GEMEENTE
TUBBERGEN

Bestemmingsplan

"Hezingen, Goudkampsweg 4 "

September 2015	Vastgesteld	BJZ.nu bestemmingsplannen

Toelichting

"Hezingen, Goudkampsweg 4"

Plan:	"Hezingen, Goudkampsweg 4"
IMRO-idn:	NL.IMRO.0183.1407152-vg01
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Vastgesteld

BJZ.nu bestemmingsplannen

Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING 2

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 HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM 6
1.5 LEESWIJZER 8

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING LANDSCHAP EN PLANGEBIED 9

2.1 LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK 9
2.2 HET PLANGEBIED 9

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 11

3.1 SLOOPLOCATIE – WIERENSEVELDWEG 4, GEESTEREN (GEM. TUBBERGEN) 11
3.2 DE COMPENSATIEKAVEL 12
3.3 VERKEER EN PARKEREN 13

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 14

4.1 RIJKSBELEID 14
4.2 PROVINCIAAL BELEID 16
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 24

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 31

5.1 GELUID 31
5.2 BODEMKWALITEIT 32
5.3 LUCHTKWALITEIT 32
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 33
5.5 MILIEUZONERING 35
5.6 GEUR 37
5.7 ECOLOGIE 38
5.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 40
5.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 42

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN 44

6.1 VIGEREND BELEID 44
6.2 WATERPARAGRAAF 45

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 46

7.1 INLEIDING 46
7.2 OPZET VAN DE REGELS 46
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 47

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 49

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN 50

9.1 VOOROVERLEG 50
9.2 INSPRAAK 50

9.3 ZIENSWIJZEN 50

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 51

BIJLAGE 1 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN 52
BIJLAGE 2 ROOD VOOR ROOD PLAN 53
BIJLAGE 3 BEELDKWALITEITSPLAN ROOD VOOR ROOD 54
BIJLAGE 4 VERKENNEND BODEMONDERZOEK 55
BIJLAGE 5 WATERTOETS 56

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Enige tijd geleden is een kassencomplex aan de Wierenseveldweg 4 te Geesteren (gemeente Tubbergen), met een oppervlakte van in totaal 16.140 m^2, gesloopt. In ruil voor deze sloop zijn in het kader van de regeling 'Rood-voor-rood met gesloten beurs' een tweetal bouwkavels / bouwrechten gegenereerd. Omdat de slooplocatie aan de Wierenseveldweg vanuit milieukundig oogpunt en ligging in een landbouwontwikkelingsgebied niet geschikt is om de twee compensatiewoningen te realiseren, mogen de compensatiewoningen elders worden gerealiseerd. Eén van de compensatiewoningen wordt gerealiseerd aan de Goudkampsweg 4 te Hezingen.

De locatie Goudkampsweg 4 te Hezingen, in het buitengebied van de gemeente Tubbergen, maakte voorheen onderdeel uit van het erf Goudkampsweg 7 en 9 (Oud-Ootmarsum). Op de locatie aan de Goudkampsweg 4 bevinden zich een tweetal aan elkaar geschakelde schuren. Er is geen woning aanwezig en ook niet toegestaan. Het voornemen betreft het realiseren van een compensatiewoning ten noordwesten van deze schuren, inclusief het op een landschappelijk verantwoorden wijze inpassen van het geheel.

Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met de vigerende bestemmingsplannen, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van de bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het perceel Goudkampsweg 4 te Hezingen is gelegen in het buitengebied van de gemeente Tubbergen, op de gemeentegrens van Tubbergen en Dinkelland, circa 2,5 kilometer ten noordoosten van Ootmarsum. De ligging van het plangebied is weergegeven op afbeelding 1.1.

Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: Arcgis)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Hezingen, Goudkampweg 4" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (IMRO-idn: NL.IMRO.0183.1407152-vg01) en een renvooi;
- regels (met 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 Huidige planologische regiem

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied 2006" en de partiële herziening bestemmingsplan "Hezingen, Goudkampweg 4 en ongenummerd". De twee bestemmingsplannen worden hierna separaat behandeld. Daarnaast is tevens het bestemmingsplan "Buitengebied 2006, partiële herziening inhoudsmaat woningen" van toepassing.

"Buitengebied 2006"

Het bestemmingsplan "Buitengebied 2006" is op 6 juni 2006 door de gemeenteraad vastgesteld. Uiteindelijk is door de uitspraak van de Raad van State op 4 november 2009 het bestemmingsplan geheel onherroepelijk geworden. In het bestemmingsplan "Buitengebied 2006" is het plangebied voor wat betreft dit bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde'. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Er zijn geen gebouwen toegestaan, aangezien geen bouwvlak is opgenomen. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij dit geldende bestemmingsplan opgenomen. Met de rode contour is het deel van het plangebied weergegeven, waarop bestemmingsplan "Buitengebied 2006" van toepassing is.

Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied 2006" (Bron: Gemeente Tubbergen)

"Hezingen, Goudkampsweg 4 en ongenummerd"

Een deel van het plangebied (rode contour) bevindt zich binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Hezingen, Goudkampsweg 4 en ongenummerd" (vastgesteld d.d. 3 november 2014). Deze partiële herziening is samen met de partiële herziening "Oud Ootmarsum, Goudkampsweg 7 en 9" (vastgesteld d.d. 4 november 2014) opgesteld om te voorzien in de planologische kaders voor een erftransformatie (verplaatsing van de

woning Goudkampsweg 7, sloop en opknappen van een aantal opstallen) van het erf Goudkampsweg 7 en 9. De twee verschillende partiële herzieningen zijn separaat opgesteld, vanwege de ligging van deze locatie in twee gemeentes, maar in samenhang opgesteld.

In het bestemmingsplan "Hezingen, Goudkampsweg 4 en ongenummerd" is het plangebied bestemd tot 'Wonen', weergegeven met de rode belijning in afbeelding 1.3. Op dit deel is een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – woning' opgenomen. Een woning is hier derhalve niet toegestaan. De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bestemd voor wonen, hobbymatig agrarisch gebruik met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven. Hoewel de woning niet binnen dit deel wordt gerealiseerd (en dus niet zozeer sprake is van een strijdigheid), maken deze gronden onderdeel uit van het plangebied waarvoor een actueel planologisch kader wordt uitgewerkt, op basis waarvan de Rood voor rood ontwikkeling wordt toegestaan. Een uitsnede van de verbeelding van bestemmingsplan "Hezingen, Goudkampsweg 4 en ongenummerd" wordt hierna weergegeven.

Afbeelding 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Hezingen, Goudkampsweg 4 en ongenummerd" (Bron: BJZ.nu)

"Buitengebied 2006, partiële herziening inhoudsmaat woningen"

De regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' zijn (gedeeltelijk) gewijzigd door het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006, partiële herziening inhoudsmaat woningen'. Dit bestemmingsplan betreft een aanpassing van de maximale inhoudsmaat van (bedrijfs)woningen alsmede enkele technische aanpassingen van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'.

Op 3 november 2009 heeft de raad van de gemeente Tubbergen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006, partiële herziening inhoudsmaat woningen' vastgesteld. De aanleiding tot het vaststellen van dit bestemmingsplan was dat bij de toepassing van de voorschriften behorende bij de bestemming 'Woondoeleinden' bleek dat er woningen van meer dan 750 m³ gerealiseerd konden worden. De grotere woningen konden ontstaan doordat men bijgebouwen aan de woning bouwde en zo bij de woning kon betrekken. Dit speelde vooral in situaties met veel (te slopen en te herbouwen) bijgebouwen. Dit is niet in overeenstemming met de beleidsmatige uitgangspunten van het bestemmingsplan. Derhalve is door de raad op 6 april 2009 een voorbereidingsbesluit genomen (inwerking getreden op 7 april 2009) dat betrekking heeft op alle gronden gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' met de bestemming 'Woondoeleinden'.

De partiële herziening gaat uit van een technische aanpassing van de regels om zo de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan "Buitengebied 2006" juridisch beter te regelen. Tegelijkertijd is in de partiële herziening ook tegemoetgekomen aan een motie die door de raad is aangenomen. Deze motie houdt in dat de raad in elk geval voor inwoonsituaties, grotere woningen mogelijk wil maken. Om geen situaties van rechtsongelijkheid te creëren, is er voor gekozen om de maximale inhoud van alle woningen in het buitengebied te verruimen naar 900 m^3. Ongeacht de vraag of sprake is van inwoning. Door deze technische en beleidsmatige aanpassing is voldoende duidelijk bepaald wat tot de inhoud van de woning behoort en kan zo nodig efficiënt gehandhaafd worden.

Resumé

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van beide bestemmingsplannen ("Buitengebied 2006" en "Hezingen, Goudkampsweg 4 en ongenummerd") noodzakelijk, waarbij in de gewenste situatie sprake is van één plangebied waarbinnen de Rood voor rood ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt. De aanpassingen zoals doorvertaald in het bestemmingsplan "Buitengebied 2006, partiële herziening inhoudsmaat woningen" is daarbij meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in en rondom het plangebied.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Tubbergen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak, vooroverleg en zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING LANDSCHAP EN PLANGEBIED

2.1 Landschapskarakteristiek

Het plangebied is gelegen in het 'jonge heide- en broekontginningslandschap', nabij het 'oude hoevenlandschap'. Ten zuidwesten van het plangebied is het maten- en flierenlandschap duidelijk herkenbaar in het landschapspatroon aanwezig. De voormalige natte en droge (woeste) heidegronden ten noordwesten van het plangebied zijn op de historische kaart van 1900 nog duidelijk herkenbaar (gebied Goudkamp, waar de Goudkampsweg vanzelfsprekend haar naam aan heeft ontleend). Deze gronden waren oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. In de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht (ontginning). Tussen de ontgonnen gronden werden ontginningswegen aangelegd. De lineaire structuren zijn als gevolg van deze ontginningen nog steeds duidelijk aanwezig in het landschapsbeeld. Afbeelding 2.1 geeft een goede weergave van de ontwikkelingen die het landschap vanaf medio 19e eeuw heeft doorgemaakt. Erve Dijkhuis aan de overzijde van de weg, voorheen erve Dijkboer, is op de historische kaarten op afbeelding 2.1 duidelijk herkenbaar in het landschap.

Afbeelding 2.1: Historische ontwikkeling landschap rondom 'erve Dijkhuis' (Bron: www.watwaswaar.nl & provincie Overijssel)

2.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Goudkampsweg 4 op de gemeentegrens van Dinkelland en Tubbergen. De beekloop Hollandergraven en de beekloop van de Dinkel vormen belangrijke structuurdragers ten oosten van het plangebied. Ook wordt de ruimtelijke structuur in de omgeving voor een belangrijk deel gevormd door karakteristieke houtwallen en landschapselementen. Deze houtwallen, singels, bosjes, boomgroepen, weg- en erfbeplantingen maken het landschap waardevol en aantrekkelijk.

