minder valide partner/kinderen als door zorginstellingen worden gehuurd.
Het landschapsplan van Bijkerk waarover hierna wordt geschreven, brengt een verbetering in de omgevingskwaliteit van de locatie. Het recreatiegebied krijgt een versterking in de vorm van recreatief nachtverblijf. Daarnaast wordt de kwaliteit van het huidige groen verbeterd. Het plan genereert een nieuwe impuls op het gebied van recreatief nachtverblijf in een recreatiegebied en een verbetering van de kwaliteit van het groen ter plaatse. Kortom de **omgeving** ondergaat een positieve impuls.
Voor wat betreft het **materiaalgebruik** zal veel met hout worden gewerkt. Met betrekking tot het terugdringen van het energieverbruik wordt gebruik gemaakt van verdergaande isolatiemaatregelen. De EPC-norm voor recreatiewoningen bedraagt volgens het Bouwbesluit 1.4. In het onderhavige plan wordt een EPC-norm nagestreefd van 1.2. Mede gelet op de kleine schaal van deze ontwikkeling, is deze investering reëel en verantwoordt.
Met inachtneming van de kleinschaligheid van de voorgestane ontwikkeling en gelet op de doelgroep is initiatiefnemer bereid **samenwerking**sverbanden aan te gaan met (zorg)instellingen. Verhuur aan (minder valide) particulieren blijft eveneens mogelijk. Daarnaast is initiatiefnemer bereid, daar waar zich mogelijkheden voordoen, met andere (recreatie)bedrijven in de omgeving samen te werken. Er kan bijvoorbeeld gedacht kan worden aan het gebruik maken van faciliteiten

op nabijgelegen recreatiebedrijven. De vorm van samenwerking met andere (recreatie)bedrijven en/of (zorg)instellingen dient nog nader uitgewerkt te worden.

Het innovatieve concept is eerder voorgelegd aan de provincie Overijssel. De provincie oordeelde dat het plan binnen de voorwaarden van de provincie voor de bouw van nieuwe recreatiewoningen past.

Door de provincie werd tevens te kennen gegeven dat zij belang hecht aan een goede toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Op basis van deze kwaliteitsimpuls dient een extra investering plaats te vinden boven de basisinspanning die in het landschapsplan is opgenomen. In de paragrafen 2.2.3 en 2.3.4 wordt nader op deze kwaliteitsimpuls ingegaan.

Daarnaast is aangegeven dat de regels van bestemmingsplannen permanente bewoning van recreatiewoningen en recreatieverblijven uitsluit.
In het voorliggende bestemmingsplan wordt in de regels permanente bewoning van de recreatiewoningen uitgesloten. Daarnaast komt de gemeente Tubbergen in het algemeen met initiatiefnemer overeen dat de recreatiewoningen niet permanent bewoond mogen worden (zie ook paragraaf 2.3.3).

In de verordening is opgenomen dat in Nationale Landschappen nieuwe ontwikkelingen alleen mogelijk zijn als deze een bijdrage leveren aan het behoud of de ontwikkeling van de beschreven kernkwaliteiten. Voor het Nationaal Landschap Noordoost-Twente zijn de kernkwaliteiten het samenhangende complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen, de grote mate van kleinschaligheid en het groene karakter.

Met de landschappelijke inpassing van de recreatiewoningen op het perceel Molenhofweg 10 te Reutum en de extra investering in ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (zie paragraaf 2.2.3) worden de kwaliteiten van het Nationale landschap ter plaatse niet aangetast. De landschappelijke inpassing en de extra investering leveren een bijdrage aan de kwaliteiten van het Nationaal landschap in het algemeen en het landschap ter plaatse in het bijzonder.

De verordening geeft ook aan dat nieuwe bestemmingsplannen in overeenstemming dienen te zijn met het reconstructieplan. In paragraaf 2.2.4 is beschreven dat de locatie binnen het verwevingsgebied van het Reconstructieplan Salland-Twente ligt. Samen met andere recreatiebedrijven vormen de recreatiewoningen een functie die binnen dat verwevingsgebied zijn toegelaten. De recreatiewoningen brengen geen nadelige effecten met zich mee voor omliggende (agrarische) bedrijven.

Gelet op het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan het in de verordening verankerde provinciaal beleid.

2.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bij nieuwe ontwikkelingen en grootschalige uitbreiding van bestaande functies dient – naast een investering in de ontwikkeling zelf – tegelijkertijd geïnvesteerd te worden in de omgevingskwaliteit. De balans tussen geboden ontwikkelingsruimte en ruimtelijke kwaliteitsprestaties moet blijken uit de ruimtelijke onderbouwing van een ruimtelijk plan. De basis voor die onderbouwing kan gevonden worden in een gemeentelijk kader of in een specifiek ruimtelijk kwaliteitsplan.

Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit voorkomen of kan een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal gecompenseerd worden als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. Dat er voldoende wordt gecompenseerd moet blijken uit een ruimtelijke onderbouwing. Hiervoor kan de gemeente een kader opstellen waarin het beoogde evenwicht tussen ontwikkeling van bebouwing en de investering in ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd.

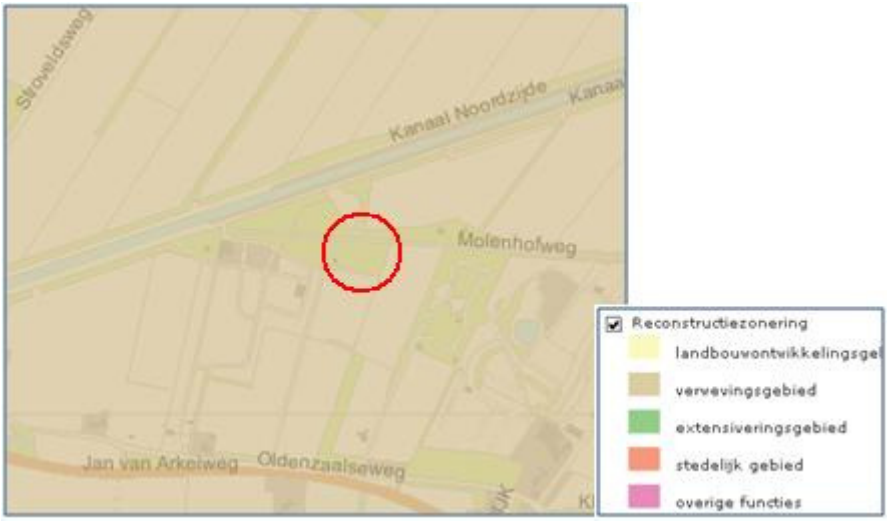
2.2.4 Reconstructieplan Salland-Twente

De provincie Overijssel heeft in september 2004 het Reconstructieplan Salland-Twente vastgesteld. In dit reconstructieplan is een indeling gemaakt in drie deelgebieden, te weten Salland, Zuidwest-Twente en Noordoost-Twente. De gemeente Tubbergen ligt in het deelgebied Noordoost-Twente. Voor het deelgebied is in het reconstructieplan een aantal hoofdkeuzes en ambities geformuleerd. Aangegeven wordt dat de oplossing van de ruimtelijke, milieutechnische, economische en sociale opgaven voor Noordoost-Twente in hoofdlijn ligt in:

- het ruimtelijk scheiden van een aantal functies, die elkaars ontwikkeling frustreren, én;
- het meervoudig grondgebruik in gebieden met een stapeling van functies

De reconstructiezonering geeft een indeling weer in landbouwontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden. De intensieve veehouderij heeft vooral ontwikkelingsmogelijkheden in de landbouwontwikkelingsgebieden en op sterlocaties in de verwevingsgebieden.
De locatie Molenhofweg 10 te Reutum ligt in het gebied dat is aangeduid als verwevingsgebied (zie figuur 2.4).

Het verwevingsgebied is volgens de Reconstructiewet een ruimtelijk begrensde gedeelte van een reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.



Figuur 2.4: Fragment kaart Reconstructieplan Salland-Twente (Molenhofweg 10 is rood omcirkeld)

Het gebied wordt gekenmerkt door recreatiebedrijven en agrarische landschappen. De nieuwbouw van de recreatiewoningen brengt geen belemmering met zich mee ten opzichte van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

De recreatiewoningen passen voor wat betreft de functie binnen het verwevingsgebied en versterken de recreatieve functie van het gebied.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Hart van Twente

Het perceel Molenhofweg 10 te Reutum maakt onderdeel uit van het gebied 'Hart van Twente'. Dit is een gebied met een concentratie van recreatieve functies, waaronder een aantal bedrijven dat zich richt op verblijfsrecreatie. Het beleid voor dit gebied is gericht op een versterking van de recreatieve functie. Een uitbreiding van het aantal recreatiewoningen past in deze lijn. Doordat het perceel tussen een aantal bestaande recreatieterreinen ligt, is dit een logische plaats om een uitbreiding te realiseren. Ook past deze ontwikkeling binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse.

2.3.2 Toeristisch recreatief beleid gemeente Tubbergen

In het toeristisch recreatief beleidsplan van 2007 zijn de ambities op het terrein van recreatie en toerisme in de gemeente Tubbergen vastgelegd. De komende jaren streeft de gemeente naar behoud en vergroting van de werkgelegenheid in de sector, naar een boventrendmatige groei van totale toeristische bestedingen en naar een betere seizoenspreiding van de toeristenstroom met behoud van de toeristenstroom in het hoogseizoen.
Daarom moet de dag- en verblijfsrecreatie de komende jaren een nieuwe impuls krijgen. Er wordt gestreefd naar een verhoging van het aantal toeristische overnachtingen en naar een verhoging van het aantal toeristische standplaatsen in plaats van jaarplaatsen. Het is daarnaast van belang dat de betrokkenheid en deelname van partijen (waaronder ondernemers) vergroot wordt. Verder is evenwicht noodzakelijk tussen een optimale ontwikkeling van het toerisme en het behoud van de kwaliteiten in rust, ruimte en natuur en landschap. Kansen die zich in het kader van de reconstructie voordoen moeten benut worden en bedreigingen dienen zoveel mogelijk te worden aangepakt.

