



Bestemmingsplan Buitengebied, Beekzijdeweg 33 En 35

Status: vastgesteld



Status: vastgesteld

Datum:

IMRO-Code: NL.IMRO.0183.BUIBPBKZIJDEWG33-VG02

Auteur(s):

Buitengebied, Beekzijdeweg 33 en 35

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging van het plangebied	7
1.3 De bij het plan behorende stukken	7
1.4 Huidig planologisch regime	8
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk2 Huidigesituatie	11
2.1 Omgeving	11
2.2 Landgoed Geerdink	11
Hoofdstuk3 Planbeschrijving	13
3.1 Gewenste ontwikkeling	13
3.2 Verkeer en parkeren	17
Hoofdstuk4 Beleidskader	19
4.1 Rijksbeleid	19
4.2 Provinciaal beleid	22
4.3 Regionaal beleid	31
4.4 Gemeentelijk beleid	34
Hoofdstuk5 Milieu-en omgevingsaspecten	41
5.1 Geluid	41
5.2 Bodemkwaliteit	41
5.3 Luchtkwaliteit	42
5.4 Externe veiligheid	43
5.5 Milieuzonering	44
5.6 Geur	46
5.7 Ecologie	47
5.8 Archeologie & cultuurhistorie	49
5.9 Besluit milieueffectrapportage	51
Hoofdstuk6 Wateraspecten	53
6.1 Vigerend beleid	53
6.2 Waterparagraaf	53
Hoofdstuk7 Juridischeaspecten en planverantwoording	55
7.1 Inleiding	55
7.2 Opzet van de regels	55
7.3 Verantwoording van de regels	56
Hoofdstuk8 Economischeuitvoerbaarheid	59
Hoofdstuk9 Vooroverleg	61
9.1 Vooroverleg	61
9.2 Inspraak	61
9.3 Zienswijzen	61

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Beekzijdeweg 33 te Vasse, in het buitengebied van de gemeente Tubbergen, bevindt zich een woonperceel. Het betreft een woonperceel waar voorheen een agrarisch erf gevestigd is geweest. Op het erf staan meerdere gebouwen met een hoge cultuurhistorische waarde. De boerderij en een bijbehorende schuur zijn aangewezen als rijksmonument. Het erf staat bekend als 'Landgoed Geerdink'.

Initiatiefnemer is voornemens het erf te transformeren tot een recreatief erf, ten behoeve van een duurzame instandhouding van het monumentale landgoed. Hierbij wil men in bestaande bebouwing verblijfsrecreatieve eenheden realiseren. De bestaande woningen, waarvan er abusievelijk één planologisch niet bestemd is, blijven behouden.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk, aangezien de gebruiksmogelijkheden voor de recreatieve functie ontbreken. Daarnaast is zoals aangegeven één van de woningen abusievelijk niet bestemd. Dit dient te worden aangepast. Tevens dient de aanleg van een parkeerterrein behorende bij de ontwikkeling, op agrarische gronden, mogelijk worden gemaakt.

Voor het geheel heeft de gemeente Tubbergen een positief principebesluit genomen, waarin is aangegeven dat de gemeente voornemens is medewerking te verlenen aan de ontwikkeling.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Tubbergen, nabij de kern Vasse. In de afbeeldingen 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe en ruimere omgeving weergegeven.

Opgemerkt wordt dat de zuidelijke strook enkel onderdeel van het plangebied is aangezien ter plaatse landschapsmaatregelen worden uitgevoerd.



Afbeelding 1.1 Ligging locaties plangebied in de ruimere omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied, Beekzijdeweg 33 en 35" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0183.BUIBPBKZIJDEWG33-VG02) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

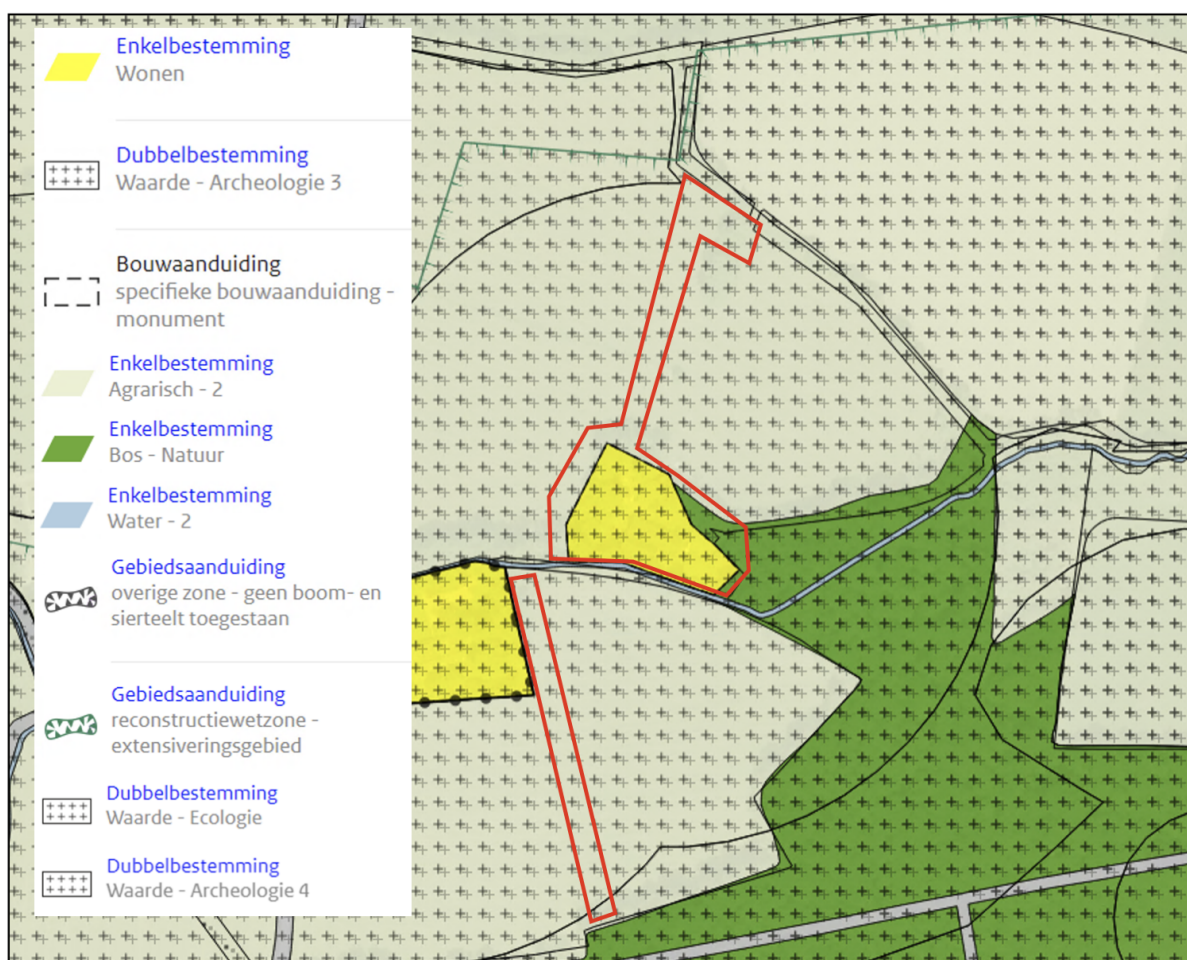
Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingsplannen "Tubbergen Buitengebied 2016" (vastgesteld op 23 mei 2016) en het veegplan "Tubbergen Buitengebied 2016" (vastgesteld op 15 december 2020). In dit geval is met name het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016" relevant.

1.4.1.1 Bestemmingen

Ter plaatse van het woonerf geldt de bestemming 'Wonen', waarbij ter bescherming van het monument de specifieke bouwaanduiding - monument' is opgenomen. Ter plaatse van de gronden rondom het woonerf gelden de bestemmingen 'Agrarisch - 2' en 'Bos - Natuur'. Ter plaatse van de beek geldt de bestemming 'Water - 2', waarbij ter plaatse van de bos en de waterbestemming tevens grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' geldt.

Tot slot gelden voor het gehele plangebied de aanduidingen 'overige zone - geen boom- en sierteelt toegestaan', 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven. Aangegeven dient te worden dat de begrenzing indicatief is. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.1.2 Beschrijving bestemmingen

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn met name bestemd voor woonhuizen en bijbehorende bouwwerken. In de algemene bouwregels van het bestemmingsplan "Buitengebied 2016" is vanwege de 'specifieke bouwaanduiding - monument' opgenomen dat de gronden tevens bestemd zijn voor de bescherming van monumenten. Er is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden en het (ver)bouwen van monumenten.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch - 2' zijn met name bestemd voor het agrarisch gebruik. Gronden met de

bestemming 'Bos - Natuur' zijn met name bestemd voor natuur, bosbouw en houtproductie. Gronden met de bestemming 'Water - 2' zijn met name bestemd voor beken en sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, alsmede het behoud van de natuurlijke en landschappelijke waarden en waterberging.

De dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' is bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de gronden ten behoeve van de instandhouding van het NNN. De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' zijn opgenomen ter bescherming van de te verwachten archeologische waarden.

Tot slot is ter plaatse van de 'overige zone - geen boom- en sierteelt toegestaan' het verboden om sierteelt te realiseren en zijn plaatse van de 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' meerdere functies naast elkaar toegestaan. In de agrarische bestemmingen zijn aanvullende bepalingen opgenomen ten aanzien van deze gebiedsaanduiding.

1.4.2 Strijdigheid

Het uitoefenen van recreatieve functies past niet binnen de bestemming 'Wonen'. Daarnaast is abusievelijk één woning toegestaan. Met dit bestemmingsplan dient tevens de tweede woning planologisch geregeld te worden. Daarnaast is het aanleggen en gebruiken van een parkeerterrein niet toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch - 2' en dienen tot slot alle gronden waar landschapsmaatregelen plaatsvinden mee te worden genomen in het bestemmingsplan, aangezien de landschappelijke inpassing in de regels geborgd dient te worden.

Dit bestemmingsplan vormt een maatwerkbestemmingsplan, waarbinnen het gewenste voornemen mogelijk wordt gemaakt. Tevens zal aangetoond worden dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in Hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat een omschrijving van de gewenste ontwikkeling. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Tubbergen beschreven. In Hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue en Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In Hoofdstuk 7 en Hoofdstuk 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Tot slot gaat Hoofdstuk 9 in op het vooroverleg.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Omgeving

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Tubbergen, nabij de kern Vasse. Het gebied kenmerkt zich door verspreid liggende woonerven en enkele agrarische percelen in het natuurrijke en glooiende coulisselandschap van Noordoost-Twente. Kenmerkend zijn de ten zuiden en oosten van het plangebied liggende beek met daarachter de natuurgronden. Aan de noordzijde en westzijde komen vooral agrarische percelen voor.

Uit de landschapsanalyse blijkt dat de omgeving bestaat uit hooi- en zandlanden, aan weerszijden van de beek. Het erf maakt deel uit van een cluster van erven rondom de beek. Uit het padenpatroon valt af te leiden dat erve Geerdink vroeger op een belangrijk knooppunt tussen Vasse en Ootmarsum lag.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de ligging van het plangebied weergegeven.

Opgemerkt wordt dat de zuidelijke strook uitsluitend voorziet in landschappelijke maatregelen. Deze strook is op onderstaande kaart niet weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Landgoed Geerdink

Vanaf circa 1200 is er ter plaatse van het erf reeds een boerderij gevestigd. Het landgoed zelf bestaat uit 12,9 hectare landbouwgrond, 7,2 hectare bosgrond en 0,5 hectare boerderij en gebouwen.

Het huidige voorhuis is ontworpen in Utrechtse stijl en is gebouwd in 1873 en staat dwars op het achterhuis. Het achterhuis is een tweekaps boerderij en is gebouwd in 1905. Daarnaast staan op er het erf een hooischoor uit 1850, een vakwerkschoor uit het jaar 1860 en een schoor uit 1870 (welke is verbouwd tot woonhuis). Vanaf 1999 zijn de gebouwen en grond bestempeld tot Landgoed Geerdink.

Het landgoed herbergt veel historische waarde. Pastors afkomstig van de boerderij hebben tijdens hun vele reizen relikwieën meegenomen uit Nazareth, Bethlehem en Rome. Dr. H. Schaepman heeft er veel voetstappen gezet en er een gedicht aan gewijd. Vanaf 2013 is er nagenoeg geen agrarische activiteit meer.

Het erf ligt aan de bosrand, op een ruime afstand van de Beekzijdeweg. Het erf wordt via een in- en uitrit aan de

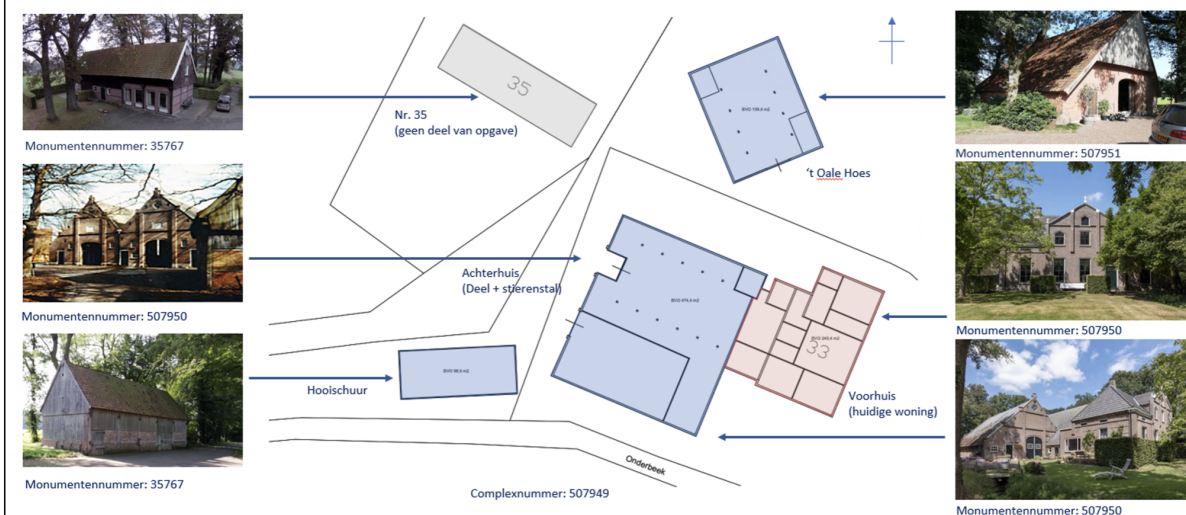
westzijde ontsloten op de Beekzijdeweg. Daarnaast ligt er tevens een ondergeschikte noordelijke ontsluiting die voorheen door landbouwverkeer gebruik werd. In de volgende afbeeldingen is de huidige situatie weergegeven.

Plattegrond



Afbeelding 2.2 Functies Landgoed Geerdink (Bron: Initiatiefnemer)

Huidige situatie - Landgoed als Oase van Rust



Afbeelding 2.3 Functies gebouwen Landgoed Geerdink (Bron: Initiatiefnemer)

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers willen het landgoed, dat als sinds tijden bezit van de familie is, toekomstbestendig maken en zorgen dat de verbinding zowel binnen als buiten de regio blijvend wordt gelegd.

Het totale project betreft het verbouwen van de verschillende gebouwen tot recreatieve functies (verblijfsrecreatie), waar zowel slaapmogelijkheden, een grote multifunctionele ruimte en een gezamenlijke keuken in worden gerealiseerd. In totaal gaat het om maximaal 17 recreatieve eenheden, verspreid over drie gebouwen, betreffende de hooischoor, stal en het oale hoes.

Uitgangspunt is om zoveel mogelijk originele details van de rijksmonumentale gebouwen te behouden. Dit houdt in dat de ontwikkeling zoveel mogelijk circulair en energieneutraal uitgevoerd zal worden. Dit kan worden bereikt door het toepassen van lokaal verkrijgbare hernieuwbare en/of recyclebare materialen en het lokaal opwekken van energie. In de exploitatie van deze ruimten wil men samenwerken met lokale ondernemers om werkgelegenheid te bieden voor mensen in de directe omgeving.

3.1.2 Uitstralingen doelgroepen

Landgoed Geerdink is een buitenplaats voor inspiratie. Op het landgoed Geerdink komen letterlijk en figuurlijk vele wegen samen; De boerderij, waar veel historische verhalen over te vertellen zijn, pastoors in de familie die naar Rome reisden en terugkeerden met historische stenen uit het beloofde land, en de prachtige natuur die dit alles omringt. De bijzondere compositie van het erf, dat al beschreven staat sinds 1379, met daarop onder andere het woonhuis gebouwd in Utrechtse stijl en het achterhuis in de lokaal kenmerkende Saksische bouwstijl, staat met een been in de omgeving en is het met het andere verbonden met de wereld. De plek laat daarmee verschillende werelden samen komen: cultuurhistorie en natuur, platteland en verstedelijking.

Landgoed Geerdink is ontworpen om de authenticiteit van de rijksmonumentale boerderij en de omringende natuur met alle zintuigen te ervaren in een hedendaags uitermate comfortabel onderkomen.