De functionele structuur van de omgeving bestaat uit diverse (intensieve) veehouderijen, agrarische cultuurgronden, enkele woonpercelen (veelal voormalige agrarische erven) en het natuurgebied 'Ottershagen' ten zuidoosten van het plangebied. Het plangebied wordt begrensd door agrarische cultuurgronden aan de noord- en westzijde, de Springendalsebeek aan de zuidzijde en de Goudkampsweg aan de oostzijde. Binnen de begrenzing van het plangebied bevinden zich een tweetal aan elkaar gebouwde schuren. Het plangebied is voor een klein deel verhard, ter plaatse van de schuren. Het overige deel van het plangebied is onverhard en in gebruik als agrarische cultuurgrond (grasland). Binnen de begrenzing van het plangebied bevindt zich tot slot een deel van een bomenrij (eiken), parallel aan de Springendalsebeek. De locatie is ontsloten op de Goudkampsweg via 1 in- en uitrit.

Luchtfoto's van het plangebied worden weergegeven in afbeelding 2.2. Op afbeelding 2.3 zijn foto's van de huidige situatie binnen het plangebied weergegeven.

Afbeelding 2.2: Luchtfoto's ligging plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

Afbeelding 2.3: Huidige situatie plangebied (Bron: Initiatiefnemer)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Slooplocatie – Wierenseveldweg 4, Geesteren (gem. Tubbergen)

Op de percelen aan de Wierenseveldweg 4 te Geesteren (ov.) in de gemeente Tubbergen was het grootschalig kassencomplex van 'Kwekerij Groot Koerkamp' aanwezig. Het gehele kassencomplex van 16.140 m^2 is inmiddels gesloopt. De gronden zijn grotendeels omgevormd naar agrarische gronden en tevens is de locatie landschappelijk ingepast. Door de sloop van het kassencomplex zijn in het kader van de Rood-voor-Rood regeling ter compensatie twee bouwrechten voor woningen verkregen. Aangezien de slooplocatie in een landbouwontwikkelingsgebied is gelegen, wordt realisatie van de compensatiewoningen op de slooplocatie niet wenselijk geacht. Dit omdat het landbouwontwikkelingsgebied primair bedoeld is voor de ontwikkeling van de landbouw en extra burgerwoningen de (uitbreiding van) agrarische bedrijven kunnen hinderen. In figuur 3.1 is de ligging van de slooplocatie weergegeven. In figuur 3.2 zijn luchtfoto's van het voormalige kassencomplex en van de huidige situatie weergegeven.

Afbeelding 3.1: Ligging van de slooplocatie Wierenseveldweg 4 te Geesteren (Bron: ArcGIS)

Afbeelding 3.2: Luchtfoto's van de voormalige kassencomplex en de huidige situatie (Bron: Provincie Overijssel)

In ruil voor de sloop zijn in het kader van de regeling 'Rood-voor-rood met gesloten beurs' een tweetal bouwkavels / bouwrechten gegenereerd. Eén van deze bouwkavels wordt toegevoegd aan het erf aan de Moerbekkenkamp 3 te Ootmarsum (gemeente Dinkelland). De andere bouwkavel wordt gerealiseerd binnen de in dit bestemmingsplan besloten plangebied. De compensatiekavel en de inpassing daarvan wordt in de volgende paragraaf beschreven.

3.2 De compensatiekavel

3.2.1 Bebouwing

De compensatiewoning is geprojecteerd ten noordwesten van de bestaande schuren. Voorafgaand aan het bepalen van de locatie voor de compensatiewoning is een uitgebreide analyse uitgevoerd. De positionering van de bestaande schuren parallel aan de Goudkampsweg is erg bepalend voor de inrichting van het nieuwe erf. Naast de positie zijn ook de ingangen van het gebouw aan de zuidzijde erg bepalend. Door de bestaande bebouwing kan de beoogde woning op drie mogelijkheden rondom worden geplaatst. De woning kan ten westen, ten noordwesten en ten noorden van de schuur. Indien de woning westelijk zou worden gesitueerd ontstaat er een erf met de woning achter de schuur, wat (vanuit landschappelijk oogpunt) uitgesloten is. Een woning wordt in principe niet achter de schuren gebouwd. Een woning parallel aan de Goudkampsweg, in het verlengde van de schuren, richting het noorden zal leiden tot een niet gestructureerd erf. Er is dan geen duidelijk verschil tussen hoofd- en bijgebouw. Door de woning ten noordwesten te situeren ontstaat de beste mogelijkheid om een erf te creëren. Tot slot wordt ook rekening gehouden met de overeengekomen en te respecteren afstand tussen de nieuwe compensatiewoning en het erf Goudkampsweg 7-9.

3.2.2 Landschappelijke inrichting

Om de landschappelijke inpassing voor het nieuwe erf te realiseren zijn er een aantal maatregelen nodig. De maatregelen zijn hierna opgesomd. De letters corresponderen met afbeelding 3.3.

A Versterken van bestaand bos

Er moeten twee dode bomen gekapt worden. Daarnaast kunnen er drie nieuwe bomen geplant worden om het bos weer te versterken.

B Uitrasteren van drie eiken.

Om de eiken te beschermen, worden de eiken uitgerasterd. Het raster is vierkant en heeft gelijke zijden van 3 meter. De palen zijn gekloofde eiken palen.

F Aanplanten hoogstamfruitboomgaard

Er wordt een nieuwe fruitgaard aangeplant met 9 hoogstam fruitbomen. Het gaat om appels, peren en pruimen, waarbij alleen oude rassen worden gebruikt met een kwaliteit van 8-10. De bomen worden voorzien van twee boompalen voor de stevigheid.

G Aanplanten van beukenhaag

Zowel aan de noordkant (44 meter) als aan de zuidkant (24,5 meter) wordt een nieuwe haag aangeplant. De beuken 60-80 worden aangeplant met 5 stuks op een strekkende meter. Totaal worden er circa 340 beuken aangeplant.

H Aanplant solitaire boom

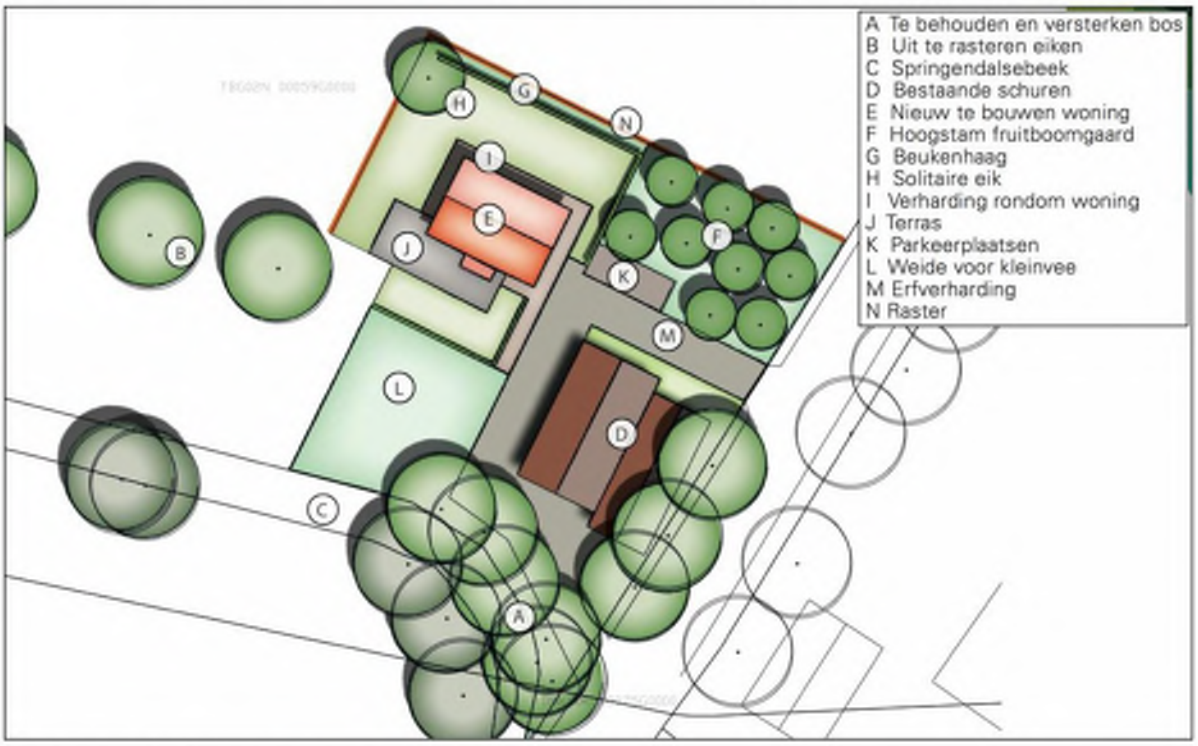
In de tuin wordt een solitaire eik aangeplant met de kwaliteit 14-16. De boom wordt voorzien van twee boompalen.

I / J / K / M Verharding

Rondom het erf worden diverse verhardingen aangebracht waarbij er minstens een verschil is tussen het inrit, de parkeerplaatsen en de verharding rondom de woning.

N Aanbrengen raster

Het aanbrengen van een raster bestaande uit gekloofde eiken houten palen.



Afbeelding 3.3: Erfinrichting (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

Het erf wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen in- en uitrit op de Goudkampsweg. De bestaande in- en uitrit blijft behouden. Op deze locatie wordt zorg gedragen voor een verkeerveilige en overzichtelijke in- en uitrit, zodat geen verkeersonveilige situaties ontstaan. De realisatie van één woning zorgt voor een zeer beperkte toename aan verkeersbewegingen. De huidige dimensionering van de Goudkampsweg kan deze zeer beperkte toename gemakkelijk afwikkelen. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

3.3.2 Parkeren

Het parkeren vindt plaats op het eigen erf. In afbeelding 3.3 is de beoogde locatie voor het parkeren (K) weergegeven. Gezien de grootte en ruime opzet van het erf is hier meer dan voldoende ruimte voor.