Profilering van de gemeente Tubbergen berust op drie pijlers: de natuurlijke en rustige omgeving (de natuur), de activiteiten die daarin mogelijk zijn (het avontuur) en de cultuurhistorie. De (toekomstige) toerist en recreant kan in het landelijk gebied deze drie pijlers als volgt ervaren:

Tubbergen natuurlijk
De specifieke eigenschappen van het buitengebied worden benut. Recreanten en toeristen moeten optimaal kunnen genieten van de natuurlijke en rustige omgeving, zonder daarmee de kwaliteiten van het gebied te schaden.

Tubbergen avontuurlijk
In Tubbergen moet spanning en sensatie te beleven zijn. Het gaat hierbij zowel om het actieve aspect als om het buiten zijn. Ook in de verblijfsrecreatieve sector kan hierop worden ingespeeld.

Tubbergen: cultuurhistorie
Een belangrijke toeristisch-recreatieve trend is de zoektocht naar authenticiteit en echtheid. Het cultuurhistorische verleden van de gemeente biedt op dit gebied interessante aanknopingspunten voor ontwikkeling; ook voor de ontwikkeling van verblijfsrecreatie.

Met de bouw van nieuwe recreatiewoningen wordt de mogelijkheid geboden het aantal toeristische overnachtingen te verhogen, hetgeen in overeenstemming is met het toeristisch recreatief beleid van de gemeente Tubbergen.

2.3.3 Gemeentelijk beleid recreatiewoningen

Op 3 november 2008 is het 'gemeentelijk beleid recreatiewoningen' vastgesteld.
Naast een beschrijving van het provinciaal beleid met betrekking tot recreatiewoningen en het destijds geldende gemeentelijk beleid, is ook het nieuw beleid beschreven.

Voor alle recreatiewoningen, zowel de solitaire als die op één park, wordt een maximale inhoudsmaat van 300 m^3 toegestaan. De provincie hanteert deze inhoudsmaat voor alle recreatiewoningen per 1 november 2007.

Bij een inhoudsmaat groter dan 300 m^3 is er een gerede kans op permanente bewoning, waarbij de gemeente in die gevallen handhavend dient op te treden vanwege de illegale situatie. Daar waar medewerking wordt verleend aan een inhoudsmaat tot 300 m^3 dient de verzoeker een privaatrechtelijke overeenkomst te ondertekenen, waarbij wordt verklaard dat geen permanente bewoning in de recreatiewoning plaatsheeft.

De maximale inhoudsmaten van dit nieuwe gemeentelijke beleid zijn inclusief onderkelderde ruimten en aanbouwsels, waarbij vrijstaande bijgebouwen niet zijn toegestaan. In dit plan is de maximale inhoudsmaat vastgesteld op 300 m^3. Van strijdigheid met het gemeentelijk beleid is geen sprake.