De buitenplaats richt zich met 15 verblijfsrecreatieve eenheden in de vorm van tweepersoonskamers en 2 vakantiewoningen op hotelgasten met mogelijkheden om groepen te ontvangen in het kader van trainingen. De gasten kunnen deze plek inspiratie zoeken, nieuwe inzichten en ervaringen opdoen. Zowel binnen als buiten zijn er volop mogelijkheden om verschillende activiteiten te ontplooiën als yoga, meditatie, training en inspiratie sessies.

Met bovenstaande propositie wordt gericht vanuit de doelgroep segmentatie vanuit het BSR-model (leefstijlvinder) op de inzichtzoeker, de avontuurzoeker en mogelijk de stijlzoekers.

De inzichtzoeker wordt verwelkomt op een authentieke buitenplaats waar alle rust ruimte is voor zelfontplooiing en ontwikkeling. De avontuurzoeker wordt de mogelijkheid geboden om te overnachten op een verrassende en unieke locatie waar natuur en cultuur samenkomen en waar mensen uit verschillende werelden elkaar ontmoeten.

Voor de stijlzoeker wordt op Landgoed Geerdink exclusieve comfortabele studio's in een monumentale schuur en stal geboden, waar zij gebruik kunnen maken van de luxe restaurantfaciliteiten van een lokale partner.

3.1.3 Functies

In de verschillende gebouwen worden verscheidene functies gerealiseerd. De achterkant van de bestaande boerderij (oostzijde), de tot woning verbouwde schuur (nummer 35) blijven in gebruik voor privédoeleinden. Wel zal de achterkant worden verbouwd en uitgebreid, in overeenstemming met de monumentale waarde.

De overige gebouwen, betreffende 't Oale Hoes, de deel, de stierenstal (vakwerkschuur) en de hooischoor, worden in gebruik genomen ten behoeve van de recreatieve functie. Het gaat om overnachtingsplaatsen en gemeenschappelijke ruimten. In de volgende afbeelding is dit visueel weergegeven.

Daarnaast is het noodzakelijk om binnen de bestaande bebouwing een mantelzorgwoning toe te voegen. Deze wordt in gebruik genomen door de vader van initiatiefnemer. De mantelzorgwoning wordt in eerste instantie in de hooischoor. De mantelzorgwoning kan vergunningsvrij worden gerealiseerd, op basis van het Besluit Omgevingsrecht bijlage 2, artikel 2 onder 22. Voor deze woning hoeft dit bestemmingsplan planologisch dan ook niets vast te leggen. Gezien de woning wel deel uitmaakt van de ontwikkeling, wordt deze in de toelichting

volledigheidshalve benoemd.

Opgemerkt wordt dat het gewenst is om twee vakantiewoningen te realiseren binnen de bestaande bebouwing. Het is nog niet bekend waar deze exact zullen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan biedt deze flexibiliteit.



Afbeelding 3.1 Impressie gewenste inrichting (Bron: Initiatiefnemer)

Aan de zuidzijde van het landgoed wil men gemeenschappelijke activiteiten uitoefenen, passend bij de uitstraling van het landgoed, die gericht is op inspiratie, rust en natuur. Het gaat dan om activiteiten zoals yoga en meditatie.

Het landgoed zal op twee plaatsen worden ontsloten. Het streven is om de ontsluiting voor zowel privé als gasten via de nieuwe ontsluiting te reguleren. Dit wordt gedaan om de laan die langs de burens loopt zoveel mogelijk te ontlasten. Het bestaande laantje zal enkel worden gebruikt door incidenteel fietsers, gasten die gebruik maken van de invalidenparkeerplaatsen en aanvoer van emballage.

Aan de zuidzijde van het landgoed zal een wandelpad worden toegevoegd. Dit doet initiatiefnemer om de gasten vanuit die kant naar het bos (tumuliweg) te laten leiden.

Deze nieuwe ontsluiting loopt over een oud boerenpad/karrenspoor. Langs deze ontsluiting komt ten noorden van het landgoed een kleinschalig parkeerterrein.

De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing, de aanleg en instandhouding van de noordelijke ontsluiting, de noordelijke parkeerplaatsen en de parkeerplaatsen op het erf zijn geborgd met een zogenaamde voorwaardelijke verplichting (artt. 3.5.1, 6.5.1 en 6.7).

3.1.4 Landschappelijke inpassing

Voor het gehele plan is door Odin een landschapsontwikkelingsplan gemaakt. Dit plan is in feite een uitwerking van een landschapsvisie van buro Greet Bierema. De landschapsvisie is als Bijlage 1 opgenomen. Opgemerkt wordt dat dit puur een visie is waarop het landschapsplan is gebaseerd. In het landschapsplan (Bijlage 2) is de beoogde ontwikkeling uitgewerkt. In feite is dit plan verder uitgewerkt door voortschrijdend inzicht en nadere eisen van de opdrachtgever en de gemeente. De structuur van het plan van Bierema vormt de basis.

In de volgende afbeeldingen zijn impressies van de gewenste landschappelijke inpassing weergegeven.



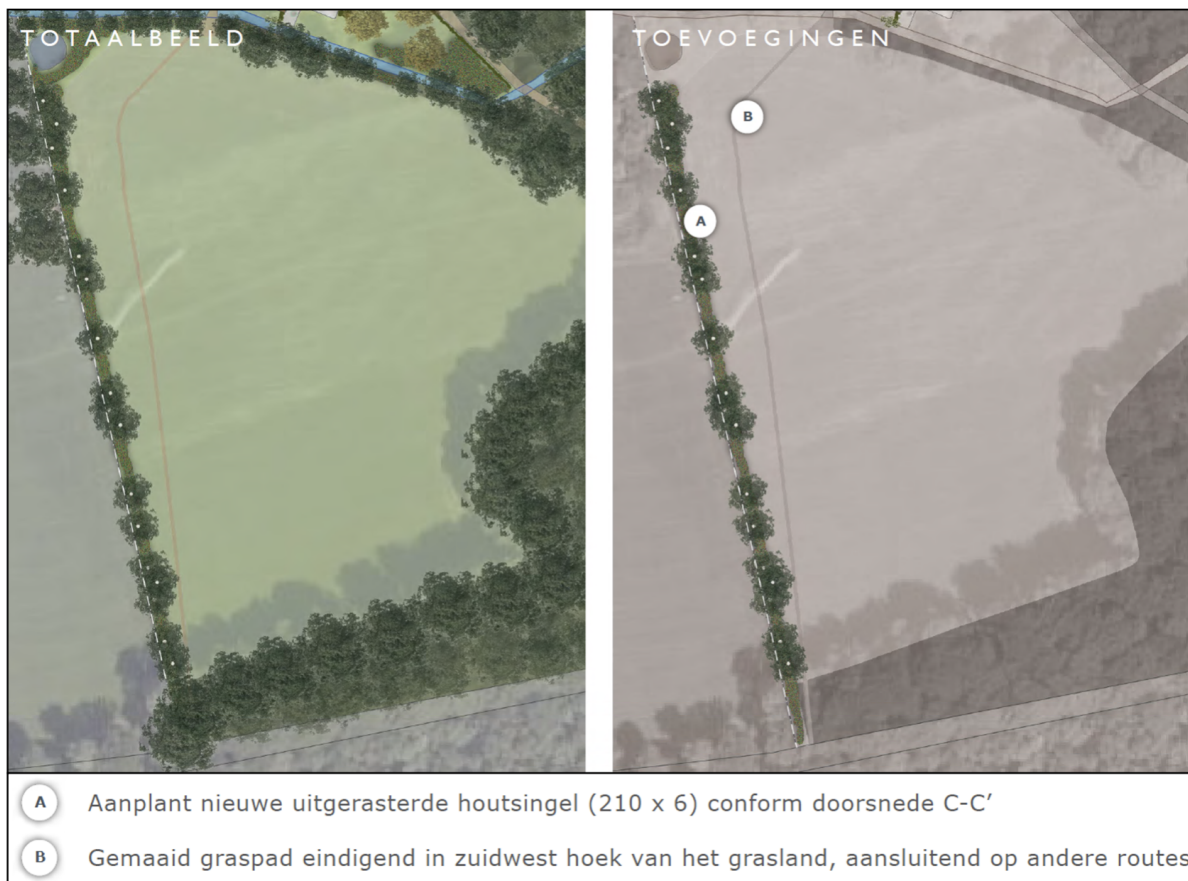
Afbeelding 3.2 Weergave landschappelijke inpassing centrale deel landgoed (Bron: Odin)



Afbeelding 3.3 Weergave maatregelen centrale deel landgoed (Bron: Odin)



Afbeelding 3.4 Weergave landschappelijke inpassing parkeerterrein (Bron: Odin)



Afbeelding 3.5 Weergave landschappelijke inpassing zuidelijk deel landgoed (Bron: Odin)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat als gevolg van een nieuwe ontwikkeling. De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018'. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie zijn in deze beleidsnota geen cijfers opgenomen. Voor deze berekening wordt daarom gebruik gemaakt van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. De CROW gaat uit van een minimum en maximum, dit is de bandbreedte. In dit geval wordt er van het gemiddelde uitgegaan.

In voorliggend geval is sprake van de volgende uitgangspunten:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk / gemeente Tubbergen (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: buitengebied.

3.2.2 Situatie plangebied

3.2.2.1 Algemeen

In voorliggend gaat het om de realisatie van maximaal 15 tweepersoonskamers en twee vakantiewoningen. Voor deze functie zijn geen parkeernormen bekend. Op basis van de gemeentelijke parkeernota kunnen deze functies het beste worden vergeleken met de functie 'hotel 3-sterren'. De twee bestaande woningen worden aangemerkt als functie 'wonen, koop, vrijstaand'. Dit zorgt voor de volgende opsomming:

- Functie: Hotel 3-sterren, koop, woning, vrijstaand;
- Parkeerbehoefte Hotel: 5,2 parkeerplaatsen per 10 kamers;
- Parkeerbehoefte Woningen: 2,3 parkeerplaats per woning
- Verkeersgeneratie Hotel: 15,9 verkeersbewegingen per 10 kamers;
- Verkeersgeneratie Woning: 8,2 verkeersbewegingen per woning;

3.2.2.2 Parkeren

Op basis van vorenstaande gegevens geldt voor een parkeerbehoefte van 9 parkeerplaatsen voor de 17 verblijfsfuncties. Voor de woningen geldt een parkeerbehoefte van afgerond 5 parkeerplaatsen. Totaal maakt dit een behoefte van 18 parkeerplaatsen.

In dit geval worden er op het erf zelf 8 parkeerplaatsen aangelegd. Deze zijn met name bedoeld voor privédoeleinden. Daarnaast worden op het parkeerterrein nog eens 20 parkeerplaatsen aangelegd, totaal maakt dit dat er 28 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Hiermee wordt ruimschoots in de behoefte voorzien.

In de praktijk wordt verwacht dat gasten met één auto per eenheid naar de locatie zullen komen. In dat geval is er bij een volledige bezetting een parkeerbehoefte van 17 parkeerplaatsen voor de recreatie en 5 parkeerplaatsen voor privégebruik. Ook in dat geval is er met de 28 aanwezige parkeerplaatsen voldoende ruimte.

Tot slot wordt opgemerkt dat de algemene ruimte voor de gasten niet zorgt voor een zelfstandige parkeerbehoefte, aangezien deze gebruikt wordt door recreanten die ter plaatse verblijven.

3.2.2.3 Verkeer

Als gevolg van de ontwikkeling is er een planologische toename van verkeersgeneratie. Deze toename bedraagt 33,1 verkeersbewegingen als gevolg van de recreatieve eenheden (gastenkamers). Hierna is de berekende situatie in tabelvorm weergegeven.

Functie	Verkeersbewegingen per woning per weekdag (gemiddeld)	Aantal woningen/kamers	Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)
Koop, huis, vrijstaand	8,2	2	16,4
Hotel ***	1,95	17	33,1
Totaal			49,5

Zoals al eerder aangegeven is de huidige in- en uitrit geschikt om de toename in verkeer aan te kunnen. Echter belast dit wel twee aangrenzende erven. Initiatiefnemer wil dit zoveel mogelijk voorkomen. Daarnaast komt de wens naar voren om het kruisen van privéverkeer en gastenverkeer te stroomlijnen. Daarom is er gekozen voor een nieuwe noordelijke in- en uitrit op de Beekzijdeweg. Deze in- en uitrit wordt zodanig vormgegeven dat het de verkeersgeneratie eenvoudig kan afwikkelen. Door het parkeerterrein aan deze zijde van het landgoed te realiseren wordt gestimuleerd dat deze in- en uitrit in de praktijk gebruikt zal worden. Daarnaast zal via borden/routing worden gestimuleerd dat gasten de noordelijke ontsluiting zullen gebruiken.

In de praktijk zal de noordelijke ontsluiting worden gebruikt door alle gasten. De zuidelijke ontsluiting zal worden gebruikt door de bewoners en voor de toelevering van goederen voor de recreatieve functie, alsmede schoonmaakdiensten, pakketbezorging en incidenteel personenvervoer voor mindervalide gasten. Feitelijk zal het gaan om twee woningen (gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal per woning), gemiddeld tweemaal per week een leverancier, tweemaal per week een schoonmaakdienst en maximaal tweemaal per week levering van levensmiddelen. Tevens zal deze zuidelijke ontsluiting gebruikt kunnen worden door hulpdiensten.

De Beekzijdeweg zelf is van voldoende capaciteit om de relatief beperkte toename aan verkeer eenvoudig af te wikkelen. Ook beide in- en uitritten zullen van voldoende capaciteit zijn.

Tot slot wordt gesteld dat er ter plaatse van de ontsluitingen op de Beekzijdeweg wordt voorzien in een veilig en overzichtelijke situatie. Voor wat betreft de verkeersgeneratie zijn dan ook eveneens geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald in de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI.

Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is noodzakelijk bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). In voorliggend geval gaat het om de realisatie van 17 recreatieve eenheden op een bestaand erf.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de realisatie van enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie in ieder geval niet worden aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Dit blijkt uit de uitspraak ABRvS 17 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3398, waarbij het ging om de bouw van een strandpaviljoen, twee groepsaccommodaties en 10 geschakelde eco-lodges.

De zgn. laddertoets die is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro is een motiveringseis en vraagt om explicitering van gemaakte keuzes en zo nodig moet onderzoek worden gedaan naar de behoefte aan de in het bestemmingsplan voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen het relevante verzorgingsgebied. Artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van de laddertoets nadrukkelijk in de plandoelstelling wordt gemotiveerd en afgewogen. Artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling. Bij deze behoefte gaat het, blijkens de geschiedenis van de totstandkoming van het artikel, niet alleen om de kwantitatieve behoefte. Het kan ook gaan om de kwalitatieve behoefte, zijnde de behoefte aan het specifieke karakter van de voorziene stedelijke ontwikkeling.

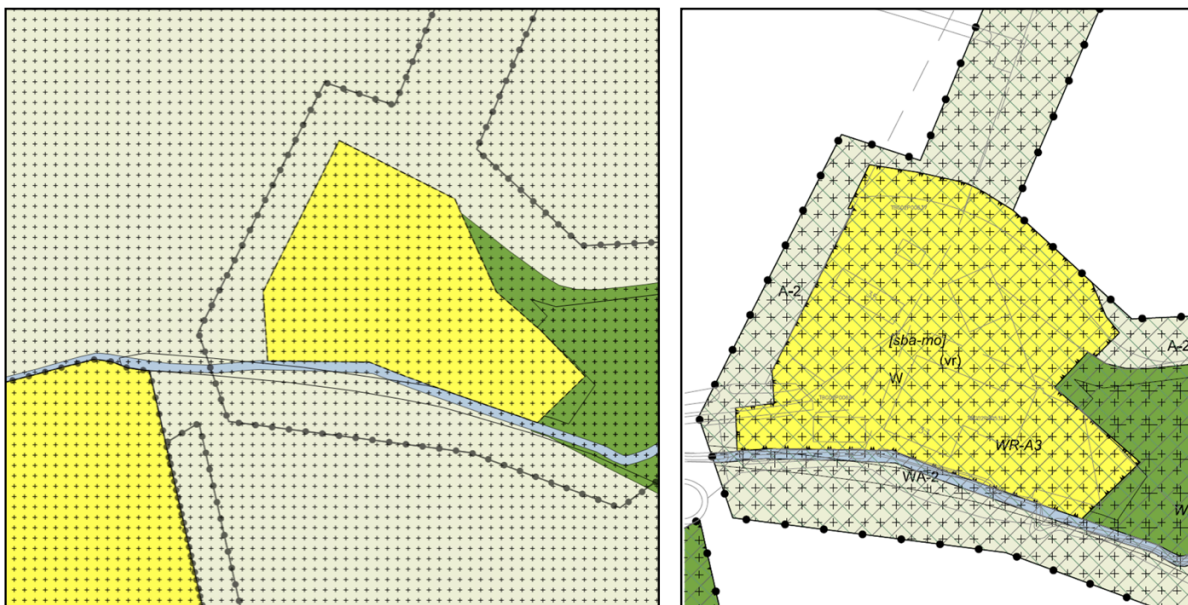
Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Dit betekent dat bij een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gemotiveerd moet worden waarom niet in het bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingsplannen Tubbergen Buitengebied 2016 (vastgesteld op 23 mei 2016) en het veegplan Tubbergen Buitengebied 2016 (vastgesteld op 15 december 2020). In dit geval is met name het bestemmingsplan Tubbergen Buitengebied 2016 relevant. Ter plaatse van het woonerf geldt de bestemming 'wonen', waarbij ter bescherming van het monument de specifieke 'bouwaanduiding - monument' is opgenomen.