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.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

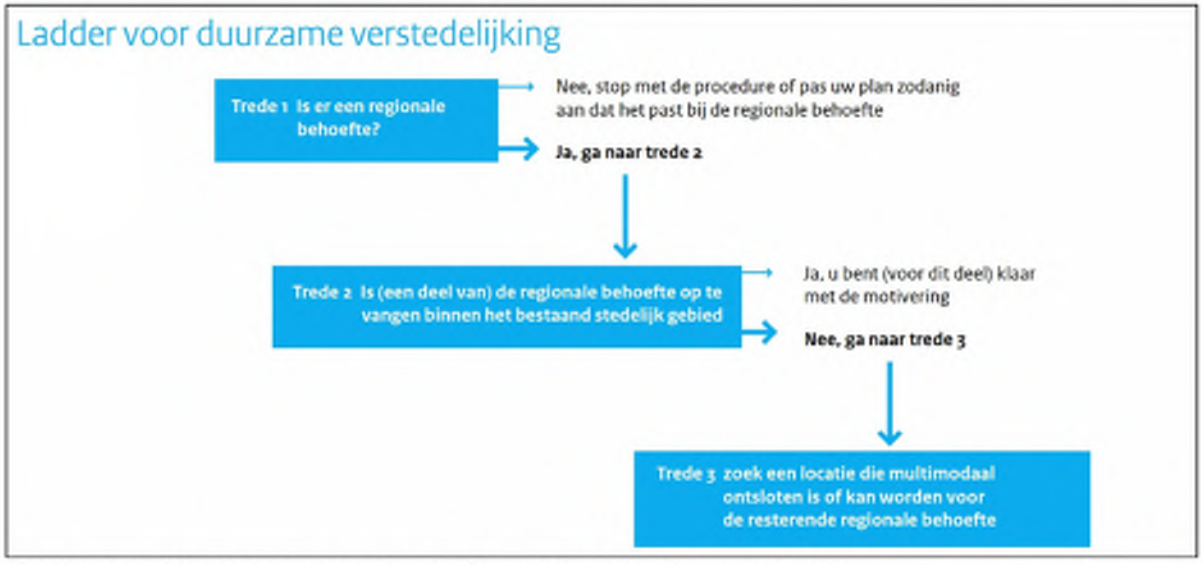
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

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

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt 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 dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 4.1 genoemde begrippen *'regionale behoefte', 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkelingen'*.

Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt gedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als "regionale behoefte" zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Bestaand stedelijk gebied.

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied. In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: *'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

Het begrip ' stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen en het initiatief is niet in strijd met de doelen zoals genoemd in de SVIR.

In een uitspraak van de Raad van State (ABRS, 18 december 2013, 201302867/1/R4) wordt aangegeven dat de bouw van zes woningen geen stedelijke ontwikkeling betreft als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Aangezien de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de realisatie van 'slechts' één woning, hoeft deze ontwikkeling niet getoetst te worden aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. 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.

4.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

4.2.3.1 Algemeen

De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkelt als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, VAB, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar.

Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en 'Catalogus Gebiedskenmerken'.

Ontwikkelingen in de Groene omgeving worden als volgt benaderd:

Er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd.

4.2.3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: Rood voor Rood

Doel

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing.

Kwaliteitsprestaties

Sloop van landschapsontsierende gebouwen. Versterking van natuur en landschap en erfkarakter.

Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties

Uitgangspunt is de sloop van ten minste 850 m^2 landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (of 4.500 m^2 kassen), waarbij alle landschapsontsierende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwkavel.

4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

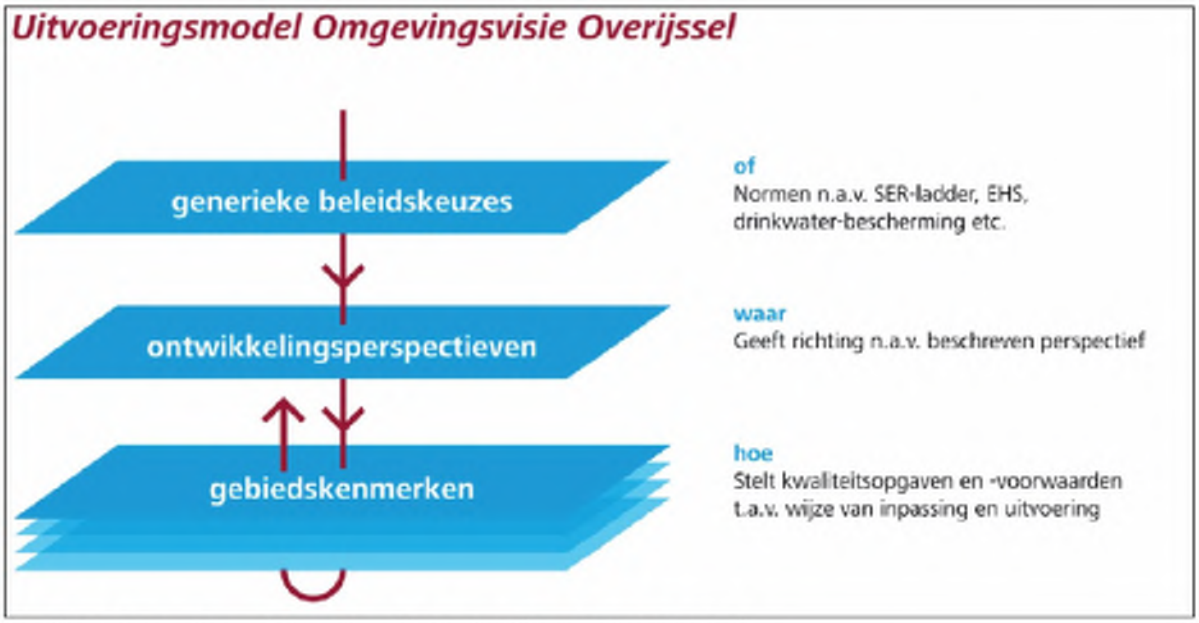
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de

ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.2. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.5 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn met name de beleidskeuzes 'Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' en de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' van toepassing. De betreffende artikelen worden hierna nader toegelicht.

<u>Artikel 2.1.4: Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik</u>

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat (her)benutting van bestaande 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 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. De gewenste ontwikkeling betreft de realisatie van een Rood voor rood woning. Vanwege milieukundige redenen en de ligging in een landbouwontwikkelingsgebied is het niet mogelijk om de twee bouwrechten op de slooplocatie te realiseren. Gebleken is dat de in dit bestemmingsplan besloten locatie een geschikte locatie is om één van de twee bouwrechten te effectueren. De locatie sluit aan bij een bestaand bebouwingsensemble. Vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt is de gekozen locatie als geschikt beoordeeld. Geconcludeerd wordt dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met de *principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.*

Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Artikel 2.1.6 onder 1)

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het voorliggende plan leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Tubbergen. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- het reeds gesloopte landschapontsierende kassencomplex met een oppervlakte van 16.140 m^2 aan de Wierenseveldweg 4 te Geesteren met toepassing van de Rood-voor-Rood regeling;
- versterken van de landschappelijke kwaliteit op zowel de slooplocatie als de bouwlocatie van de in dit bestemmingsplan besloten compensatiekavel. De landschappelijke inpassing op de bouwlocatie is, conform de gebiedskenmerken, uitgewerkt in een erfinrichtingsplan (bijlage 1).

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit zijn in balans met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied accent gebruiksruimte - Mixlandschap". In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.

Afbeelding 4.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

"Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte - Mixlandschap"

Gebieden, aangewezen als 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/mixlandschap' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw- recreatie-zorg, landbouw- natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

Met de Rood voor rood ontwikkeling vindt een impuls in de ruimtelijke kwaliteit plaats. Binnen gebieden aangemerkt als 'mixlandschap' wordt onder andere ingezet op een mix van functies en een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Binnen dit ontwikkelingsperspectief is 'wonen' een veel voorkomende functie. De compensatiewoning wordt op een zorgvuldige wijze ingepast in het landschap door de toevoeging van gebiedseigen landschapselementen en versterking van bestaande landschapselementen. Daarbij is rekening gehouden met de ligging ten opzichte van de Springendalsebeek. Geconcludeerd wordt dat de Rood voor rood ontwikkeling goed aansluit op het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.5.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

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 de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Beekdalen en natte laagtes". In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.

Afbeelding 4.3: Natuurlijke laag: "Beekdalen en natte laagtes"(Bron: Provincie Overijssel)

"Beekdalen en natte laagtes"
Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Wel wordt opgemerkt dat de landschappelijke inpassingen worden verricht met gebruikmaking van streekeigen soorten. Hier wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangeduid met het gebiedstype "Jonge heide- en broekontginningslandschap". In afbeelding 4.4. wordt dit weergegeven.

Afbeelding 4.4: Laag van het agrarisch cultuurlandschap: "Jonge heide- en broekontginningslandschap" (Bron: Provincie Overijssel)

"Jonge heide- en broekontginningslandschap"

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

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

De compensatiewoning wordt aansluitend op een bestaand erf gebouwd. Het toekomstige erf wordt landschappelijk ingepast door de aanplant van streekeigen beplanting en versterking van bestaande landschapselementen. De landschappelijke inpassing wordt nader beschreven in hoofdstuk 3 (Planbeschrijving). Door de investeringen in het landschap gaat het toekomstige erf goed op in het 'jonge heide- en ontginningslandschap'. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gebiedskenmerk van de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap".

3. De 'Stedelijke laag'

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Het gebiedskenmerk kan buiten beschouwing worden gelaten.

4. De 'Lust- en leisurelaag'

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' aangeduid met de aanduiding 'donkerte'. In afbeelding 4.5 is dat weergegeven.

Afbeelding 4.5: De 'Lust- en leisurelaag': "Donkerte" (Bron: Provincie Overijssel)

"Donkerte"

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan de "Lust- en leisurelaag"

De realisatie van een compensatiewoning brengt geen onevenredige toename van kunstlicht met zich mee. Er zal vooral oriëntatielicht gerealiseerd worden. Van het plaatsen van bijvoorbeeld lichtmasten is geen sprake. Geconcludeerd wordt dat de 'Lust- en leisurelaag' zich niet verzet tegen het voornemen.

4.2.6 Reconstructieplan Salland-Twente

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. Hoofddoel van de wet is het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van het concentratiegebied. In het bijzonder met betrekking

tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie en toerisme, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur.

Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: het landbouwontwikkelingsgebied, het verwevingsgebied en het extensiveringsgebied. Het plangebied is gelegen in het verwevingsgebied (afbeelding 4.6).

Afbeelding 4.6: Weergave reconstructieplan: "Verwevingsgebied" (Bron: Provincie Overijssel)

De hoofdlijn in het verwevingsgebied is het ruimte bieden en handhaven van meerdere functie (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.) naast elkaar en in combinatie met elkaar. De beleidsuitgangspunten ten aanzien van verwevingsgebieden verzetten zich niet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Dat de nieuwe bestemming van het plangebied geen belemmeringen oplevert ten aanzien van omliggende agrarische bedrijvigheid zal worden aangetoond in het volgende hoofdstuk.

4.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten gebruik in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de gebiedszonering, zoals opgenomen in het Reconstructieplan Salland-Twente, zich tevens niet verzet tegen de beoogde ontwikkeling.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Rood voor Rood met gesloten beurs in de gemeente Tubbergen

4.3.1.1 Algemeen

De 'Beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs 2014' van de gemeente Tubbergen is op 15 december 2014 vastgesteld. Het hoofddoel is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapsontsierende (agrarische) bedrijfsgebouwen en

door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Hierna wordt het plan getoetst aan de van belang zijnde voorwaarden van het inhoudelijk kader.

