



Bestemmingsplan Buitengebied, Broekzijdeweg 7 Albergen

Status: vastgesteld



Status: vastgesteld

Datum:

IMRO-Code: NL.IMRO.0183.BUIBPBROEKZIJDEWG7-
VG01

Auteur(s):

Buitengebied, Broekzijdeweg 7 Albergen

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 De bij het plan behorende stukken	5
1.4 Huidig planologisch regime	6
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	9
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	11
3.1 Gewenste ontwikkeling	11
3.2 Verkeer en parkeren	11
Hoofdstuk 4 Beleidskader	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.2 Provinciaal beleid	14
4.3 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	27
5.1 Geluid	27
5.2 Bodemkwaliteit	27
5.3 Luchtkwaliteit	28
5.4 Externe veiligheid	29
5.5 Milieuzonering	30
5.6 Geur	32
5.7 Ecologie	33
5.8 Archeologie & cultuurhistorie	35
5.9 Besluit milieueffectrapportage	36
Hoofdstuk 6 Wateraspecten	39
6.1 Vigerend beleid	39
6.2 Waterparagraaf	39
Hoofdstuk 7 Juridische aspecten en planverantwoording	41
7.1 Inleiding	41
7.2 Opzet van de regels	41
7.3 Verantwoording van de regels	42
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	45
Hoofdstuk 9 Vooroverleg	47
9.1 Vooroverleg	47
9.2 Inspraak	47
9.3 Zienswijzen	47

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Broekzijdeweg 7 te Albergen. Ter plaatse is een agrarische bestemming aanwezig welke voorzien is van een bouwvlak, relatieteken en de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

De aanduiding dat er geen bedrijfswoning is toegestaan is voor het eerst opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2006. Dit terwijl ter plaatse van het plangebied wel een bedrijfswoning aanwezig is. Na onderzoek van de gemeente valt niet met zekerheid te zeggen of het wegbestemmen bewust is gebeurd. Aangezien hier geen duidelijke aanwijzingen voor zijn en de woning gedurende al die jaren wel nagenoeg onafgebroken bewoond is geweest, is geconcludeerd dat het weg bestemmen van de bedrijfswoning abusievelijk is gebeurd. Om deze reden is ingestemd met het repareren van deze situatie, door de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten met betrekking tot het houden van dieren op deze locatie zijn reeds beëindigd. Om die reden wordt het plangebied voorzien van een passende woonbestemming.

De gewenste situatie is op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016" niet toegestaan. Om voorliggend voornemen mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening vereist. 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 aan de Broekzijdeweg 7 in Albergen (gemeente Tubbergen). Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Tubbergen, Sectie H, perceelnummer 1756, 3006, 7713 en 7714. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de stad Almelo, de kern Albergen en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging locaties plangebied ten opzichte van Almelo, Albergen en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied, Broekzijdeweg 7 Albergen" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0183.BUIBPBROEKZIJDWEG7-VG01) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen.

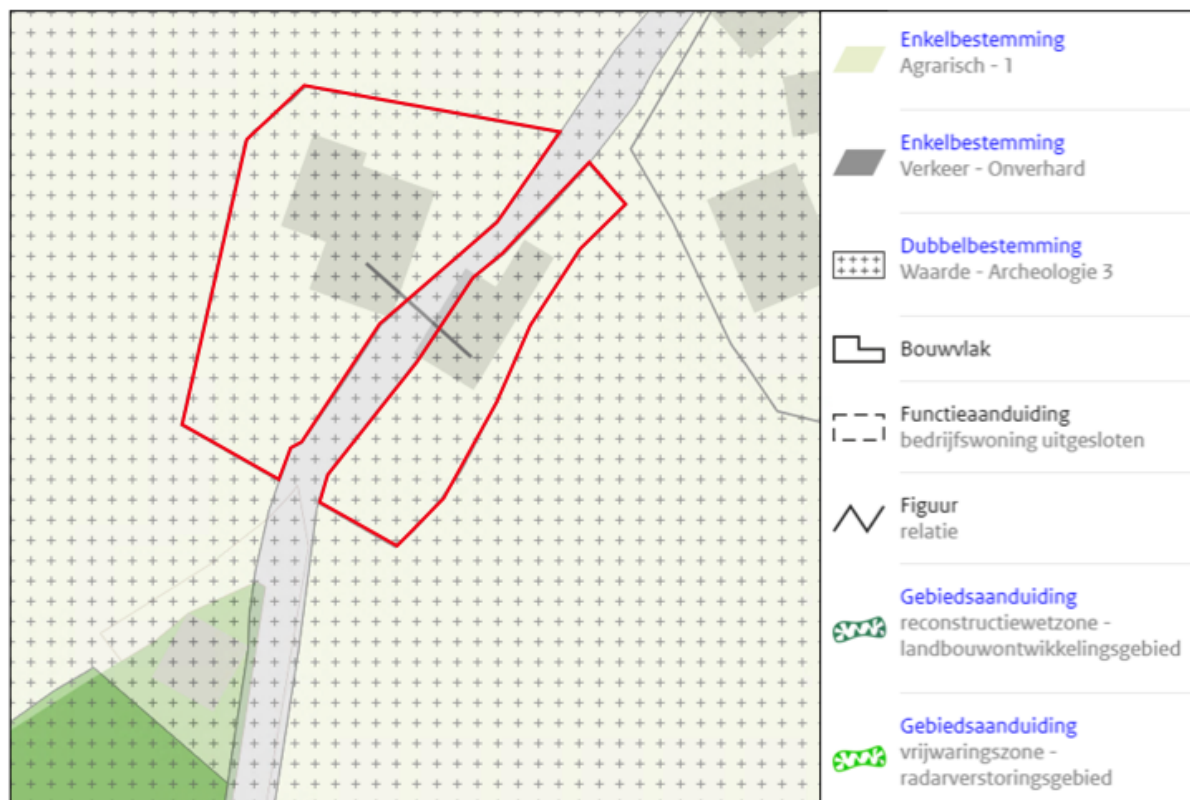
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan 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 bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan" (vastgesteld op 15 december 2020). In dit geval is met name het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016" relevant.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016" opgenomen met daarin aangegeven de indicatieve ligging (rode belijning) van het plangebied.



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

1.4.2 Bestemmingen en aanduidingen

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch 1', waarbij specifiek de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' en een bouwvlak is opgenomen. Daarnaast gelden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - radarverstoringgebied' en 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch - 1' met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' en een 'bouwvlak' zijn hoofdzakelijk bedoeld voor het agrarisch gebruik en de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Bedrijfsgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Woningen zijn niet toegestaan in de vorm van een bij het agrarisch bedrijf behorende bedrijfswoning.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' is opgenomen ter bescherming van de te verwachten archeologische waarden.

De voor 'reconstructiewetzone landbouwontwikkelingsgebied' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor de ontwikkeling van de landbouw, waarbij het belang van de landbouw bovengeschikt is aan andere belangen. Overige functies (onder andere natuur en landschap, recreatie en toerisme en wonen) kunnen zich in deze gebieden ontwikkelen, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkeling van bestaande of inplaatsing van nieuwe agrarische bedrijven.

De voor 'vrijwaringszone - radarverstoringgebied' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het vrijhouden van een goed radarbeeld van het luchtruim. Er zijn aanvullende bouwregels opgenomen voor de maximale bouwhoogte van bouwwerken.

1.4.3 Strijdigheid

De huidige bedrijfswoning aan de Broekzijdeweg 7, is op basis van het geldende bestemmingsplan planologisch gezien niet bij recht toegestaan maar onder het overgangsrecht geplaatst. Tevens mag de bedrijfswoning niet in gebruik worden genomen als er geen binding is met het agrarisch bedrijf.

In dit bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling (functiewijziging van agrarisch naar wonen) mogelijk gemaakt. Tevens wordt de bestaande (bedrijfs)woning voorzien van een passende 'reguliere' woonbestemming. Aangetoond wordt 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

Het plangebied ligt aan de Broekzijdeweg 7 in het buitengebied van de gemeente Tubbergen. De kern Albergen bevindt zich ten noorden van het plangebied op circa 2 kilometer. De ruimtelijke- functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden, verspreid liggende agrarische bedrijfspercelen en woonpercelen.

Op het perceel is een agrarisch bedrijf gevestigd geweest met bijbehorende bedrijfswoning. Er worden ten behoeve van het agrarisch bedrijf al enige tijd geen dieren meer gehouden op de locatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn daarmee reeds volledig beëindigd.

Het plangebied en zijn bebouwing zijn enigszins uniek te noemen. De woning en bijbehorend erf worden gescheiden middels een doorgaande onverharde weg. Op het erf staan enkele bomen. Het woonperceel wordt ontsloten op de tussenliggende onverharde weg welke ontsloten is op de Broekzijdeweg. Voor het overige ligt om het perceel heen agrarische cultuurgronden. In afbeelding 2.1 is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1

Luchtfoto huidige situatie (Bron: PDOK)

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Aanleiding

Zoals reeds omschreven is het wenselijk om aan de Broekzijdeweg 7 een voormalig vrijstaande bedrijfswoning met schuur planologisch te wijzigen naar een reguliere woning. Er is sprake van situatie die onder het gebruiksovergangsrecht is gebracht. Het gebruik van de bedrijfswoning wordt middels onderhavig bestemmingsplan gewijzigd naar een reguliere woonbestemming. Zodoende komt de feitelijke en de planologische situatie overeen. De bestaande schuur blijft in gebruik ten behoeve van het opslaan van materiaal en materieel.

3.1.2 Landschappelijke inpassing

Het bestaande erf is al landschappelijk ingepast. Het voornemen voorziet enkel in een wijziging van de functie ter plekke zodat de feitelijke en planologische situatie overeenkomt. Het erf zal in de nieuwe situatie niet wijzigen.

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', echter wordt hierin voor het buitengebied verwezen naar de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Op basis van deze publicatie kan eveneens de verkeersgeneratie worden bepaald.

In voorliggend geval is sprake van de volgende uitgangspunten:

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

3.2.1.1 Uitgangspunten

In voorliggend geval wordt aan de Broekzijdeweg 7 een woning planologisch toegevoegd. Echter was deze woning al bestaand en aanwezig op de locatie voor de laatste tientallen jaren.

Naast de reeds vermelde uitgangspunten worden voor het berekenen van de extra parkeerbehoefte en verkeersgeneratie de volgende uitgangspunten gehanteerd op basis van de CROW publicatie:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand;
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 2,0 en maximaal 2,8;
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per etmaal.

3.2.1.2 Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen erf. Voor de woning geldt op basis van de publicatie van het CROW een parkeernorm van de parkeerbehoefte van afgerond 3 auto's. Ter plaatse van het bestaande erf is voldoende ruimte aanwezig om hierin te voorzien. Opgemerkt wordt dat per saldo sprake zal zijn van een afname van de parkeerbehoefte. Deze afname is verklaarbaar vanwege het wegbestemmen van het agrarische bedrijf en de daarbij behorende parkeerbehoefte.

Voor wat betreft de parkeerbehoefte zijn dan ook geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.1.3 Verkeer

In de huidige situatie is er al sprake van een woning ter plaatse. Het aantal verkeersbewegingen zal niet toenemen door de functiewijziging.

De Broekzijdeweg kan dit aantal verkeersbewegingen zonder problemen opvangen. Opgemerkt wordt dat per saldo sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Deze afname is verklaarbaar vanwege het wegbestemmen van het agrarische bedrijf en de daarbij behorende verkeersbewegingen.

Voor wat betreft de verkeersgeneratie zijn dan ook eveneens geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.2 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 Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies,

- gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
 3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.1.4 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.

Wat de "Ladder voor duurzame verstedelijking" betreft is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet wordt voorzien in een woningbouwlocatie of andere stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4).

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de functiewijziging van één bestaande woning en het wegbestemmen van een agrarisch bedrijf. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Geconcludeerd wordt dat geen verdere toetsing plaats hoeft te vinden aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" en dat het initiatief voldoet aan het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

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 Uitvoeringsmodel 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:

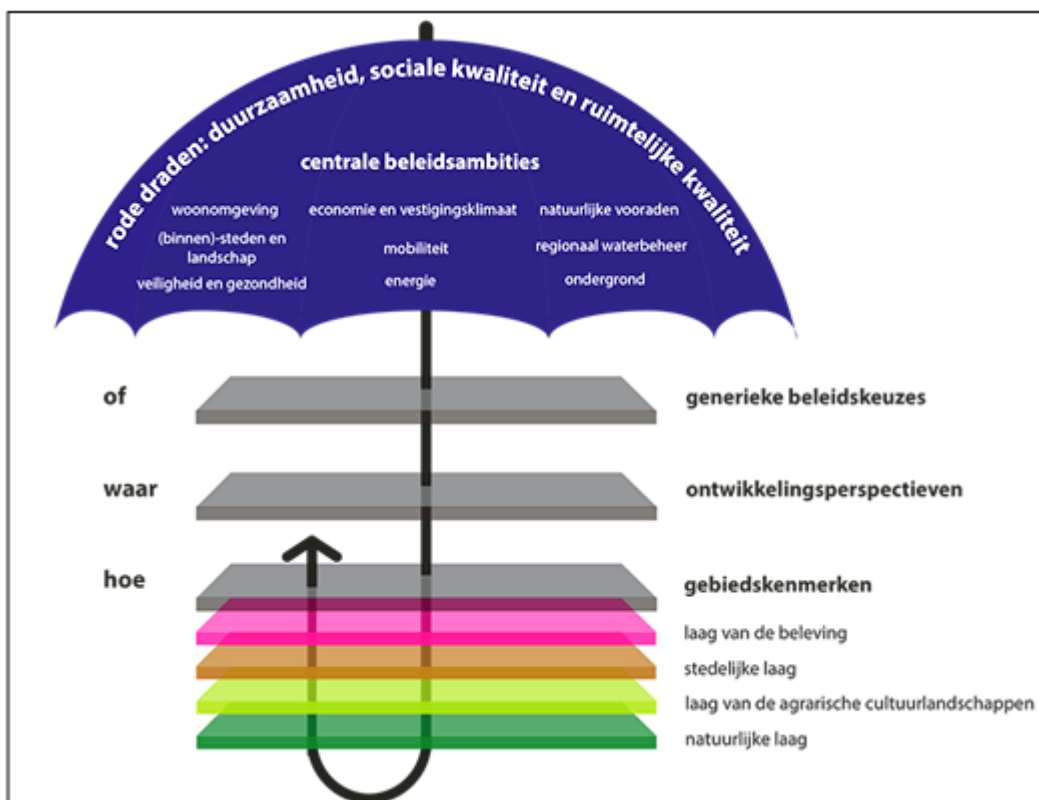
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

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

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' blijkt dat de artikelen 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang zijn.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening

Voorliggende ontwikkeling betreft de functiewijziging van een bestaand agrarisch erf met bedrijfswoning in een

reguliere woonbestemming. Per saldo is er geen sprake van een toename van ruimtebeslag, aangezien de huidige situatie behouden blijft. Samenvattend wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke 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

Voorliggende ontwikkeling betreft de functiewijziging van een bestaand agrarisch erf met bedrijfswoning in een reguliere woonbestemming. De wijziging zorgt ervoor dat de gebouwen in gebruik blijven ten behoeve van de huidige woonfunctie. Door deze passende vervolfunctie wordt weer geïnvesteerd in het onderhoud van de bebouwing. Dit zorgt voor een betere ruimtelijke kwaliteit ter plekke. 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.

4.2.3.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, waarbij het plangebied met rode cirkel is aangegeven.



Afbeelding

dig 4.2 Uitsnede overzichtskaart ontwikkelingsperspectieven (Bron: Provincie Overijssel)

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

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

De 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.