2.3.4 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

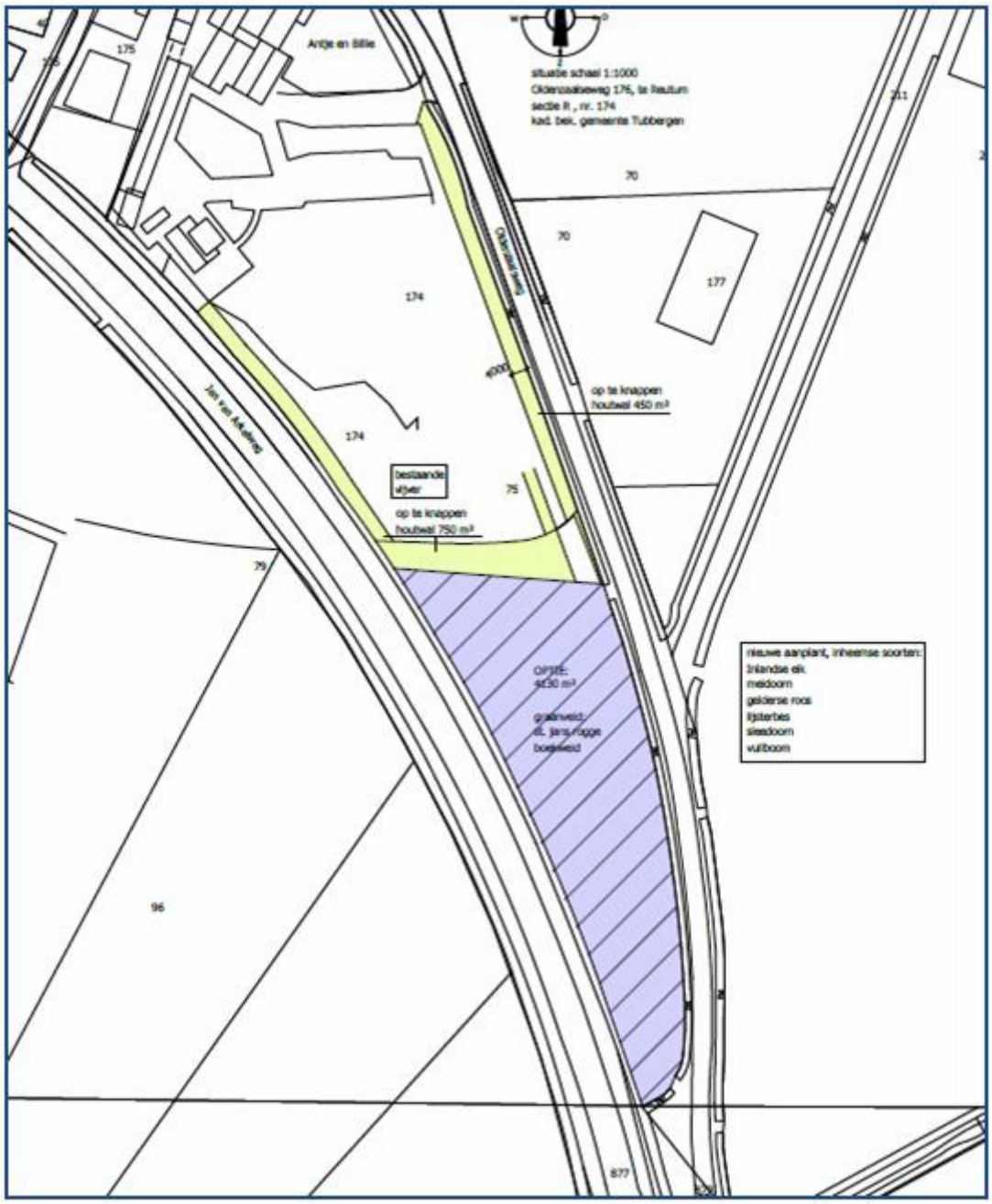
Op 7 oktober 2013 is het beleidskader 'Kwaliteitsimpuls groene omgeving' door de gemeenteraad vastgesteld. Dit beleidskader is samen met de gemeente Dinkelland opgesteld. In dit document is een waarderingstabel opgenomen die als leidraad dient voor de investering in ruimtelijke kwaliteit.

Voor de omzetting van agrarische grond naar een recreatiebestemming, waarbinnen recreatiebungalows mogelijk zijn, dient rekening te worden gehouden met een bedrag van € 18,75 per m². Op dit bedrag dient de waarde van de ondergrond (€ 6,00) in mindering te worden gebracht. De oppervlakte die van een agrarische bestemming in een recreatiebestemming wordt gewijzigd, bedraagt 2.411 m². De totale waardevermeerdering bedraagt daardoor 2.411 m² x € 12,75 = € 30.740,25. Omdat de nieuwe recreatieve functie als een gebiedseigen functie kan worden aangemerkt dient 25% hiervan geïnvesteerd te worden in ruimtelijke kwaliteit.
Dit betekent dat de investering voor de kwaliteitsimpuls
€ 7.685,00 bedraagt.

Naast de basisinspanning die plaatsvindt op de locatie zelf, zie paragraaf 1.5, vindt de extra investering in ruimtelijke kwaliteit plaats op een perceel grond nabij horecagelegenheid Antje en Billie tussen de Oldenzaalseweg en de Jan van Arkelweg (provinciale weg N342).
De investering wordt ingezet om de houtwallen aan de binnenzijde van de hier genoemde wegen op te knappen. Naast het opschonen van deze wallen, worden streekeigen soorten ingeplant. De totale oppervlakte die aangepakt wordt bedraagt ongeveer 1.200 m² (zie figuur 2.3). Het beplantingsplan voorziet in de volgende aantallen en soorten:

- 360 Quercus robur - Inlandse eik (30%);
- 180 Crataegus monogyna - meidoorn (15%);
- 240 Viburnum opulus - gelderse roos (20%);
- 180 Sorbus aucuparia - lijsterbes (15%);
- 120 Prunus spinosa - sleedoorn (10%);
- 120 Rhamnus frangula - vuilboom (10%).

Het plan is besproken met de gemeente Tubbergen en is door de gemeente akkoord bevonden.