4.3.1.2 Inhoudelijk kader

Relatie sloop en bouwkavel

Ter compensatie voor onder andere de sloop van minimaal 1.000 m^2 aan landschapontsierende agrarische bedrijfsbebouwing kan onder voorwaarden één (of meer) bouwkavels voor een woning worden toegekend. Als er een veelvoud van 1.000 m^2 agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan, uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is, een extra bouwkavel voor een woning worden verkregen. De regeling geldt ook voor grootschalige kassen waarin een hoofdactiviteit plaats vond/ vindt. Daarbij geldt als vertrekpunt dat 5.400 m^2 sloop één bouwkavel voor een woning oplevert. Voorts gelden de overige bepalingen in dit uitvoeringskader. Een combinatie van sloop van kassen en schuren is mogelijk.

In dit geval is het aantal compensatiewoningen dat voortkomt uit de sloop aan de Wierenseveldweg 4 op twee compensatiewoningen gesteld. Het gesloopte oppervlakte van 16.140 m^2 aan kassen gesloopt die ingezet konden worden voor de RvR-regeling. Hiermee wordt voldaan aan twee keer de minimale oppervlakte van 5.400 m^2. Uit paragraaf 5.4.1. van het Rood voor rood plan blijkt dat de twee bouwkavels benodigd zijn voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

De inhoudsmaat van de woning op de bouwkavel mag niet meer bedragen dan 900 m^3. In principe is per compensatiewoning 100 m^2 aan bijgebouwen toegestaan. Echter staan er in dit geval twee aan elkaar gebouwde schuren die in de nieuwe situatie tot het erf gaan behoren. De schuren vormen in de nieuwe situatie bijgebouwen bij de woning. Extra bijgebouwen zijn daarom niet toegestaan. Uitgangspunt voor de omvang van de bouwkavel betreft 1.000 m^2. In de taxatie (bijlage 3) is ook uitgegaan van de 1.000 m^2 voor de bouwkavel.

In het binnenkort vast te stellen Rood voor Rood beleid is de maximum oppervlakte van een bouwkavel vergroot naar 1.200 m^2. In de praktijk bleek de 1.000 m^2 niet altijd ruim genoeg voor het creëren van een goed erfensemble. In paragraaf 5.3.2 van het Rood voor rood plan (bijgevoegd in bijlage 2) wordt nader ingegaan op de financiële verantwoording van de vergroting van de bouwkavel naar 1.200 m^2.

Situering bouwkavel en gebiedsdifferentiatie

Uitgangspunt is het terugbouwen op de locatie. Terugbouwen op (één van de) het bouwblok(ken) is mogelijk, mits passend uit oogpunt van milieu, ruimtelijke ordening en overige beleidsregels.

In dit geval is dit niet mogelijk vanwege de milieusituatie en de ligging van de sloplocatie in een landbouwontwikkelingsgebied. Bij terugbouwen elders moet de compensatiewoning aansluiten bij bestaande bebouwing. Het kan dan gaan om kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing en bestaande erfstructuren. Zoals hiervoor genoemd wordt de compensatiewoning gerealiseerd op een bestaand erf in samenhang met de bestaande schuren.

De bouwkavel voor een woning mag geen onevenredige aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving veroorzaken. Voorkomen moet worden dat de toekenning van een bouwkavel voor een woning ten koste gaat van het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving.

De afstand van de compensatiewoning tot de dichtstbijzijnde veehouderijen bedraagt 140 meter, waarbij ruimschoots wordt voldaan aan de vaste afstandsmaat van 50 meter. Ter plaatse van de compensatiewoning wordt op deze wijze een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd. De ontwikkeling heeft, gezien de grote onderlinge afstand en het feit dat aan de afstandseis van 50 meter wordt voldaan, eveneens geen extra belemmeringen voor bestaande veehouderijen als gevolg.

Tegenprestatie / compensatie

De kwalitatieve inpassing in het landschap dient niet alleen architectonisch maar ook door middel van een landschapsplan gewaarborgd te zijn. In dit geval bestaat de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit uit het reeds gesloopte kascomplex en het landschappelijk inpassen van de compensatiekavel(s). In de planbeschrijving en het Rood voor rood plan is e.e.a. nader uitgewerkt.

Beeldkwaliteit

De kwaliteit van de compensatiewoning dient conform van het nieuwe Rood voor rood beleid door een beeldkwaliteitsplan (architectonisch) gewaarborgd te zijn. Er is, in samenhang met dit Rood voor Rood beleid ten behoeve van de welstand, een algemeen beeldkwaliteitsplan Rood voor Rood opgesteld dat van toepassing is op Rood voor Rood bouwplannen, voor zover deze plannen betrekking hebben op de realisatie van één compensatiewoning per locatie. Dit beeldkwaliteitsplan Rood voor Rood is bijgevoegd in bijlage 3.

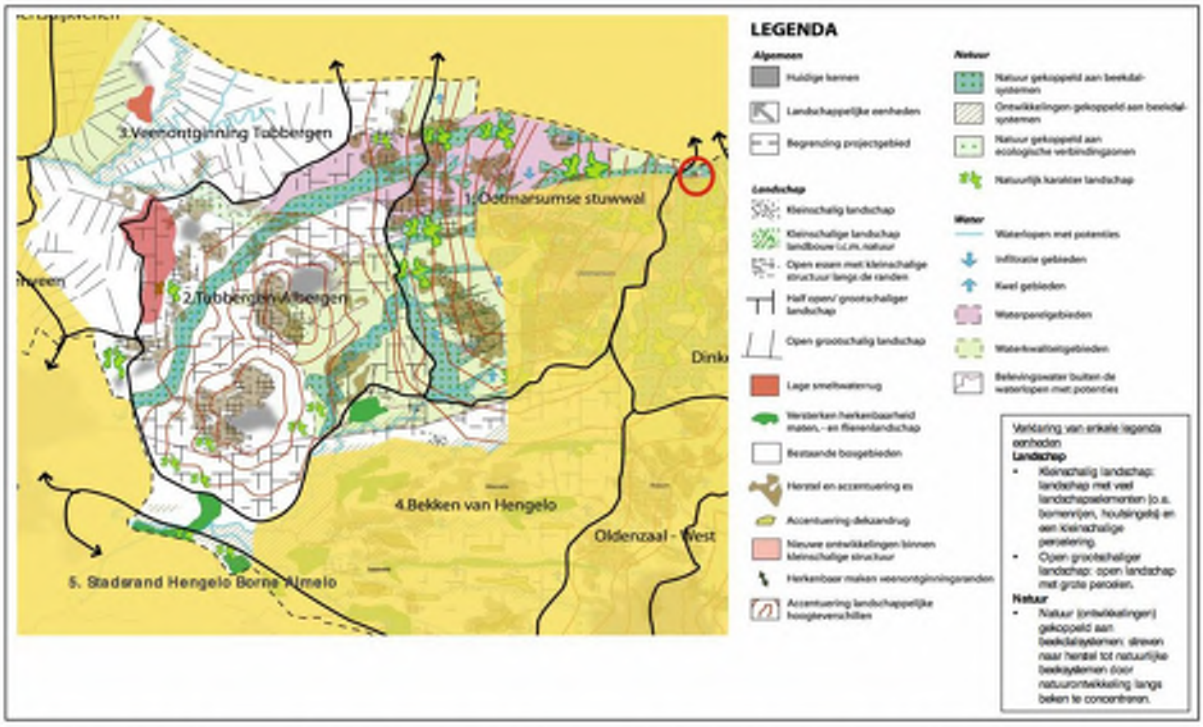
4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het beleidskader 'Rood voor Rood met gesloten beurs in de gemeente Tubbergen'

Voor de gewenste ontwikkeling is een Rood voor rood plan uitgewerkt. In dit Rood voor rood plan is aangetoond dat de ontwikkeling passend is binnen de gemeentelijke beleidskaders ten aanzien van Rood voor rood. Dit Rood voor rood plan dient als basis voor de afgesloten Rood voor rood overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Tubbergen. Verwezen wordt naar bijlage 2, waarin dit Rood voor rood plan is opgenomen. Op basis van het Rood voor Rood beleid 2014 wordt het in bijlage 3 opgenomen Rood voor Rood beeldkwaliteitsplan samen met dit bestemmingsplan vastgesteld en vormt dit beeldkwaliteitsplan het aanvullende toetsingskader voor wat betreft de welstandscriteria.

4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

4.3.2.1 Algemeen

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) uit 2008 geeft een gewenst landschappelijk streefbeeld voor Noord Oost Twente en de gemeente Twenterand voor de komende 10 jaar. Daarnaast biedt het LOP handvatten voor het bijsturen en de inpassen van toekomstige ontwikkelingen in het landschap. Het LOP wordt gebruikt om te beoordelen of nieuwe ontwikkelingen landschappelijke aanvaardbaar zijn en hoe deze goed landschappelijk worden ingepast. Ontwikkelingen die niet binnen de streefbeelden van het LOP passen maar wel een meerwaarde vormen voor een gemeente, kan medewerking worden verleend door gemotiveerd af te wijken van het LOP. Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'Ootmarsumse stuwwal'. In afbeelding 4.7 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.7: Uitsnede kaart Landschapsontwikkelingsplan gemeentelijke uitwerking Tubbergen (Bron: LOP NOTT)

4.3.2.2 Deelgebied 'Ootmarsumse stuwwal' (gemeente Tubbergen)

Het oostelijk deel van de gemeente is gelegen op de Ootmarsumse stuwwal. De Ootmarsumse stuwwal is minder hellend en meer doorlatend dan de Oldenzaalse stuwwal. Hierdoor wordt deze stuwwal veelal gekenmerkt door een oud agrarisch cultuurlandschap bestaande uit grote escomplexen, die worden doorsneden door diepe beekdalen. Dit oud cultuurlandschap heeft naast historisch landschappelijke waarden tevens een hoge belevingswaarde en daartoe een grote toeristisch- recreatieve waarde (Ootmarsum en omgeving). Behoud en herstel van dit oude cultuurlandschap heeft dan ook prioriteit, zoals de grote open escomplexen (kransessen), de compositie van landschapselementen en de verspreide oude erven langs de randen van deze essen.

Op de stuwwal liggen waardevolle natuurgebieden zoals het Springendal en het dal van de Mosbeek. Het systeem van de Mosbeek en de Hollandergraven vormen het waterparelgebied. Herstel van de bronnen en het vermogen om water te kunnen vasthouden heeft hier hoge prioriteit. De aaneengesloten diversiteit van natuur en landgoederen kan worden versterkt door de verwevenheid van landbouw, natuur en landgoederen, aansluitend bij de schaal en het karakter van het landschap, te versterken. Ook andere ontwikkelingen zijn, onder genoemde voorwaarden, welkom.