Toetsing van het initiatief aan het Ontwikkelingsperspectief

Het plangebied aan de Broekzijdeweg 7 beperkt de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering (zie paragraaf 5.5 en 5.6). Daarnaast is de functie wonen passend binnen het mixlandschap. Voorliggende functiewijziging betreft dan ook een kleinschalige ontwikkeling in het buitengebied van de gemeente Tubbergen, die bijdraagt aan de ambities van het geldende ontwikkelingsperspectief.

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.

De 'Stedelijke laag' wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien hiervoor 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 'Dekzandvlakte en ruggen' (zie afbeelding 4.3).



Afbeelding 4.3

afbeelding 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

'Dekzandvlakte en ruggen'

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

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 gevolgen heeft voor de natuurlijke gronden en systemen.

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 'Agrarische laag' aangeduid met het gebiedstype 'Oude Hoevenlandschap' (zie afbeelding 4.4).



Afbeelding 4.4

Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

'Oude hoevenlandschap'

Het Oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

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

Het voornemen voorziet enkel in de functiewijziging naar een reguliere woonbestemming. De bestaande situatie zal niet wijzigen en er zullen geen werkzaamheden aan de bebouwing plaatsvinden.

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 betreft een functiewijziging naar een reguliere woonbestemming. Het betreft tevens een reeds bestaande situatie waarbij geen extra lichtuitstraling gepaard gaat. Opgemerkt wordt dat middels voorliggend bestemmingsplan de mogelijkheid tot het exploiteren van een agrarisch bedrijf met bijbehorende lichtuitstraling wordt opgeheven. Gelet hierop levert dit dan ook geen gevolgen op voor de laag 'donkerte'.

4.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 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.

4.3.1 Mijn omgevingsvisie Tubbergen

4.3.1.1 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.

4.3.1.2 Speerpunten

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

Aantrekkelijk wonen

De gemeente werkt aan de juiste woning op de juiste plek. Dat gebeurt door:

- het opstellen van de Woonvisie waarin voor de komende jaren een doorkijk gemaakt wordt naar de behoefte en de mogelijkheden op gebied van wonen. Hierbij wordt de link gelegd naar de ontwikkelingen in het Sociaal Domein;
- het opstellen van het meerjaren woningbouwprogramma met inbreng vanuit de kernen;
- de verbinding te leggen met de provinciale woonagenda;
- het maken van lokaal beleid zoals de nota inbreidingslocaties.

Betaalbaar wonen in je eigen gemeente

De gemeente wil dat het aantal en de soort woningen in een kern passen bij de vraag. Inwoners moeten voor hun woning zoveel mogelijk in hun eigen gemeente terecht kunnen. Ook is het belangrijk dat woningen voor elke doelgroep bereikbaar en toegankelijk zijn.

Inbreiden voor uitbreiden

Vanuit de gemeente bestaat de wens om binnen de grenzen van een kern bouwen. In de meeste gevallen gaat het om plekken die verbeterd moeten worden of plekken waarvan de bestaande functie vervalst. Denk hierbij aan het verdwijnen van een bedrijf, het sluiten van een kerk of het slopen van oude woningen. Als er binnen de kern geen plekken zijn om te bouwen, kijkt de gemeente naar bouw mogelijkheden aan de rand van een kern. Kernen zijn verschillend in de behoefte aan woningen. Daarom gaat de gemeente samen met kernen in gesprek om te kijken wat bij elk dorp past.

Kijken naar de toekomst

Er is verschil in hoeveel en welk soort woningen nu nodig en gewenst zijn en wat de vraag over 15 jaar is. Huidige knelpunten zijn bijvoorbeeld betaalbare woningen voor starters en woningen voor ouderen. In onze woonvisie kijken we op basis van onderzoek en gesprekken met alle betrokkenen vooruit op de vraag naar woningen. De gemeente probeert erop te sturen dat het aanbod van woningen daarop aansluit. Hierbij wordt de behoeften op de lange termijn en de bestaande voorraad in het oog gehouden.

Buitengebied in balans

De gemeente wil een economische sterk buitengebied met veel verschillende functies waarin alle bewoners en gebruikers aan hun trekken komen. Het Twentse landschap is een uniek coulisselandschap met houtwallen, singels, essen, ontginningen, natuurgebieden en landgoederen. Dit landschap draagt in grote mate bij aan de identiteit van de streek. De houtwallen en singels vormen verbindingen van natuurgebied naar natuurgebied die voor veel planten en dieren belangrijk zijn. Kortom zowel mensen als dieren voelen zich hier thuis. Het is voor iedereen belangrijk om een sterk en mooi buitengebied te behouden.

In het buitengebied komen veel verschillende functies voor die allemaal ruimte nodig hebben. We zien landbouw, natuur, toerisme en bedrijvigheid, recreatie en ook wonen. Daarnaast vragen nieuwe functies om ruimte. Dit zijn bijvoorbeeld de hernieuwbare opwekking van energie en de vraag naar voldoende waterberging. Al deze functies leggen samen veel druk op ons buitengebied. Daarom het uitgangspunt: de goede functies op de goede plek. Combinaties van functies zullen nodig zijn, om alles aan bod te laten komen. De gemeente streeft naar een buitengebied met een mooie balans tussen het landgebruik, de leefbaarheid en de kwaliteit van landschap, bodem, water en lucht. Dat maakt ons het sterker en is gunstig voor de leefbaarheid

In afbeelding 4.6 is een uitsnede van de waardenkaart van de omgevingsvisie weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met een rode omlijning en ligt in een gebied dat is gericht op beperkte ontwikkeling door lage waarde en hoge dynamiek. De voorgenomen ontwikkeling is goed verenigbaar in dit gebied.



Afbeelding 4.6 Uitsnede waardenkaart uit de omgevingsvisie (Bron: Provincie Overijssel)

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de structuurvisie Tubbergen

Voorliggend plan voorziet in de functiewijziging naar een reguliere woonbestemming. De agrarische bedrijvigheid is enkele jaren gestopt. Het bestaande erf is tevens al landschappelijk ingepast waarbij er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Met de functiewijziging blijft de voormalige bedrijfswoning en bijgebouwen in gebruik. Gelet op de waarden in de waardenkaart van de gemeente, zoals 'gemengd gebied', is de ontwikkeling goed passend. Voorgenomen ontwikkeling is in lijn met 'Mijn omgevingsvisie Tubbergen'.

4.3.2 Woonvisie 2021+

4.3.2.1 Algemeen

Het woonbeleid van de gemeente Tubbergen voor de komende jaren is weergegeven in de 'Woonvisie 2021+'. De afgelopen jaren hebben aangetoond dat de woningmarkt zeer dynamisch is. De woonvisie beschrijft daarom de gemeentelijke koers voor de komende jaren, maar er wordt volgende flexibiliteit gehouden om tussentijds bij te sturen, mochten de ontwikkelingen op de woningmarkt daarom vragen.

4.3.2.2 Woningbouw om te voorzien in de vraag

Platteland in trek; toenemend aantal vestigers

De komende jaren wil de gemeente voldoende woningen bouwen om te voorzien in de verwachte vraag. Om dat te bewerkstelligen is het ten eerste zaak om goed inzicht te hebben in die verwachte woningvraag. De afgelopen vijf jaar is het aantal huishoudens in Tubbergen gegroeid met ongeveer +300. Deze groei is mede tot stand gekomen door een positief binnenlands migratiesaldo. Er vestigden zich meer mensen in Tubbergen vanuit andere gemeenten, dan er vertrokken. In de jaren voor 2016 was er nog sprake van een vertrekoverschot.

Het zijn vooral jongeren tussen 15 en 25 jaar die de gemeente verlaten. Dat komt voor een belangrijk deel vanwege werk of studie elders. Maar voor een deel van de vertrekkende jongeren speelt het woningaanbod mee. Voor hen zijn er niet of nauwelijks betaalbare woningen beschikbaar, waardoor zij (al dan niet tijdelijk) opteren voor een woning in een gemeente waar het aanbod goedkoper is. Een deel van de jongeren keert na verloop van tijd terug als men een gezin gaat stichten en meer financiële mogelijkheden heeft om een woning te kopen. We staan immers bekend als een zeer kindvriendelijke gemeente met veel ruime gezinswoningen en in elke kern een school aanwezig.

Daarnaast ziet de gemeente zeker de laatste jaren een vestigingsoverschot van 50-plussers. Door de stijgende woningprijzen in de steden is de gemeente als groene, rustige woongemeente met ruime woningen steeds aantrekkelijker geworden voor vestigers. Het gaat vaak om vestigers die vanuit de stedelijke omgeving van Almelo en Hengelo op zoek zijn naar een ruime gezinswoning in het groen, maar steeds vaker gaat het ook om vestigers van ver buiten de regio. Dat kunnen mensen zijn die van oorsprong uit Tubbergen of omgeving komen, maar ook vestigers van verder weg die onze gemeente kennen omdat ze hier bijvoorbeeld ooit op vakantie zijn geweest. Het zijn nu nog met name 50- en 65-plussers, waarvoor de reisafstand tot werk minder (of helemaal geen) een rol speelt. Maar de aantrekkingskracht van de gemeente Tubbergen neemt in de komende jaren wellicht ook toe bij andere leeftijdscategorieën, omdat thuiswerken door de Coronacrisis een hoge vlucht heeft genomen. De fysieke nabijheid van kantoor is daardoor minder belangrijk geworden, terwijl een ruime woning (met ruimte voor een werkplek) juist belangrijker wordt.

Woningbouwprogramma: +640 woningen

Voor de komende jaren gaat de gemeente uit van een woningbehoefte van 640 woningen voor de periode 2020-2030. Gezien de huidige druk op de markt wil de gemeente deze woningbouwopgave zoveel mogelijk de komende vijf jaar realiseren. Mocht er na de eerste vijf jaar meer woningen gebouwd zijn dan de geprognosticeerde behoefte, dan zal de gemeente daar met de woningbouwopgave na 2025 rekening mee houden.

Daarnaast is het wenselijk om een ruimere plancapaciteit aan te houden dan enkel te koersen op de verwachte woningbehoefte. De ervaring leert dat een deel van de plannen vertraging oploopt of helemaal niet doorgaat. Voor het tijdig kunnen inspelen op de behoefte is een zachte plancapaciteit van 130% reëel; zo'n 830 woningen (ervan uitgaande dat 30% van de plannen niet of vertraagd wordt gerealiseerd)

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke woonvisie

Er is voor de woning een concrete behoefte (de bewoners van het perceel). Opgemerkt wordt dat er dan ook geen sprake is van nieuwbouw of het toevoegen van een woning. De ontwikkeling past dan ook binnen het gemeentelijke woonbeleid. Geconcludeerd wordt dat voorliggend voornemen in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

4.3.3 Casco-benadering in Noordoost-Twente

4.3.3.1 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.

4.3.3.2 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 casco-benadering 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, het plangebied is met een rode cirkel indicatief weergegeven.



Afbeelding 4.7 Fragment Cascokaart (Bron: Atlas Overijssel)

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

Op de kaart is te zien dat om het plangebied zowel elementen aanwezig zijn die wel, als niet tot het casco behoren. Voorgenomen ontwikkelingen hebben geen consequenties voor de elementen staande op de casco kaart (zie afbeelding 4.7). Zoals in hoofdstuk 3 omschreven is het erf al landschappelijk ingepast. Hierbij is er in zijn geheel geen sprake van verwijdering van bestaande landschapselementen. Gelet op vorenstaande en de beoogde ontwikkeling zijn geen belemmeringen ten aanzien van de casco-benadering en worden geen nadere voorwaarden gesteld.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

5.1.2.1 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein aanwezig, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Het aspect industrielawaai is dan ook niet van toepassing voor het plangebied. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woonfunctie wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (Milieuzonering).

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval eveneens buiten beschouwing gelaten, omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op zeer ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. Deze zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De bestaande bedrijfswoning betreft een bestaand geluidsgevoelig object en kan daarom buiten beschouwing worden gelaten. In artikel 76 van de Wgh is namelijk bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt tevens het herbestemmen van de bestaande (bedrijfs)woning naar een reguliere woning.

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.

Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de

bodemonderzoekplicht:

1. als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
2. als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder als 2 uur gehanteerd;
3. als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd)

5.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is sprake van een functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. Hierbij is geen sprake van het toevoegen van een nieuwe functie waarbij langdurig menselijk verblijf is toegestaan. Tot slot wordt opgemerkt dat er geen sprake is van bodemingrepen.

Gelet op het vorenstaande is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

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 Onderzoekresultaten luchtkwaliteit

Verkeersbewegingen kunnen van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Binnen het voornemen, in het buitengebied van Tubbergen wordt één agrarisch bedrijf wegbestemd en een huidig bestaande bedrijfswoning omgezet in reguliere woonbestemming. Dit zorgt, zoals beschreven in paragraaf 3.2 van deze toelichting, niet voor een 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:

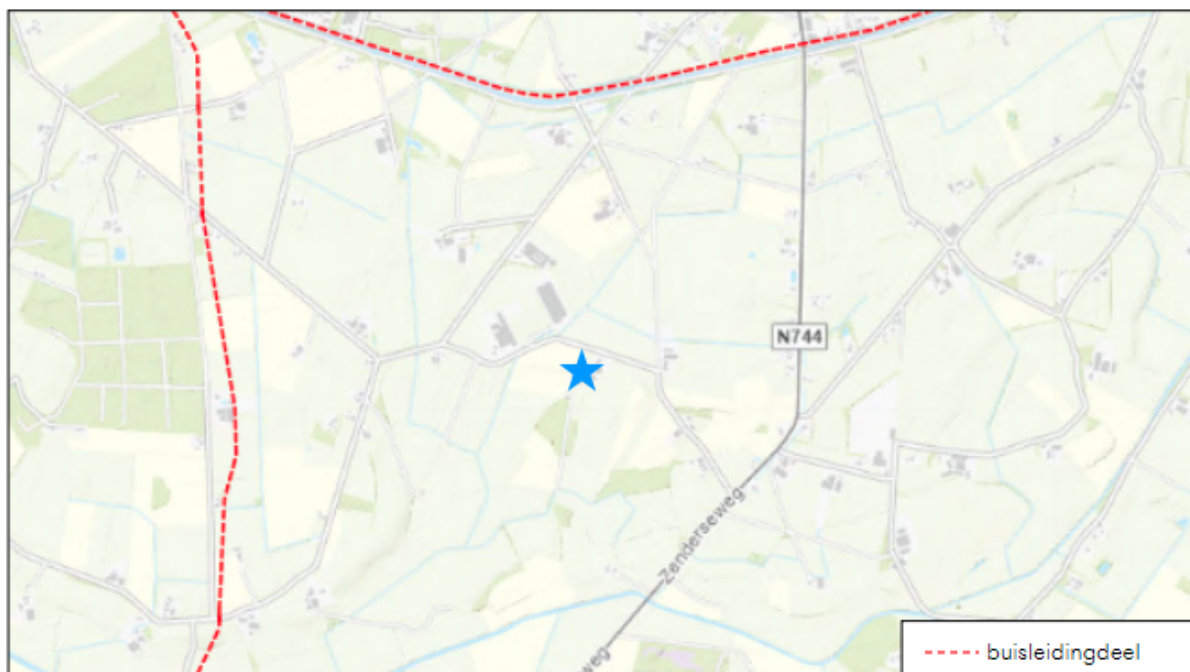
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe ster) 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

De dichtstbijzijnde buisleiding, ten noorden van het plangebied, te zien in afbeelding 5.1, bevindt zich op een afstand van circa 1,1 kilometer. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze buisleiding.

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.