Figuur 2.3: Locatie extra investering ruimtelijke kwaliteit

De totale investering bedraagt € 8.044,39. In dit bedrag zijn naast de beplanting ook meststoffen en arbeidsloon opgenomen.
Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat voldaan wordt aan het uitgangspunt van de Kwaliteitimpuls Groene Omgeving.

3 Onderzoek

3.1 Algemeen

Het perceel ligt tussen de recreatiebedrijven 'De Weuste' en 'Heideveld'. Agrarische bedrijven bevinden zich niet in de directe omgeving van de nieuw te bouwen recreatiewoningen. Vanwege de ligging in een concentratiegebied voor recreatie vormt de bouw van nieuwe recreatiewoningen geen knelpunt ten opzichte van de omliggende bedrijven.

3.2 Waterhuishouding / watertoets

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).
Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan 3 recreatiewoningen Molenhofweg 10 Reutum.

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 Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).
Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie Overijssel en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.
Het Waterschap Regge en Dinkel heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2010-2015. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Regge en Dinkel een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.
Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Regge en Dinkel opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

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

Afvalwaterketen
Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater,

draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wateraspecten plangebied
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. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m2. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer
In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfiltreerd
In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Aanleghoogte van de bebouwing
Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte 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.

Watertoetsproces
De initiatiefnemer heeft het waterschap Regge en Dinkel geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

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

3.3 Externe veiligheid

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water.

Inrichtingen
De risico’s waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna Bevi) regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Volgens de Risicokaart Overijssel liggen in de directe omgeving van de te bouwen recreatiewoningen geen inrichtingen die voor wat betreft de veiligheid van invloed zijn.

Buisleidingen
Met ingang van 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met uitzondering van:

- artikel 6, vierde lid, dat met ingang van 1 juli 2013 in werking treedt.

Op ruim 100 m ligt een buisleiding van de Nederlandse Gasunie (nabij kanaal Almelo-Nordhorn). Deze buisleiding heeft een maximale werkdruk van 40 bar.
Volgens artikel 6 van het Bevb mag het plaatsgebonden risico van de buisleiding op een afstand van vijf meter (gemeten uit het hart van de buisleiding) niet hoger zijn dan 10^{-6} per jaar. In artikel 14 van het Bevb is bepaald dat een de belemmeringenstrook rond de buisleiding minimaal vijf meter dient te bedragen.
Gelet op de afstand van ruim 100 m vormt de buisleiding geen belemmering voor de gewenste bouw van de recreatiewoningen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op basis van dit beleidstuk gelden er normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Wat betreft het plaatsgebonden risico geldt ten opzichte van woningen (kwetsbare objecten) een grenswaarde van 10^{-6} per jaar.

Het Groepsrisico is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten een transportroute aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarom rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. Wat betreft het groepsrisico is de oriëntatiewaarde bij het vervoer van gevaarlijke stoffen per transportsegment gemeten per kilometer per jaar:

- 10^{-4} voor een ongeval met een ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-6} voor een ongeval met een ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-8} voor een ongeval met een ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers;
- Et cetera.

Van vervoer van gevaarlijke stoffen nabij de bouwlocatie is geen sprake.

De beoogde planontwikkeling is vanuit het oogpunt van externe veiligheid aanvaardbaar.

3.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel mensen te beschermen tegen geluidsoverlast.
Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid".

In de wet geluidhinder (Wgh) is een zonering van een industrieterrein, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden opgesteld aan de milieubelastende

functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan de milieugevoelige functies. In het plangebied is geen sprake van een woning. Omdat het plangebied niet gelegen is binnen de zone van een spoorweg is alleen nog aandacht besteed aan het aspect wegverkeerslawaai.

In hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder is (in geval van zonering) de verplichting opgenomen tot het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van woningen (en daarmee gelijkgestelde objecten) binnen de artikel 74 genoemde onderzoekszone van een weg. Voor een weg bestaande uit één of twee rijstroken is een stedelijk gebied bedraagt de breedte van de geluidszone aan weerszijden van de weg 250 meter.
In beginsel heeft iedere weg een geluidszone, maar dat geldt niet voor de volgende wegen:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur;
- voor wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt (art. 74, lid 3 Wgh).