Op de overgang van de stuwwal naar het Dinkeldal ligt een open agrarisch productielandschap. Hier wordt de ruimte gegeven aan ontwikkeling van grondgebonden landbouw. Behoud van de openheid is belangrijk, zodat dit landschap een open overgangszone vormt tussen de dichtere randen van het oud cultuurlandschap en het halfopen beekdal van de Dinkel.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het "Landschapsontwikkelingsplan (LOP)"

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt op een zorgvuldige manier in het landschap ingepast. Voor alle investeringen in de ruimtelijke kwaliteit wordt verwezen naar hoofdstuk 3. In de uitwerking is rekening gehouden met de Springendalsebeek, grenzend aan het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat het Landschapsontwikkelingsplan de ontwikkeling niet in de weg staat.

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.

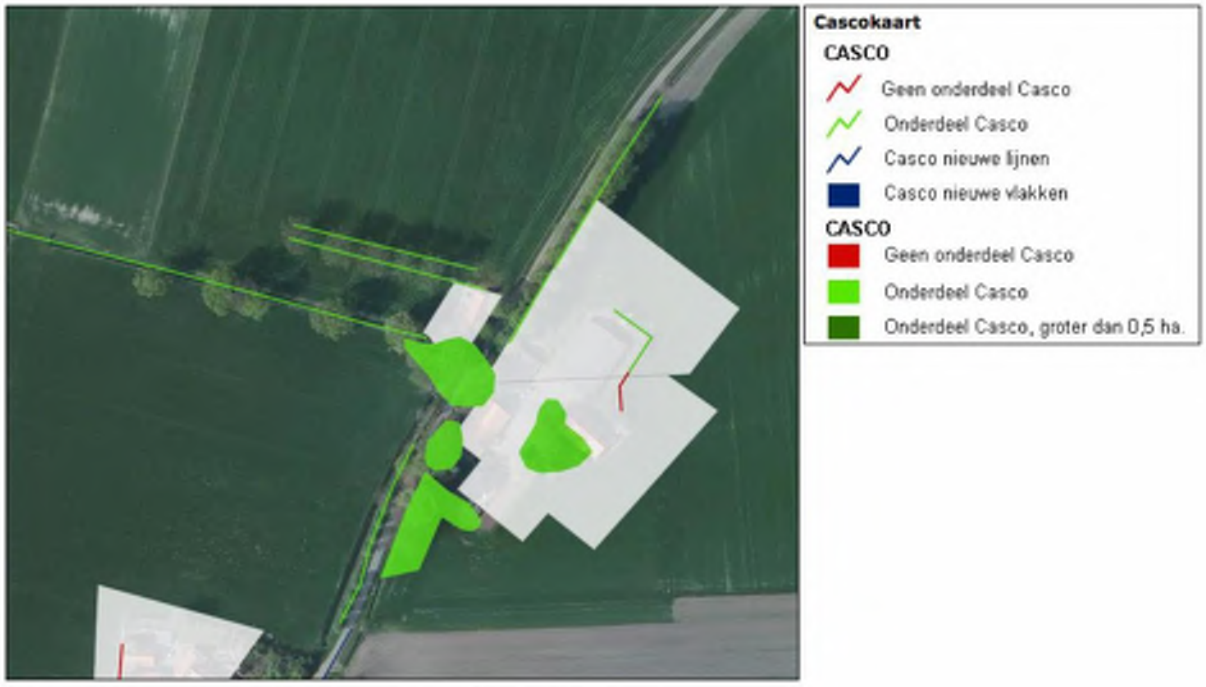
Met de casco-benadering beschikken de provincie Overijssel en de deelnemende gemeenten van Noordoost-Twente over een generieke methode om vorm te geven aan de doelen voor het Nationaal Landschap: behoud en ontwikkeling van het landschap inclusief al haar functies. In relatie tot het provinciaal beleid is de casco-benadering 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. De basis voor initiatieven is de casco-kaart. Hierop staan drie typen elementen weergegeven, zie de volgende 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. Een uitsnede van de Casco kaart wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 4.8: Uitsnede Cascokaart (Bron: Provincie Overijssel)

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).

De regels van de casco-benadering gelden niet voor:

- Punt elementen (zoals poelen en solitaire bomen);
- Lijn elementen (zoals stijlranden en zandwegen);
- Beplanting binnen bouwblokken/bebouwde kom;
- Boomgaarden;
- Bos groter dan 0,5 hectare.

Voor bovenstaande elementen en het beheer van casco elementen geldt het reguliere beleid van elke afzonderlijke gemeente.

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

Een tweetal (dode) eiken in de bomenrij ter hoogte van de compensatiewoning worden gekapt. Deze bomenrij behoort tot het casco. Het kappen van deze 2 eiken wordt gecompenseerd, waardoor de ontwikkeling passend is binnen de Casco-bandering in Noordoost-Twente. Dit vindt in onderhavig geval plaats door:

- een solitaire eik ten noorden van de woning aan te planten (element H op afbeelding 3.3);
- het versterken van een bestaand bos, kap van 2 dode bomen en herplanten van 3 nieuwe bomen (element A op afbeelding 3.3.)

- aanplanten van een hoogstamfruitboomgaard ten oosten van de woning (element F op afbeelding 3.3);
- de bestaande rij met eiken te beschermen door ze uit te rasteren met gekloofde eiken palen.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsdocumenten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In de toelichting op een bestemmingsplan dient een beschrijving te 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 en archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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 voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Railverkeerslawaai

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaai niet van belang aangezien er geen spoorweg in de omgeving aanwezig is.

5.1.2.2 Industrielawaai

Wat betreft het aspect industrielawaai wordt opgemerkt dat in de directe omgeving geen gezoneerd bedrijventerrein aanwezig is. Industrielawaai wordt daarom buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op het aspect milieuzonering, waarbij onder meer het aspect geluid van individuele inrichting aan bod komt.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

De nieuwe woning ligt in "buitenstedelijk" gebied binnen de geluidszone van de Goudkampsweg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB. Gezien het feit dat de Goudkampsweg een weg betreft met een zeer beperkte verkeersintensiteit en het gegeven dat de compensatiewoning op een afstand van circa 35 meter uit de wegas van de Goudkampsweg wordt gerealiseerd, zal de gevelbelasting minder dan 48 dB bedragen.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht. Rouwmaat Groep uit Groenlo heeft op de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin, matig fijn zand. Tijdens de monstername bedroeg de grondwaterstand 115 cm-mv voor peilbuis 1.

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- in de grond geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens;
- het grondwater licht verontreinigd is met Barium en Koper.

Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

5.2.3 Conclusie

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} 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 luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 1 compensatiewoning in het kader van Rood voor rood. In vergelijking met de categorieën van gevallen als genoemd in 5.3.1.1 is de realisatie van 1 woning aan te merken als een project welke 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens worden woningen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het 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 ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat 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 (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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 de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.

Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

5.5.1.1 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied en is derhalve aan te merken met het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

5.5.2 Situatie plangebied

5.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke planologische wijziging betreft de realisatie van een Rood voor rood woning binnen de begrenzing van de in dit

bestemmingsplan besloten plangebied. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. 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).

5.5.2.2 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 ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' wordt niet aangemerkt als een milieubelastende functie. Derhalve wordt het woon- en leefklimaat van omwonenden niet aangetast.

5.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In de nabije omgeving van het plangebied zijn voornamelijk agrarische bedrijven gelegen. Het betreffen hier zowel grondgebonden als niet-grondgebonden agrarische bedrijven. Opgemerkt wordt dat voor veehouderijen, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand geldt voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dan geldt een grootste richtafstand van 50 meter (in geval van intensieve veehouderij) en 30 meter (in geval van het fokken en houden van rundvee en overige graasdieren) voor het aspect geluid. De werkelijke afstand (gemeten van de rand van het agrarisch bouwvlak tot het bestemmingsvlak 'Wonen') en aan te houden richtafstanden tot verschillende (agrarische) bedrijven in een straal van 250 meter rondom het plangebied wordt in de volgende tabel weergegeven.

Adres	Omschrijving op basis van Bedrijven en milieuzonering	Cat.	Afstanden in meters					
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Werkelijke afstand
Goudkamps weg 6	Fokken en houden van varkens	4.1	200	30	50	0	200 (geur)	140 m
Goudkamps weg 11	Fokken en houden van pluimvee (opfokkippen en mestkuikens)	4.1	200	30	50	0	200 (geur)	175 m

Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, wordt in alle gevallen ruimschoots voldaan aan de aan de aan te houden richtafstanden. Omliggende bedrijvigheid wordt niet gehinderd als gevolg van de gewenste ontwikkeling.

5.5.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt, met inachtneming van het bepaalde in paragraaf 5.6 (geur), geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

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.

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

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

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

Voor 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

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2) voor ondermeer 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.*

Het plangebied bevindt zich buiten de bebouwde kom. Zoals in de vorige paragraaf al aangegeven bedraagt de afstand van het dichtst bij een veehouderij gelegen bouwvlak ruim 140 meter[1]. Er wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden afstand.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

[1] Deze afstand is gemeten tussen het agrarisch bouwvlak en de bestemming 'Wonen'. Indien wordt uitgegaan van de afstand tussen de gevel van de nieuwe woning is buitenzijde dierverblijf bedraagt de afstand circa 200 meter.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

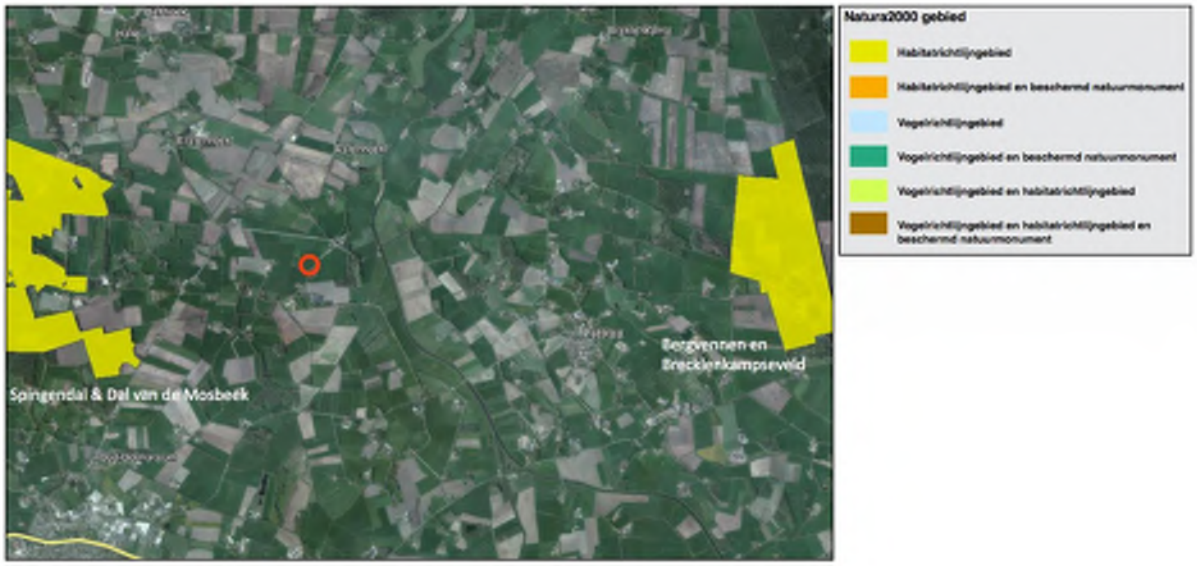
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 1,8 kilometer afstand. Het betreft het Natura 2000-gebied 'Springendal & Dal van de Mosbeek' ten westen van het plangebied. Het Natura 2000-gebied 'Bergvennen en Brecklenkampse Veld' is gelegen ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 3,9 kilometer. De ligging van het plangebied ten opzichte van voorgenoemde Natura 2000-gebieden wordt weergegeven in afbeelding 5.2.