De 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

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 wordt agrarisch bouwvlak wegbestemd en wordt er een reguliere woonbestemming mogelijk gemaakt. Deze woonfunctie is niet milieubelastend. Het woon- en leefklimaat van omliggende woningen wordt niet aangetast als gevolg van de ontwikkeling.

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 voorliggend geval wordt ingegaan op de dichtsbijzijnde bedrijven aan de Broekzijdeweg 1, 4, 5 en 8. Dit betreffen allemaal veehouderijen.

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. Het aspect geur blijft buiten beschouwing.

In de onderstaande tabel zijn deze bedrijven weergegeven, waarbij tevens de functie, milieucategorie, grootste richtafstand (m.u.v. geur) en daadwerkelijke afstand tot het plangebied zijn weergegeven. De daadwerkelijke afstand is gemeten van de grens van het bouwvlak van de belastende functie tot de grens van het bouwvlak van de dichtstbijzijnde gevoelige functie (gevel van de woning)

Functie	Milieucategorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Broekzijdeweg 1 (intensieve veehouderij)	4.1	50 meter	100 meter
Broekzijdeweg 4 (intensieve veehouderij)	4.1	50 meter	299 meter
Broekzijdeweg 5 (melkveebedrijf)	3.2	30 meter	32 meter tot bouwvlak 54 tot dichtstbijzijnde schuur
Broekzijdeweg 8 (intensieve veehouderij)	4.1	50 meter	230 meter

Zoals blijkt uit de tabel, wordt in voorliggend geval aan alle richtafstanden (met uitzondering van geur) voldaan. Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van uit worden gegaan dat ter plaatse van de woning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd levert deze ontwikkeling geen belemmering op voor de betreffende agrarische bedrijven. Dit aangezien in dit geval woningen van derden op kortere afstand zijn gelegen en hiermee maatgevend zijn.

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 melkkoaien) 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.

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2 en 3) voor ondermeer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;
 - in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;
 - in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;
- ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Situatie plangebied

5.6.2.1 Algemeen

Zoals in paragraaf 5.5 is aangegeven, bevinden zich diverse veehouderijen in de omgeving van het plangebied. In voorliggend geval is echter sprake van een functiewijziging van een agrarisch bedrijfsperceel naar een woonperceel. Op basis van artikel 14 van de Wgv dient, is dit geval, de afstand van een geurgevoelig object tot een veehouderij ten minste 50 meter te bedragen.

Zoals ook in paragraaf 5.5 is aangegeven, bevinden omliggende veehouderijen allemaal op een afstand van meer dan 50 meter. Waardoor wordt gesteld dat omliggend agrarische bedrijven niet worden belemmerd als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

In voorliggend bestemmingsplan wordt de positionering van de woning in het plangebied vastgelegd. Dit om te voorkomen dat de woning planologisch gezien op te korte afstand van omliggende veehouderijen kan worden gebouwd.

Desondanks is door BJZ.nu is een geuronderzoek uitgevoerd welke toegevoegd is als Bijlage 1 bij deze toelichting. Het geuronderzoek dient ter onderbouwing of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6.2.2 Resultaten onderzoek

Om het woon- en leefklimaat te kunnen beoordelen is zowel de voor- als de achtergrondgeurbelasting berekend. Vanwege de veehouderij aan de Broekzijdeweg 8 bedraagt de hoogste voorgrondgeurbelasting ten hoogste 17,2 OU_E/m^3 ter plaatse van de woning. Het woon- en leefklimaat qua voorgrondgeurbelasting ter plaatse van de woning is volgens de berekening en de gegevens uit het geuronderzoek als 'slecht' te kwalificeren. De achtergrondgeurbelasting bedraagt ten hoogste 22,59 OU_E/m^3 Volgens het geuronderzoek is het woon- en leefklimaat qua achtergrondbelasting ter plaatse van de woning te kwalificeren als 'tamelijk slecht'.

Bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat bestaat de volgende vuistregel: de voorgrondgeurbelasting is maatgevend als die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In deze situatie is de voorgrondgeurbelasting maatgevend en is het woon- en leefklimaat te kwalificeren als 'slecht'.

5.6.2.3 Verantwoording

In het plangebied is voor het aspect geur sprake van een 'tamelijk slecht' tot 'slecht' woon- en leefklimaat voor de functie wonen. Deze situatie kan aanvaardbaar zijn wanneer de slechte score op het aspect geur kan worden gecompenseerd met bovengemiddelde scores op andere aspecten die het woon- en leefklimaat beïnvloeden, zoals bijvoorbeeld geluid, groene omgeving, ruimte, lokale voorzieningen (parkeerruimte, scholen, winkels).

Er is in dit geval sprake van bovenstaand compenserende maatregel. Door het stoppen van een agrarisch bedrijf, wordt namelijk de situatie ten aanzien van 'geur' beter dan deze in de huidige situatie het geval is. Tevens wordt opgemerkt dat enkele geurbelastende bedrijven de komende jaren ontwikkelingen doorvoeren waardoor de emissie sterk zal verminderen. Bovendien is het plan op andere punten ruimtelijk voldoende tot goed. Zo is er sprake van een goede ruimtelijke inpassing en een aanvaardbare situatie ten aanzien van onder andere de aspecten 'bodem', 'ecologie', 'geluid' en 'luchtkwaliteit'. Hiermee is er sprake van een integrale afweging, die de situatie ten aanzien van het aspect 'geur' aanvaardbaar maken. Zoals eerder aangegeven worden intensieve veehouderijen in de omgeving daarnaast ook niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

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 vergunningstelsel 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 niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. De locatie ligt op minimaal 8,1 kilometer afstand van het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Lemselermaten'.

Gezien het voornemen enkel een functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een reguliere woonbestemming mogelijk maakt en de grote afstand tot Natura 2000-gebied, wordt gesteld dat er geen significant negatieve effecten zijn op de betreffende Natura 2000-gebieden. Een stikstofberekening wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd wordt dat verwacht wordt dat het project in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig is.

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.

Het plangebied ligt niet in het NNN. De afstand van het plangebied tot NNN bedraagt circa 2,3 kilometer. Gezien de locaties buiten het NNN liggen (het NNN kent geen schaduwwerking, wat betekent dat ontwikkelingen buiten het NNN per definitie niet zogen voor een negatief effect) wordt gesteld dat er geen sprake is van negatieve effecten ten aanzien van het NNN.

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 voorliggend geval is er enkel sprake van een functiewijziging. Er zullen geen gebouwen aangepast of gesloopt worden. Gelet op het vorenstaande wordt het uitvoeren van een natuurwaardenonderzoek niet noodzakelijk geacht.

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

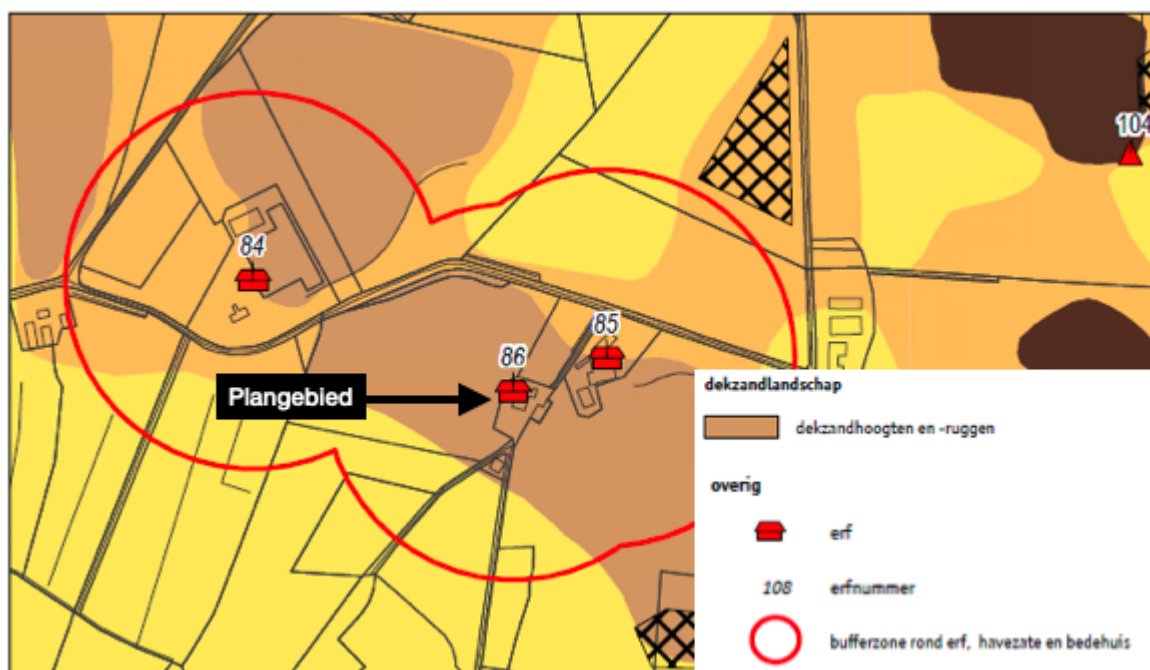
5.8.1 Archeologie

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

Ter plaats van het plangebied wordt een woning met een bijgebouw gerealiseerd. Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt hier 'Waarde - Archeologie 3'. Tevens is te zien op de Archeologische verwachtings- en advieskaart dat het plangebied zich bevindt in een 'bufferzone rond erf, havezate en bedehuis' (zie afbeelding 5.2). Hier is een archeologisch onderzoek noodzakelijk wanneer een oppervlakte van 2.500 m² wordt overschreden, met bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor kleinere gebieden geldt vrijstelling van archeologisch onderzoek. Deze oppervlakte wordt ter plaatse niet overschreden. Bovendien zijn de gronden al grotendeels geroeerd door de huidige bebouwing. Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Archeologische verwachtings- en advieskaart (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

Er bevinden zich ter plaatse van het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In de directe nabijheid hiervan is eveneens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden.

Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

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 gevaldefinities (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 'Lemselermaten ' ligt op ruime afstand van het plangebied (circa 8,1 km). Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In dit geval gaat het om een functiewijziging van agrarische gronden naar een reguliere woonbestemming, waarbij het aantal verkeersbewegingen niet zal toenemen. Gezien de kleinschaligheid wordt gesteld dat significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

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 functiewijziging naar een reguliere woonbestemming. 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 onevenredige 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 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vier stroomgebieden: Maas, Rijn, Schelde en Eems. Binnen het stroomgebied Rijn zijn er drie deelstroomgebieden: Rijn-Noord, Rijn-Oost en Rijn-West. Het stroomgebied Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen en Drents Overijsselse Delta. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022 – 2027' vastgesteld. Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld.

In het Waterbeheerprogramma en de Watervisie is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren wil uitvoeren. De drie belangrijkste opgaven voor waterschap Vechtstromen zijn de toenemende droogte en overlast als gevolg van klimaatverandering, de waterkwaliteit die onder druk staat en de transitie naar een duurzame ontwikkeling.

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 procedure 'geen belang'. Het resultaat is toegevoegd als Bijlage 2 van deze toelichting

Geen waterschapsbelang

Deze paragraaf geen waterschapsbelang heeft betrekking op het plan. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

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 Inleidende regels

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 5)

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 bouwregels (Artikel 6)

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Hierin wordt ingegaan op geluidszones langs wegen en afwijken van de algemene bouwregels.

- Algemene gebruiksregels (Artikel 7)

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 8)

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. Daar waar deze zijn opgenomen kunnen extra voorwaarden ten aanzien van bepaalde aspecten gelden.

- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)

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 10)

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

- Overige regels (Artikel 11)

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.

'Wonen' (Artikel 3)

De gronden van het plangebied zijn bestemd tot wonen. Er is maximaal 1 woning mogelijk. Beide bestemmingsvlakken 'Wonen' zijn middels een relatieteken met elkaar verbonden. Zodoende dienen beide woonbestemmingen als één woonbestemming te worden beschouwd,

Inhoudelijk sluiten de gebruiks- en bouwregels aan bij de standaard voor het buitengebied van Tubbergen. Dit houdt in dat een woning van 1.000 m³ mogelijk is, met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter. Ook de regels omtrent bijbehorende bouwwerken komen met deze standaard overeen. Er is een

bouwvlak opgenomen zodat de woning niet dichterop het naastgelegen agrarisch bedrijf gerealiseerd kan worden. Enige vorm van maatwerk betreft de bepaling dat bijbehorende bouwwerken achter de voorgevel van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd. Deze bepaling is niet overgenomen, aangezien in dit specifieke plan het bijbehorende bouwwerk aan de andere zijde van de onverharde tussenweg zal worden gebouwd. Er zal hier ter plaatse van het bijgebouw een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende situering bijgebouwen' komen, in welk geval uitsluitend bijbehorende bouwwerken en geen hoofdgebouw zal worden gebouwd.

'Waarde - Archeologie 3' (Artikel 4)

Met het oog op het behoud van de archeologische waarden van de gronden is de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' 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.

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 Provincie Overijssel

Gezien de aard van de ontwikkeling is vooroverleg met de provincie niet nodig.

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 procedure 'geen belang'. Het waterschap geeft 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.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend worden. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.



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



Bestemmingsplan Buitengebied, Broekzijdeweg 7 Albergen

Status: vastgesteld



Status: vastgesteld

Datum:

IMRO-Code: NL.IMRO.0183.BUIBPBROEKZIJDEWG7-
VG01

Auteur(s):

Buitengebied, Broekzijdeweg 7 Albergen

Inhoudsopgave

Bijlagen toelichting	3
Bijlage 1 Onderzoek geurhinder en veehouderij	4
Bijlage 2 Standaard waterparagraaf	23

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Onderzoek geurhinder en veehouderij

Onderzoek geurhinder en veehouderij **Broekzijdeweg 7, Albergen**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

ONDERZOEK GEURHINDER EN VEEHOUDERIJ

BROEKZIJDEWEG 7, ALBERGEN

Opdrachtgever: Grondbezitter Kanaal Noordzijde 21
Status: Definitief
Datum: Februari 2022
Projectnummer: 2021-685



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-54 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

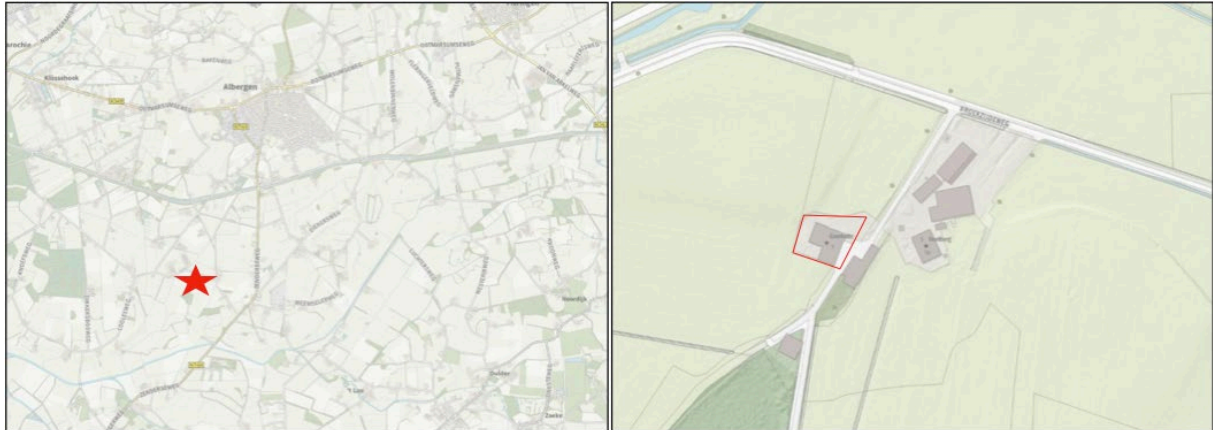
Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Wettelijk kader	5
2.1 Algemeen.....	5
2.2 Toetsingskader reguliere woning	5
2.3 Woon- en leefklimaat	5
Hoofdstuk 3 Uitgangspunten	7
3.1 Situatie projectgebied	7
3.2 Omliggende veehouderijen	7
Hoofdstuk 4 Toetsing aanvaardbaar woon- en leefklimaat	9
4.1 Voorgrondgeurbelasting.....	9
4.2 Achtergrondgeurbelasting.....	9
Hoofdstuk 5 Conclusie	12
Bijlagen bij het onderzoek	13
Bijlage 1 Berekening voorgrondgeurbelasting	13
Bijlage 2 Berekening achtergrondgeurbelasting	14

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Aan de Broekzijdeweg 7 in het buitengebied van Albergen (gemeente Tubbergen) bevindt zich een bedrijfswoning behorend bij een melkveehouderij. Het voornemen bestaat om door middel van een bestemmingsplanwijziging de woning te bestemmen als reguliere woning.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied in de directe omgeving (rode omkader) en met de kern Albergen (rode ster) weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied (Bron: PDOK)

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Tijdens deze procedure spelen, met betrekking tot geurhinder van veehouderijen, twee zaken een belangrijke rol: kan ter plaatse van voorgenomen ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd? En: worden omliggende veehouderijen (onevenredig) geschaad in hun belangen?