Gelet op het bepaalde in artikel 37.1 van de planregels zijn binnen deze bestemming woonhuizen en bijbehorende bouwwerken toegelaten, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf dan wel een vrij beroep, mantelzorg, bed and breakfast en een bestaand kleinschalig kampeerterrein. In dit geval is de functie bed and breakfast van belang. In artikel 37.4.2 aanhef en onder d is bepaald dat een bed and breakfast ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden is toegelaten in hoofdgebouwen waarbij ten hoogste 8 slaapplekken in een hoofdgebouw zijn toegelaten. In de artikelen 37.2.1 en 37.2.2 van de planregels zijn de bouwvoorwaarden voor hoofdgebouwen een aangebouwde bijbehorende bouwwerken en vrijstaande bijbehorende bouwwerken opgenomen. Gelet op het bestemming, de daarin toegelaten functies en de toegelaten bebouwing is er sprake van bestaand stedelijk gebied.

Aan de hand van onderstaande afbeelding wordt inzicht gegeven in de planologische wijziging ten opzichte van voorgaande bestemmingsplan Tubbergen Buitengebied 2016 en het nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan niet in een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden. Het bestemmingsvlak 'wonen' is gelet op de situering van het huidige en het nieuwe bestemmingsvlak 'wonen' ten behoeve van de aanleg en instandhouding de landschappelijke inpassing beperkt uitgebreid van ong. 5053 m² naar 6807 m². De landschappelijke inpassing is geborgd in artikel 3.5.1 en artikel

6.5.1 van de planregels. De aanleg en instandhouding van de noordelijke ontsluiting en de parkeerplaatsen is geborgd in artikel 6.6 van de planregels.



Ter plaatse van het gehele bestemmingsvlak 'wonen' is de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' opgenomen en kunnen binnen de bestaande Rijksmonumentale bebouwing recreatieverblijven worden gerealiseerd, met dien verstande dat maximaal 15 recreatieve verblijven in de vorm van tweepersoonskamers en 2 vakantiewoningen zijn toegelaten. Voorts is aan de verblijfsrecreatie ondergeschikte detailhandel, horeca en dienstverlening toegelaten. De omvang van de bestaande Rijksmonumentale bebouwing neemt niet toe.

Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was.

Het bestemmingsplan voorziet ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan niet in een uitbreiding van de bouwmogelijkheden. De uitbreiding ziet op toevoeging van de functie verblijfsrecreatie ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie'. De 15 recreatieverblijven in de vorm van tweepersoonskamers en de 2 vakantiewoningen worden binnen de bestaande Rijksmonumentale bebouwing gerealiseerd. Voorts is aan de verblijfsrecreatie ondergeschikte detailhandel, horeca en dienstverlening toegelaten. De mogelijkheden voor de bed and breakfast zijn vervallen. Ten aanzien van het aspect verkeer is van belang dat het landgoed op twee plaatsen wordt ontsloten. De nieuwe ontsluiting aan de noordzijde van het erf zal worden gebruikt door gasten. De bestaande ontsluiting van het erf aan de zuidzijde zal worden gebruikt voor de toelevering van goederen en diensten voor de verblijfsrecreatiefunctie en door mindervalide gasten. De ruimtelijke effecten van de verkeersaantrekkende werking zijn beperkt. De gebruikswijziging voor de functie 'verblijfsrecreatie' is gelet op het voorgaande bestemmingsplan, waar in het hoofdgebouw een bed and breakfast met 8 slaapplekken is toegelaten, en gelet op de ruimtelijke effecten van toevoeging van de functie verblijfsrecreatie naar aard en omvang beperkt, zodat artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro niet van toepassing is.

Bij de toets of voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening is in het kader van de uitvoerbaarheid onder meer beoordeeld of het plan voorziet in een behoefte. De behoefte is beoordeeld aan de hand van de hierboven beschreven toetscriteria van artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro.

De laddertoets is opgenomen als Bijlage 4 bij de toelichting.

Geconcludeerd wordt dat er met het initiatief een specifieke vorm van verblijfsrecreatie wordt toegevoegd, waardoor er conform de Nota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente sprake is van een aantoonbare meerwaarde. Het gaat immers om recreatie gericht op rust, meditatie en natuur in een historische setting. Hiermee sluit men aan bij de doelstelling om product vernieuwing en differentiatie na te streven. Daarnaast wordt ingespeeld op de groepen waar nog marktruimte voor is, namelijk de avontuurzoeker, inzichtzoeker en stijlzoeker.

Voor zover het voorliggend plan niet zou voorzien in een kwantitatieve behoefte voorziet het plan een in een kwalitatieve behoefte. Hiermee wordt voldaan aan de verantwoordingsplicht van artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro.

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 13 november 2019 hebben Provinciale Staten van Overijssel de Actualisatie Omgevingsvisie 2018/2019 van de Omgevingsvisie Overijssel 'Beken Kleur' en de bijbehorende Actualisatie Omgevingsverordening 2018/2019 van de Omgevingsverordening Overijssel vastgesteld. Op 1 december 2019 zijn deze in werking getreden.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

4.2.2 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. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening 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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 Uitvoeringsmode Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

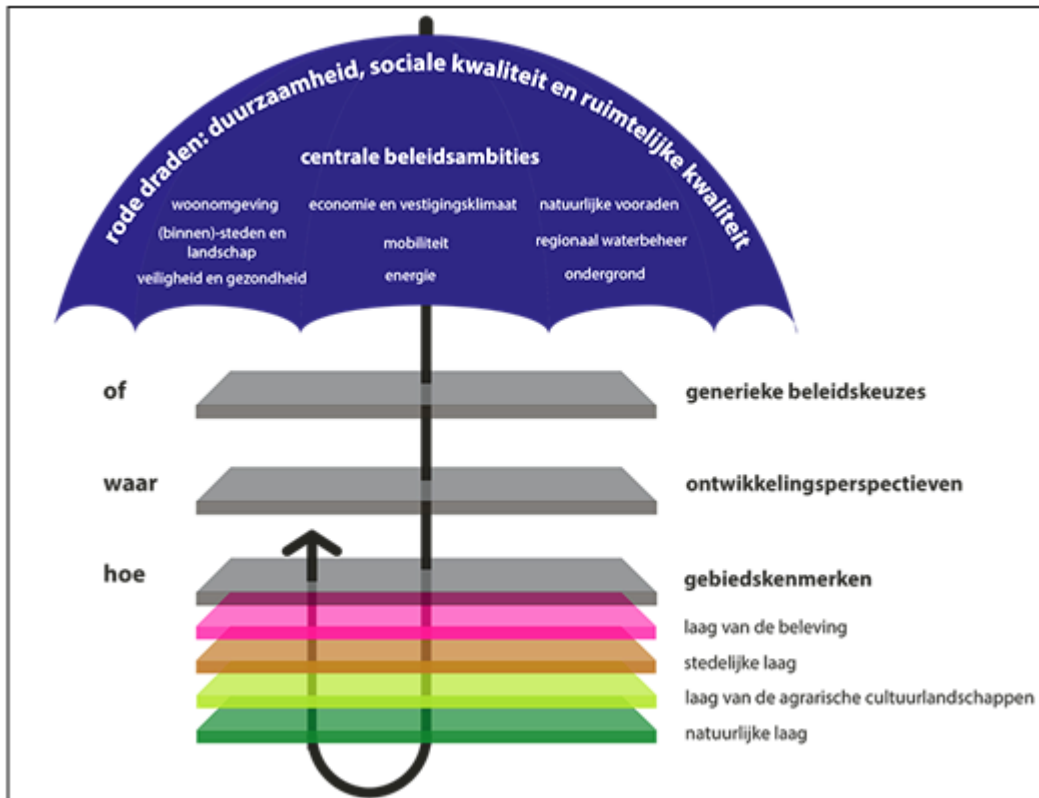
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 Of- generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

4.2.3.2 Waar- ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

4.2.3.3 Hoe- gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.3.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.3.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes 'Principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik', 'Ruimtelijk kwaliteit', 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' 'Realisatie nieuwe woningen', 'Verblijfsrecreatie' en 'Natuur netwerk Nederland' van toepassing. De betreffende artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

Artikel 2.1.3 Zuinigen zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten 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.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van recreatieve functies in bestaande bebouwing. Qua extra bebouwing wordt er enkel een schuur voor opslag/stalling fietsen gebouwd en wordt een bestaande woning uitgebreid.

De bouw van de schuur en de uitbreiding van de woning is nodig ten behoeve van de functie en draagt daarmee bij aan de duurzame instandhouding van het landgoed voor de toekomst. De locatie van de bebouwing is zorgvuldig gekozen. Deze schuur heeft daarnaast houten zwarte wanden en een grijs pannendak, om niet de aandacht te trekken in het beeld. Dit is verantwoord in het landschapsplan. Hiermee is er sprake van een optimale benutting van functies op een bestaand erf. Samenvattend wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijk kwaliteit (lid 1, 2, 3 en 5)

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

2. In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.

3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

5. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan de artikelen 2.1.5 van de Omgevingsverordening

De ontwikkeling voorziet in een toename van de ruimtelijke kwaliteit. Enerzijds wordt dit bereikt omdat aan historische, monumentale gebouwen een nieuwe functie wordt gegeven, waarmee er bij wordt gedragen aan duurzame instandhouding en eventueel verval wordt voorkomen. Anderzijds wordt dit bereikt door een adequate landschappelijke inpassing van het landgoed.

Tevens wordt gesteld dat de ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief, voldoet aan het uitvoeringsmodel en aan de provinciale vier-lagen benadering. In komende subparagrafen wordt daar nader op ingegaan. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in

artikel 2.1.5.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (lid 1)

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan de artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Het provinciale beleid gaat er vanuit dat er ter compensatie van ontwikkelingen in het buitengebied geïnvesteerd wordt in de groene omgeving. In dit geval is in een landschapsplan (Bijlage 2) opgesteld. Het landgoed wordt geheel landschappelijk ingepast, waarbij er fors geïnvesteerd wordt in het groen.

Er zijn in dit geval sociaaleconomische en maatschappelijke redenen die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling. Door de ontwikkeling wordt namelijk aan een historisch waardevol landgoed een duurzame vervolgfunctie gegeven, waarmee instandhouding voor de toekomst wordt geborgd. Voorts voorziet het plan in een toeristische behoefte en wordt er samengewerkt met andere regionale bedrijven op het gebied van horeca. Dit is goed voor het verblijfsrecreatieve aanbod en de leefbaarheid van Vasse en het landelijk gebied in zijn algemeen. Bovendien is de impact van ontwikkeling op de omgeving (zowel het landgoed als de parkeerplaatsen) door een adequate inpassing minimaal. Daarmee wordt geconcludeerd dat de geboden ontwikkelingsruimte in overeenstemming is met de investeringen in het landschap.

Voor de ontwikkeling is een KGO-plan gemaakt, waarin blijkt dat het plan in overeenstemming is met de KGO. Het plan is in Bijlage 3 opgenomen. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met de KGO.

Artikel 2.2.2, lid 1 Realisatienieuwewoningen

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggende ontwikkeling betreft de planologische realisatie van een woning. De woning is reeds sinds de jaren '70 aanwezig, maar planologisch abusievelijk nooit als zodanig bestemd. De woning is gebouwd conform bouwvergunning en sindsdien bewoond. Er is dan logischerwijs ook sprake van een kwalitatieve lokale behoefte aan de woning. Daarom is voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.12 lid 2 en 3 Verblifsrecreatie

Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien uitsluitend in de bouw van nieuwe recreatiewoningen indien en voor zover het betreft:

- 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.

De regels van bestemmingsplannen sluiten permanente bewoning van recreatiewoningen en recreatieverblijven uit.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.12 lid 2 en 3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In dit plan is uitsluitend bedrijfsmatige exploitatie van verblifsrecreatie toegestaan. Er is overigens geen sprake van de bouw van extra recreatiewoningen. Het gaat immers puur om een recreatieve functies in bestaande gebouwen. Wel is er sprake van een innovatief concept zoals beschreven in Hoofdstuk 3 van deze toelichting. De ontwikkeling zorgt voor een specifieke recreatieve functie passend bij de kenmerken van het historische landgoed.

In Artikel 12 van de regels wordt permanente bewoning van de recreatieverblijven uitgesloten. Daarmee wordt voldaan aan artikel 2.12.3 onder 1. Gesteld wordt dat het plan voldoet aan het gestelde in artikel 2.12.2.

Artikel 2.7.3 Beschermingsregime Natuurnetwerk Nederland

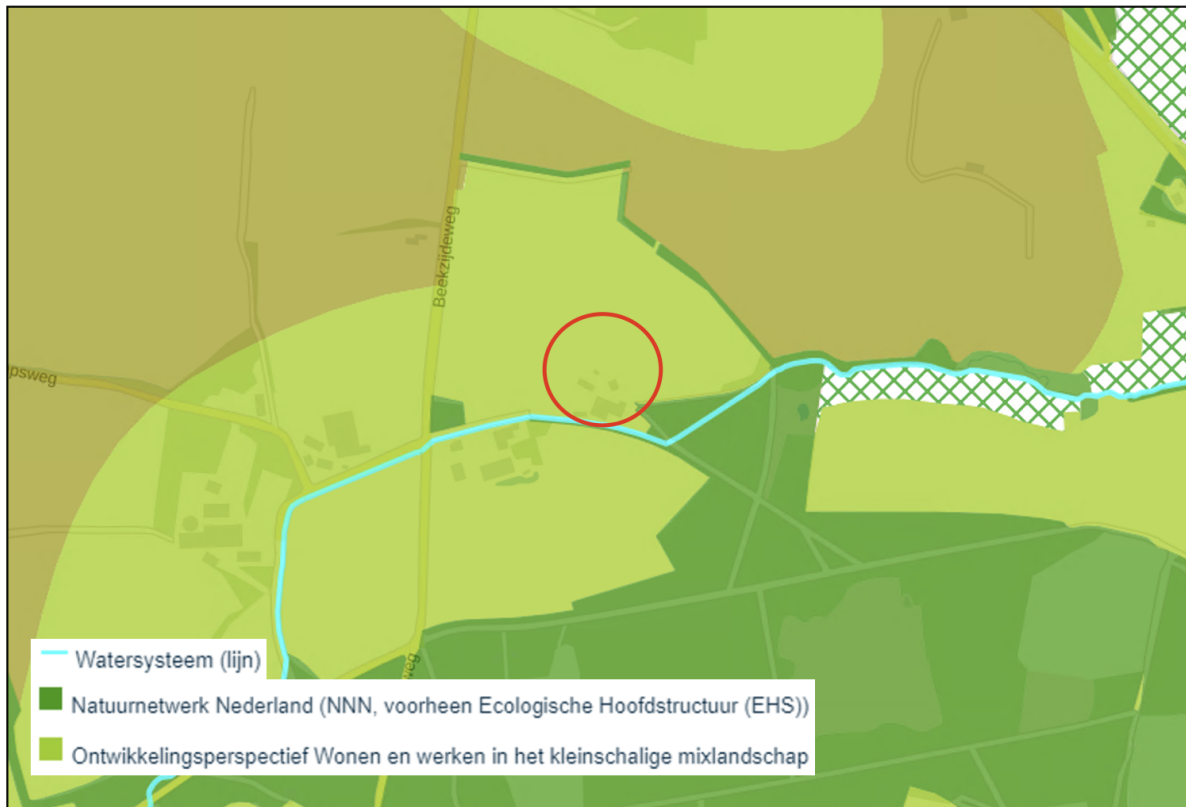
1. Het beschermingsregime voor gebieden die op de kaart als bedoeld in artikel 2.7.2 Werkingsgebied zijn aangeduid als gebiedscategorie 'Bestaand' wordt vastgelegd in een bestemmingsplan of in beheersverordening. Voor de overige gebieden binnen het NNN geldt dat het beschermingsregime uitsluitend vastgelegd kan worden in een bestemmingsplan.
2. Gebieden die op de kaart als bedoeld in artikel 2.7.2 zijn aangeduid als 'Bestaand' moeten een bestemming krijgen die uitsluitend is gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden.
3. Gebieden die op de kaart als bedoeld in artikel 2.7.2 zijn aangeduid als 'Te realiseren':
 - a. moeten een bestemming krijgen die mede gericht is op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de actuele natuurwaarden van deze gebieden zolang deze gronden nog niet zijn aangekocht en/of afgewaardeerd;
 - b. moeten een bestemming krijgen die uitsluitend is gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden indien de gronden zijn aangekocht en/of afgewaardeerd ten dienste van de realisering van het NNN en ook als zodanig beschikbaar zijn.
4. Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden die op de kaart als bedoeld in artikel 2.7.2 zijn aangeduid als NNN wijzen geen bestemmingen aan of stellen geen regels die activiteiten mogelijk maken die leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden
5. De verplichtingen die voortvloeien uit lid 2 tot en met 4 houden in ieder geval in: behoud van areaal, kwaliteit en samenhang van de betrokken gebieden.
6. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen aan de toelichting c.q onderbouwing van bestemmingsplannen en beheersverordeningen die betrekking hebben op gronden die vallen binnen het NNN en waaruit moet blijken op basis van welke gegevens, waarderingen en afwegingen tot vaststelling is besloten.
7. Vervallen
8. Daar waar op het moment van het van kracht worden van deze titel bestemmingen gelden die rechten en ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor bestaande functies binnen gebieden die aangeduid zijn als 'Te realiseren', verplicht deze titel niet om deze bestaande rechten en ontwikkelingsmogelijkheden in te perken zolang de gronden niet zijn aangekocht of functiewijziging nog niet heeft plaatsgevonden.
9. De verplichting op grond van lid 2 en 3 van dit artikel om een passende bestemming toe te kennen geldt niet voor bestaande functies waarvoor het bestemmingsplan dat geldt op het moment van inwerkingtreding van dit artikel, ontwikkelingsmogelijkheden toekent voor wat betreft bouwen en het aanbrengen van terreinverhardingen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.7.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

1. Het beschermingsregime wordt in dit geval conform geldend bestemmingsplan overgenomen middels de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie'. In de in Bijlage 5 opgenomen quickscan ecologie is overigens uitgebreid getoetst aan dit beschermingsregime, waarbij is gesteld dat de voorgenomen activiteiten uitvoerbaar zijn en niet leiden tot een overtreding van de beleidsregels van het NNN;
2. De geldende dubbelbestemming wordt overgenomen en vormt een passend beschermingsregime;
3. Niet van toepassing;
4. Binnen de gronden die als NNN zijn aangeduid worden uitsluitend passende functies, zoals natuur, extensief agrarisch gebruik en bos toegestaan. Van ontwikkeling van stedelijke functies is geen sprake;
5. Aan deze verplichting wordt voldaan, het areaal blijft gelijk;
6. Niet van toepassing;
7. Vervallen;
8. Niet van toepassing;
9. Niet van toepassing.