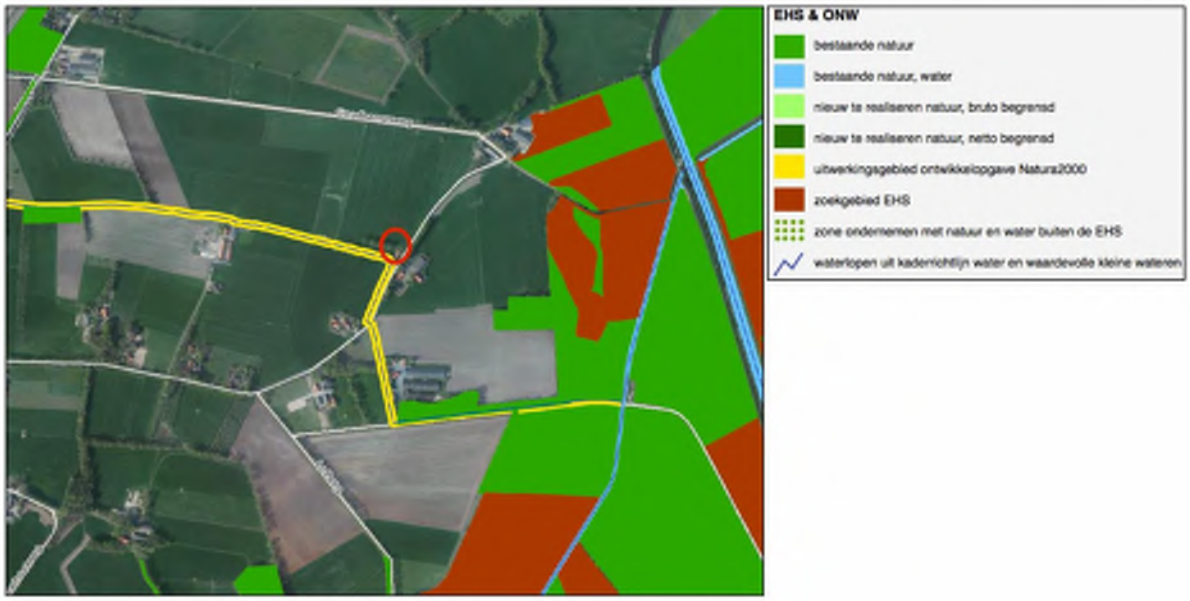
Afbeelding 5.2: Ligging van het plangebied t.o.v. Natura 2000 (Bron: Provincie Overijssel)

Gelet op de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling alsmede de invulling van het tussengelegen gebied worden negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied uitgesloten.

5.7.2.2 EHS

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

De dichtstbijzijnde gronden onderdeel uitmakend van de bestaande Ecologische Hoofdstructuur zijn gelegen ten zuidoosten van het plangebied, op een afstand van circa 270 meter. Grenzend aan het plangebied bevindt zich de Springendalsebeek, die is aangemerkt als 'uitwerkingsgebied ontwikkelopgave Natura 2000'. De ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS wordt weergegeven in afbeelding 5.3.



Afbeelding 5.3: Ligging van het plangebied t.o.v. de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de onderlinge afstand en aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur.

De locatie grenst aan een 'uitwerkingsgebied ontwikkelopgave Natura 2000'. In dit gebied worden maatregelen genomen die nodig zijn om de achteruitgang van natuurwaarden in Natura 2000 gebieden te voorkomen en op langere termijn de doelen voor de Natura 2000 gebieden te realiseren. Deze opgave vloeit voort uit de Natuurbeschermingswet 1998. Er zijn op voorhand geen natuurdoelen vastgesteld voor het uitwerkingsgebied. De exacte uitwerking van de vastgestelde maatregelen moet nog plaatsvinden.

Zolang gronden binnen de 'uitwerkingsgebieden' niet zijn ingericht of aangekocht ten behoeve van de EHS, blijft agrarisch gebruik mogelijk binnen de gebiedskenmerken en binnen overige vigerende regelgeving. Tevens worden bestaande rechten en ontwikkelingsmogelijkheden niet ingeperkt zolang de gronden niet zijn aangekocht of functiewijziging ten behoeve van de EHS nog niet heeft plaatsgevonden. Daarnaast kan worden geconcludeerd dat met de projectering van de woning rekening is gehouden met dit 'uitwerkingsgebied ontwikkelopgave Natura 2000'.

5.7.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In de huidige situatie is ter plaatse van de compensatiekavel sprake van een onbebouwd graslandperceel en een bomenrij. De huidige inrichting en het beheer, waaronder het maaien van het gras en/of het grazen van vee, maken de nieuwe locatie van de Rood voor rood woning tot een ongeschikt leefgebied van beschermde soorten. Door uitvoering van de voorgenomen activiteit worden geen beschermde soorten verstoord, beschadigd of gedood en er wordt geen beschermd functioneel leefgebied van bepaalde soorten zoals bijvoorbeeld vleermuizen, hun foerageergebieden en migratieroutes aangetast. De aanwezige bomenrij wordt nagenoeg geheel behouden. De aanplant van veel groen rondom de uitbreidingslocatie leidt tot een

verbetering van de biodiversiteit. De werkzaamheden zullen zoveel mogelijk buiten het broedseizoen plaatsvinden, hierdoor worden eventuele negatieve effecten op vogels worden voorkomen en is een ontheffing niet noodzakelijk. Het is om bovengenoemde redenen niet te verwachten dat de ontwikkeling op deze locatie negatieve effecten zou kunnen hebben op flora- en fauna die de wet beoogd te beschermen.

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling. Dit artikel bepaalt:

1. Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

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

5.7.4 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het gewenste plan.

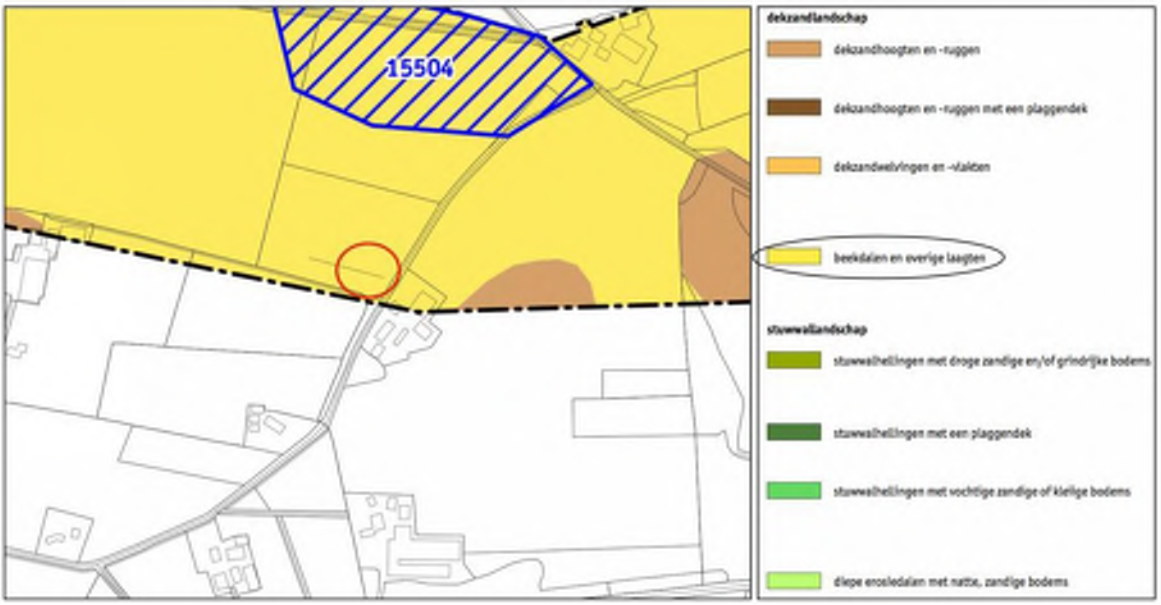
5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

De gemeente Dinkelland en Tubbergen beschikken over een archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van deze kaart , met daarin weergegeven de locatie van het plangebied, is opgenomen in afbeelding 5.4.



Afbeelding 5.4: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeenten Dinkelland en Tubbergen)

5.8.1.2 Situatie plangebied

Uit de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied is gelegen in het gebied 'beekdalen en overige laagten'. Voor het gebied 'beekdalen en overige laagten' geldt een lage archeologische verwachtingswaarde uit alle perioden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 40 cm onder het maaiveld.

Gezien de lage archeologische verwachtingswaarde en het feit dat de bodemingrepen ruim onder de voorgenoemde waarden blijven, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan 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, tweede 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 Situatie plangebied

Er zijn, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, geen cultuurhistorische waardevolle elementen in of nabij het plangebied aanwezig. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van dit bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is en er geen sprake is van (negatieve effecten op) cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

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 wijzigingsplannen 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.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

In het plangebied wordt 1 Rood voor rood woning gerealiseerd. De bouw van deze woning leidt, zoals ook blijkt uit paragraaf 5.7.2.1, niet tot een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is hiervoor dan ook niet noodzakelijk.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in principe in directe eindbestemmingen en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

Het project voorziet in de bouw van 1 woning in het kader van de RvR-regeling. De bouw van woningen wordt niet genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Op basis van onderdeel D kan dit worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.*

Een dergelijke ontwikkeling is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

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

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de omvang van de in dit plan besloten ontwikkeling wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die hiervoor het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 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. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. 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

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen.