Voorliggend onderzoek geeft antwoord op twee bovengenoemde vragen. Ten eerste wordt de voor- en achtergrond geurbelasting in kaart gebracht, waardoor wel of niet geconcludeerd kan worden of ter plaatse van geurgevoelig object sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ten tweede wordt de planologische geurruimte en milieurechten van de veehouderijen ten opzichte van het geurgevoelig object geanalyseerd of de belangen van deze bedrijven worden geschaad in het voornemen.

HOOFDSTUK 2 WETTELIJK KADER

2.1 Algemeen

De normen voor de geurbelasting, die een veehouderij mag veroorzaken op een 'geurgevoelig object' (ggo), zijn opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Voorbeelden van een 'geurgevoelig object' zijn woningen, kantoren of andere plekken waar mensen kunnen verblijven. Afhankelijk of de locatie ligt in een wel of niet concentratiegebied en of deze binnen of buiten de bebouwde kom ligt, bestaan er verschillende normen.

In de Wgv worden maximale normen vermeld met betrekking tot de geurbelasting op geurgevoelige objecten. Binnen de wet is er onderscheid tussen twee verschillende diersoorten met bijbehorende normen:

- OU-dieren: in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) zijn dieren met een geuremissiefactor opgenomen. Deze geuremissiefactor wordt uitgedrukt in odour units per seconde. Door middel van deze geuremissiefactoren is het mogelijk om de geurbelasting op een 'geurgevoelig object' te achterhalen, waardoor deze getoetst kan worden aan de geurnorm.
- VA-dieren: voor deze dieren zijn in de Rgv geen geuremissiefactoren opgenomen. Ze worden vaste-afstand dieren genoemd. In de Wgv zijn een minimale en vaste afstand tussen een emissiepunt van een dierenverblijf en de buitenzijde van een 'geurgevoelig object' opgenomen.

2.2 Toetsingskader reguliere woning

Voor een reguliere woning zijn in de Wet geurhinder en veehouderij verschillende normen opgenomen. De normen zijn opgedeeld in normen voor OU-dieren en VA-dieren. Tevens zijn de normen afhankelijk of de woning wel of niet in een concentratiegebied ligt en wel of niet in de bebouwde kom dan wel buiten de bebouwde kom.

De wettelijke normen voor OU-dieren op een 'geurgevoelig object' zijn als volgt:

- Binnen een concentratiegebied en binnen de bebouwde kom is de norm $3,0 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ lucht;
- Binnen een concentratiegebied en buiten de bebouwde kom is de norm $14,0 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ lucht;
- Buiten een concentratiegebied en binnen de bebouwde kom is de norm $2,0 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ lucht;
- Buiten een concentratiegebied en buiten de bebouwde kom is de norm $8,0 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ lucht.

Voor VA-dieren zijn in de Wgv minimale afstanden tussen het emissiepunt van het dierenverblijf en de buitenzijde van de 'geurgevoelig object' opgenomen. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen of de locatie wel of niet in een concentratiegebied ligt. De minimale afstanden zijn als volgt:

- Binnen de bebouwde kom bedraagt de afstand 100 meter;
- Buiten de bebouwde kom bedraagt de afstand 50 meter.

In voorliggend geval is de bestaande woning onderdeel van de melkveehouderij aan de Broekzijdeweg 9 en voorziet het bestemmingsplan er in dat de woning los wordt gemaakt van de veehouderij. Volgens artikel 3.2 van de Wgv gelden dan niet de normen in OU_E/m^3 , maar vaste afstanden. Voor het buitengebied bedraagt de norm 50 meter.

2.3 Woon- en leefklimaat

Om het woon- en leefklimaat qua geur op de woning te achterhalen zijn voor- en achtergrondgeurbelasting van belang. Voor de analyse van het woon- en leefklimaat is aansluiting gezocht bij de "Handreiking Wet Geurhinder en veehouderij – aanvulling bijlage 6 & 7" d.d. 1 mei 2009. In deze handreiking wordt een relatie geschetst tussen de voor- en achtergrondgeurbelasting en de geurhinder voor concentratie- en niet-concentratiegebieden.

De gemeente Tubbergen ligt volgens de Meststoffenwet in een concentratiegebied. De gemeente Tubbergen heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om binnen de Wgv af te wijken van de daarin opgenomen normen. Hieronder is in een tabel de milieukwaliteitseisen voor het concentratiegebieden uit de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij weergegeven, waarin de milieukwaliteitsklassen met corresponderende percentages van geurgehinderden zijn opgenomen.

Milieukwaliteit	Geurhinderden [%]	Voorgrondgeurbelasting [OU _E /m ³]	Achtergrondgeurbelasting [OU _E /m ³]
Zeer goed	<5	<1,5	<3
Goed	5 – 10	1,5 – 3,5	3,0 – 8,0
Redelijk goed	10 – 15	3,5 – 6,5	8,0 – 13,0
Matig	15 – 20	6,5 – 10,0	13,0 – 20,0
Tamelijk slecht	20 – 25	10,0 – 14	20,0 – 28,0
Slecht	25 – 30	14,0 – 19,0	28,0 – 38,0
Zeer slecht	30 – 35	19,0 – 25	38,0 – 50,0
Extreem slecht	>35	>25	>50

Tabel 1 Milieukwaliteitsniveaus concentratiegebieden (Bron: Handreiking Wet geurhinder en veehouderij)

HOOFSTUK 3 UITGANGSPUNTEN

3.1 Situatie projectgebied

Het plangebied is gelegen aan de Broekzijdeweg 7 in het buitengebied van Albergen (gemeente Tubbergen). Het voornemen bestaat om de bestaande bedrijfswoning als een reguliere woning te bestemmen. Het gaat om een planologische wijziging; er is dus geen sprake van een toevoeging van een geurgevoelige object.

In afbeelding 3.1 is de luchtfoto van het plangebied. Hierin is de bestaande woning door een rode omkadering weergegeven.



Afbeelding 3.1 Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK, bewerkt)

3.2 Omliggende veehouderijen

Rondom de bestaande bedrijfswoning bevinden zich verschillende veehouderijen. De veehouderijen met VA-dieren voldoen aan de vastgestelde afstand van 50 meter tot het geurgevoelig object. Voor de geurbelasting zijn de veehouderijen met OU-dieren van belang. Dit betreft de volgende veehouderijen met OU-dieren:

- Broekzijdeweg 8;
- Vleerboersweg 35;
- Grimbergweg 2a;
- Kanaal Noordzijde 13;
- Kanaal Noordzijde 15, 17, 19 (1 veehouderij);
- Tichelweg 16.

In afbeelding 3.2 is de ligging van de betreffende veehouderijen (rode cirkels ten opzichte van de woning (blauwe markering) weergegeven.



Afbeelding 3.2 Ligging veehouderijen ten opzichte van woning (Bron: PDOK, bewerkt)

Om de voorgrondgeurbelasting op de woning te berekenen wordt de maatgevende veehouderij aan de Broekzijdeweg 8 in de berekening meegenomen.

Van aantasting van de planologische rechten van de omliggende veehouderijen kan pas sprake zijn als de woning aan de Broekzijdeweg 7 maatgevend wordt voor een veehouderij. De bedrijfswoning is afkomstig van de veehouderij aan de Broekzijdeweg 9. Volgens artikel 3.2 van de Wgv geldt voor in het verleden behorende woning bij een veehouderij een afstand van 50 meter tot een veehouderij. Hieraan wordt in dit geval voldaan. De woning is niet maatgevend en er kan dus geen sprake zijn van de aantasting van de planologische rechten.

HOOFDSTUK 4 TOETSING AANVAARDBAAR WOON- EN LEEFKLIMAAT

Om het woon- en leefklimaat te achterhalen is er getoetst aan de voorgrond- en achtergrondgeurbelasting. Voor het berekening van de voorgrondgeurbelasting is gebruik gemaakt van het door de Rijksoverheid beschikbaar gestelde rekenprogramma 'V-stacks vergunning 2020'

4.1 Voorgrondgeurbelasting

De voorgrondgeurbelasting ten gevolge van de veehouderij aan de Broekzijdeweg 8 op de woning is berekend met behulp van het voorgeschreven programma V-stacks vergunning 2020. Bij het berekenen van de voorgrondgeurbelasting is uitgegaan van de vigerende vergunning. Uit de berekening volgt dat de hoogste voorgrondbelasting ter plaatse van de woning in het plangebied maximaal 17,2 OU_E/m³ bedraagt. Het woon- en leefklimaat qua voorgrondgeurbelasting ter plaatse van de woning is volgens de berekening en de gegevens uit tabel 1 als 'slecht' te kwalificeren.

In afbeelding 4.1 is de geurbelasting van alle berekende punten weergegeven.

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
11	1	247 645	485 754	14,0	17,2
12	2	247 639	485 740	14,0	16,7
13	3	247 644	485 730	14,0	16,2
14	4	247 658	485 725	14,0	15,9
15	5	247 665	485 745	14,0	16,8

Afbeelding 4.1 Resultaten voorgrondgeurbelasting (bron: V-stacks vergunning)

4.2 Achtergrondgeurbelasting

Om de achtergrondbelasting op de woning in het plangebied te berekenen en te achterhalen, zijn de onder paragraaf 3.2 genoemde veehouderijen in de berekening meegenomen. De gegevens van de betreffende veehouderijen zijn in bijlage 2 opgenomen. In onderstaande afbeelding zijn de geurcontouren van de achtergrondgeurbelasting rondom de woning weergegeven.



Afbeelding 4.2 Geurcontouren achtergrondgeurbelasting (plangebied blauwe kader) (Bron: V-Stacks gebied)

Uit bovenstaande afbeelding wordt duidelijk dat de achtergrondgeurbelasting ter plaatse van de te realiseren woning tussen de 20 en 24 OU_E/m^3 bedraagt. In onderstaande afbeelding is verder ingezoomd op de achtergrondkaart. De berekende achtergrondgeurbelasting is opgenomen in de afbeelding.



Afbeelding 4.3 Geurcontouren achtergrondgeurbelasting (plangebied blauwe omkadering) (Bron: V-Stacks gebied)

In afbeelding 4.4 is de berekende achtergrondgeurbelasting per rekenpunt weergegeven.

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m ³]
1	247645.0	485754.0	0.000	22.599
2	247639.0	485740.0	0.000	21.795
3	247644.0	485730.0	0.000	21.197
4	247658.0	485725.0	0.000	20.810
5	247665.0	485745.0	0.000	22.238

Afbeelding 4.4 Berekende achtergrondgeurbelasting (Bron: V-Stacks gebied)

De berekende achtergrondgeurbelasting voor de woning bedraagt ten hoogste 22,60 OU_E/m³. Het woon- en leefklimaat ten gevolge van de achtergrondgeurbelasting ter plaatse van woning is volgens de berekening en de gegevens uit tabel 1 als ‘tamelijk slecht’ te kwalificeren.

Bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat bestaat de volgende vuistregel: de voorgrondgeurbelasting is maatgevend als die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In deze situatie is de voorgrondgeurbelasting maatgevend en is het woon- en leefklimaat te kwalificeren als ‘slecht’.

HOOFDSTUK 5 CONCLUSIE

BJZ.nu heeft een agrarisch geuronderzoek uitgevoerd naar het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te bestemmen woning aan de Broekzijdeweg 7 te Albergen (gemeente Tubbergen).

De te bestemmen woning is niet maatgevend en er is dus geen sprake van de aantasting van planologische rechten van veehouderijen. Ook worden er geen extra geurgevoelige objecten toegevoegd.

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is onderzocht of ter plaatse van de te realiseren woning sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. In voorliggend onderzoek is zowel gekeken naar de voor- als naar de achtergrondgeurbelasting.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Om het woon- en leefklimaat te kunnen beoordelen is zowel de voor- als de achtergrondgeurbelasting berekend. Vanwege de veehouderij aan de Broekzijdeweg 8 bedraagt de hoogste voorgrondgeurbelasting ten hoogste 17,2 OU_E/m^3 ter plaatse van de woning. Het woon- en leefklimaat qua voorgrondgeurbelasting ter plaatse van de woning is volgens de berekening en de gegevens uit tabel 1 als 'slecht' te kwalificeren. De achtergrondgeurbelasting bedraagt ten hoogste 22,59 OU_E/m^3 . Volgens tabel 1 is het woon- en leefklimaat qua achtergrondbelasting ter plaatse van de woning te kwalificeren als 'tamelijk slecht'.

Bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat bestaat de volgende vuistregel: de voorgrondgeurbelasting is maatgevend als die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In deze situatie is de voorgrondgeurbelasting maatgevend en is het woon- en leefklimaat te kwalificeren als 'slecht'.