4.2.3.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel is het plangebied grotendeels aangemerkt als 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap' (zie afbeelding 4.2). Daarnaast gelden ter plaatse van het bestaande bos en de bestaande beek de ontwikkelingsperspectieven 'Natuurnetwerk Nederland' en 'Watersysteem'.



Afbeelding 4.2 Uitsnede overzichtskaart ontwikkelingsperspectieven (Bron: Provincie Overijssel)

'Wonen en werken in het kleinschaligemixlandschap'

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

'NatuurnetwerkNederland(NNN,voorheen EcologischeHoofdstructuur (EHS))'

Binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) staan in Overijssel de kwaliteitsambities Natuur als ruggengraat en Continu en Beleefbaar watersysteem voorop (zie paragraaf 4.1.2). Behoud en versterking van de natuurkwaliteit staat centraal binnen de bestaande natuur van het natuurnetwerk. Voor initiatieven die niet passen binnen de doelstelling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is binnen het natuurnetwerk geen ruimte, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang waar niet op een andere manier aan voldaan kan worden (het 'nee, tenzij'-principe). Daarbij hanteren we zogenaamde NNN-spelregels. Binnen de gebieden waar de komende jaren natuurrealisatie plaatsvindt, is medegebruik mogelijk. Voorwaarde is wel dat initiatieven actief bijdragen aan realisatie van het robuuste en samenhangende netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit.

'Het Watersysteem'

Het watersysteem – waaronder de waterlopen uit de Kaderrichtlijn Water en de waardevolle kleine wateren vormt de blauwe ruggengraat van de Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) en draagt bij aan de samenhang in het natuurnetwerk. De kwaliteitsambitie Continu en beleefbaar watersysteem staat hier centraal. Binnen het watersysteem ligt de nadruk op versterking van de (chemische en ecologische) waterkwaliteit en het vasthouden en bergen van water. De inzet is een veerkrachtig en klimaatbestendig watersysteem. Rond de waterlopen is ruimte voor initiatieven die hier aan bijdragen. Met functiecombinaties kunnen – door een goede locatiekeuze en inrichting – versterking van economie en watersysteem goed samengaan en inspanningen van waterschappen worden ondersteund.

Toetsing van het initiatief aan het Ontwikkelingsperspectief

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een recreatieve ontwikkeling, waarvoor ter compensatie een grote

omvang aan nieuwe natuur wordt gerealiseerd. De recreatieve ontwikkelingen bevinden zich binnen het bestaande woonperceel, gelegen binnen het perspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'. Binnen dit perspectief is ruimte voor onder andere recreatie, versterking van de cultuurhistorische elementen en groen ondernemerschap.

Ten aanzien van de perspectieven 'het Watersysteem' en het 'Natuurnetwerk Nederland' wordt gesteld dat op de gronden van het plangebied gelegen binnen deze perspectieven uitsluitend wordt voorzien in een versterking van de bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden. Dit is passend binnen beide ontwikkelingsperspectieven.

4.2.3.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

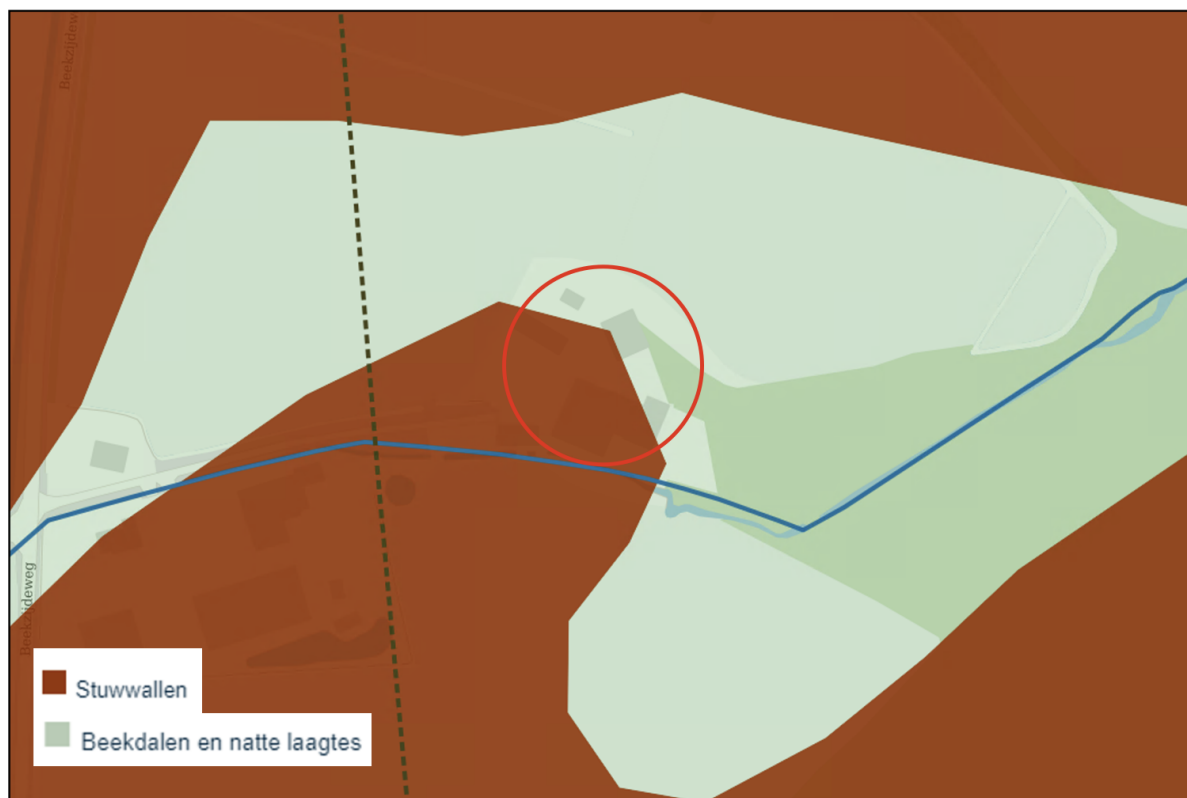
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. In dit geval wordt enkel ingegaan op de situatie ter plaatse van de bouwlocatie.

De 'Stedelijke laag' wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien hiervoor ter plaatse van de bouwlocatie geen specifieke eigenschappen gelden.

1. De 'Natuurlijke laag'

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag" aangeduid met de gebiedstypen 'Stuwwallen' en 'Beekdalen en natte laagtes (zie afbeelding 4.3).



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

'Stuwwallen'

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwallen hebben als regionale inziggebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de 'ingangen' van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. Zo bestaan de Twentse stuwwallen voor een groot deel uit tertiaire (zee)klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor.

De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwalen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én er vanaf te versterken.

'Beekdalenen natte laagtes'

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalenen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

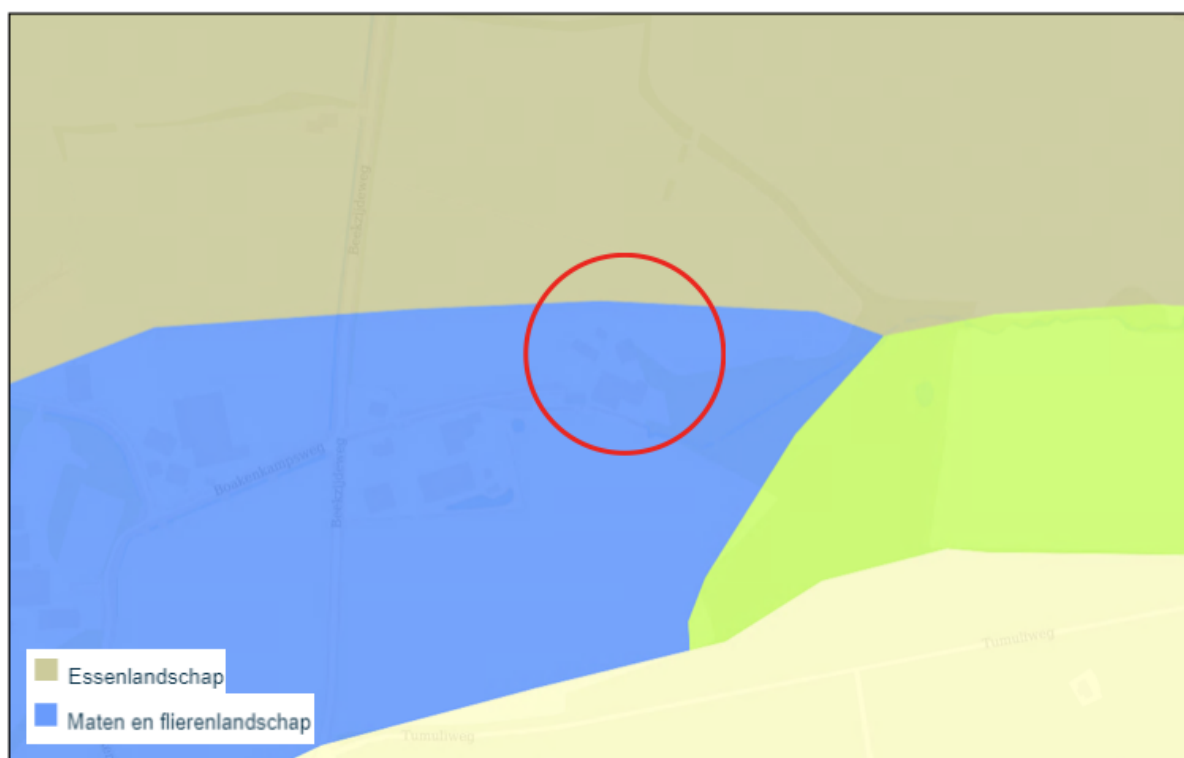
Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De nog aanwezige kenmerken van het oorspronkelijk landschap worden met het voornemen niet aangetast. Voorliggende ontwikkeling kent een dusdanig kleine aard en omvang dat het geen onevenredige gevolgen heeft voor de natuurlijke gronden en systemen. Overigens wordt het plangebied landschappelijk ingepast, waarbij uitdrukkelijk is gekeken naar het landschap. Hiermee is juist sprake van versterking van de natuurlijke waarden. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de "Natuurlijke laag".

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag" aangeduid met de gebiedstypen 'essenlandschap' en 'maten en flierenlandschap' (zie afbeelding 4.4).



Afbeelding 4.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

'Essenlandschap'

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de

hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

'Maten en flierenlandschap'

Laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringsloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant. Dit diende tevens als perceelsafscheiding – daar, waar de ontwateringssloot niet altijd watervoerend – was in geval van beweiding. Rond de beek ontstond een lineair landschap, met daaromheen in de natte laagtes een matenlandschap. Kleinschalig landschap langs beken en in laagten met veel variatie in ruimtelijke opbouw: de open ruimte van de watergang, de coulissen van hakhoutstruweel, de open kamers van de hooien weilanden, met hier en daar een broekbos op de nattere plekken. Vloeiervelden maakten onderdeel uit van het bemestingssysteem. Het Maten- en Flierenlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of nabij het Maten en Flierenlandschap, dan dragen deze bij aan versterking van het historische lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen, aan accentuering van de overgang naar hogere gronden, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en het vasthouden van water. Inrichting van nog gave delen richt zich op het behouden van de cultuurhistorische waarden.

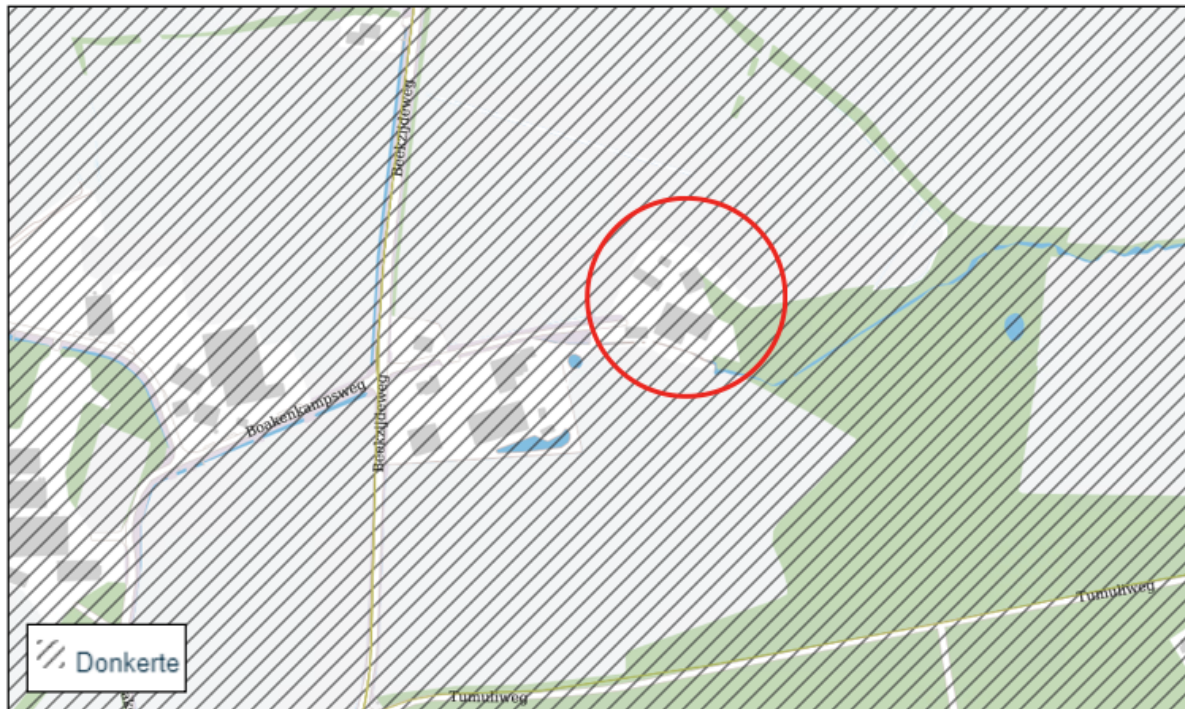
Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

In het landschapsplan is rekening gehouden met de gebiedskenmerken ter plaatse van het plangebied (zie hiervoor bijlage 2 bij deze toelichting). Er is sprake van een zorgvuldige inbedding van de (nieuwe) bebouwing in de omgeving. In het landschapsplan is hier uitgebreid op ingegaan. Gezien het vorenstaande is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de ter plekke geldende gebiedskenmerken van de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap".

3. De 'Laag van de beleving'

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied. Aan het 'belevingslandschap' ontleent Overijssel zijn tijdsdiepte, maar ook zijn aantrekkingskracht. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe 'erfgoed' van de provincie. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'. In afbeelding 4.5 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 4.5 Laag van de beleving (Bron: Provincie Overijssel)

“Donkerte”

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van de beleving'

De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt in zeer beperkte mate licht, wat inherent is aan zowel de bestaande als de nieuwe recreatieve functie. Overigens liggen alle gebouwen verscholen in een bosrijk gebied, wat zorgt voor afscherming van het licht. Gelet hierop levert dit dan ook geen gevolgen op voor de laag donkerte.