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 vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen (voorheen Velt en Vecht en Regge en Dinkel), Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Vechtstromen heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt

(tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e 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 Watertoetsproces

Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets is toegepast. De hierbij behorende 'Watertoets' is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. Hierna wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

Algemeen

Het plangebied is gelegen in buitenstedelijk gebied en bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings-, intrek- of een waterwingebied.

Grondwater

Bij het bouwplan zal rekening worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte zodat de kans op grondwateroverlast kleiner wordt. Overigens zijn in de omgeving van het plangebied geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

Oppervlaktewater

De toename aan verharding als gevolg van dit plan is niet dusdanig groot dat er extra waterberging gecreëerd moet worden. Daarnaast wordt voldoende afstand gehouden tot aan de Springendalsebeek, zodat een onderhoudsstrook van 5 meter behouden blijft. Er kan gesteld worden dat het plan geen nadelige gevolgen veroorzaakt voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Afval- en hemelwater

Het afvalwater wordt via het rioolsysteem aangesloten op de meest nabijgelegen bestaande riolering. Het planvoornemen brengt geen onevenredige toename qua hoeveelheden afvalwater met zich mee. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.

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. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
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 aan hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.2 Bestemmingsregels

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

I. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

II. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
III. Nadere eisen: in bepaalde gevallen kan het bevoegd gezag eisen stellen aan de situering van nieuw te bouwen bebouwing ten behoeve van de milieusituatie en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en (agrarische) bedrijven;
IV. Specifieke gebruiksregels; beschrijving van gebruik wat als strijdig gebruik wordt aangemerkt;
V. Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingsomschrijving;
VI. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel (voormalige aanlegvergunningstelsel) die bepaalt wanneer een omgevingsvergunning benodigd is voor bepaalde werken en/of werkzaamheden.

7.2.3 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 gebruiksregels (Artikel 6)*

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*

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.

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 slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat een bestemmings- of wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmings- of wijzigingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

'Agrarisch met waarden' (Artikel 3)

De gronden die buiten de compensatiekavel (1.200 m^2) vallen, maar in verband met de voorwaardelijke verplichting toch tot het plangebied behoren, zijn bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. Deze bestemming

kent geen bouwmogelijkheden voor gebouwen. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn hier toegestaan. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 meter.

'Wonen' (Artikel 4)

Het toekomstige woonerf, behoudens de gronden die agrarisch in gebruik zijn, zijn bestemd tot 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, hobbymatig agrarisch gebruik met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven. In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen woningen, hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De regels bepalen dat per bestemmingsvlak ten hoogste 1 woning is toegestaan. De maximale inhoud van een woning bedraagt ten hoogste 900 m^3. De goot- en bouwhoogte van de diverse bebouwing is gelimiteerd. Via afwijkingsmogelijkheden kent het bestemmingsplan een zekere mate van flexibiliteit.

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. Hoofdregel 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 rood-voor-rood overeenkomst (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, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

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 plannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een vooroverleglijst opgesteld van categorieën van bestemmingsplannen van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. In dit geval valt het plan onder:

Plannen voor uitbreiding van agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's) mits passend in een gemeentelijk kwaliteitskader dat in lijn is met het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de Omgevingsvisie Overijssel 2009. Voor plannen en besluiten die (tevens) andere provinciale belangen raken (zoals EHS en verblijfsrecreatie) blijft vooroverleg noodzakelijk.

In dit geval betreft het een Rood-voor-rood project, dat is in lijn is met het Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Tevens is er geen sprake van andere provinciale belangen. Derhalve is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Eventuele opmerkingen van het waterschap worden verwerkt in deze plantoelichting.

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, aangezien de ontwikkeling passend is binnen het geldende gemeentelijke Rood voor rood beleid.

9.3 Zienswijzen

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Rood voor rood plan

Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan Rood voor rood

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Watertoets

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**7**
Artikel 3	Agrarisch met waarden	7
Artikel 4	Wonen	9
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**11**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	11
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	12
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	13
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**14**
Artikel 8	Overgangsrecht	14
Artikel 9	Slotregel	15
Bijlage regels		**16**
Bijlage 1	**Ruimtelijk kwaliteitsplan**	**17**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Hezingen, Goudkampsweg 4' met identificatienummer NL.IMRO.0183.1407152-vg01 van de gemeente Tubbergen;

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

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 agrarisch bedrijf
een veehouderijbedrijf, een akkerbouwbedrijf, een tuinbouwbedrijf, niet zijnde een sier- en boomkwekerijbedrijf, een paardenhouderij, een glastuinbouwbedrijf of een intensieve veehouderij;

1.6 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingsgrens
een als zodanig beschreven lijn, welke door gebouwen niet mag worden overschreden,behoudens overschrijdingen, die krachtens deze regels zijn toegestaan;

1.8 bed and breakfast
het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen de woning aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.9 bedrijf
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, be- werken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.10 bestaand
bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan Hezingen, Goudkampsweg 4;

1.11 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met dezelfde bestemming;

1.13 bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.14 boom- en sierteelt
tuinbouw gericht op het voortbrengen van houtige en niet-houtige sier(teelt)gewassen, zoals bomen, struiken, heesters, coniferen en vaste planten, onder meer bestemd voor tuinen en parken, of gericht op het voortbrengen van vruchtbomen, een en ander in de vorm van volle grondteelt dan wel containerteelt, al dan niet de teelt in (tunnel)kassen;

1.15 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

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

1.17 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel;

1.18 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

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

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

1.21 hoofdgebouw
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.22 landschappelijke waarde
de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.23 natuurlijke waarde
aan een gebied toegekende waarden in verband met geologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.24 normale onderhouds- en/of exploitatiewerkzaamheden
werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden;

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

1.26 recreatiewoning
een gebouw, waarvoor een vergunning ingevolge artikel 40 van de Woningwet is vereist en dat dient als periodiek verblijf niet zijnde permanente bewoning;

1.27 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.28 voorgevel
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, die als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.29 woning
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden. Alle aangebouwde bijbehorende bouwwerken maken onderdeel uit van de woning.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

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 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

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.

2.6 peil:

a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang nabij een weg of pad ligt: de bouwhoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 30 cm;
b. in andere gevallen: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 30 cm;

2.7 de breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidsmuren;

2.8 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.9 ondergeschikte bouwonderdelen:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1

De voor '**Agrarisch met waarden**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
b. boom- en sierteelt;
c. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke waarden, zoals deze met name tot uitdrukking komen in het verkavelingspatroon, reliëf (waaronder steilranden en essen), beplanting en in het onverharde wegenpatroon;
d. de waterhuishouding, waaronder begrepen watergangen en voorzieningen voor het beheersen van water;
e. recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterpaden.

3.1.2

De landschappelijke waarden zijn in beginsel nevengeschikt aan de overige functies.

3.2 Bouwregels

Op voor '**Agrarisch met waarden**' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 2 meter bedraagt.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik of laten gebruiken:

a. van gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens en het gebruik van gebouwen voor de opslag van kampeermiddelen en voor recreatief nachtverblijf;
b. van gronden als stort- of opslagplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
c. van gronden voor het langdurig stallen van voertuigen, machines en/of ander materieel;
d. van gronden en opstallen, voor doeleinden van handel en/of andere dan het agrarische bedrijf.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1, voor gronden die feitelijk niet meer in gebruik zijn ten behoeve van een agrarisch bedrijf, voor het gebruik als tuin, niet zijnde erf, ten behoeve van een nabijgelegen woning, met dien verstande dat:

a. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
b. het gebruik van aangrenzende agrarische gronden niet wordt geschaad;
c. de gebruikte oppervlakte binnen de bestemming Agrarisch met waarden niet groter is dan 900 m²;

3.4.2 Afwegingskader

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van het bepaalde in artikel **3.4.1** dient mede betrokken te worden de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven kunnen worden geschaad. Indien de belangen onevenredig worden geschaad vinden de in artikel **3.4.1** genoemde afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

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

3.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de voor '**Agrarisch met waarden**' bestemde gronden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de navolgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen, voet-, fiets-, en/of ruiterpaden of parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m^2 met uitzondering van het aanbrengen van koe- en kavelpaden;
b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, met uitzondering van gronden ten behoeve van kavelaansluitingen tot een maximale breedte van de kavelaansluiting van 5 meter met dien verstande dat hoogteverschillen van ten hoogste 0,30 meter gewijzigd mogen worden, een en ander voor zover niet reeds geregeld in de Ontgrondingenwet;
c. het zaaien en aanplanten, indien een oppervlakte tot 0,5 hectare wordt gezaaid/ geplant, en het vellen en rooien van bomen en andere houtopstanden, voor zover het beplanting betreft die niet in de gemeentelijke kapverordening (zoals deze luidde op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan)of de Boswet (zoals deze luidde op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan) is geregeld.

3.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel **3.5.1** is niet van toepassing indien het werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden betreft:

a. die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van rechtskracht worden van het plan;
b. die dienen ten behoeve van de uitvoering van de maatregelen conform in het in Bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk kwaliteitsplan.

3.5.3 Afwegingskader

De werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als genoemd in artikel **3.5.1** zijn slechts toelaatbaar indien door die werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de agrarische waarde en functie en/of de landschappelijke waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen
b. hobbymatige agrarische activiteiten;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

4.1.2

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed and breakfast;

4.2 Bouwregels

Op de voor '**Wonen**' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

4.2.1 Woningen

Voor woningen geldt dat:

a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan één woning worden gebouwd;
b. de inhoud ten hoogste 900 m^3 bedraagt;

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen geldt dat:

a. de goothoogte ten hoogste 4 m bedraagt;
b. de bouwhoogte ten hoogste bedraagt 9 m;
c. de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° bedraagt;
d. de afstand van vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 3 m bedraagt.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat:

a. de gezamenlijke oppervlakte per woning, niet behorende tot de inhoud van de woning, ten hoogste 100 m^2 bedraagt;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de gezamenlijke oppervlakte per woning, niet behorende tot de inhoud van de woning, ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;
c. de bouwhoogte ten hoogste 8 m bedraagt dan wel indien een grotere bouwhoogte aanwezig is, de bestaande bouwhoogte;
d. de goothoogte ten hoogste 3 m bedraagt dan wel indien een grotere goothoogte aanwezig is, de bestaande goothoogte;
e. de afstand van een bijbehorend bouwwerk ten opzichte van de woning ten hoogste 30 m bedraagt.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat:

a. de bouwhoogte ten hoogste bedraagt:

1. indien de bouwwerken geen gebouwen zijnde vóór de voorgevel van de woningen het verlengde daarvan worden gebouwd 1 m;
2. in overige gevallen 2,50 m.