Aan het bevoegd gezag van de gemeente Tubbergen is de afweging of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

BIJLAGEN BIJ HET ONDERZOEK

Bijlage 1 Berekening voorgrondgeurbelasting

Naam van de berekening: Albergen, Broekzijdeweg 7

Gemaakt op: 2022-02-02 14:48:15

Rekentijd: 0:00:59

Naam van het bedrijf: Albergen, Broekzijdeweg 8

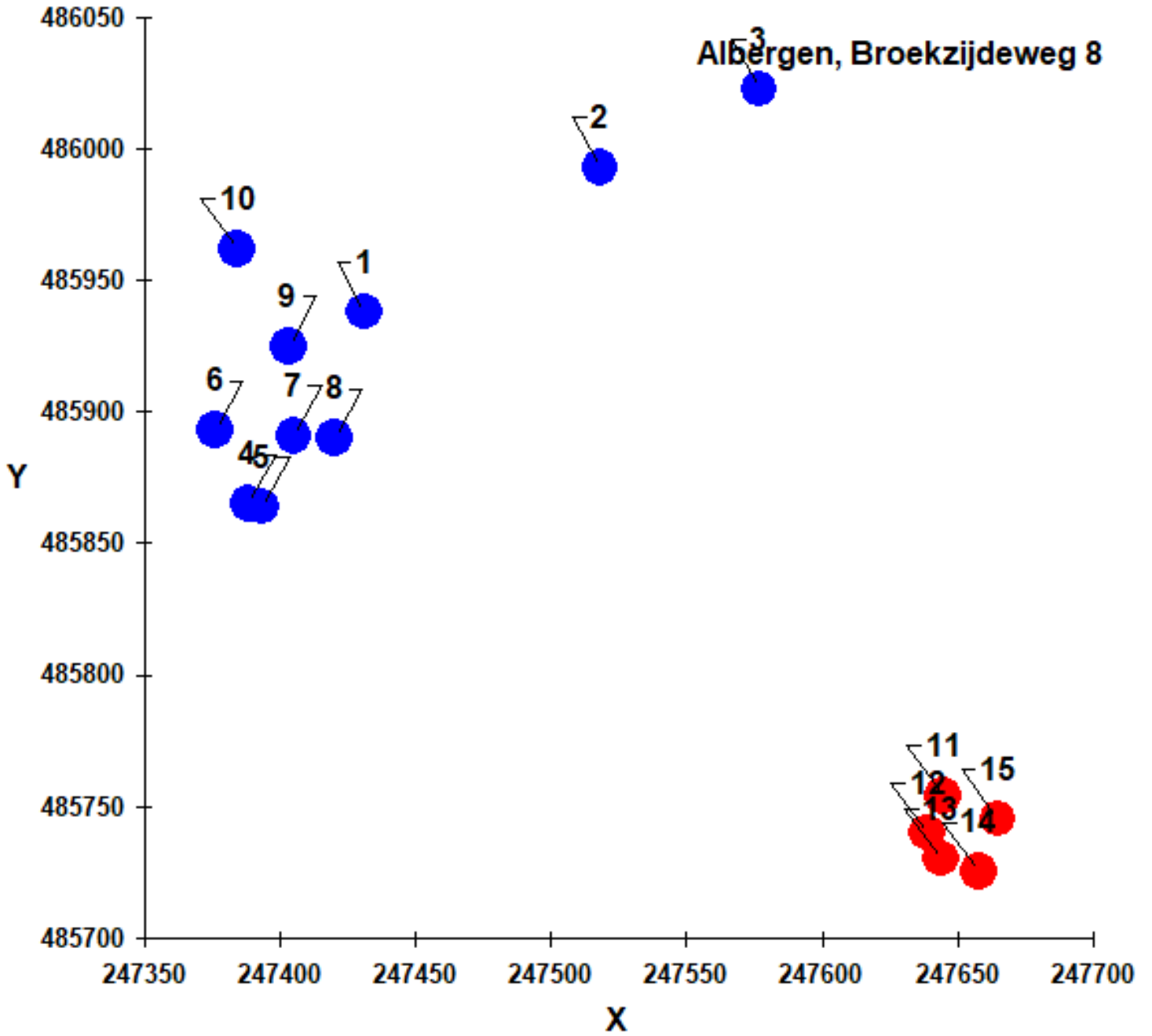
Berekende ruwheid: 0,104 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	1	247 431	485 938	8,6	3,0	1,18	1 478	5,7
2	2	247 518	485 993	11,7	3,0	6,88	63 888	7,6
3	3	247 577	486 023	11,7	5,1	2,89	95 520	7,6
4	4	247 388	485 865	3,5	0,5	4,00	3 095	3,5
5	5	247 393	485 864	3,5	0,4	4,00	3 027	3,5
6	6	247 376	485 893	3,7	0,5	4,00	5 143	3,5
7	7	247 405	485 891	3,5	0,4	4,00	4 464	3,5
8	8	247 420	485 890	6,5	0,5	4,00	9 612	4,0
9	9	247 403	485 925	6,5	0,5	4,00	6 372	4,0
10	10	247 384	485 962	6,5	0,5	4,00	7 776	4,0

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
11	1	247 645	485 754	14,0	17,2
12	2	247 639	485 740	14,0	16,7
13	3	247 644	485 730	14,0	16,2
14	4	247 658	485 725	14,0	15,9
15	5	247 665	485 745	14,0	16,8



Bijlage 2 Berekening achtergrondgeurbelasting

Naam van de berekening: Nog niet bekend

Gemaakt op: 2-02-2022 16:44:43

Rekentijd: 0:40:14

Naam van het gebied: Albergen, Broekzijdeweg 7

Berekende ruwheid: 0,13 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 10 %

Bronbestand: G:\Projecten\Tubbergen\Albergen, Broekzijdeweg
7\Geuronderzoek\Geurbronnen.dat

Receptorbestand: G:\Projecten\Tubbergen\Albergen, Broekzijdeweg
7\Geuronderzoek\GGO.dat

Resultaten weggeschreven in: G:\Projecten\Tubbergen\Albergen,
Broekzijdeweg 7\Geuronderzoek

Rasterpunt linksonder x: 246145 m

Rasterpunt linksonder y: 484754 m

Gebied lengte (x): 3000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 3000 m , Aantal gridpunten: 50

Adres	IDNR	X_COORD	Y_COORD	EP-hoogte	GemGeb	EP-bindia	EP-uitree	E-Vergund	E-MaxVerg
Broekzijdeweg 8	1	247731	485938	8.6	5.7	3.03	1.18	1478	1478
	2	247518	485993	11.7	7.6	2.99	6.88	63888	63888
	3	247577	486023	11.7	7.6	5.05	2.89	95520	95520
	4	247388	485865	3.5	3.5	0.45	4.0	3095	3095
	5	247393	485864	3.5	3.5	0.35	4.0	3027	3027
	6	247376	485893	3.7	3.5	0.45	4.0	5143	5143
	7	247405	485891	3.5	3.5	0.4	4.0	4464	4464
	8	247420	485890	6.5	4.0	0.45	4.0	9612	9612
	9	247403	485925	6.5	4.0	0.45	4.0	6372	6372
Vleerboersweg 35	10	247384	485962	6.5	4.0	0.45	4.0	7776	7776
	11	247489	486181	4.0	3.5	0.4	4.0	6956	6956
	12	247499	486198	4.0	3.5	0.4	4.0	8316	8136
	13	247513	486197	3.5	2.5	0.4	4.0	2073	2073
	14	247510	486211	4.0	3.5	0.4	4.0	20966	20966
Grimbergweg 2A	15	247755	486338	8.5	6.0	0.4	4.0	25503	25503
	16	247773	486373	3.5	2.5	0.4	4.0	983	983
	17	247768	486387	5.0	3.5	0.4	4.0	2184	2184
Kanaalweg 15, 17, 19	1	246738	487164	8.0	6.5	0.5	0.4	18150	18150
	2	246705	487153	6.0	4.5	0.5	4.0	9240	9240
	3	246688	487137	7.5	6.0	0.5	0.4	12375	12375
	4	246869	487133	7.0	5.5	0.5	4.0	8250	8250
	5	246732	487089	5.0	3.5	0.5	4.0	4785	4785
	6	246723	487066	5.0	3.5	0.5	4.0	226	226
Kanaalweg 13-13a	7	246588	487109	4.5	3.1	1.95	1.4	6172	6172
	8	246547	487125	4.6	3.4	2.0	2.5	11582	11582
	9	246568	487139	4.0	4.5	1.66	3.8	12192	12192
	10	246574	487130	4.0	4.5	1.66	3.8	12192	12192
Tichelweg 16	11	246644	487185	5.8	4.15	0.5	4.0	11550	11550
	12	246667	487226	2.0	4.15	0.5	0.4	11550	11550
	13	246729	487203	2.0	4.8	0.5	0.4	19374	19374

IDNR	X	Y
1	247645	485754
2	247639	485740
3	247644	485730
4	247658	485725
5	247665	485745

Bijlage 2 Standaard waterparagraaf

Digitale Watertoets

Resultaat van de check gedaan op 05-04-2022

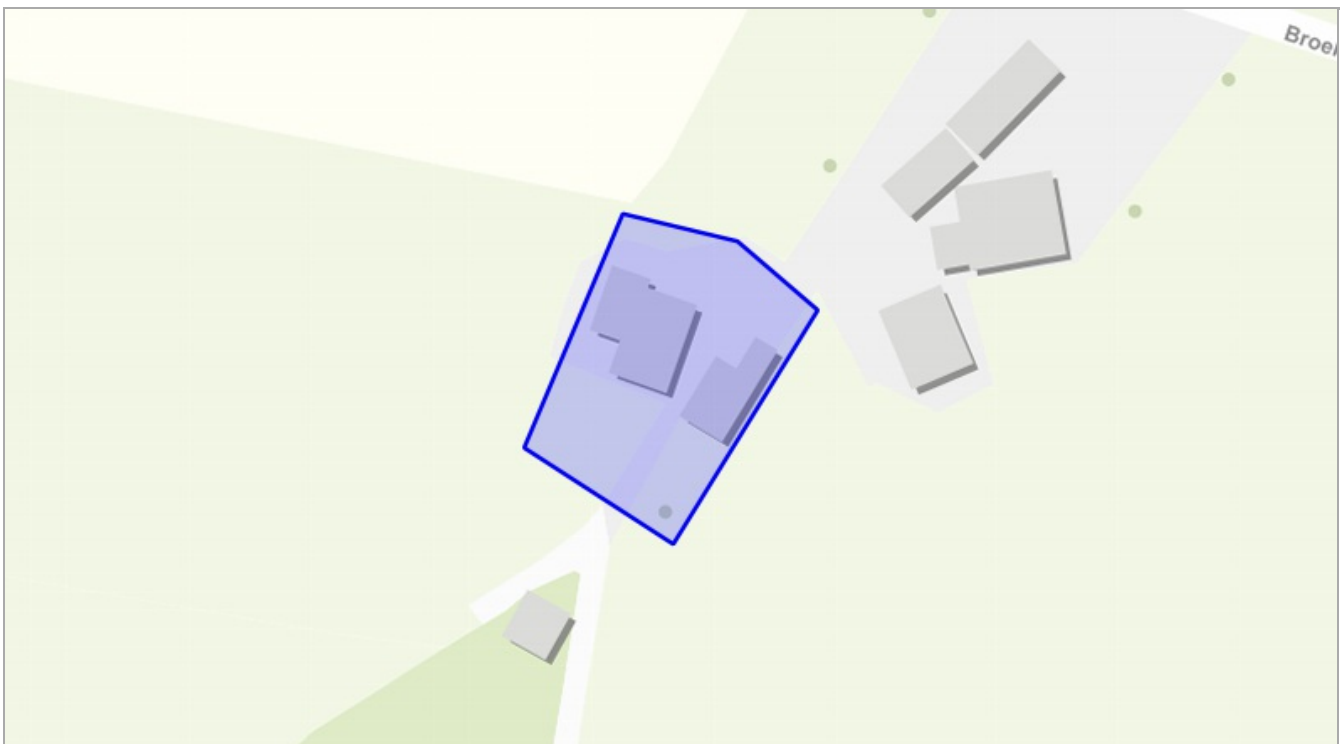
Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

VOOR DE ACTIVITEIT DIGITALE WATERTOETS IS OP BASIS VAN DE GEGEVEN ANTWOORDEN NODIG:

1. Geen belang procedure

OP BASIS VAN ONDERSTAANDE LOCATIE



Digitale Watertoets

VRAGEN EN ANTWOORDEN UIT DE CHECK

1. Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?
 - ja
2. Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?
 - nee
3. Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?
 - nee
4. Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m²?
 - nee

DETAILS

1. Geen belang procedure

Op basis van uw locatie en gegeven antwoorden blijkt dat u geen waterschapsbelangen raakt.

Wat moet ik doen?

Geachte heer/mevrouw,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Op basis van deze toets wordt in uw plan geen waterschapsbelangen geraakt. U volgt de procedure geen waterschapsbelang. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan en onderstaande tekst kunt opnemen in het plan.

Paragraaf geen waterschapsbelang

Deze paragraaf geen waterschapsbelang heeft betrekking op het plan. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen.

Algemene info:

In de procedurebepalingen van de Wro voor het bestemmingsplan is opgenomen dat de kennisgeving wordt toegezonden aan de instanties die bij het overleg zijn betrokken. De terinzagelegging van het bestemmingsplan kunt u zenden aan kennisgevingwro@vechtstromen.nl.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld. "

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie



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



Bestemmingsplan Buitengebied, Broekzijdeweg 7 Albergen

Status: vastgesteld



Status: vastgesteld

Datum:

IMRO-Code: NL.IMRO.0183.BUIBPBROEKZIJDEWG7-
VG01

Auteur(s):

Buitengebied, Broekzijdeweg 7 Albergen

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Wonen	13
Artikel 4	Waarde - Archeologie 3	18
Hoofdstuk 3	Algemene Regels	21
Artikel 5	Anti-dubbelregel	21
Artikel 6	Algemene bouwregels	22
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 11	Overige regels	27
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	29
Artikel 12	Overgangsrecht	29
Artikel 13	Slotregel	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Buitengebied, Broekzijdeweg 7 Albergen" met identificatienummer NL.IMRO.0183.BUIBPBROEKZIJDEWEG7-VG01 van de gemeente Tubbergen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 Besteminsplan Tubbergen Buitengebied 2016

Het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016" met identificatienummer NL.IMRO.0183.1410621-vg01 van de gemeente Tubbergen, vastgesteld op 23 mei 2016;

1.4 Bestemmingsplan Tubbergen, Buitengebied 2016 Veegplan

Het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan" met identificatienummer NL.IMRO.0183.BPBUIVEEGPLAN-VG01 van de gemeente Tubbergen, vastgesteld op 15 december 2020;

1.5 aan-huis-gebonden beroep of bedrijf:

een dienstverlenend beroep of een bedrijf dat op kleine schaal in of bij een (bedrijfs)woning wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf;

1.6 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 afzetten van hakhout:

het bij wijze van onderhoudsmaatregel vlak boven de stobbe verwijderen van alle bovengrondse delen van hakhout, zodanig dat dit weer kan uitlopen;

1.9 agrarisch gebruik:

het gebruik van gronden voor het telen van gewassen en het houden van dieren;

1.10 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.11 ander werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.12 appartement:

het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheid, bedoeld voor verblijfsrecreatie, in een groter gebouw;

1.13 archeologisch monument:

een terrein welke van algemeen belang is wegens daar aanwezige zaken als hun schoonheid, de betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde en die daarom op grond van de Monumentenwet wordt beschermd;

1.14 archeologische waarden:

oudheidkundige waarden in de bodem die van belang zijn voor de kennis en studie van (de culturele overblijfselen van) de beschavingsgeschiedenis;

1.15 bassin:

een mest- of waterbak voor de opslag van mest of water ten behoeve van agrarische en glastuinbouwactiviteiten;

1.16 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.17 bed and breakfast:

een verblijfsrecreatieve medegebruiksvorm als ondergeschikte activiteit in een (bedrijfs)woning, waarbij in de (bedrijfs)woning periodiek kortdurend recreatief verblijf wordt verschaft en ontbijt wordt geserveerd, gedreven door de bewoner(s) van die (bedrijfs)woning. Onder bed and breakfast wordt in ieder geval niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.18 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, een aan huis verbonden beroep daaronder niet begrepen;

1.19 bedrijfsmatig:

gericht op het behalen van winst;

1.20 bedrijfsmatige kamerverhuur:

een samenstel van bedrijfsruimten om aan anderen dan de rechthebbende en de personen behorende tot diens huishouden, woonverblijf, niet in de zin van zelfstandige woongelegenheden, te verschaffen, al dan niet met gehele of gedeeltelijke verzorging; een en ander kan blijken uit het feit dat voor de kamers afzonderlijk huur wordt berekend en/of betaald en elke kamer zelfstandig wordt bewoond, waarbij al dan niet sprake is van enkele gemeenschappelijke voorzieningen;

1.21 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.22 bestaand:

ten aanzien van de legaal aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het plan;

1.23 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.24 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.25 bijbehorend bouwwerk:

een architectonisch ondergeschikte uitbreiding van een woonhuis/bedrijfswoning dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend woonhuis/bedrijfswoning verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.26 boerderijkamers:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf en of in combinatie met het serveren van ontbijt;

1.27 bomenrij:

drie of meer bomen, al dan niet langs een bestaande of voormalige weg, watergang en/of perceel, visueel als samenhangend element herkenbaar;