4.2.4 Conclusietoetsing aan het provinciaalbeleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Nota verblijfsrecreatie Noordoost-Twente

4.3.1.1 Inleiding

De gemeenten Dinkelland, Losser, Oldenzaal en Tubbergen hebben besloten op gebied recreatie & toerisme samen te werken en gezamenlijk een beleidsnota verblijfsrecreatie in Noordoost Twente op te stellen. Immers, de toerist kent geen gemeentegrenzen. De toerist gaat op bezoek in een bepaald gebied en in dit geval gaat de toerist naar Noordoost Twente. Daarom is het goed om het beleid in de vier gemeenten in Noordoost Twente op elkaar af te stemmen. Op deze manier kan de regio zich sterker profileren binnen Twente.

Doel is om het verblijfstoerisme in Noordoost Twente te versterken door middel van kwaliteitsverbetering, product vernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod. Het aantal overnachtingen stijgt hierdoor en ook de toeristische bestedingen stijgen. Dit heeft een positief effect op de werkgelegenheid, de leefbaarheid en het voorzieningenniveau.

Eén van de belangrijkste voorwaarden om dit doel te bereiken is het kunnen aanbieden van een optimaal en divers aanbod aan kwalitatief goede verblijfsmogelijkheden binnen Noordoost Twente dat aansluit bij de wensen en behoeften van de toerist. In dat kader is het van belang om het huidige aanbod van verblijfsmogelijkheden binnen de vier gemeenten onder de loep te nemen en te bepalen of en waar ingezet moet worden op vergroting, versterking of verbreding van het aanbod rekening houdend met wensen. De toeristische sector is een sector die sterk aan trends en ontwikkelingen onderhevig is. Hierdoor zijn ondernemers dikwijls genoodzaakt om veranderingen door te voeren om in te kunnen blijven spelen op de wensen uit de markt. Daarbij wordt in veel gevallen medewerking vanuit de gemeente gevraagd. Als het gaat om positieve ontwikkelingen, is het belangrijk dat de daarvoor noodzakelijke procedures zo kort mogelijk kunnen zijn.

Mede in dat kader is er behoefte aan een duidelijke visie op de verblijfsrecreatie, die richting geeft aan de gestelde ambities en de kaders weergeeft waarbinnen de verschillende verblijfsrecreatieve vormen zich in de toekomst kunnen blijven ontwikkelen om zodoende in te kunnen blijven spelen op de behoeften in de markt.

4.3.1.2 Doelstelling

Voor verblijfsrecreatie in Noordoost-Twente wordt de volgende doelstelling geformuleerd:

Versterking van het verblijfstoerisme in Noordoost Twente door middel van kwaliteitsverbetering, product vernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod.

Om deze doelstelling te kunnen verwezenlijken streeft de regio de volgende subdoelstellingen na:

- Versterking van de bestaande verblijfsaccommodaties in Noordoost Twente, stimuleren van kwaliteitsverbetering en innovatie op bestaande verblijfsaccommodaties;
- Streven naar deregulering en een grotere mate van ondernemersvrijheid;
- Gepaste uitbreiding van het aantal nieuwe verblijfsaccommodaties;
- Het regelen van uitsluitend recreatieve bewoning van recreatiewoningen door onder andere exploitatieovereenkomsten;
- Versterken van de landschappelijke kwaliteit van verblijfsaccommodaties;

4.3.1.3 Toetsingscriteria

Centrale doelstelling vormt de versterking van de verblijfsrecreatieve sector. Plannen van ondernemers die hieraan bijdragen, worden met een positieve insteek behandeld. Dit betekent echter niet dat iedere recreatieve ontwikkeling zomaar kan worden toegestaan. Bij de afweging om een uitbreiding of nieuwvestiging al dan niet toe te staan, moet gekeken worden naar de ruimtelijke impact die een ontwikkeling zal hebben. Deze mag geen afbreuk doen aan de landschappelijke kwaliteit.

Bij de ruimtelijke afweging van wensen tot uitbreiding of nieuwvestiging spelen de volgende overwegingen een rol:

- Nieuwvestiging moet een kwalitatieve en economische en/of duurzame meerwaarde zijn voor het toeristisch-recreatieve product en een acceptabele toevoeging aan het landschapsbeeld.
- De accommodatie doet geen onevenredige afbreuk aan bestaande landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden.
- Een uitbreiding of nieuwvestiging draagt bij aan kwaliteitsverbetering (landschap, architectuur, beeld- en belevingskwaliteit).
- Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) beleid is van toepassing.

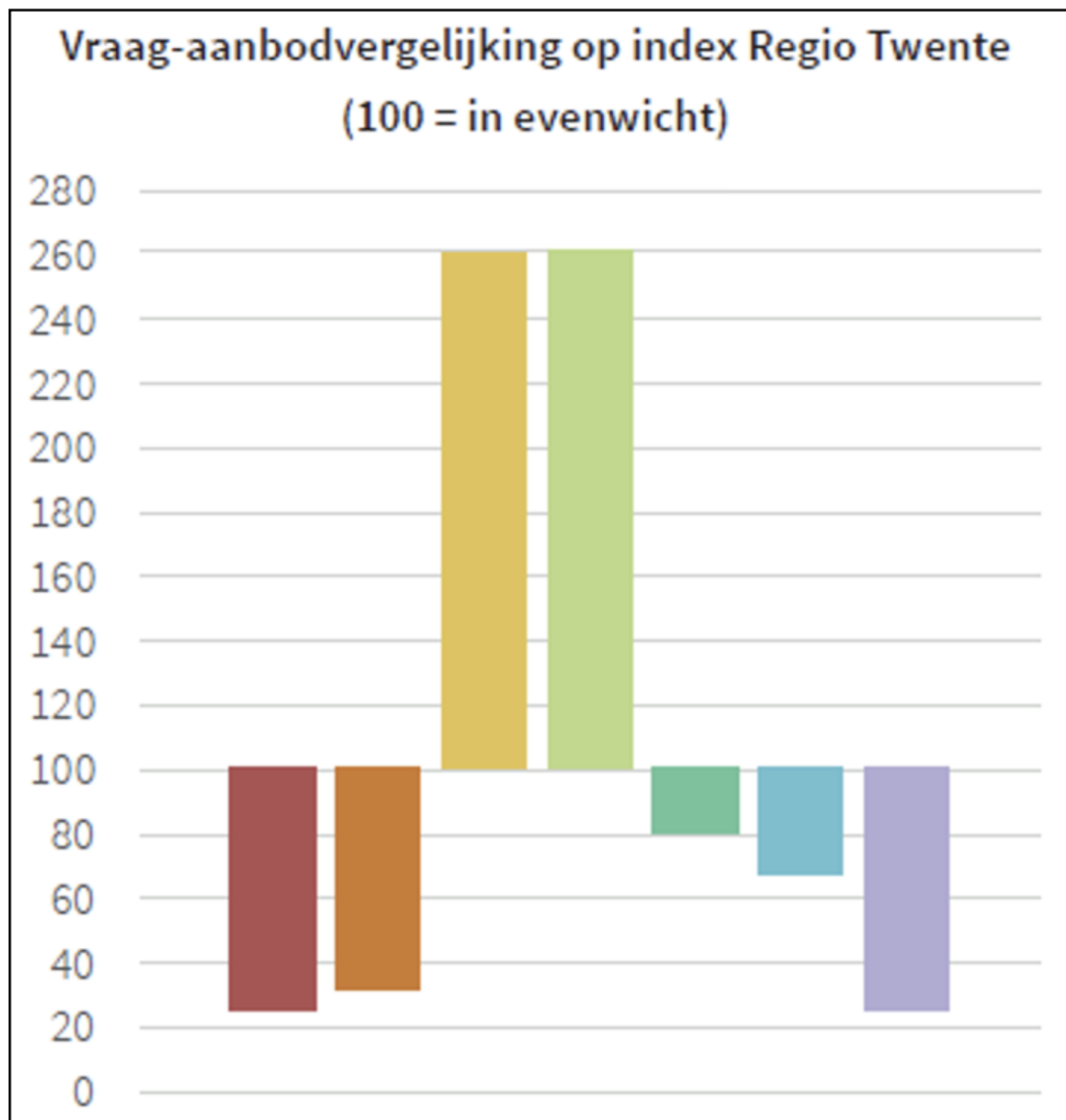
4.3.1.4 Leefstijlen

In de nota wordt er gebruikt gemaakt van een doelgroepsegmentatie gebaseerd op het BSR-model. Deze doelgroepen/leefstijlen worden al enkele jaren gebruikt in Nederland. Omdat het vrijetijdsgedrag voortdurend verandert hebben de doelgroepen onlangs een opfrisbeurt gekregen. Op www.leefstijlvinder.nl is informatie te vinden over de nieuwe doelgroepen gebaseerd op het BSR-model.

De gemeente Tubbergen gebruikt de leefstijlvinder sinds 2019 binnen Overijssel wanneer wordt gesproken over recreatieve doelgroepen.

Onderstaande grafiek is afkomstig uit vitaliteitsonderzoek naar de verblijfsrecreatieve sector in 2019 en geeft het vraag en aanbod weer per doelgroep in Twente. Ter hoogte van het getal 100 zijn vraag en aanbod met elkaar in evenwicht. Een staaf naar boven betekent dat er te veel aanbod is voor de vraag. Een staaf naar beneden betekent het tegenovergestelde. De grafiek geeft weer dat voor de doelgroepen avontuurzoeker (rood), de

plezierzoeker (oranje), de rustzoeker (donkergroen), de inzichtzoeker (aqua) en de stijlzoeker (paars) nog marktruimte is in Twente. Er is geen markt voor de harmoniezoeker (geel) en de verbindingszoeker (lichtgroen).



Afbeelding 4.6 Leefstijlvinder, behoefte in Twente (Bron: Gemeente Tubbergen)

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Nota verblijfsrecreatie Noordoost-Twente

Algemeen

Met het initiatief wordt er een specifieke vorm van verblijfsrecreatie toegevoegd. Het gaat immers om recreatie gericht op rust, meditatie en natuur in een historische setting. Hiermee sluit men aan bij de doelstelling om productvernieuwing en differentiatie na te streven. Met de landschapsmaatregelen wordt aangesloten bij de doelstelling om de landschappelijke versterking te verwezenlijken.

Nieuwvestiging moet voorzien in een duurzame, kwalitatieve en economische meerwaarde. Daar is hier sprake van: de duurzame meerwaarde vertaalt zich in de verschillende vormen van duurzaamheid (zie ook paragraaf 3.1.1) die worden toegepast bij het plan. De economische meerwaarde komt tot uiting in de samenwerking met andere restaurants in de omgeving en de bestedingen van toeristen in de omgeving. De kwalitatieve meerwaarde komt tot uiting in het geven van een nieuwe functie aan de gebouwen, waardoor de toekomstbestendigheid wordt geborgd en door de landschapsmaatregelen behorend bij de ontwikkeling. Er is in het geheel geen sprake van afbreuk aan bestaande landschappelijke waarden, maar het geheel draagt juist bij aan kwaliteitsverbetering. Ook is het initiatief in overeenstemming met de KGO. Hier is in paragraaf 4.2.3.1 aan getoetst.

Leefstijlvinder

De buitenplaats richt zich met twee vakantiewoningen en 15 tweepersoonskamers, waarvan 4 studio's, met eigen douche en toilet faciliteiten, op groepen die op deze plek inspiratie zoeken, nieuwe inzichten en ervaringen opdoen. Zowel binnen als buiten zijn er volop mogelijkheden om in grote groepen verschillende activiteiten te ontplooiën als yoga, meditatie en inspiratie sessies.

Met bovenstaande propositie wordt gericht vanuit de doelgroep segmentatie vanuit het BSR-model (leefstijlvinder) op de inzichtzoeker, de avontuurzoeker en mogelijk de stijlzoekers.

De inzichtzoeker wordt verwelkomt op een authentieke buitenplaats waar alle rust ruimte is voor zelfontplooiing en ontwikkeling. De avontuurzoeker wordt de mogelijkheid geboden om te overnachten op een verrassende en unieke locatie waar natuur en cultuur samenkomen en waar mensen uit verschillende werelden elkaar ontmoeten.

Voor de stijlzoeker wordt op Landgoed Geerdink exclusieve comfortabele studio's op een monumentale locatie geboden, waar zij gebruik kunnen maken van de luxe restaurantfaciliteiten van een lokale partner.

Zoals blijkt uit afbeelding 4.6 is er behoefte naar accommodaties voor deze doelgroepen. Concluderend wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met de Nota Verblijfsrecreatie Noordoost-Twente.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste beleidsdocumenten die van toepassing zijn op de voorgenomen ontwikkeling worden hierna behandeld.

4.4.1 MijnOmgevingsvisieTubbergen

4.4.1.1 Algemeen

De gemeente Tubbergen beschikt over een omgevingsvisie. MijnOmgevingsvisie Tubbergen gaat over de toekomst van de leefomgeving; de visie van samenleving én gemeente. Hierin bouwt men verder op de basis die al in proces van MijnDorp gelegd is. De visie gaat namelijk over leefbaarheid van de kernen én over het buitengebied, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. De visie geeft aan hoe de gemeente, samenleving en gemeenteraad, willen sturen; wat men wil behouden, versterken en ontwikkelen. Door inbreng van de samenleving is MijnOmgevingsvisie van ons allemaal!

MijnOmgevingsvisie gaat in op:

1. de uitdagingen die op de gemeente afkomen (het verhaal achter de speerpunten);
2. hoe men daarop kan inspelen (speerpunten);
3. hoe plannen die bewoners of ondernemers inbrengen worden afgewogen (stappenplan);
4. welke waarden daarbij belangrijk zijn (waardenkaart).

Mijn Omgevingsvisie gaat uit van vier kernprincipes. Kernprincipes zijn manieren van werken; werkwijzen die altijd gelden. Als keuzes worden gemaakt, als plannen worden gemaakt en gewoon als we wonen, leven, ondernemen of verblijven past men de kernprincipes toe. De vier kernprincipes zijn:

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

4.4.1.2 Speerpunten

In de omgevingsvisie zijn speerpunten opgenomen op verschillende thema's. In voorliggend geval is gezien de ontwikkeling met name het thema 'Kwalitatief toerisme' van belang.

Kwalitatief toerisme

De gemeente wil werken aan kwalitatief toerisme door middel van toerismespreiding en het behouden van een vitaal verblijfsaanbod. Dit doet de gemeente door:

- een goede balans te bewaken tussen de landschapskwaliteiten van het gebied, de leef- en werkomgeving voor inwoners en de groeimogelijkheden van de toeristische sector;
- mogelijkheden te bieden voor marktconforme en gebiedspassende bedrijvigheid;
- projecten en ideeën te verwelkomen gericht op toerisme of dagrecreatie als ze een aanvulling zijn op het

- bestaande aanbod, gericht zijn op interessante doelgroepen of zorgen voor seizoensverlenging;
- toeristisch interessante locaties in te richten in zowel de kernen als in het buitengebied

De gemeente Tubbergen kent ruim 21.000 inwoners die allemaal hun vrije tijd op een andere manier invullen. Daarnaast komen er jaarlijks veel dagrecreanten en toeristen die genieten van een vakantie of een dagje weg. Veel inwoners van Tubbergen vinden hierdoor hun werk in deze sector. De verwachting is dat het toerisme de komende jaren nog flink zal groeien in onze gemeente. Dit is goed voor de economie en onze bedrijven, maar brengt tegelijkertijd uitdagingen met zich mee voor de leefomgeving en het landschap. De gemeente wil werken aan een goede balans tussen de hoeveelheid toeristen en dagbezoekers, de economische voordelen, de druk op het landschap en het woonplezier voor inwoners.

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke structuurvisie

Met het initiatief wordt er een specifieke vorm van verblijfsrecreatie toegevoegd. Het gaat immers om recreatie gericht op rust, meditatie en natuur in een historische setting. Hiermee sluit men aan bij de doelstelling om mogelijkheden te bieden voor toerisme die een aanvulling vormt op het bestaande aanbod, gericht op interessante en specifieke doelgroepen. Ook past het plan bij het streven om toeristisch interessante locaties in te richten in het buitengebied. Tevens wordt door de samenwerking met lokale restaurants en andere ondernemers bijgedragen aan het streven om een bijdrage te leveren aan de lokale economie. Tot slot is het initiatief in overeenstemming met de KGO. Hier is in paragraaf 4.2.3.1 aan getoetst.

Concluderend wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met Mijn Omgevingsvisie van de gemeente Tubbergen.

4.4.2 Beleidsnotitie 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'

4.4.2.1 Algemeen

De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben op basis van het provinciale beleid een eigen gezamenlijk KGO-beleid opgesteld. Op basis van dit beleid kan er ruimte worden geboden voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. De volgende basisprincipes gelden voor elke ontwikkeling:

- Elke ontwikkeling dient beoordeeld te worden vanuit het aspect ruimtelijke kwaliteit;
- Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit;
- De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit
- De principes van ruimtelijke kwaliteit gelden voor elk planproces en dienen bij elk initiatief/ontwerp/opgave te worden toegepast.