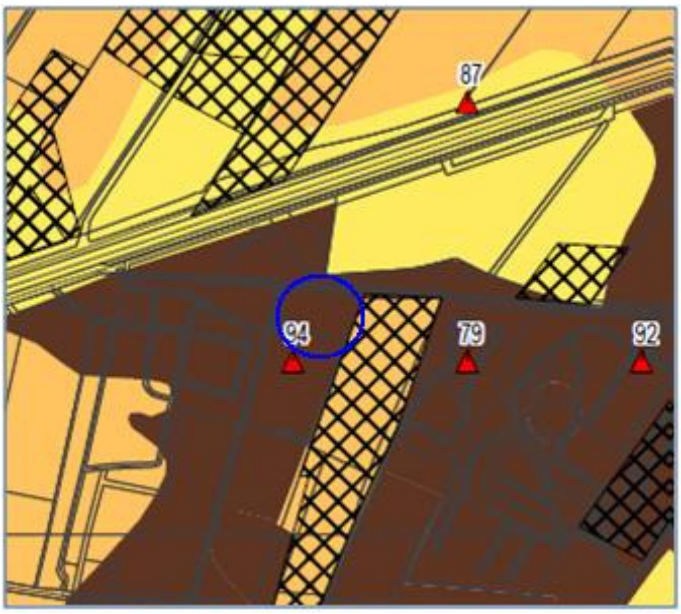
In het kader van dit bestemmingsplan is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Een recreatiewoning wordt niet aangemerkt als een geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder.

3.5 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet maakt onderdeel van de Monumentenwet 1988. De Monumentenwet 1988 regels de omgang met het archeologische erfgoed. Gemeenten hebben hierbij 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. In het voorkomende geval zal een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk zijn.

De gemeente Tubbergen heeft een eigen archeologische verwachtings- en advieskaart vastgesteld. Voor de beoordeling of een archeologisch vooronderzoek verricht dient te worden, is de gemeentelijke kaart leidend.

In figuur 3.1 is een fragment van die kaart weergegeven. Volgens deze kaart heeft de locatie Molenhofweg 10 te Reutum een hoge verwachtingswaarde. De locatie is blauw omcirkeld.



Figuur 3.1: Fragment archeologische verwachtings- en advieskaart gemeente Tubbergen

De locatie Molenhofweg 10 te Reutum ligt binnen de aanduiding 'Dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendek'. De verwachtingswaarde is als volgt beschreven.

'Hoog voor resten uit alle perioden. Archeologische resten afgedekt door een plaggendek > 50 cm en daardoor minder kwetsbaar voor bodemingrepen. Archeologische resten hierdoor goed geconserveerd.'
Bij deze verwachtingswaarde is het volgende advies geformuleerd:
'Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 2500 m^2 bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2500 m^2 geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.'
De kruisarcering die direct naast het plangebied ligt, betekent een verstoring van dat gebied. De archeologische verwachting voor deze gebieden kan mogelijk naar beneden bijgesteld worden. Wanneer gronden met deze aanduiding worden geroerd, wordt geadviseerd om nader onderzoek te (laten) verrichten om de exacte oppervlaktediepte van de verstoring vast te stellen.

De rode driehoekjes met de daarbij behorende nummer duiden op een bekende vindplaats die onder het betreffende catalogusnummer is beschreven. De vindplaats met nummer 94 ligt buiten het plangebied.
Mede gelet op het gegeven dat de oppervlakte van de nieuwe recreatiewoningen, gezamenlijk niet groter is dan 2500 m², is een nader onderzoek niet nodig.

Mocht er echter tijdens het uitvoeren van civiele werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt een meldingsplicht bij het bevoegd gezag (de gemeente Tubbergen) volgens de Monumentenwet 1988, artikel 53 en 54.

3.6 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling worden gemaakt in soortbescherming en gebiedsbescherming. Soortbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Gebiedsbescherming
De locatie Molenhofweg 10 te Reutum is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. De gemeente Tubbergen kent de volgende Natura 2000 gebieden: Springendal en Dal van de Mosbeek (Habitatrichtlijn). Bovendien is het perceel niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur zoals opgenomen in het Streekplan Overijssel 2000+ (zie figuur 3.2, waarop de ligging van de locatie blauw is omcirkeld).

Figuur 3.2: Fragment Natuurbeleidskaart provincie Overijssel

Ter plaatse van het Almelo Nordhornkanaal is aangegeven dat daar bestaande natuur aanwezig is en nieuwe natuur aangelegd mag worden. De afstand tot dat kanaal bedraagt circa 100 m.
Het plangebied kent evenmin faunaknelpunten.
Door Natuurbank Overijssel is een quickscan natuurwaardenonderzoek Flora- en Faunaweg en pré-toets natuurbeschermingswet verricht.
De bevindingen van deze quickscan zijn beschreven in het rapport van 26 september 2012 (projectnummer 180, versie 1.0). Hierna worden de conclusies met betrekking tot de gebiedsbescherming en de soortenbescherming weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage 1 aan het voorliggend bestemmingsplan gekoppeld.
Met betrekking tot de **gebiedsbescherming** is het volgende geconcludeerd:

"Het plangebied ligt niet in de EHS en niet in een beschermd natuurgebied. Aangenomen wordt dat de voorgenomen activiteit geen nadelig effect op de instandhoudingsdoelen van dit beschermde natuurgebied heeft. Door de bouw van de drie nieuwe recreatiewoningen neemt het aantal verblijfsrecreanten in de nabijheid van de EHS toe, maar het effect van deze extra recreanten op de EHS ter plekke is niet meetbaar vanwege de directe nabijheid van drie grote verblijfsrecreatiebedrijven. Voor de voorgenomen activiteit hoeft geen nadere analyse of onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen natuurbeschermingsvergunning en/of ontheffing aangevraagd te worden."

Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de conclusies beschreven aan de hand van een veldbezoek, een aanvullend bronnenonderzoek en zijn specifieke literatuurbronnen geraadpleegd.

Uit deze bronnen volgt de volgende conclusie:
"Er zijn geen soorten van tabel 2-3 van de Ff-wet in het plangebied vastgesteld. Geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen zijn niet aanwezig en de voorgenomen activiteit heeft geen nadelig effect op de mogelijke functionaliteit van het plangebied als foerageergebied of als vliegroute voor vleermuizen. Wel broeden er zeer waarschijnlijk vogels in de beplanting in het plangebied. Deze dient gerooid te worden buiten de broedtijd. Er zijn alleen soorten vastgesteld waarvan de bezette nesten beschermd zijn. Het plangebied is ongeschikt voor soorten waarvan het leefgebied en/of de nestplaats jaarrond beschermd zijn. Er hoeven geen compenserende en/of mitigerende maatregelen genomen te worden. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Er hoeft geen ontheffing of verklaring van geen bedenking aangevraagd te worden."

Ten aanzien van de Natuurbeschermingswet is het volgende geconcludeerd:
"Het plangebied ligt buiten de EHS en niet in een beschermd natuurgebied. Gelet op de voorgenomen activiteit en de forse afstand tussen het plangebied en het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied, wordt geconcludeerd dat de voorgenomen activiteit geen aantoonbaar significant negatief effect op het beschermde natuurgebied heeft. Er hoeft geen natuurbeschermingsvergunning aangevraagd te worden, er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden voor het onderdeel 'gebiedsbescherming'."

Los van het vorenstaande blijft het bepaald in artikel 2 van de Flora en Faunawet van kracht. Hierin is bepaald dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Deze zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

3.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2008 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Op basis van artikel 5.16 van de Wm kan, samengevat, een projectbesluit worden vastgesteld of een afwijking worden toegelaten verleend, indien;

1. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan of projectbesluit biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer opgenomen grenswaarde 1, of
2. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan of projectbesluit biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de betreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
3. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan of projectbesluit biedt niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
4. Het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit "in betekende mate"als bedoeld onder c is sprake in zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- Woningbouw: 1500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3000 woningen bij 2 ontsluitende wegen.
- Infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- Kantoorlocaties: 10.000 m^2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 20.000 m^2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het onderhavige plan bevat niet een van deze ontwikkelingen. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige projectbesluit mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent de luchtkwaliteit wordt voldaan.

3.8 Verkeer en vervoer

Met de bouw van drie nieuwe recreatiewoningen, doen zich in de verkeer- en vervoersbewegingen geen wijzigingen voor. De bestaande ontsluiting blijft gehandhaafd en zal ook gebruikt kunnen worden door de andere gebruikers van de recreatiewoningen.
Uiteraard zal tijdens de bouw het aantal verkeersbewegingen iets toenemen, maar zullen niet van dien aard zijn dat er een onaanvaardbare situatie ontstaat. Deze toename is slechts tijdelijk.
Met betrekking tot parkeren wordt opgemerkt dat bij elke recreatiewoning twee parkeerplaatsen worden aangelegd. Het openbaar gebied zal hierdoor niet onevenredig belast worden.

3.9 Bodem

Met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dient in het kader van de Wet bodembescherming bij ruimtelijke plannen en projecten onderzocht te worden of de bodem voor de beoogde functie geschikt is.
In mei 2011 is door Kruse Milieu BV een verkennend bodemonderzoek verricht voor de bouw van recreatiewoningen op het perceel Molenhofweg 10 te Reutum. De bevindingen van dat onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van mei 2011 (Projectcode: 11023810). De rapportage is als bijlage 2 aan het bestemmingsplan gekoppeld. Hieronder wordt kort ingegaan op het onderzoek en wordt alleen de slotconclusie beschreven.

Op de locatie aan de Molenhofweg 10 bevindt zich thans bosgrond. In het recente verleden heeft hier een recreatiewoning gestaan. Er zijn plannen om op het terrein recreatiewoningen te

bouwen. De onderzoekslocatie is onbebouwd en onverhard en begroeid met bomen. De onderzoekslocatie omvat circa 2800 m².

Het terrein is beschouwd als niet verdacht. In totaal zijn er 12 boringen verricht, waarvan één tot 5.20 meter diepte. Er is één boring afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem tot 4.5 m-mv voornamelijk bestaat uit matig fijn tot matig grof zand. Hieronder is leem opgeboord tot 4.8 m-mv waaronder zich matig fijn tot uiterst fijn zand bevindt. Zintuiglijk zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Het freatische grondwater is in peilbuis 1 aangetroffen op 4.30 meter min maaiveld.