1.28 boom:

een houtachtig, opgaand gewas, zowel levend als afgestorven;

1.29 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.30 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.31 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.32 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.33 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.34 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.35 camper:

motorvoertuig dat is ingericht om te kunnen slapen en te verblijven;

1.36 casco:

de voor een landschapstype kenmerkende landschapselementen;

1.37 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.38 dunning:

velling, welke uitsluitend als een verzorgingsmaatregel ter bevordering van de groei van de overblijvende houtopstand moet worden beschouwd;

1.39 erfinrichtingsplan:

een plan waarbij het bouw- cq bestemmingsvlak is ingepast op een wijze die aantoonbaar past in het type landschap waarin het bouw- cq bestemmingsvlak is gelegen. Hierbij is aangesloten op de "Richtlijnen objectivering casco Noord-Oost Twente" behorende bij de beleidsnota "De casco benadering in Noordoost-Twente", welke is vastgesteld op 2 juli 2012. De hierin opgenomen aanbevelingen worden opgevolgd bij het opnieuw aanleggen van landschapselementen. Het plan dient door het college te zijn goedgekeurd;

1.40 evenement:

elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties, voorzover de activiteiten een aaneengesloten periode van ten hoogste 14 dagen omvatten;

1.41 extensief dagrecreatief medegebruik:

een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, de aanleg van een vis- of picknickplaats, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

1.42 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.43 geomorfologische waarden:

de waarden van een gebied die uitdrukking geven aan de vormen van het aardoppervlak in verband met de wijze van hun ontstaan;

1.44 hakhout:

bomen of boomvormers, die na het afzetten tot op de stobbe weer uitlopen en waarbij periodiek afzetten voor de instandhouding ervan noodzakelijk is;

1.45 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.46 hoofdverblijf:

het adres/de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene, waarbij betrokkene moet zijn ingeschreven in de Gemeente Basisadministratie Persoonsgegevens op dat adres en/of betrokkene het adres heeft opgegeven bij de Belastingdienst als hoofdadres en/of uit de feitelijke omstandigheden blijkt dat het adres als hoofdverblijf moet worden aangemerkt;

1.47 houtopstand:

boom of landschapselement;

1.48 houtwal:

lijnvormig beplantingselement van bomen, hakhout en/of struiken op een wallichaam, voor de instandhouding waarvan periodiek onderhoud noodzakelijk is;

1.49 huishouden:

een zelfstandig dan wel samenwonend persoon of personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals keuken, sanitaire voorzieningen en entree, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

1.50 inpassingsplan:

een plan waarin inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze een ontwikkeling wordt ingepast op het betreffende perceel en in relatie tot de omgeving;

1.51 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en geen bouwwerk is waarvoor ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;

1.52 kap:

een dak met een zekere helling;

1.53 kappen:

het geheel of grotendeels verwijderen van het bovengrondse deel van de houtopstand;

1.54 kas:

een bouwwerk, niet zijnde een tunnelkas of een naar de aard daarmee vergelijkbaar bouwwerk, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal, dienend tot het kweken van groente, vruchten, bloemen, bomen, struiken of planten;

1.55 kleinschalige duurzame energiewinning:

winning van energie uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en waarvan de bronnen in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar zijn, zoals zon, wind, water, aard- en omgevingswarmte;

1.56 kleinschalig kampeerterrein:

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf. Dit kampeerterrein of plaats heeft betrekking op een kampeerterrein voor een beperkt aantal kampeermiddelen;

1.57 landschappelijke waarden:

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied;

1.58 landschapsplan:

een plan waarbij, na realisatie bebouwing van meer dan 3000 m³, het bouw- cq bestemmingsvlak is ingepast op een wijze die aantoonbaar past in het type landschap waarin het bouw- cq bestemmingsvlak is gelegen. Hierbij is aangesloten op hetgeen in het document Kwaliteitskader Gebiedskenmerken (KG) is opgenomen alsmede aan de "Richtlijnen objectivering casco Noord-Oost Twente" behorende bij de beleidsnota "De casco benadering in Noordoost-Twente", welke is vastgesteld op 2 juli 2012. De hierin opgenomen aanbevelingen worden opgevolgd bij het opnieuw aanleggen van landschapselementen. Het plan dient door het college te zijn goedgekeurd;

1.59 landschapselement:

hakhout, een houtwal of singel, boomgroep, een natuurlijk bos of een productiebos, een bomenrij, begroeiing van heesters en struiken en erfbos;

1.60 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.61 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;

1.62 normaal agrarisch gebruik:

het regulier gebruik dat, gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor het agrarisch gebruik van de gronden;

1.63 normaal onderhoud:

het onderhoud dat, gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer, behoud en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.64 ondergeschikte tweede tak:

een ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsomvang van een agrarisch bedrijf, zoals een intensieve tak veehouderij of een bedrijfseigen mest- en/of biomassavergisting;

1.65 overkapping:

een bouwwerk, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

1.66 parkeren:

een geparkeerd voertuig is een voertuig dat langer stilstaat dan nodig is voor het in- en uitstappen of voor het laden en lossen;

1.67 peil:

a. indien op het land wordt gebouwd:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

b. indien over of in het water wordt gebouwd:

1. het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.68 permanente bewoning:

bewoning door een of meer personen die niet elders over een hoofdverblijf beschikken;

1.69 plattelandskamers:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie bestaande uit maximaal vier bedden, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf en of in combinatie met het serveren van ontbijt;

1.70 productiegebonden detailhandel:

een ondergeschikte vorm van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.71 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.72 prostitutiebedrijf:

een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie;

1.73 rooien:

het met wortel en al verwijderen van een houtopstand;

1.74 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, prostitutie wordt verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een sekstheater, een seksautomatenhal, of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.75 silo:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van opslagdoeleinden;

1.76 singel:

lijnvormig beplantingselement van bomen, hakhout en/of struiken, waarbij periodiek onderhoud voor de instandhouding ervan noodzakelijk is, niet gelegen op een wallichaam;

1.77 stacaravan/chalet:

een kampeermiddel, al dan niet voorzien van een as/wielstelsel, dat mede gelet op de afmetingen kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

1.78 stallen:

in een garage of andere bewaarplaats zetten;

1.79 veldschuur:

een geheel buiten bouwvlakken/bouwpercelen staande schuur, die wordt of werd gebruikt voor het stallen of het melken van vee, dan wel de opslag van landbouwproducten of agrarische werktuigen, de opslag van overige goederen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebruik;

1.80 vellen:

het kappen of rooien van een houtopstand of verrichten van andere handelingen die de dood of ernstige beschadiging van een houtopstand tot gevolg kunnen hebben;

1.81 verblijfsrecreatie:

een vorm van recreatie gericht op ontspanning of vrijetijdsbesteding van recreanten die elders hun hoofdverblijf hebben, en voor een bepaalde periode waarbij ten minste één overnachting plaatsvindt;

1.82 voertuig:

vervoermiddel dat dient om goederen of personen over land te vervoeren;

1.83 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of; indien het een gebouw betreft zonder of met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de feitelijke indeling van het gebouw, als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.84 voormalig agrarisch bedrijf:

een voormalig agrarisch bedrijf op een perceel waar op 28 december 1985 nog een agrarisch bedrijf actief was;

1.85 vrij beroep:

een professionele dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij gebruik wordt gemaakt van verworvenheden verkregen door een academische of hogere beroepsopleiding. Het vrije beroep dient te worden uitgeoefend door de gebruiker van de woning;

1.86 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning;

1.87 woning:

een complex van ruimten in een gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.88 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden. Alle aangebouwde bijbehorende bouwwerken maken daarbij onderdeel uit van het woonhuis;

1.89 zorgfunctie/-boerderij:

een zorgfunctie als neventak bij een agrarisch bedrijf waarbij een directe relatie bestaat tussen de sociaal-medische opvang van personen en de agrarische bedrijfsactiviteiten, in dié zin dat de personen al dan niet behulpzaam zijn bij de agrarische bedrijfsactiviteiten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Voor overkappingen geldt een inhoud gerekend tussen de buitenzijde van de denkbeeldige gevelvlakken verticaal geprojecteerd vanaf de buitenzijden van de afdekking;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor:
 1. een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf dan wel een vrij beroep;
 2. mantelzorg;
 3. bed and breakfast;

met daaraan ondergeschikt:

- b. kleinschalige duurzame energiewinning;
- c. wegen en paden;
- d. water;

met de daarbijbehorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. paardrijbakken;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. andere bouwwerken.

3.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegelaten, met uitzondering van functies die op basis van VAB+ beleid zijn toegelaten, in welk geval vervangende nieuwbouw is toegestaan waarbij de inhoud van de bestaande bebouwing niet mag worden vergroot.

3.2.1 Hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouwen zullen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één hoofdgebouw met één woning worden gebouwd;
- c. een hoofdgebouw zal uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de situering van het bestaande hoofdgebouw;
- d. aangebouwde bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- e. de inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw en de daarbijbehorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen, zal ten hoogste 1.000 m³ bedragen, tenzij de bestaande inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw en de daarbijbehorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken meer bedraagt, in welk geval de inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw en de daarbijbehorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste de bestaande inhoud zal bedragen;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde overkappingen zal ten hoogste 75 m² bedragen, dan wel het bestaande aantal;
- g. kelders zullen uitsluitend loodrecht onder het hoofdgebouw worden gebouwd, waarbij de kelders uitsluitend inpandig vanuit het hoofdgebouw bereikbaar mogen zijn. De inhoud van een hoofdgebouw wordt berekend exclusief de ruimte;
- h. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- i. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- j. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
- k. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

- l. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling minder of meer bedraagt, in welk geval de dakhelling van een hoofdgebouw ten minste of ten hoogste de bestaande dakhelling zal bedragen;
- m. de dakhelling van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk ten hoogste de bestaande dakhelling zal bedragen;
- n. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3,00 m.

3.2.2 Vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de vrijstaande bijbehorende bouwwerken zullen achter de naar de weg(en) gekeerde (voor)gevel(s) van het dichtst bij de weg gesitueerde bestaande gebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende situering bijgebouwen' vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel van de op het betrokken bouwperceel gelegen woning mag worden gebouwd;
- b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken zullen ten hoogste op een afstand van 30,00 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen.
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
- f. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten hoogste de bestaande dakhelling zal bedragen.

3.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 2,50 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 2,50 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Situering hoofdgebouw

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder c in die zin dat een hoofdgebouw wordt gebouwd in afwijking van de situering van het bestaande hoofdgebouw, mits:

- a. de huidige situering van het hoofdgebouw belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd ten gunste van een goed woon- en leefklimaat, al dan niet vanwege stedenbouwkundige redenen;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.2 Vergroten inhoud woongedeelte binnen een hoofdgebouw

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder e in die zin dat de inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw wordt vergroot, mits:

- a. de inhoud van de woning, mits gelegen binnen het boerderijpand, ten hoogste de inhoud van het hoofdgebouw zal bedragen;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.3 Vergroten inhoud hoofdgebouw

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder d in die zin dat de inhoud van een hoofdgebouw met ten hoogste 10% wordt vergroot, mits:

- a. deze vergroting uitsluitend voortvloeit uit noodzakelijke verbeteringsopgaven aan het hoofdgebouw, zoals het aanbrengen van muur- en/of dakisolatie;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.4 Situering vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder d en/of 3.2.2 onder a in die zin dat aangebouwde bijbehorende bouwwerken en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor de naar de weg(en) gekeerde (voor)gevel(s) van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.5 Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken in combinatie met saneren

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.2 onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw meer mag bedragen dan 350 m², mits:

- a. bij vervanging boven de in 3.2.2 onder c toegestane 350 m² ten hoogste 50% van de gesaneerde oppervlakte wordt teruggebouwd;
- b. de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.6 Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken in relatie tot veldschuren

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.2 onder b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast in relatie tot het verwijderen van een bestaande veldschuur uit het agrarisch gebied, waarbij de veldschuur wordt verplaatst binnen de grenzen van het bestemmingsvlak;
- b. ter vervanging van een bestaande, te verplaatsen veldschuur met een inhoud van minder dan 500 m³, de bestaande inhoud mag worden terug gebouwd. In geval de bestaande, te verplaatsen veldschuur groter is dan 500 m³, zal de inhoud van het bijbehorende bouwwerk 500 m³ bedragen vermeerderd met een kwart van het aantal m³'s dat de te verplaatsen veldschuur groter is dan 500 m³;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in 7.1 in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan de onder 3.1 onder a genoemde bedrijvigheid;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;
- c. het gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één woning;
- d. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden, tenzij er sprake is van gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden dat reeds aanwezig was op het moment dat het "voorbereidingsbesluit wonen buitengebied" met planidentificatie NL.IMRO.0183.VBWONENB-VG01 in werking trad (30 november 2018);
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten.

3.4.2 Niet strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in 7.1 in ieder geval niet gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel uitsluitend op de wijze van productiegebonden detailhandel;
- b. het gebruik van gedeelten van een hoofdgebouw, en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw, voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf of een vrij beroep, mits:

1. het beroep wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het hoofdgebouw, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. de beroepsvloeroppervlakte ten hoogste 30% van het brutovloeroppervlak van het hoofdgebouw, dan wel het vrijstaande bijbehorende bouwwerk bedraagt;
 3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 4. detailhandel uitsluitend plaatsvindt op de wijze van productiegebonden detailhandel;
- c. het gebruik van hoofdgebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van:
1. bestaande locaties voor kleinschalig kamperen waarbij uitsluitend in de periode van 15 maart tot 1 november ten hoogste 25 kampeermiddelen worden geplaatst;
 2. bed and breakfast, waarbij ten hoogste 8 slaapplekken in een hoofdgebouw zijn toegestaan;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor caravanstalling of opslag van andere kampeermiddelen;
- e. het gebruik van voormalige bedrijfsgebouwen voor caravanstalling of opslag van andere kampeermiddelen voor zover deze bedrijfsgebouwen ten minste 5 jaar bedrijfsmatig agrarisch in gebruik zijn geweest.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Kleinschalige bedrijfs- of recreatieve functie bij het wonen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.1 onder a in die zin dat de uitoefening van de woonfunctie, al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten, wordt gecombineerd met een functie in de vorm van de in Bijlage 1 of naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid opgenomen bedrijvigheid, mits:

- a. niet meer dan 500 m² vloeroppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de kleinschalige bedrijfs- en recreatieve functie;
- b. er sprake is van een ligging aan een weg die geschikt is voor een eventuele toename van verkeer;
- c. alle activiteiten ten behoeve van de uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid binnen bestaande bebouwing wordt ondergebracht, waarbij vervangende nieuwbouw van de bebouwing is toegelaten;
- d. de waardevolle hoofdvorm van de gebouwen wordt gehandhaafd;
- e. er ten behoeve van de kleinschalige bedrijfs- en recreatieve functie geen buitenopslag plaatsvindt;
- f. er geen sprake is van detailhandelsbedrijven;
- g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5.2 Twee huishoudens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.1 onder d in die zin dat het woonhuis, al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt door twee huishoudens, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede huishouden;
- b. er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
- c. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

3.5.3 Nieuwe locaties voor kleinschalig kamperen

een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.2 onder c in die zin dat een nieuwe locatie voor kleinschalig kamperen wordt toegestaan, mits:

- a. er uitsluitend in de periode van 15 maart tot 1 november ten hoogste 25 kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, worden geplaatst;
- b. er sprake is van vestiging van een locatie voor kleinschalig kamperen bij een woonhuis waar sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf;
- c. de standplaatsen binnen het bestemmingsvlak worden ingericht. De gronden mogen ook al dan niet geheel buiten, aansluitend aan het bestemmingsvlak worden ingericht, in welk geval tevens of in zijn geheel de afwijking opgenomen in 4.5.8 of 5.5.8 van het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan" van toepassing is;
- d. een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat het kampeerterrein op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
- e. het parkeren plaatsvindt op het campingterrein dan wel binnen het bijbehorende bestemmingsvlak;
- f. de standplaatsen op een afstand van tenminste 50 m vanaf nabijgelegen agrarische percelen, gebruikte agrarische bedrijfsgebouwen, mestopslagen van derden en woningen van derden worden gesitueerd;

- g. de standplaatsen dusdanig worden gesitueerd dat er sprake is van een clustering van het campingterrein met het bijbehorende woonhuis;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de waterhuishouding, de waarden van landgoederen en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

- geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
- dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
- dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord.