4.4.2.2 Generiek beleid

Het generieke beleid voorziet in een zuinig gebruik van ruimte. Dit heeft zich vertaald in beleid en regels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. De regels die zijn opgenomen betreffen in het algemeen maatvoeringen (afstand, hoogte, oppervlakte en inhoud) en randvoorwaarden voor het functionele gebruik van locaties. Uitgangspunt voor onderhavig beleid blijft hetgeen op basis van het bestemmingsplan cq. het bestaande beleid mogelijk is. Elke ontwikkeling die past binnen de regels van het bestemmingsplan is toegestaan.

Uitgangspunt van het gemeentelijk KGO-beleid is dat voor iedere ontwikkeling het hoofduitgangspunt van ruimtelijke kwaliteit geldt. Voor grootschalige ontwikkelingen moet naast de kwaliteit van de locatie ook geïnvesteerd worden in omgevingskwaliteit.

Het proces is meer gericht op kwaliteit en minder op kwantitatieve normen. Deze benaderingswijze zorgt voor meer flexibiliteit en mogelijkheden bij het zoeken naar nieuwe economische dragers.

In het gemeentelijk KGO-beleid is aangegeven, dat medewerking kan worden verleend aan alle economische ontwikkelingen die passend zijn binnen het gemeentelijk beleid en /of visie.

Het begrip "aard en omvang" is bewust gekozen. Hiermee is aangegeven dat er sprake dient te zijn van maatwerk. Niet alle ontwikkelingen kunnen per definitie. Per ontwikkeling dient beoordeeld te worden of de voorgestane ontwikkeling past in de omgeving.

4.4.2.3 Evenwicht ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties

Er is een basis gevonden voor het bereiken en meten van het evenwicht tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke (landschappelijke) inpassing: vorm en situering van gebouwen, erfbeplantingen. Voor het bepalen van de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties zijn drie variabelen te hanteren:

- is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;
- wat is de schaal van de impact op de omgeving;

Als er sprake is van een niet functioneel aan het buitengebied gebonden grootschalige ontwikkeling, dient 100% van de waardevermeerdering (van de gronden als gevolg van aanpassing van de bestemming) te worden geïnvesteerd (naast de basisinspanning). Van het voorgenoemde percentage van 100% kan in bepaalde omstandigheden worden afgeweken. Dit is de maatwerkclausule. Als er sprake is van specifieke omstandigheden die een verlaging van het toe te passen percentage rechtvaardigen, dan kan het college hiertoe een besluit nemen. Alsdan gelden aspecten als sociale kwaliteit, werkgelegenheid, veiligheid, ruimtegebrek en logistiek als items ter onderbouwing om (per item) het percentage te verlagen met 5 (met een maximum van 25%).

Als er sprake is van een functioneel aan het buitengebied gebonden grootschalige ontwikkeling zal er naast de basisinspanning 25% moeten worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Indien er geen mogelijkheid is om het gehele bedrag te investeren, zal het bedrag gestort worden in het KGO-fonds. De percentages zijn ingegeven door het feit dat bij een niet aan het buitengebied gebonden activiteit de impact groot is, omdat deze functies feitelijk in de kernen thuishoren. Gelet hierop dient er een volledige tegenprestatie geleverd te worden. Het zogenoemde weegschaalmodel komt in evenwicht door de waardevermeerdering volledig te compenseren in ruimtelijke kwaliteit.

Kernrandzone

Is er sprake van een niet aan het buitengebied gebonden ontwikkeling in een kernrandzone, dan dient niet 100% maar 50% van de waardevermeerdering geïnvesteerd te worden. Gaat het om een aan het buitengebied gebonden ontwikkeling in een kernrandzone, dan dient niet 25% maar 12,5% van de waardevermeerdering te worden geïnvesteerd. De kernrandzone is niet een vast afgebakend gebied (in bijvoorbeeld het bestemmingsplan), maar zal van geval tot geval gemotiveerd moeten worden. Een kernrandzone is een gebied aansluitend aan de kern waar sprake is van een menging van functies; waar "de kern het buitengebied treft".

Vindt een ontwikkeling plaats in de kernrandzone, dan kan dus het percentage van de waardevermeerdering die geïnvesteerd moet worden, worden gehalveerd.

4.4.2.4 Waardevermeerdering en waardevermindering

Waardevermeerdering

Bij het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsimpuls voor de groene omgeving wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan. Er wordt uitgegaan van basisbedragen. Dit zijn in overleg met erkende taxateurs bepaalde waarden. Het gemeentelijk KGO-beleid bevat een tabel waarin deze bedragen zijn opgenomen. Daar waar dat lastiger is vanwege de invloed van de mogelijkheden binnen een specifieke bestemming (bijvoorbeeld indien veel meer bouw mogelijkheden worden geboden binnen een bestemming), zal een taxatie nodig zijn. Opgemerkt wordt hier dat bij ontwikkelingen waarbij sprake is van een negatieve waardeontwikkeling, geen verrekening plaats vindt.

Waardevermindering

Waardevermindering als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld van agrarische grond naar bos en natuur of landschap dan wel van bedrijfsterreingrond naar bos en natuur of landschap, mogen worden meegenomen in de berekening, voor zover het gaat om het veranderen van de bestemming ten behoeve van de basisinspanning. Ten aanzien van de investering van de berekende KGO bijdrage, mogen reële, werkelijke kosten voor het opstellen van het KGO-landschapsplan tot een percentage van 10% van het berekende KGO bedrag met een absoluut maximum van €15.000,-, worden meegenomen, in die zin, dat deze mogen worden toegerekend aan de investering in ruimtelijke kwaliteit (voorwaarde is hierbij wel dat niet op een andere wijze een bijdrage mag zijn ontvangen voor het opstellen van het landschapsplan). Ook de kosten voor de inzet van de kwaliteitsgroep landelijk gebied kunnen hierbij worden betrokken.

4.4.2.5 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Het provinciale beleid gaat er vanuit dat er ter compensatie van ontwikkelingen in het buitengebied geïnvesteerd wordt in de groene omgeving. De parkeerplaatsen worden op agrarische gronden gerealiseerd, vandaar dat de KGO van toepassing is.

In dit geval is door BJZ.nu een KGO-plan opgesteld, waarin uit is gewerkt dat de kwaliteitswinst in overeenstemming is met de investeringen die in de ruimtelijke kwaliteit gedaan worden. Het gehele KGO-plan is als Bijlage 3 opgenomen. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met de KGO.

4.4.3 Gemeentelijk woonbeleid

4.4.3.1 Algemeen

De provincie Overijssel heeft met de Twentse gemeenten (waaronder Tubbergen) woonafspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering binnen de regio Twente. Hierbij zijn afspraken gemaakt over de hoeveelheid woningen die gemeenten in de komende jaren gaan bouwen binnen deze regio.

Op 13 juli 2016 is de gemeentelijke woonvisie (Woonvisie 2016+) vastgesteld door de gemeenteraad van Tubbergen. De visie vormt de basis voor strategische afwegingen omtrent het thema wonen. Hoofddoel is het versterken van de woonaantrekkelijkheid van de gemeente, middels een drietal ambities:

- Attractieve kernen - kwaliteitsslag;
- Vitale kernen - beschikbaarheid;
- Betaalbare kernen - betaalbaarheid.

4.4.3.2 Woningbouwopgave

De gemeente wenst te voorzien in de lokale woningbehoefte volgens Primos 2013 voor de periode 2015-2024, één en ander volgens de regionale afspraken en de bestuursovereenkomst met de provincie Overijssel. De gemeente dient voor de realisatie van nieuwe plancapaciteit te voldoen aan het volgende:

- De nieuwe plancapaciteit geeft invulling aan de gemeentelijke beleidsdoelen, zoals het realiseren van levensloopbestendige woningen en goedkope woningen voor starters. Afhankelijk van de locatie kunnen ook woningen voor andere doelgroepen worden gebouwd;
- Prioriteit wordt toegekend aan aanvragen voor de benutting van kleinschalige locaties (geen stedelijke ontwikkelingen) voor herstructurering of transformatie. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk, mits voldaan wordt aan een aantal nader gestelde eisen;
- Plannen die binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma passen, moeten binnen een periode van drie jaar (nadat positief principebesluit is verzonden) in procedure worden gebracht. Als dat achterwege blijft, vervalt de (contingents)reservering.

De woonvisie beschrijft dat kwantitatief gezien voor de gehele gemeente sprake is van een additionele woningbehoefte van 290 nieuwe woningen van 2020 tot 2024 (exclusief sloop). Deze gemeentelijke behoefte is voor een deel verdeeld over de plaatsen binnen de gemeente.

In principe is het, vanwege zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, niet toegestaan in het buitengebied extra burgerwoningen te bouwen. De mogelijkheid bestaat dat dit ten koste gaat van de basisfuncties landbouw, landschap en natuur. Een uitzondering op dit principe zijn onder andere nieuwe burgerwoningen die worden gebouwd in het kader van de Rood-voor-Rood-regeling.

Het overige deel van de gemeentelijke behoefte is daarom gereserveerd voor woningen in het buitengebied, gebaseerd op de ervaringen in de afgelopen jaren met de toepassing van regelingen als Rood voor Rood en Rood voor Groen.

4.4.3.3 Uitvoeringsnota Woningbouw 2018

In de woonvisie wordt aangegeven dat de woningbouwprogrammering in een Uitvoeringsnota Woningbouw wordt verantwoord en geactualiseerd, inclusief een actueel kwaliteitskader. Dit is gedaan in de Uitvoeringsnota Woningbouw 2018. De voornaamste wijziging is dat veel meer op kwaliteit gestuurd gaat worden en niet alleen maar op kwantiteit.

Ten aanzien van het kwalitatief programmeren is op 25 mei 2018 een rapport uitgebracht dat deel uitmaakt van de Uitvoeringsnota Woningbouw. Op basis van deze nota zal in samenspraak met de werkgroepen Wonen onder "Mijn Dorp 2030" en/of de dorpsraden, per kern tot concrete stappen worden gekomen om te voorzien in de kwalitatieve woningbouwopgave voor elke kern voor de korte en de middellange termijn.

In het Uitvoeringskader woningbouw is tevens aangegeven dat het woningbouwprogramma in die zin wordt herverdeeld, dat de aantallen nog toe te voegen woningen voor de grote kernen (Albergen, Geesteren en Tubbergen) samen gevoegd worden tot één aantal beschikbaar voor de 3 kernen en die van de kleine kernen (Fleringen, Harbrinkhoek/Mariaparochie, Langeveen, Manderveen, Reutum, Vasse) ook tot één aantal, beschikbaar voor die 6 kernen.

Daarnaast wordt nog één maal een aantal van 15 woningen gereserveerd voor woningen in het buitengebied (rood voor rood en rood voor groen) en tenslotte wordt er een knelpuntenpot gecreëerd als vrije ruimte voor onvoorziene waardevolle initiatieven.

4.4.3.4 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke woonvisie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet ten aanzien van 'wonen' in het planologisch bestemmen van een bestaande woning. Er is voor de woning logischerwijs een concrete behoefte. De woning past dan ook binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend voornemen in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

4.4.4 Casco-benadering in Noordoost-Twente

4.4.4.1 Algemeen

In het Ontwikkelingsperspectief voor het Nationale Landschap Noordoost-Twente hebben de hierbij betrokken partijen de ambitie uitgesproken om de tendens van schaalvergroting in de grondgebonden landbouw zodanig vorm te geven dat deze niet ten koste gaat van de kwaliteit van het landschap. Zowel gemeenten als provincie hadden behoefte aan een praktisch concept om in de dagelijkse praktijk invulling te geven aan deze ambitie. Voor het bereiken van deze ambitie is het, het meest wenselijk om de belangen van initiatiefnemers die elementen willen verwijderen te koppelen aan grondeigenaren die bereid zijn nieuwe elementen te plaatsen om zo het landschap te versterken. Alle individuele aanvragen zullen dan uiteindelijk moeten leiden tot een beter functionerend en herkenbaar landschap. Om dit te bereiken is de casco-benadering ontwikkeld.

Met de casco-benadering beschikken de provincie Overijssel en de deelnemende gemeenten van Noordoost-Twente over een generieke methode om vorm te geven aan de doelen voor het Nationaal Landschap: behoud en ontwikkeling van het landschap inclusief al haar functies. In relatie tot het provinciaal beleid is de cascobenadering een middel om invulling te geven aan het fenomeen 'ruimtelijke kwaliteit' en uitvoering aan de kwaliteitsagenda van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel.

4.4.4.2 Casco-benadering in de praktijk

De landschapstypen van Noordoost-Twente vormen, samen met de ontwikkeling die deze landschappen hebben doorgemaakt (dynamiek), het uitgangspunt van de casco-benadering. Elk landschapstype heeft een eigen kenmerkende structuur van opgaande beplantingen. Deze structuur is het casco van het landschap.

Het kan daarbij gaan om bomenrijen, houtwallen, houtsingels en (kleinere) bosjes. Het beleid is er op gericht om dit casco te versterken. Toepassing van de casco benadering leidt op termijn tot versterking van het 'kleinschalige groene karakter' van het landschap in totaliteit.

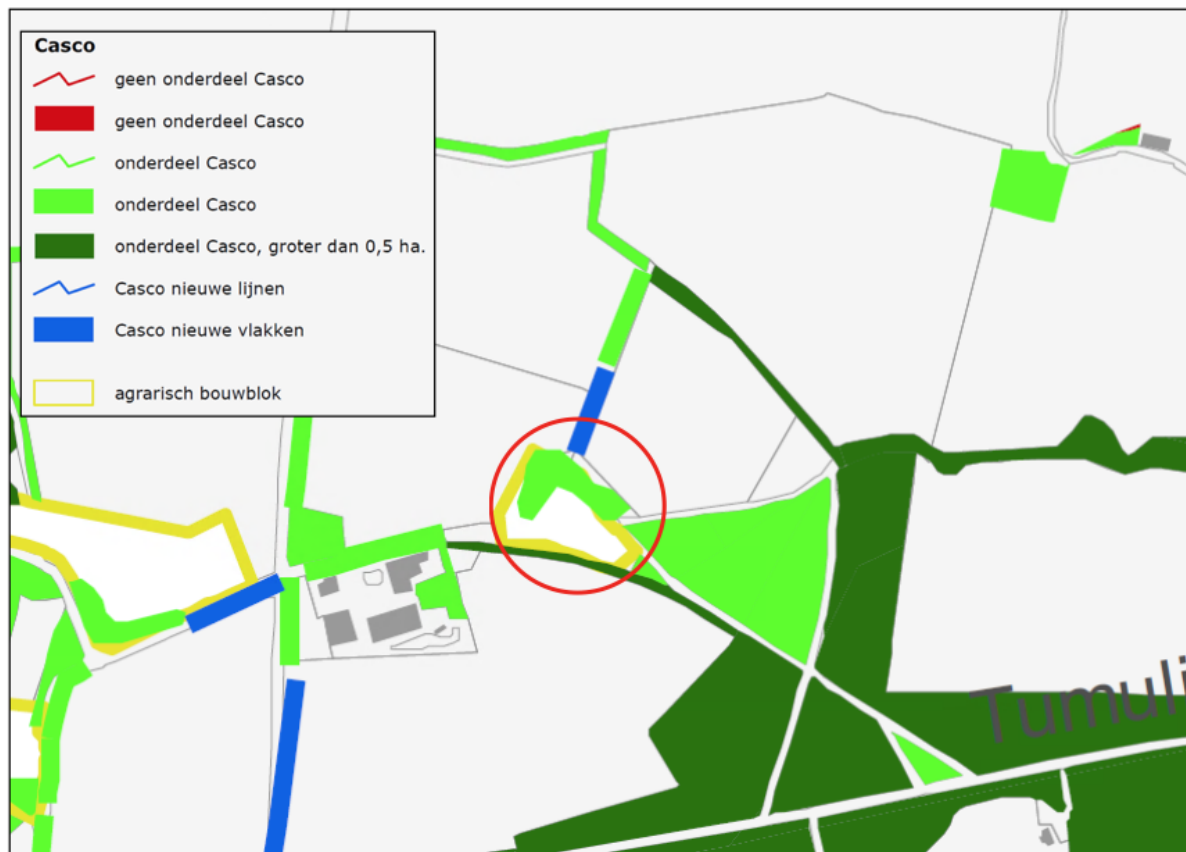
De basis voor initiatieven is de cascokaart. Hierop staan drie typen elementen weergegeven, zie de navolgende tabel.

Landschapstype	Opmerking
Elementen die tot het casco behoren	Mogen in principe niet verplaatst worden
Elementen die niet tot het casco behoren	Mogen verplaatst worden, als aan de regels van de cascobenadering wordt voldaan
Te compenseren elementen	Locaties waar de initiatiefnemer de elementen heen kan verplaatsen

Aan de hand van de casco-kaart wordt beoordeeld of het landschapselement tot het casco behoort of niet. Uit de beoordeling hiervan volgen drie mogelijke opties:

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

In afbeelding 4.7 is een fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering opgenomen, met daarbij met in rode cirkel het plangebied.