In bovengrondmengmonster BG I is een zeer lichte verontreiniging aangetoond. In het grondwater zijn enkele (zeer) lichte tot matige verontreinigingen aangetoond. Nader onderzoek wordt niet nodig geacht. Bovengrondmengmonster BG II en de ondergrond zijn niet verontreinigd.
Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Uit milieukundig oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouw van de recreatiewoningen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (recreatie).

4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Met betrekking tot de regels wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de standaardregels van de gemeente Tubbergen.

In dit plan is één enkelbestemming (Recreatie - Verblijfsrecreatie) opgenomen overeenkomstig de SVBP2012.

In de volgende paragraaf wordt nader op de regels ingegaan.

4.2 Opzet van de regels

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten), algemene regels (zoals bouwregels en gebruiksregels) en overgangs- en slotregels, is er één bestemmingsregel.

Gelet op het recreatieve karakter van het gebied en de bouw van recreatiewoningen krijgt het plangebied de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. In de regels is aangegeven dat ter plaatse van die aanduiding maximaal vier recreatiewoningen toegelaten zijn. De maatvoering van deze recreatiewoningen is tevens in die regels vastgelegd.

De bouwhoogte van de recreatiewoningen bedraagt maximaal 5,50 m en de goothoogte mag niet hoger zijn dan 3 m. De inhoud van de recreatiewoning bedraagt maximaal 300 m³, inclusief kelder en aangebouwde berging.

5 Financiële uitvoerbaarheid

Het project betreft een volledig particulier initiatief. De financiering van het project is rond. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

Ten aanzien van het vereiste van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het volgende opgemerkt. Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Voor dit project is een anterieure overeenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Inspraak en overleg

Op grond van artikel 3.1.1 lid 1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Vooroverleg

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een vooroverleglijst opgesteld van ruimtelijke plannen waarvoor geen vooroverleg noodzakelijk is (15 maart 2011 kenmerk 2011/0048378).
Omdat het voorliggende bestemmingsplan toeziet op een uitbreiding van het aantal recreatiewoningen op het perceel Molenhofweg 10 te Reutum is vooroverleg noodzakelijk. Uit het vooroverleg met de provincie Overijssel is gebleken dat er geen bezwaren bestaan tegen het plan.

Waterschap Regge en Dinkel

Op 6 februari 2012 is een digitale watertoets uitgevoerd (Code: 20120206-5-4186). De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap Regge en Dinkel een positief advies geeft.

Rijksdiensten

Op 1 januari 2012 is de Vrom-Inspectie samengevoegd met de Inspectie V&W tot de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De ILT heeft in het nieuwe toezichtbeleid geen adviserende en coördinerende rol meer met betrekking tot de advisering over gemeentelijke ruimtelijke plannen. Dit betekent onder meer dat geen plannen voor vooroverleg naar de ILT gestuurd hoeven te worden.
Omdat de coördinatierol vervalt, reageren andere rijksdiensten (Rijkswaterstaat, Defensie en Economische Zaken, Landbouw en Innovatie) afzonderlijk.

Rijkswaterstaat

Bij brief van 10 februari 2012 heeft Rijkswaterstaat aangegeven dat zij tijdig betrokken wenst te worden bij plannen die betrekking hebben op de drie netwerken die bij Rijkswaterstaat in beheer zijn: het hoofdwegennet, het hoofdvaarwegennet en het hoofdwatersysteem.
Aangezien geen van de belangen van Rijkswaterstaat in het plan betrokken zijn, is vooroverleg met deze dienst niet vereist.

Defensie

Bij brief van 16 februari 2012 wordt aangegeven dat binnen het Ministerie van Defensie de behartiging van ruimtelijke uitgevoerd door de Dienst Vastgoed Defensie. Het gaat hierbij om militaire terreinen (direct ruimtebeslag), het beheer van diverse zoneringen, brandstofleidingen, verstoringsgebieden, laagvliegroutes en -gebieden (indirect ruimtebeslag).

De belangen die door het Ministerie van Defensie worden bewaakt, spelen in het voorliggend plan geen rol. Vooroverleg met de Dienst Vastgoed Defensie (Directie noord) is niet vereist.

Economische Zaken, Landbouw en Innovatie

Bij brief van 6 maart 2012 wordt aangegeven dat gemeentelijke bestemmingsplannen die een relatie hebben met rijksinpassingsplannen op het terrein van energie-infrastructuur gemeld moeten worden bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.
Het onderhavige bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met de energie-infrastructuur, waardoor vooroverleg met dit ministerie niet vereist is.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 november 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze termijn zijn geen inspraakreacties ingekomen.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 6 februari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen.
Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.