4.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 2.500 m², behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen wordt uitgevoerd;
- het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 2.500 m²;
- het aanbrengen van drainage dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 2.500 m²;
- het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 2.500 m²;
- het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 2.500 m², behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen worden uitgevoerd.

4.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 4.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

4.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

- is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of

werkzaamheden kunnen worden verstoord.

4.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene Regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Geluidzones langs wegen

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels, geldt voor gronden binnen een zone van 250 m ter weerszijden van de bestemming "Verkeer":

- a. indien en voor zover door middel van de in de regels opgenomen geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd, mag de geluidsgevoelige functie uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van de voorkeursgrenswaarde;
- b. indien en voor zover een op het tijdstip van tervisielegging van het bestemmingsplan aanwezige woning op hetzelfde perceel vervangen wordt door een andere woning, zal de afstand van de nieuwe woning tot de weg, niet zullen verminderen.

6.2 Afwijken van de algemene bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.1 onder a in die zin dat gebouwen dichter op de weg worden gebouwd, mits:

- a. instemming is verkregen van de wegbeheerder vanuit een oogpunt van wegbeheer en/of verkeersveiligheid;
- b. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.3 Bestaande maatvoering

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, dakhelling, bebouwingspercentage, inhoud en/of afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van met vergunning tot stand gekomen bouwwerken, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, dakhelling, bebouwingspercentage, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan in de regels van het bestemmingsplan is toegelaten;
- b. het gebruik en laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouw- en gebruiksactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik en laten gebruiken van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties, en/of standplaatsen voor detailhandel, tenzij hiervoor ingevolge een wettelijk voorschrift een vergunning en/of afwijking is verleend;
- e. het storten van puin en afvalstoffen, anders dan in de vorm van opslag ten dienste van een loon- en grondverzetbedrijf voor een periode van maximaal zes maanden per kalenderjaar en met uitzondering van organisch materiaal zoals bladeren, berm- en slotmaaisel ter verbetering van de bodemstructuur van de agrarische gronden voor een periode van maximaal twaalf maanden per kalenderjaar;
- f. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- g. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame of daarmee gelijk te stellen weilandborden, anders dan tijdelijke borden overeenkomstig de redelijke eisen van welstand;
- h. het gebruik en laten gebruik van de gronden en bouwwerken voor bedrijfsmatige kamerverhuur;
- i. het gebruik en laten gebruiken van bijbehorende bouwwerken, recreatiewoningen, boerderijkamers, plattelandskamers, groepsaccomodaties, kampeermiddelen en stacaravans ten behoeve van permanente bewoning;
- j. het gebruik van bijbehorende bouwwerken, boerderijkamers, plattelandskamers, kampeermiddelen, chalets en stacaravans ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders dan wel elders werkzaam zijnde arbeiders;
- k. het gebruik en laten gebruiken van (zelfstandig) bewonen van gebouwen, niet zijnde woningen.

7.2 Afwijken van de gebruiksregels

7.2.1 Evenementen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.1 onder d in die zin dat nieuwe evenementen worden toegelaten die niet zijn genoemd in Bijlage 2 van het bestemmingsplan, maar naar de aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de in Bijlage 2 genoemde evenementen, mits:

- een onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de woonsituatie, de waterhuishouding, de waarden van landgoederen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Vrijwaringszone - radarverstoringsgebied

8.1.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'Vrijwaringszone - radarverstoringsgebied' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het vrijhouden van een goed radarbeeld van het luchtruim.

8.1.2 Bouwregels

Op de met 'Vrijwaringszone - radarverstoringsgebied' aangeduide gronden zal de bouw- of tiphoogte van bouwwerken binnen de ter plaatse voorkomende bestemmingen ten hoogste 115 m ten opzichte van NAP bedragen.

8.1.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.1.2 in die zin dat de bouw- of tiphoogte, ten opzichte van NAP, wordt overschreden, mits:

- a. uit een beoordeling door de beheerder van de radar is gebleken dat door de bouw van het bouwwerk het radarbeeld van het luchtruim niet ontoelaatbaar wordt verstoord;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de radar.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in het plan op ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, met dien verstande dat de afstand tussen enige bouwgrens en de weg niet wordt verkleind, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, en de afwijking noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- b. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de inhouds- en oppervlaktematen, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van gebouwen, waaronder overkappingen, in die zin dat ten behoeve van het kleinschalig kamperen, gebouwtjes en overkappingen, ten behoeve van sanitaire voorzieningen worden gebouwd, mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, waaronder overkappingen, per kampeerterrein ten hoogste 50 m² zal bedragen;
 2. de goothoogte van een gebouw of een overkapping ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
 3. de dakhelling van een gebouw of een overkapping ten minste 15° zal bedragen;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen de bouwgrens of daar waar geen sprake is van een bouwgrens, de voorgevel, de grenzen of de voorgevel naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen,
 4. erkers over maximaal 3/5 deel van de gevelbreedte, mits de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 2,00 m bedraagt, tenzij gebouwen aaneengebouwd zijn;mits de bouwgrens met niet meer dan 1,00 m wordt overschreden;
- e. de bestemmingsregels ten behoeve van de bouw van kleine niet voor wonen bestemde bouwwerken voor (semi-)openbare diensten met dien verstande dat:
 1. de inhoud ten hoogste 50 m³ bedraagt;
 2. in afwijking van het gestelde onder 1 de inhoud van gebouwen ten behoeve van gasdrukregel- en meetstation ten hoogste 15 m³ bedraagt;
 3. de bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste 5,00 m bedraagt;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van andere bouwwerken, met dien verstande dat de bouwhoogte wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de bestemmingsregels van de bestemmingen "Wonen" ten behoeve van de inrichting van een camperterrein, mits:
 1. het terrein uitsluitend gebruikt mag worden voor de plaatsing van ten hoogste 25 campers;
 2. een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
 3. het terrein op of direct aansluitend aan een agrarische bedrijfskavel of een voormalige agrarische bedrijfskavel wordt aangelegd. Indien daarvan geen sprake is, zal met maatwerk sprake moeten zijn van een goede landschappelijke inpassing;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. enige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Verkeer' dan wel de bestemming 'Verkeer' wordt gewijzigd in enige bestemming, mits:
 1. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast voor incidentele verbredingen, bochtafsnijdingen, e.d. van wegen en paden;
 2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 33 van het bestemmingsplan "Tubbergen, Buitengebied 2016 Veegplan" van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' wordt verwijderd, mits:
 1. na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht;
- c. de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' of 'Waarde - Archeologie 3' uit het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan" wordt aangebracht, mits:
 1. door aanvullend historisch en/of archeologisch onderzoek archeologische waarden van terreinen naar voren komen, waarbij de aanwezigheid van archeologische resten is aangetoond;
- d. enige bestemming wordt gewijzigd ten behoeve van de bouw van zend-, ontvangst- en/of sirenemasten met een bouwhoogte van ten hoogste 45,00 m, mits:
 1. sitesharing op een bestaande mast of locatie in alle redelijkheid niet mogelijk is;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren

11.1.1 Specifieke parkeerregels bouwen en gebruik

Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen geldt de regel dat de inrichting van de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden zodanig moet plaatsvinden dat er voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren of stallen van voertuigen wordt gerealiseerd.

11.1.2 Gemeentelijk parkeerbeleid

Voor lid 11.1.1 geldt dat voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

11.1.3 Afmetingen parkeerplaatsen

De in lid 11.1.1 bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de afmetingen voor parkeren in de lengterichting van de weg en voor parkeren in de dwarsrichting van de weg voldoen aan de afmetingen die zijn neergelegd in bijlage V van de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

11.1.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 11.1.1. Het bevoegd gezag neemt hierbij, conform het beleid als bedoeld in lid 11.1.2, in overweging of er op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingruimte, wordt voorzien, zoals omschreven in het de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. de afmetingen in lid 11.1.3 indien de feitelijke inrichting daartoe aanleiding geeft.

11.1.5 Voorwaarden afwijken

De in lid 11.1.4 genoemde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de openbare ruimte;
- het woon- en leefklimaat;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

11.1.6 Specifieke gebruiksregel

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in dit artikel.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 12.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het 12.1 sub a met maximaal 10%.
- c. 12.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 12.2 sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 12.2 sub a na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. 12.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Broekzijdeweg 7 Albergen' van de gemeente Tubbergen.



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



Bestemmingsplan Buitengebied, Broekzijdeweg 7 Albergen

Status: vastgesteld



Status: vastgesteld

Datum:

IMRO-Code: NL.IMRO.0183.BUIBPBROEKZIJDEWG7-
VG01

Auteur(s):

Buitengebied, Broekzijdeweg 7 Albergen

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	3
Bijlage 1 Ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie	4
Bijlage 2 Lijst van toegestane evenementen	6

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie

Activiteit	Specifieke criteria bij toepassing van de afwijking in 3.5.1
Koelhuizen	Er zijn uitsluitend koelhuizen (waarmee niet een extra geventileerde schuur is bedoeld) toegestaan, die functioneren ten behoeve van het agrarisch bedrijf waarbij het koelhuis wordt geplaatst, waarbij tevens opslag is toegestaan voor meerdere bedrijven binnen een straal van 1 km. Bij grotere omvang van de koeling moeten de koelhuizen op een bedrijventerrein worden gevestigd, omdat het dan zal functioneren voor meerdere bedrijven en de verkeersaantrekkende werking niet aanvaardbaar is in het buitengebied. De oppervlakte van een koelhuis mag maximaal 200 m ² bedragen. Wanneer het koelhuis bedoeld is voor de opslag voor meerdere bedrijven in de directe nabijheid (straal 1 km) en bij verwerking van de landbouwproducten mag de oppervlakte maximaal 500 m ² bedragen. De koelruimte dient waar mogelijk binnen bestaande gebouwen gerealiseerd te worden.
Zorgfunctie	Het moet gaan om de vestiging van een kleinschalige maatschappelijke zorgfunctie, bijvoorbeeld ten behoeve van resocialisatie, therapie, gehandicapten, en dergelijke. Bij een zorgfunctie moet sprake zijn van een directe relatie tussen het agrarisch bedrijf en de sociale en/of sociaal-medische opvang van personen, in dié zin dat de bewoners behulpzaam zijn bij de agrarische bedrijfsactiviteiten.
Agrarische loonbedrijvigheid, gebruiksgerichte paardenhouderijen en andere agrarische aanverwante bedrijvigheid	Er moet een relatie zijn met het bijbehorende agrarisch bedrijf. Er mag maximaal 20% van het bouwvlak worden gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte tak of deeltijdfunctie. De bedrijvigheid dient ondergebracht te worden in de bestaande gebouwen.
Verhuur van fietsen en kano's, en daarmee vergelijkbare kleinschalige recreatieproducten	De bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de verhuuractiviteiten mag maximaal 200 m ² bedragen. De opslag van de fietsen, kano's, en daarmee vergelijkbare kleinschalige recreatieproducten mag niet buiten gebouwen plaatsvinden.
Kinderboerderij	Bij deze activiteiten moet sprake zijn van het houden van verschillende soorten dieren (inheems en uitheems) anders dan voor de productie. Er dient gelegenheid voor bezichtiging te worden geboden. Er mag uitsluitend gebruik worden gemaakt van de bestaande bebouwing op het bouwvlak.
Niet-agrarische bedrijvigheid als bedoeld in 'Bedrijven en Milieuzonering 2009, uitgave VNG, onder de categorieën 1 en 2, niet zijnde geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of voorwerkbedrijven	De bedrijvigheid wordt ondergebracht in bestaande gebouwen en mag, met uitzondering van de opslagruimtes, geen grotere bedrijfsvloeroppervlakte hebben dan 500 m ² . Er mag geen opslag van goederen buiten de gebouwen plaatshebben.
Opslag van auto's en boten	Het moet bij de opslag van niet-landbouwproducten gaan om een opslag die een relatie heeft met het buitengebied. De opslag van auto's en boten mag geen grotere vloeroppervlakte beslaan dan 500 m ² . De opslag is alleen toegestaan op percelen die gelegen zijn aan een doorgaande weg. De opslag moet plaatsvinden binnen de bestaande gebouwen op het bouwvlak. De opslag is niet toegestaan buiten de gebouwen.
Groepsaccommodatie	Het moet gaan om bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing (indien het bij vestiging van een groepsaccommodatie om bouwtechnische redenen noodzakelijk is, mag een bestaande schuur eventueel worden gesloopt en op dezelfde plek herbouwd worden). Indien de groepsaccommodatie zich niet bevindt in het gebouw met daarin de (bedrijfs)woning, dan mag de groepsaccommodatie op niet meer dan 25 m afstand van dat gebouw worden gesitueerd. Er moet sprake zijn van een geheel met de overige gebouwen.

Plattelandskamers/-appartementen	De kamers/appartementen worden in bestaande, vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen ondergebracht, die zijn gelegen binnen het bestaande ensemble van gebouwen op het betreffende erf. Plattelandskamers/-appartementen zijn niet toegestaan in vrijstaande bijbehorende bouwwerken en veldschuren. Het aantal plattelandskamers/-appartementen bedraagt per perceel minimaal twee. Bij hoge uitzondering kan in kleine, waardevolle en bijzondere panden worden volstaan met één plattelandskamer/-appartement, indien de oppervlakte niet toereikend is voor twee. De oppervlakte van een plattelandskamer/-appartement mag ten hoogste 60 m ² bedragen. De gezamenlijke oppervlakte van de plattelandskamers/-appartementen, per bouwvlak mag ten hoogste 500 m ² bedragen. De plattelandskamers/-appartementen, moeten bedrijfsmatig geëxploiteerd door één van de bewoners van het perceel worden. Het parkeren moet op eigen erf plaatsvinden.
Theeschenkerij	De schenkerij moet binnen de bestaande bebouwing gevestigd worden. Er mogen geen buitenterrassen worden aangelegd. De bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de theeschenkerij mag maximaal 50 m ² bedragen.
Boerengolf	Ten behoeve van het boerengolf dienen alle voorzieningen, met uitzondering van de golfbaan zelf, op het bouwvlak ondergebracht te worden. Op het bouwvlak moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn. Het boerengolf moet nadrukkelijk aan de natuurlijke waarden worden getoetst, wat mogelijk ertoe kan leiden dat het boerengolf gedurende bepaalde perioden van het jaar in bepaalde gebieden niet mag worden uitgeoefend vanwege aanwezige natuurlijke waarden. Het algemeen belang van de natuurwaarden wordt een zwaarder gewicht toegekend dan het individuele belang van de agrariër die boerengolf als neventak aan het bedrijf toevoegt.