Afbeelding 4.7 Fragment Cascokaart (Bron: Atlas Overijssel)

4.4.4.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Casco-benadering in Noordoost-Twente'

In en rond het plangebied liggen verscheidene elementen behorend tot het casco. Zoals in Hoofdstuk 3 omschreven wordt het erf landschappelijk ingepast. Hierbij is er in zijn geheel geen sprake van verwijdering van bestaande landschapselementen, maar enkel van versterking en aanvulling door nieuw aan te planten elementen. Gelet op vorenstaande en de beoogde ontwikkeling zijn geen belemmeringen ten aanzien van de casco-benadering en worden geen nadere voorwaarden gesteld.

4.4.5 Nota omgevingskwaliteit

4.4.5.1 Algemeen

De gemeenten Dinkelland en Tubbergen hebben op 22 december 2015 de gezamenlijke welstandsnota 'Nota Omgevingskwaliteit' vastgesteld. De gemeenten hebben de keus gemaakt om de bemoeienis zoveel mogelijk te beperken en daarom alleen te sturen op omgevingskwaliteit waar dit nodig en voor iedereen uitlegbaar is. Ruimtelijke kwaliteit en deregulering hebben in het proces bij het opstellen van de nota centraal gestaan. Behalve deregulering staat ook maatwerk centraal in het welstandsbeleid. De beeldkwaliteit van karakteristieke en kenmerkende plekken dient te worden geborgd. Het grondgebied van de gemeenten is opgedeeld in deelgebieden, om per deelgebied tot een passend welstandsbeleid te komen is gewerkt via de thema's waardering, ambitie en beleid.


Voor elk deelgebied is een waarderingsblad en een ambitiekaart gemaakt. Ieder blad bestaat uit een kaartje van het gebied, een toelichting, en een weergave van de beoogde omgevingskwaliteit dat bij de welstandstoets voor de omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) van toepassing is. Het welstandsbeleid van de gemeentes bestaan uit drie niveaus van omgevingskwaliteit:

- basis omgeving;
- midden omgeving;
- bijzonder omgeving.

Daarnaast wordt er onderscheid gemaakt tussen bouwwerken, die allen een andere impact hebben op de omgeving. Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Kleine bouwwerken (binnen en buiten het bestemmingsplan);
- Reguliere bouwwerken (binnen het bestemmingsplan);
- Reguliere bouwwerken (buiten het bestemmingsplan, m.u.v. kleine bouwwerken);
- Bijzondere bouwwerken.

In afbeelding 4.8 staat de toetsingsmethodiek weergegeven.

		Niveau van ruimtelijke kwaliteit <i>(in context Nationaal Landschap NO Twente)</i>		
		Basis omgeving	Midden omgeving	Bijzondere omgeving
	Kleine bouwwerken binnen + buiten bestemmingsplan	Toetsvrij met excessenbeleid	Ambtelijk alleen voorgevel	Stadsbouwmeester
	Reguliere bouwwerken binnen bestemmingsplan	Ambtelijk tenzij.....	Stadsbouwmeester	Stadsbouwmeester
	Reguliere bouwwerken buiten bestemmingsplan (m.u.v. kleine bouwwerken)	Stadsbouwmeester tenzij.....	Q-team	Q-team
	Bijzondere bouwwerken	Q-team met samenleving (volgens draaiboek)		

Afbeelding 4.8 Werkwijze welstandsbeoordeling (Bron: gemeenten Dinkelland en Tubbergen)

4.4.5.2 Welstandsniveau - Waardevolle elementen

De gemeentes Dinkelland en Tubbergen kennen diverse landgoederen. Dit betreft de vaak oude landgoederen met een cultuur- (historische) achtergrond. Op de landgoederen staan vaak bijzondere gebouwen, die door de vormgeving en landschapsinrichting in het landelijke gebied verankerd zijn.

Elk van de landgoederen is waardevol en heeft een eigen karakter waarmee een positieve bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Naast de landgoederen zijn verspreid door de gemeentes ook andere waardevolle elementen in deze nota opgenomen.

In de gemeentes bevinden zich diverse gemeentelijke- en rijksmonumenten die door hun monumentale status al als bijzonder zijn aangemerkt. De redengevende monumentenbeschrijving geldt als waardering van deze objecten.

4.4.5.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Nota omgevingskwaliteit'

In dit geval zijn de plannen uitgebreid besproken met het Q-team en met de monumentencommissie van de gemeente Tubbergen. In de planvorming is hiermee uitvoerig rekening gehouden. De kwaliteiten van de rijksmonumentale gebouwen worden behouden en waar mogelijk nadrukkelijker in beeld gebracht. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het initiatief daarmee in overeenstemming is met de nota omgevingskwaliteit.

4.4.6 Conclusietoetsing aan het gemeentelijkbeleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van recreatie-appartementen en planologisch één woning. De recreatie-appartementen betreffen geen geluidgevoelige objecten. Dit is in jurisprudentie bevestigd (ABRS 1 mei 2019, no. 201801643/1/R1). Hierin staat het volgende vermeld:

'het is vaste jurisprudentie van de Afdeling dat een recreatiewoning in beginsel geen geluidgevoelig gebouw is in de zin van de Wet geluidhinder. Een camping is dat evenmin. Op grond van de Wgh kunnen de vaste kampeermiddelen en recreatiewoningen aldus niet als geluidgevoelige objecten worden aangemerkt'.

Ten aanzien van de woning gaat het planologisch gezien wel om het toevoegen van een geluidsgevoelige functie, echter is deze woning al sinds jaren aanwezig en abusievelijk niet als zodanig bestemd. Er is daarom feitelijk geen sprake van het toevoegen van een geluidsgevoelige functie.

Dit neemt niet weg dat moet worden nagegaan of ter plaatse van het recreatieterrein sprake is van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'. In dit geval liggen de functies binnen de geluidszone van de Beekzijdeweg. De functies liggen echter op meer dan 175 meter afstand van deze weg. Daarbij betreft de Beekzijdeweg een zeer rustige weg die met name door het bestemmingsverkeer gebruikt wordt. Ook is er in de nabijheid van het plangebied geen sprake van spoorlijnen of gezoneerde bedrijventerreinen.

Daarom kan redelijkerwijs verwacht worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of wijzigingsplan 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 doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

5.2.2 Situatie plangebied

In dit geval gaat het om hergebruik van bestaande gebouwen. Er wordt enkel een nieuw gebouw ten behoeve van opslag en stalling gebouwd. Dit betreft geen gebouw met een verblijfsfunctie. Bovendien gaat het om het gebruik van functies op een erf waar reeds een woonbestemming geldt. Voorzover bekend hebben er in het verleden ook geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden, waarmee verwacht mag worden dat de kwaliteit van de grond passend is bij de reeds geldende bestemming 'Wonen'. Een bodemonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

5.3.1.2 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 milieubeheer nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Verkeersbewegingen kunnen van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Binnen het voornemen worden 15 recreatieverblijven en twee vakantiewoningen toegevoegd in het buitengebied van Tubbergen. Dit zorgt, zoals beschreven in paragraaf 3.2 van deze toelichting, slechts voor een beperkte toename van verkeersbewegingen.

In paragraaf 5.3.1.1 is een lijst met categorieën van gevallen beschreven, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tevens wordt opgemerkt dat de nieuwe functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het 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 inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

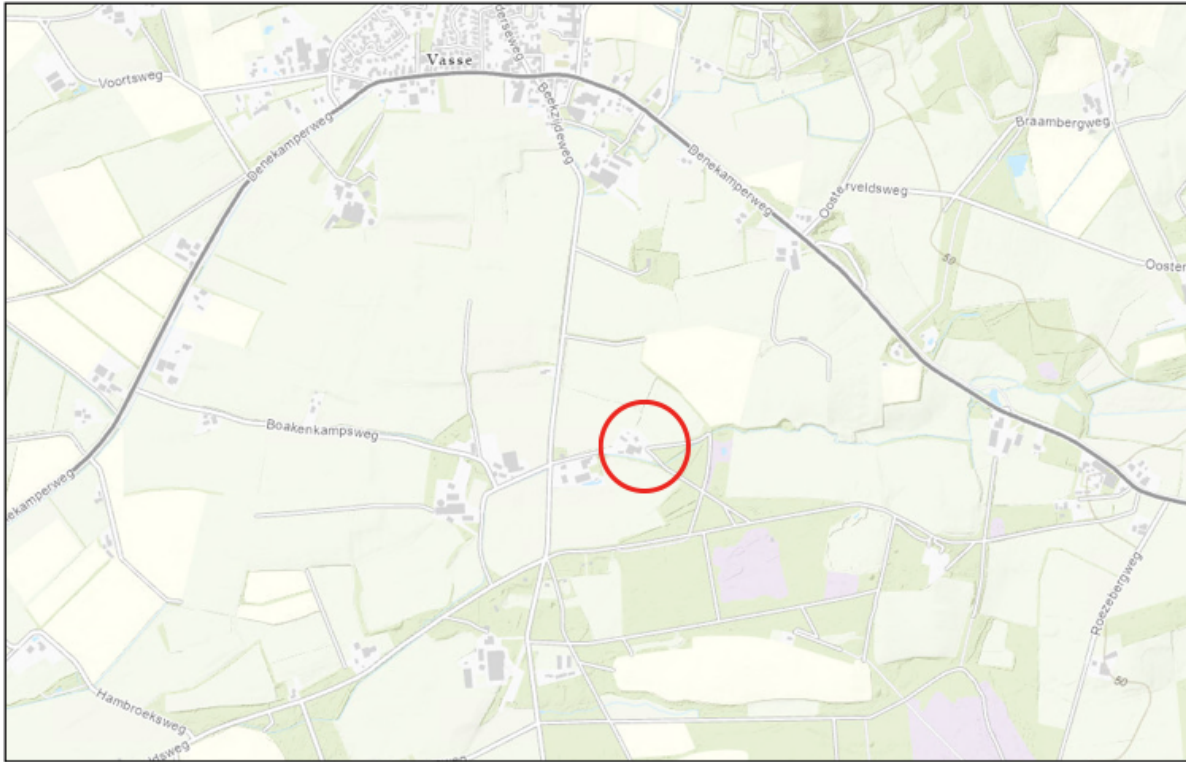
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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.

5.4.2 Beoordeling

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond de plangebieden. 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. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode cirkel) weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat de locatie voor de nieuwe woonfunctie:

- 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

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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 mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor en langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt in het buitengebied, waar geen sprake is van een verscheidenheid aan functies. De omgeving wordt daarom aangemerkt als een rustige woonwijk. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

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

5.5.3 Beoordeling

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.1 Externe werking

Algemeen

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

In voorliggend geval worden recreatieve functies mogelijk gemaakt op een bestaand woonerf. De bestaande woonbestemming blijft echter geldend, waarmee de woningen formeel gezien beschermd zijn tegen eventuele hinder van de recreatieve functies.

Gezien de functies binnen dezelfde gebouwen plaatsvinden als de woningen, wordt formeel niet aan de richtafstand voldaan. Daarom is door Alcedo een akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd. Hierbij is enerzijds de geluidbelasting als gevolg van de functies in het plangebied in beeld gebracht en is anderzijds de geluidbelasting als gevolg van de toename aan verkeer in beeld gebracht. Hierbij is in het kader van een worst-case scenario er vanuit gegaan dat al het verkeer via de bestaande in- en uitrit ontsloten wordt. In de praktijk is hier echter geen sprake van, aangezien voor het recreatief verkeer een nieuwe ontsluiting zal worden gerealiseerd.

Het volledige rapport is als Bijlage 6 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Resultaten onderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van de realisatie van Landgoed Geerdink aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit bij de omliggende woningen kan worden voldaan. Ook kan worden voldaan aan de ambitiewaarde uit het gebiedsgericht geluidbeleid van de gemeente Tubbergen en de richtwaarden voor de maximale geluidniveaus in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Geconcludeerd wordt dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd bij de omliggende woningen.

5.5.3.2 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

In dit geval gaat het om de realisatie van nieuwe functies binnen de bestaande woonbestemming. De functies binnen de bestaande woonbestemming zijn reeds beschermd tegen eventuele hinder van omliggende functies. Met het toestaan van recreatieve functies binnen de woonbestemming wijzigt dit niet. Er is dan ook geen sprake van aantasting van de gebruiksmogelijkheden van omliggende functies.

Er is wel sprake van het toevoegen van gevoelige functies, aangezien de recreatieve functies in ieder geval geurgevoelig zijn. In de nabijheid van het plangebied ligt één grondgebonden agrarisch bedrijf.

Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dan geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid.

Het bedrijf ligt aan de Boakenkampsweg 7, op een afstand van meer dan 200 meter van het plangebied. Het betreft een grondgebonden veehouderij, waarvoor een afstand van 30 meter voor geluid geldt. Daarom wordt gesteld dat er ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader 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, en
- 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 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dit wordt 'de omgekeerde werking' genoemd.

5.6.2 Situatie plangebied

In het kader van de toetsing aan de Wgv dient beoordeeld te worden of er sprake is van de realisatie van een 'geurgeoelig object'. Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgeoelig object als volgt gedefinieerd: gebouw bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

Met voorliggend initiatief wordt voorzien in het toevoegen van geurgeoelige objecten, namelijk de recreatieverblijven. In de directe omgeving van het plangebied is zoals aangegeven één grondgebonden veehouderij aanwezig. Ter plaatse wordt melkvee gehouden.

Voor melkvee gelden geen geuremissiefactoren, maar vaste richtafstanden. De afstand voor dieren zonder geuremissiefactor (artikel 4 lid 1 Wgv) bedraagt 50 meter indien het geurbelastend object buiten de bebouwde kom is gelegen. Daar is in dit geval sprake van.

De vaste afstand van 50 meter wordt ten aanzien van het bedrijf ruimschoots gehaald. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt het bedrijf niet in haar ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

5.6.3 Conclusie

Op basis van de Wgv en een goede ruimtelijke ordening zijn geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Algemeen

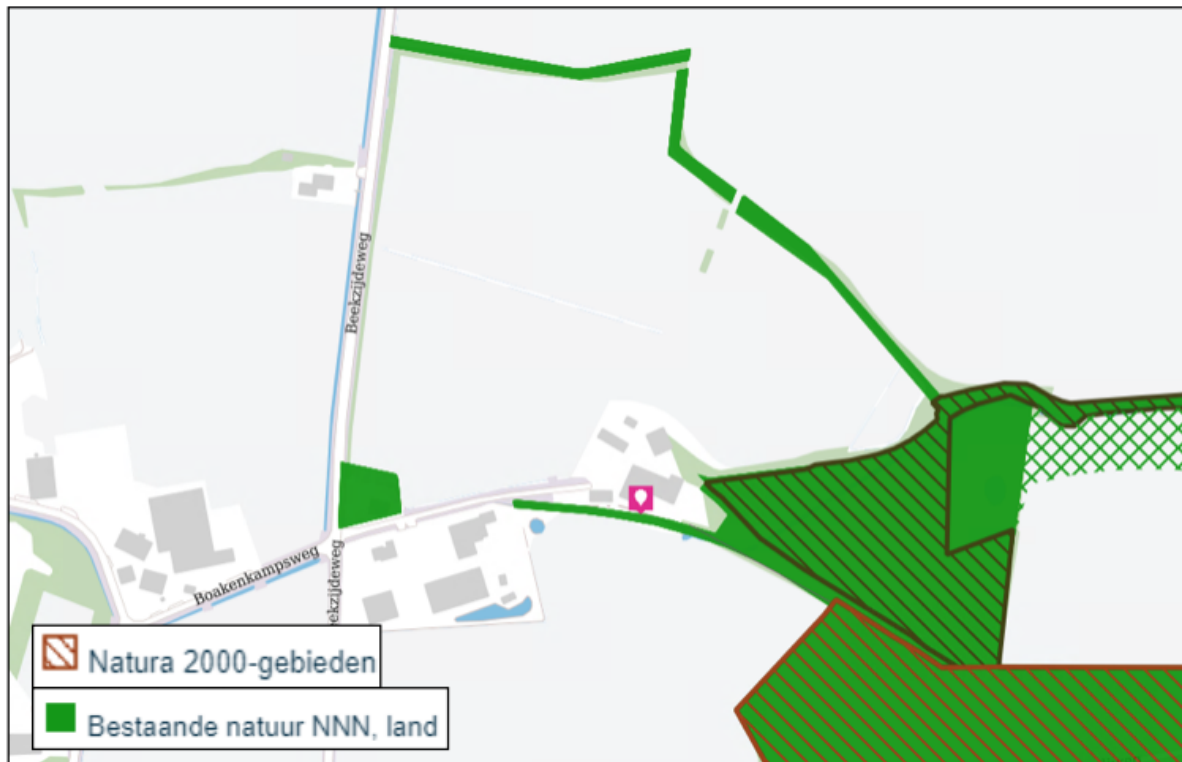
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

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

5.7.2.2 Natura 2000-gebieden

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied is voor een zeer klein deel gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het gaat om het Natura 2000-gebied 'Springendal en dal van de Mosbeek'. In afbeelding 5.2 is een uitsnede weergegeven van de ligging ten opzichte van het Natura 2000-gebied en het NNN. Het projectgebied is met de roze button weergegeven. De zuidelijke houtsingel ligt deels binnen dit Natura 2000-gebied. Het betreft echter een natuurlijke houtwal, waarvan de aanleg niet zorgt voor aantasting van het Natura 2000-gebied. Dit blijkt ook uit de stikstofberekening, waar hierna op wordt ingegaan.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 en het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

In dit geval is door BJZ.nu een stikstofberekening uitgevoerd voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase. De resultaten zijn hierna samengevat weergegeven. Het volledige rapport is als Bijlage 7 opgenomen.