Bijlage 2 Lijst van toegestane evenementen

Bijlage 2 Lijst van toegestane evenementen

Naam evenement	Locatie	Vergunning voor	Tent met aantal personen	Plaats tent	Aantal dagen zonder opbouw en afbreken
Concours hippique Geesteren	Op het terrein van de heren Huzink en Maathuis aan de Denekamperweg/Dorpsstraat te Geesteren.	1. Het houden van een dressuurwedstrijd. 2. Het houden van een springwedstrijd. 3. Het ten gehore brengen van muziek.	Ja, meer dan 50 personen.	Plaatsen van een feesttent aan de Denekamperweg/Dorpsstraat te Geesteren (voorheen Erve Maathuis)	
Paarden en pony concours hippique	Terrein van de heren Huzink en Haarhuis aan de Dorpsstraat/Denekamperweg te Geesteren.	Het houden van een paarden en ponyconcours.			
Pareldagen Vasse	Op het terrein van de heren Groothuis en Schutte aan de Denekamperweg (ter hoogte van Denekamperweg 177) te Vasse.	1. Het houden van een diverse sport- en spelactiviteiten. 2. Het houden van het parelspektakel. 3. Het houden van diverse activiteiten. 4. Het ten gehore brengen van muziek. 5. Het laten optreden van diverse bands/artiesten. 6. Het houden van schietactiviteiten,	Vrijdag en zaterdag: 618 personen in de tent en max. 130 op het terras. Zondag: maximaal 414 personen in de tent en 130 op het terras.	Denekamperweg (ter hoogte van Denekamperweg 177.	

		te weten Hanenschieten.			
Concours hippique	Op het terrein van de heren Huzink en Maathuis aan de Denekamperweg/Dorpsstr aat te Geesteren.	1. Het houden van een dressuurwedstrijd. 2. Het houden van een springwedstrijd. 3. Het ten gehore brengen van muziek.	Ja, meer dan 50 personen.	Denekamperweg/Dorpsstr aat te Geesteren (voorheen Erve Maathuis).	6 dagen
Noaberbal Albergen	Terrein van E.J.M. Morshuis aan de Ootmarsumseweg 159 in Albergen.		Geen tent.		
Paaspop Albergen	Kemnaweg te Albergen.	Het ten gehore brengen van muziek.	Feesttent voor meer dan vijftig personen.		
Kroezenboom feesten	Aan de Oldenzaalseweg (tegenover Dok's) te Fleringen.	1. Het houden van een kermis. 2. Het houden van diverse sport- en spelactiviteiten. 3. Het ten gehore brengen van muziek. 4. Het laten optreden van diverse bands en artiesten.	Feesttent plaatsen voor meer dan vijftig personen.		3 dagen
Volksfeesten Langeveen	Het terrein van mevrouw Paus aan de Vasserdijk in Langeveen.	1. Het houden van diverse sport- en spelactiviteiten. 2. Het ten gehore brengen van muziek. 3. Het laten optreden van	Feesttent voor meer dan vijftig personen.		2 x 3 dagen

		bands/artiesten. 4. Het houden van een kermis.			
Carnaval Albergen	op de hoek van de Ootmarsumseweg/Kemna weg in Albergen.	Muziek.	Feesttenten voor meer dan vijftig personen.		1 dag
Kingpop Vasse	Terrein van F. Veelers aan de Denekamperweg 148 in Vasse.	Muziek.	Meerdere feesttenten voor meer dan vijftig personen.		1 dag
X-mas party Manderveen	Het terrein aan de Manderveenseweg 51 in Manderveen.	Muziek.	Feesttent voor meer dan vijftig personen.		1 dag
Jumping Schröder	Locatie Arkeweg ongenummerd nabij de Reutummerweg 43.	1. Het houden van een concours. 2. Het houden van een tentfeest.	Meerdere feesttenten voor meer dan vijftig personen.		4 dagen
Paaspop Geesteren	Op de hoek van de Heetkampsweg en de Vermolenweg te Geesteren.	Muziek.	Feesttent voor meer dan vijftig personen.		1 dag
First day of summer	Krikhaarsweg 8 in Geesteren.	1. Het houden het first day of summerfestival. 2. Het ten gehore brengen van muziek. 3. Het laten optreden van bands/artiesten/dj's.	Feesttent voor meer dan vijftig personen.		3 dagen
Volksfeest Albergen	Het terrein van de heer E. Morshuis aan de Ootmarsumseweg/Kemna weg in Albergen.	1. Het houden van een Wies'n Fest. 2. Het houden van een sport en spel	Feesttent voor meer dan vijftig personen.		4 dagen

		<p>middag.</p> <p>4. Het ten gehore brengen van muziek.</p> <p>5. Het houden van een kermis.</p>			
School- en volksfeesten Harbrinkhoek	Almeloseweg 149 te Harbrinkhoek.	<p>1. Het houden van een kermis.</p> <p>2. Het houden van een diverse sport- en spelactiviteiten.</p> <p>3. Het ten gehore brengen van muziek.</p>	Feesttent voor meer dan vijftig personen.		3 dagen
Grenskrakers Mander) Party 2014	Het terrein van P.P.M. Stopel aan de Uelserweg 93 in Tubbergen.		Maximaal 200 personen.	Hoek Elsweg / Boddelaersweg.	1 dag
CSI Geesteren	Denekamperweg/Dorpsstraat te Geesteren.	<p>1. Het houden van paardenconcours.</p> <p>2. Het houden van feestavonden.</p> <p>3. Het ten gehore brengen van muziek.</p> <p>4. Het laten optreden van artiesten/bands/dj's.</p>	<p>Maximaal aantal personen gelijktijdig aanwezig in de grote feesttent.</p> <p>-Maximaal 1710 personen gelijktijdig aanwezig in de tent bij aanwezigheid van de banken en tafels (picknick opstelling).</p> <p>- Maximaal 3710 personen gelijktijdig</p>		6 dagen

			bij een lege (i.c. geen losse voorwerpen aanwezig) tent op basis van vrije oppervlak.		
Zomerfeesten in De Pollen- West Geesteren	De Vinckenweg 66 in Geesteren.	Het houden van diverse sport- en spelactiviteiten; - Het laten optreden van diverse artiesten/bands - muziek ten gehore brengen.	Feesttent voor meer dan vijftig personen.		
Pareldagen in Vasse	Denekamperweg (ter hoogte van Denekamperweg 177) te Vasse.	Diverse activiteiten.			6 dagen

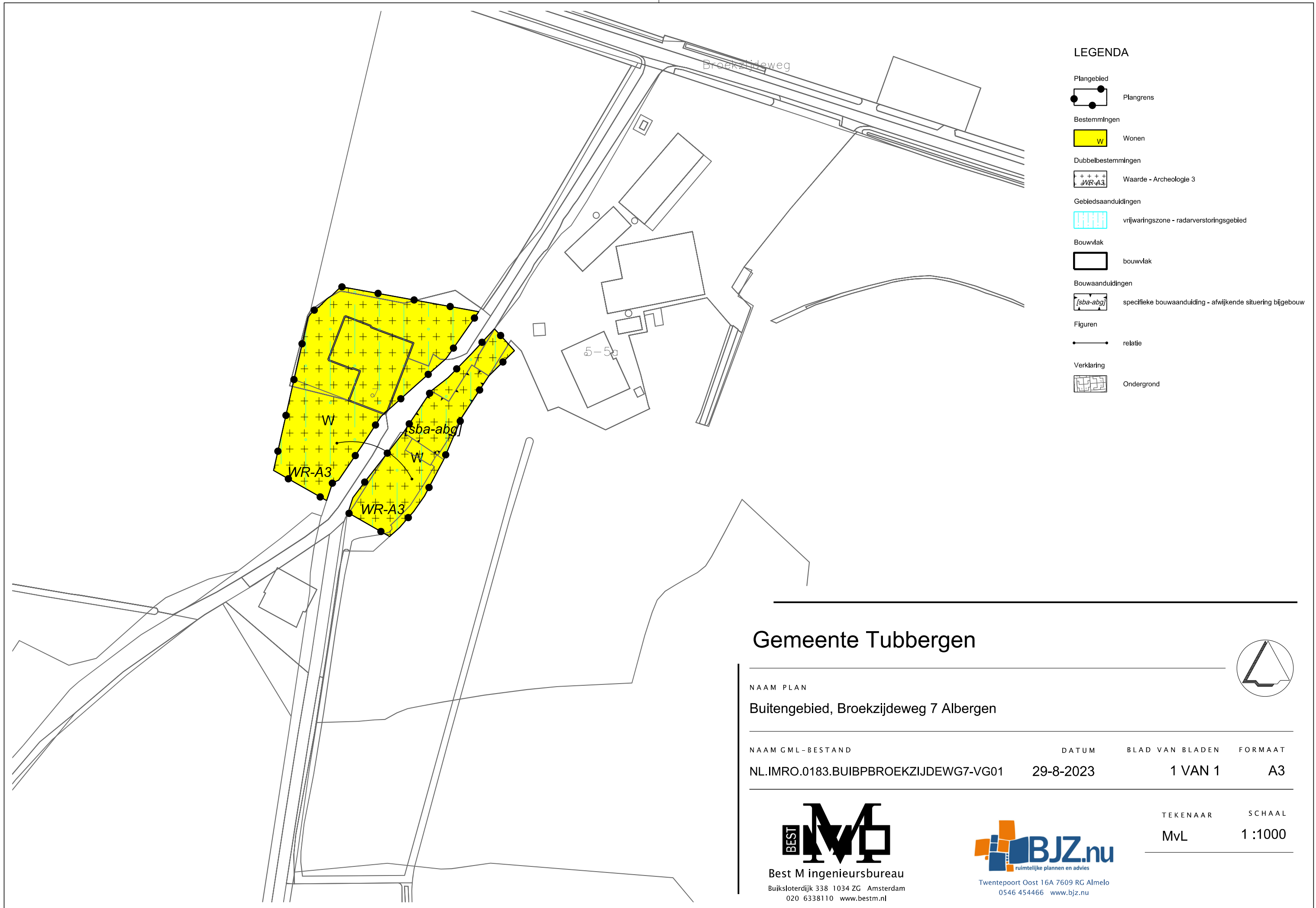
Naam	Locatie	meer dan 3 dagen (incl. op/afbouw)	Tent(en)
Trekkertrek	Langehoutsweg/Langeakkersweg Tubbergen	x	ja
Braderie Harbrinkhoek	Peuversweg 3 Harbrinkhoek	x	div. tentjes
Carnaval Langeveen	terrein nabij Vasserdijk 70 in Langeveen	x	ja
PCF beachparty	Oldenzaalseweg tegenover 113	x	ja
Paascross	Vlierakkersweg 6 Langeveen	x	ja
Twentse Ros Albergen concour	Denekamperweg 2 in Geesteren CSI terrein	x	ja
Autocross Langeveen	Rouweweg/Vasserdijk Langeveen	x	ja
Paaspop Geesteren	Vermolenweg/Heetkampweg Geesteren	x	ja
Kingpop Vasse	Denekamperweg 148 Vasse	x	ja

PSV Sint Joris Hippisch Geesteren	Denekamperweg 2 in Geesteren CSI terrein	x	ja
Historische demoraces	Bakenweg/Assinkshoeweg, Hagweg, Kemnaweg in Albergen	x	kamperen Assinkshoekweg
Grote Geesterse Molendagen	Hardenbergerweg 92/94 Geesteren	x	nee
Jumping Schröder	Reutummerweg 43a Tubbergen	x	ja
Pareldagen Vasse	Denekamperweg 148 Vasse	x	ja
Hemelsedag	Oldenzaalseweg 176 Reutum	x	ja
Volksfeesten Langeveen	Hardenbergerweg/Vasserdijk in Langeveen	x	ja
CSI Geesteren	Denekamperweg/Meijersweg CSI terrein	x	ja
NK Klootschieten	Plasdijk/Streuweg in Mander	x	ja
First day of summer	Denekamperweg 21 Geesteren	x	ja
Twents Truck Treffen/Piratenfeest	Koelenbeekweg 10 Geesteren	X	ja
Zomerfeesten De Pollen	Vinckenweg 66 in Geesteren	x	ja
Jumping Twente	CSI terrein Geesteren	x	ja
Festival on Wheels	Ootmarsumseweg weiland naast Kemperink Houthandel	x	ja
KDD Midsummerparty	Vleerboersweg 8 Albergen	x	ja
Vakantiespelen Albergen	Weemselerweg 3 Albergen	x	nee
Concours Langeveen	Veldboersweg Langeveen	x	ja
Twents Midzomernacht	Almeloseweg 113 Harbrinkhoek	x	ja
Bosruiters Vasse concours	weiland aan de Manderseweg 16 in Mander	x	nee
Twentse cup cross	Snoeymansweg 19 Reutum	x	?
Essentocht & quad cross De Toerenteller	Haarweg 9 Tubbergen	x	?
gala's en dansmariekeconcours	Oldenzaalseweg Fleringen thv huisnummer 2	x	ja
Kerstdorp Manderveen	Manderveenseweg 70 Manderveen	x	div. tentjes
Fahrradler Fest Albergen	Assinkshoekweg nabij nr 10 Albergen	x	ja

Kroezeboomfeesten	Hoek Jan Van Arkelweg/Oldenzaalseweg	x	ja
Vliegerfeest Spalink	Koelenbeekweg 10 Geesteren	x	ja
Diverse evenementen	Almeloseweg 113 Harbrinkhoek	x	ja
Paasvuur	Revinksweg Reutum	x	
Paasvuur	Veendijk Manderveen	x	
Paasvuur	Reuvekampweg 8 Fleringen	x	
Paasvuur	Oude Almeloseweg Harbrinkhoek	x	
Paasvuur	Schouwdijk Tubbergen	x	
Paasvuur	Schaapskooiweg Hezingen	x	
Paasvuur	Kemnaweg Albergen	x	
Megacarnaval en teenageparty	Hoek Ootmarsumseweg/Kemnaweg Albergen	x	ja
Volksfeesten Albergen	Hoek Ootmarsumseweg/Kemnaweg Albergen	x	ja
Festivent	Hoek Ootmarsumseweg/Kemnaweg Albergen	x	ja
Paaspop Albergen	Hoek Ootmarsumseweg/Kemnaweg Albergen	x	ja
Zomermiddag concert Fleringen	thv Ootmarsumseweg 211 Fleringen	x	nee
Kroezeboomfeesten Fleringen	hoek Jan van Arkelweg/Oldenzaalseweg thv 102	x	ja
Paasvuur Fleringen	Herinckhaveweg Fleringen	x	nee
Carnavalsfeesten Vasse	Denekamperweg (1300 bezoekers)	x	
Muziekfeest Hesingen	Ter hoogte van Hoidijk 49 (max 1200 personen)	xa	



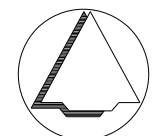
Gemeente Tubbergen
Raadhuisplein 1
7651 CV Tubbergen
Tel. (0546) 628000
www.tubbergen.nl
gemeente@tubbergen.nl



LEGENDA

- Plangebied
 - Plangrens
- Bestemmingen
 - Wonen
- Dubbelbestemmingen
 - Waarde - Archeologie 3
- Gebiedsaanduidingen
 - vrijwaringszone - radarverstoringsgebied
- Bouwvlak
 - bouwvlak
- Bouwaanduidingen
 - specifieke bouwaanduiding - afwijkende situering bijgebouw
- Figuren
 - relatie
- Verklaring
 - Ondergrond

Gemeente Tubbergen



NAAM PLAN

Buitengebied, Broekzijdeweg 7 Albergen

NAAM GML-BESTAND

NL.IMRO.0183.BUIBPBROEKZIJDEWEG7-VG01

DATUM

29-8-2023

BLAD VAN BLADEN

1 VAN 1

FORMAAT

A3



Best M ingenieursbureau
 Buiksloterdijk 338 1034 ZG Amsterdam
 020 6338110 www.bestm.nl



BJJZ.nu
 ruimtelijke plannen en advies
 Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo
 0546 454466 www.bjjz.nu

TEKENAAR

MvL

SCHAAL

1 : 1000