Uit zowel de rekenresultaten van de AERIUS-berekening voor de gebruiksfase alsook de aanlegfase blijkt dat er in de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Om deze reden is intern salderen toegepast met de agrarische percelen gelegen binnen het plangebied. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 6.6 van de planregels, die ziet op een verplichting tot het beëindigen van het bemesten van agrarische gronden voordat de nieuwe recreatieve functie in gebruik mag worden genomen.

Uit de rekenresultaten van beide berekeningen blijkt dat er in de salderingsberekening geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Daarbovenop wordt gesteld dat er in beide situaties sprake is van een afname in depositie namelijk 0,09 mol/ha/jr voor de aanlegfase en 0,12 mol/ha/jr voor de gebruiksfase.

Er is geen sprake van een plan dat significante gevolgen kan hebben als bedoeld in artikel 2.7, eerste lid, Wet natuurbescherming. Het bestemmingsplan kan in overeenstemming met de Wet natuurbescherming worden vastgesteld. Gelet op dit onderzoek geldt er bovendien geen natuurvergunningplicht.

5.7.2.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Hierna wordt nader op de NNN ingegaan, met het bijbehorende beschermingsregime.

Het beschermingsregime voor deze gebieden wordt vastgelegd in een bestemmingsplan of in beheersverordening. Voor de overige gebieden binnen het NNN geldt dat het beschermingsregime uitsluitend vastgelegd kan worden in een bestemmingsplan.

Het plangebied ligt deels in het NNN. In dit geval worden er echter geen waarden van het NNN aangetast. Er worden namelijk geen groenelementen verwijderd, maar puur versterkt. Er is dan ook geen sprake van aantasting van het NNN. In paragraaf 4.2.3.3 is dit nader getoetst.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.7.3.2 Situatie plangebied

In dit geval is door natuurbank Overijssel en quickscan ecologie uitgevoerd. Het volledige rapport is als Bijlage 5 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste conclusies ingegaan.

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

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de boerderij en hooischuur verbouwd, de beplanting en nestkasten verwijderd en de zonnepanelen geplaatst worden tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibieën gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaatsen van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield.

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

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende foeragerende diersoorten af. Deze afname leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming.

5.7.4 Conclusie

De ontwikkeling heeft naar verwachting geen invloed op beschermde natuurgebieden, flora en fauna. Nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.8 Archeologie & cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

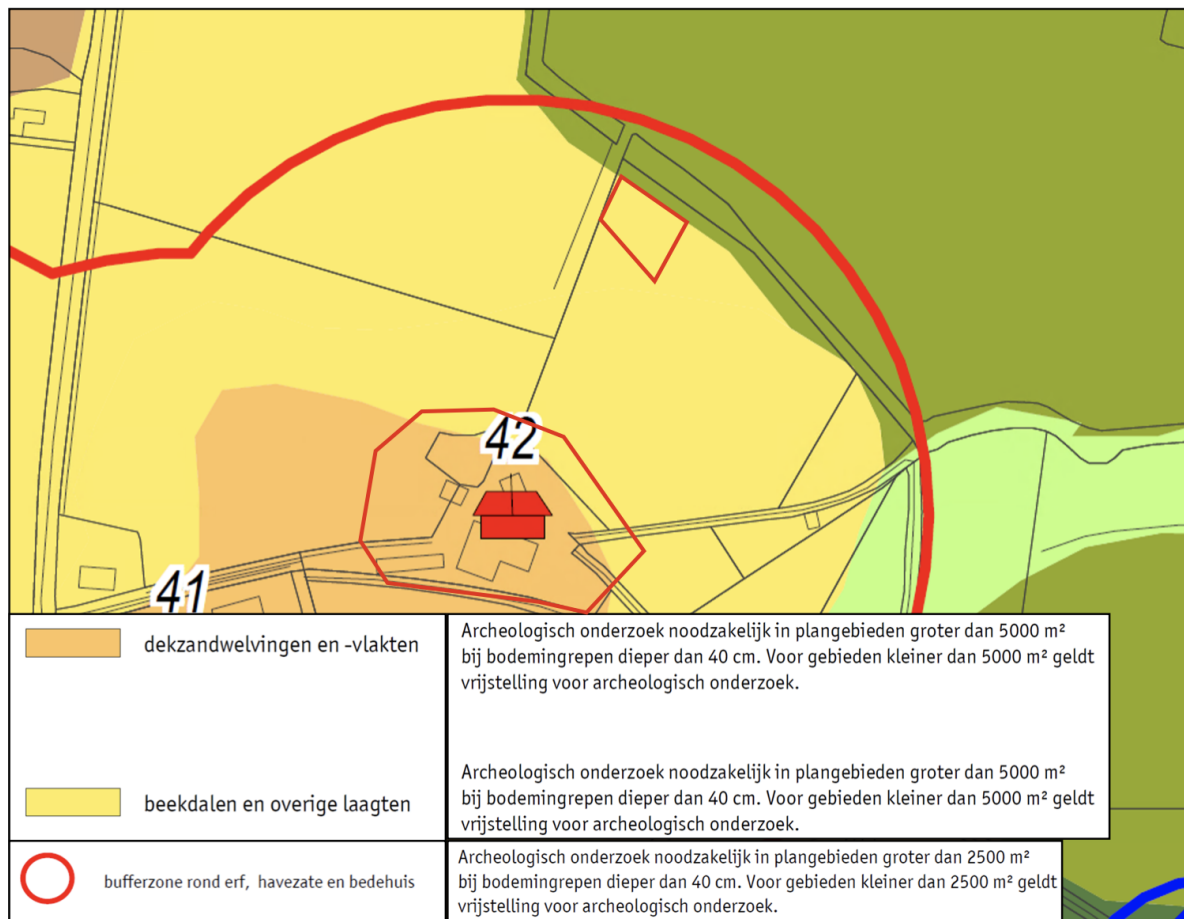
5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. 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.

5.8.1.2 Beoordeling

In dit geval is er nagenoeg geen sprake van bodemingrepen. Bovendien gelden op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid (de gemeentelijke archeologische verwachtings- en advieskaart) ter plaatse van het plangebied de gebiedstypen 'dekzandwelingen en vlakten' en 'beekdalen en overige laagten'. Voor deze gebieden geldt een onderzoekspllicht bij bodemingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 40 cm. Ook ligt het gehele plangebied binnen de attentiezone van een erf. Vanwege deze zone geldt een onderzoekspllicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en 40 centimeter. Ook deze oppervlakte wordt niet gehaald. Het gaat immers om de bouw van slechts één gebouw van slechts 50 m².

Dat wordt in dit geval niet gehaald. Een archeologisch onderzoek kan daarom achterwege blijven. Een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart is in afbeelding 5.3 weergegeven.



Afbeelding 5.3 Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: Gemeente Tubbergen)

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

5.8.2.2 Beoordeling

In dit geval gaat het om nieuwe functies op een historisch erf, waar enkele gebouwen als rijksmonument zijn aangewezen. De gemeente is daardoor bij bepaalde ingrepen verplicht om advies te vragen aan de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed, die namens de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (RCE) adviseert. Voor de ingrepen zal een monumentenvergunning aangevraagd worden, die door de RCE zal worden getoetst.

Overigens is in de plannen uitvoerig rekening gehouden met de rijksmonumentale waarde. De van belang zijnde monumentale aspecten blijven behouden. Uiteindelijk wordt door de ontwikkeling het monumentale landgoed toekomstbestendig behouden en krijgt het een duurzame vervolgfunctie, waarmee eventuele verpaupering voorkomen wordt.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er sprake is van positieve effecten op de cultuurhistorische waarden. Door de nieuwe functie worden monumentale gebouwen namelijk toekomstbestendig behouden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r.. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op 100 meter afstand van het plangebied. Uit de stikstofberekening (paragraaf 5.6) is reeds gebleken dat er geen sprake is van negatieve effecten ten aanzien van het betreffende Natura 2000-gebied. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de "aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van een functieverandering van een monumentaal woonerf, waarbij in pandig verblijfsrecreatieve functies worden gerealiseerd.

Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet (onevenredig) toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving.

Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.4 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Wateraspecten

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaalbeleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de

waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het voornemen door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'normale procedure'.

Het afvalwater wordt conform de huidige situatie afgevoerd via de gemeentelijke riolering. Het hemelwater wordt niet aangesloten op de riolering maar afgekoppeld. Op eigen terrein zullen er waterhuishoudkundige voorzieningen worden aangelegd, waardoor het hemelwater op eigen terrein zal infiltreren. Gezien de omvang van het erf en het groen wordt gesteld dat hier voldoende ruimte voor is. Het waterschap adviseert hiermee positief.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten en planverantwoording

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidenderegels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: in dit artikel is het strijdig gebruik geregeld en zijn de voorwaardelijke verplichtingen opgenomen;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksmogelijkheden;

- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningenstelsel;
- Wijzigingsbevoegdheden: onder welke voorwaarden de bestemming mag worden gewijzigd.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 10)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- Algemene gebruiksregels (Artikel 12)

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Hierin wordt in het algemeen ingegaan op het strijdige gebruik en eventuele afwijkingen hiervan.

- Algemene aanduidingsregels (Artikel 13)

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. Daar waar deze zijn opgenomen kunnen extra voorwaarden ten aanzien van bepaalde aspecten gelden. In dit geval is tevens een algemene aanduidingsregel opgenomen ter bescherming van de monumentale waarde van de rijksmonumenten.

- Algemene afwijkingsregels (Artikel 14)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- Algemene wijzigingsregels (Artikel 15)

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om onderdelen van het bestemmingsplan te wijzigen.

- Overige regels (Artikel 16)

In dit artikel worden de overige regels beschreven. Hier staan regels ten aanzien van parkeren beschreven.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

7.3.1 Bestemmingen

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch - 2 (Artikel 3)

De gronden rond het woonerf en ter plaatse van het parkeerterrein, behouden de agrarische bestemming. Het gaat om de gronden die mee dienen te worden genomen aangezien ter plaatse landschapsmaatregelen plaatsvinden en de gronden waar het parkeerterrein wordt gesitueerd.

De voor 'Agrarisch - 2' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor het agrarisch gebruik. Tevens is het uitvoeren van erfinrichtingsplannen, inpassingsplannen en/of landschapsplannen toegestaan. Voor het parkeerterrein binnen deze gronden is een specifieke aanduiding opgenomen.

Het bouwen van gebouwen en overkappingen is niet toegestaan. Er zijn uitsluitend andere bouwwerken toegestaan.

Er zijn specifieke gebruiksregels opgenomen, waarin vormen van strijdig gebruik opgenomen zijn. Van deze regels kan op ondergeschikte punten af worden geweken. Er is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden. Specifiek is voor maatregelen die worden uitgevoerd in het kader van het ruimtelijk kwaliteitsplan een uitzondering opgenomen. Op deze manier is het uitvoeren van het landschapsplan behorend bij dit bestemmingsplan zonder vergunning mogelijk.

Bos - Natuur (Artikel 4)

De gronden ter plaatse van het bestaande bos zijn conform huidige situatie bestemd met de bestemming Bos-Natuur. Deze gronden zijn met name bestemd voor natuur, bosbouw en houtproductie. Ook zijn ze bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarde.

Naast de huidige gronden hebben ook huidige agrarische gronden deze bestemming gekregen. Het gaat om gronden die worden afgewaardeerd naar natuurlijk gebruik.

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan. Wel kan hier van afgeweken worden voor het bouwen van beheergebouwen. Er zijn specifieke gebruiksregels opgenomen, waarin vormen van strijdig gebruik opgenomen zijn. Van deze regels kan op ondergeschikte punten af worden geweken. Er is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden. Specifiek is voor maatregelen die worden uitgevoerd in het kader van het ruimtelijk kwaliteitsplan een uitzondering opgenomen. Op deze manier is het uitvoeren van het landschapsplan behorend bij dit bestemmingsplan zonder vergunning mogelijk.

Water - 2 (Artikel 5)

De gronden ter plaatse van de bestaande beek zijn bestemd met Water – 2. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor beken, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen voor de waterafvoer en het behoud van natuurlijke en landschappelijke waarden.

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan. Er zijn enkel andere gebouwen toegestaan. Er zijn specifieke gebruiksregels opgenomen, waarin vormen van strijdig gebruik opgenomen zijn. Van deze regels kan op ondergeschikte punten af worden geweken. Er is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden. Specifiek is voor maatregelen die worden uitgevoerd in het kader van het ruimtelijk kwaliteitsplan een uitzondering opgenomen. Op deze manier is het uitvoeren van het landschapsplan behorend bij dit bestemmingsplan zonder vergunning mogelijk.

Wonen (Artikel 6)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het bestaande erf, waarbij het bestaande erf enigszins is vergroot aan de noordzijde. Dit is gedaan aangezien ter plaatse een nieuw bijgebouw en verharding ten behoeve van erfontsluiting, behorend bij het woonerf, worden gerealiseerd. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor woonhuizen en verblijfsrecreatie. De verblijfsrecreatie vormt een vorm van maatwerk en is specifiek aangeduid. Tevens zijn aan de verblijfsrecreatie gerelateerde ondergeschikte detailhandel, horeca en dienstverlening toegestaan.

De bouwregels maken onderscheid tussen regels voor hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken, vrijstaande bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken. De regels zijn zoveel mogelijk overgenomen van het nu geldende bestemmingsplan. Specifiek is bepaald dat twee woonhuizen zijn toegestaan en dat als hoofdgebouwen ook gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie gebouwd mogen worden. Qua maatvoering is voor zowel inhoud, bouw- en goothoogten als dakhelling opgenomen dat de bestaande maatvoeringen tevens toegestaan zijn, wanneer deze afwijken van de standaardbepalingen.

Ten aanzien van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken is belangrijk dat bepaald is dat maximaal de bestaande oppervlakte is toegestaan. Wel is specifiek bepaald dat het bouwen van een gebouw van 75 m² ten behoeve van ruimte voor berging en opslag is toegestaan. Hiermee is het plan uitvoerbaar, waarbij er sprake is van het bouwen van één nieuw gebouw van maximaal 50 m² en voor het overige gebruik maken van bestaande bebouwing.

Van de bouwregels kan worden afgeweken op ondergeschikte punten. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Ook van de specifieke gebruiksregels kan onder voorwaarden afgeweken worden.

Specifiek zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen die voorzien in de landschappelijke inpassing en een verplichting tot het beëindigen van het bemesten van agrarische gronden, voordat de nieuwe recreatieve functie in gebruik genomen wordt. Deze is gekoppeld aan een aanduiding ter plaatse van waar de saldering plaats zal vinden. Ook is er specifiek een voorwaardelijke verplichting opgenomen die voorziet in het aanleggen en in stand houden van de noordelijke ontsluiting en parkeerplaatsen.

Waarde - Archeologie 3 en Waarde - Archeologie 4 (Artikel 7 en Artikel 8)

Met het oog op het behoud van de archeologische waarden van de gronden zijn de archeologische dubbelbestemmingen opgenomen, conform het geldende bestemmingsplan. Hier is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig, wanneer de grond over een bepaalde oppervlakte en diepte wordt geroerd.

Waarde - Ecologie (Artikel 9)

Deze bestemming is conform geldende situatie overgenomen ter plaatse van het NNN. Gronden met deze bestemming zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de gronden ten behoeve van de instandhouding van het Natuurnetwerk Nederland. Er is een specifiek verbod voor boom- en sierteelt opgenomen.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

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 zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

Hoofdstuk 9 Vooroverleg

9.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en 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.

9.1.1 Het Rijk

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 de gewenste ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 ProvincieOverijssel

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

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben geleid tot de 'normale procedure'. Het waterschap geeft in een reactie een positief wateradvies (zie paragraaf 6.2).

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Initiatiefnemer heeft daarnaast de plannen uitvoerig met de directe omwonenden besproken.

9.3 Zienswijzen

Het plan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze ingediend. De behandeling van de zienswijze heeft geleid tot enkele aanpassingen. In de zienswijzennota, die is opgenomen als Bijlage 8, wordt hier nader op ingegaan. Het vooroverleg is hiermee positief afgerond.



Gemeente Tubbergen
Raadhuisplein 1
7651 CV Tubbergen
Tel. (0546) 628000
www.tubbergen.nl
gemeente@tubbergen.nl