4.3 Nadere eisen

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel **4.1** zijn burgemeester en wethouders bevoegd bij toepassing van deze regels nadere eisen te stellen aan de situering van nieuw te bouwen bebouwing ten behoeve van de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en (agrarische) bedrijven.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

a. 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 in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk kwaliteitsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 24 maanden na het onherroepelijk worden van voorliggend bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in Bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk kwaliteitsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel **4.1.1** juncto artikel **1.29** ten behoeve van de huisvesting van twee huishoudens in één woning (inwoning).

4.5.2 Afwegingskader

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van het bepaalde in artikel **4.5.1** dient mede betrokken te worden de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven kunnen worden geschaad. Indien de belangen onevenredig worden geschaad vinden de in artikel **4.5.1** genoemde afwijkingen geen toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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 gebruiksregels

a. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met dit bestemmingsplan;
b. Onder een verboden gebruik als bedoeld in a wordt in ieder geval verstaan het gebruik of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
c. Onder strijdig gebruik, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten en manifestaties, het innemen van standplaats (ten behoeve van detailhandel), indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, of ontheffing is vereist en deze is verleend;
d. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en b indien strikte toepassing van deze regel leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
e. Overtreding van een verbod als bedoeld in a en b wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan:

a. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein, met dien verstande dat de op de verbeelding aangewezen afstand tussen enige bebouwingsgrens en enige weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
b. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven maten en afmetingen van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10 % mogen bedragen van de in deze regels genoemde, dan wel op de verbeelding aangewezen of daarvan te herleiden maten en afmetingen. Deze afwijking geldt niet voor de inhoudsmaat van woningen en oppervlaktematen van bijgebouwen;
c. ten behoeve van de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor (semi-)openbare diensten met dien verstande dat:
    1. de inhoud ten hoogste bedraagt 50 m³;
    2. in afwijking van het bepaalde onder a de inhoud van een gasdrukregel- en meetstation ten hoogste bedraagt 15 m³;
    3. de hoogte ten hoogste bedraagt 5 m;
d. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen de bebouwingsgrenzen en toestaan dat de grenzen 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, mits de bebouwingsgrens met niet meer wordt overschreden dan 1 m;
    4. erkers over maximaal 3/5 deel van de gevelbreedte, mits de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens met niet meer dan 1 m wordt overschreden, alsmede de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste bedraagt 2 m;
e. ten aanzien van het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek-) erkers, mits de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1 m;
f. voor de bouw van masten ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, met dien verstande dat de hoogte van masten ten hoogste bedraagt 45 m en de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden niet onevenredig worden geschaad;
g. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde en toestaan dat de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde wordt vergroot tot ten hoogste 10 m mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

8.1.1

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,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. 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.

8.1.2

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid **8.1.1** een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid **8.1.1** met maximaal 10%.

8.1.3

Lid **8.1.1** 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.

8.2 Overgangsrecht gebruik

8.2.1

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

8.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid **8.2.1**, 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.

8.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in lid **8.2.1**, 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.

8.2.4

Lid **8.2.1** 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Hezingen, Goudkampsweg 4' van de gemeente Tubbergen.

Bijlage regels

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

hannink
landschapsvormgeving

Landschappelijke inpassing RvR

Ontwikkeling erf Oldekamp - Goudkampsweg

Tubbergen, 28 oktober 2014 - definitief

...in balans met de natuur

Project: Ontwikkeling erf Oldekamp Locatie: Goudkampsweg 4 - Hezingen Afbeelding: Voorgenomen ontwikkeling Fam. Oldekamp (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

Landschappelijke inpassing RvR

Project: Ontwikkeling erf Oldekamp Locatie: Goudkampsweg 4 - Hezingen

Titel rapport:	Landschappelijke inpassing RvR - Ontwikkeling erf Oldekamp
Opgesteld:	28 oktober 2014, Tubbergen
Gewijzigd:	-
Status:	Definitief
Opdrachtgever:	Dhr. J.H. Oldekamp Cellenkampstraat 31 7631 GV Ootmarsum j.oldekamp@hetnet.nl 0541-293705

Auteur:

Hannink Landschapsvormgeving
Ing. N.J.B. Hannink, algemeen adviseur
Almeloseweg 93
7651 JP Tubbergen
06-83337880
info@hanninkadvies.nl
www.hanninkadvies.nl

...in balans met de natuur

Inhoud

1. Aanleiding	6
2. Huidige situatie	8
3. Beleid	12
4. Uitgangspunten	18
5. Plan	20
6. Maatregelen	22
7. Kostenopzet	24

1. Aanleiding

Tegenover het bestaande erf aan de Goudkampsweg 7-9 staan een tweetal schuren. Naast de schuren is er geen woning of verdere bebouwing aanwezig waarmee er geen sprake is van een volwaardig erf. Door het afwijkende materiaal gebruik en de verschijningsvorm is er bovendien geen sprake van dat de gebouwen een esthetisch verband hebben met het bestaande erf aan de overzijde van de Goudkampsweg. De schuren en het bestaande erf hebben bovendien verschillende eigenaren. In meerdere gevallen in Twente komt het voor dat een erf door ruimtegebrek verder wordt gebouwd aan de andere kant van de weg. Zo zijn de - in veel gevallen - karakteristieke 'over-de-weg-erven' ontstaan. Dat is in deze situatie niet aan de orde.

In de voorgenomen ontwikkeling is er een bouwrecht verkregen door de sloop van landschapontsierende bebouwing aan de Wierenseveldweg 4 te Geesteren. Door de bouw van een woning nabij de schuren is er in de nabije toekomst sprake van een erf. De gemeente heeft in een principebesluit aangegeven medewerking te willen verlenen mits de initiatiefnemer advies vraagt over de exacte bepaling van de woning en de landschappelijke inpassing bij het Kwaliteitsteam Landelijk Gebied.

In dit document wordt de landschappelijke inpassing uiteengezet. Er wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, het omliggende landschap en het erf. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie inclusief de landschappelijke inpassing.

Locatie erf Oldekamp aan de Goudkampsweg (Bron: bing maps)

Locatie erf Oldekamp aan de Goudkampsweg (Bron: bing maps)

2. Huidige situatie

Net als andere grote delen van Overijssel ligt het plangebied in een landschap dat is opgebouwd door dekzandvlakten met minimale hoogteverschillen. Dit is ontstaan in de laatste ijstijd waar zandruggen en beekdalen na verloop van tijd zijn geërodeerd. Hoogteverschillen waren grotendeels verdwenen en door de grootschalige ontginning van heide en de moderne landbouw is het landschap nog eens sterk geërodeerd. Het plangebied ligt in een landschap dat nagenoeg vlak is geworden.

Jonge heideontginningslandschap
Het plangebied ligt op de overgang naar het jonge heideontginningslandschap en is rond de jaren '90 helemaal ontgonnen. De goudkampsweg is min of meer de scheiding tussen het open ontginningslandschap en het meer gesloten kampenlandschap. De schuren zijn bijzonder nieuw ten opzicht van het opliggende landschap en komen alleen op de meest recente kaarten voor. Er is geen sprake van een verhoogde cultuurhistorische waarde.

Het landschap
Het ontginningslandschap heeft altijd een zekere openheid gekend. Rondom het plangebied zijn na de ontginning echter relatief veel houtwallen aangelegd. Hoewel de percelen en de verkaveling ruim is opgezet had het wel een relatief gesloten landschap tot gevolg. De percelen waren min of meer gesloten kamers, omzoomd door houtwallen. Het overgrote gedeelte van de houtwallen rondom het plangebied is niet meer zichtbaar. Met name door de schaalvergroting, maar ook door het ontbreken van een functie zijn veel houtwallen verdwenen of is de kwaliteit van de houtwal sterk verminderd.

De begrenzing en de omvang van de kavels in het plangebied zijn behoorlijk toegenomen.

Nieuwe elementen
De bestaande (te versterken) en/of nieuw aan te leggen elementen moeten gezien het landschap een robuust karakter meekrijgen. Heldere landschappelijke structuren als wegbeplantingen, boscomplexen en brede bosachtige houtsingels ondersteunen het rationele landschap en verstevigen de rechtlijnige en blokachtige verkavelingen. Erven dienen een groen karakter mee te krijgen, maar zijn wel robuust net als het omliggende landschap. Indien er ontwikkeld wordt, moeten deze gericht zijn op heide, bos en/of vennen. Verbinden met een recreatieve functie als wandelroute of fietsroute is waardevol indien de situatie het toe laat.

Verandering landschap rondom plangebied rond 1905, 1935 en 1955. (→ watwaswaar.nl)

Erfopzet
Zoals eerder aangegeven is het nieuwe erf van de familie Oldekamp gelegen aan de Goudkampsweg 4 te Hezingen. Het erf bestaat nu uit twee aaneengeschakelde schuren. Er is geen woning aanwezig.

A - Schuren.
B - Voormalige (karakteristieke) woonboerderij Goudkampsweg 7-9.
C - Overige gedeelte van het erf.

Hoewel het erf aan de overzijde wel een hoge cultuurhistorische opzet kent, geldt dat op geen enkele manier voor het nieuw te stichten erf aan de Goudkampsweg 4. De schuren maken op geen wijze deel uit van het omliggende landschap.

Opzet huidige situatie (Bron: Bingmaps.com)

3. Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in tal van plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie & de Omgevingsverordening welke is vastgesteld 1 oktober 2009. Op 1 september 2013 is de Omgevingsvisie van kracht aan de hand van een actualisatie. De belangrijkste relevante beleidskeuze voor de ruimtelijke kwaliteit om de provinciale ambities te realiseren is:

- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Uitvoeringsmodel
Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van Generiek beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en beleidsperspectieven.

Generieke beleidskeuzes:
Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral reserveringen voor waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzingen als Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Er zijn geen aanvullende beleidskeuzes van kracht tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven
Er zijn zes ontwikkelingsperspectieven omschreven waarbij met name wordt omschreven welke ontwikkeling waar toegestaan kan worden. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend om flexibiliteit te hebben bij keuzes. Het erf is aangemerkt als "Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede buren". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste landgebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De arcering geeft de mogelijkheid weer voor ontwikkeling van beekdalen. Hoewel er in het verleden sprake is geweest om de Springendalse beek aan te passen, past de voorgenomen ontwikkeling binnen de gestelde ambitie. Kenmerken dienen, waar mogelijk behouden blijven.

Gebiedskenmerken
Tenslotte wordt de voorgenomen ontwikkeling getoest aan de gebiedskenmerken. Er zijn vier lagen te onderscheiden (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust en leisurelaag). Er gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er staat omschreven in een catalogus gebiedskenmerken welke kenmerken diverse gebieden en hoe een ontwikkeling invulling dient te krijgen. De gebiedskenmerken zijn richtinggevend op aspecten als landschap, infrastuctuur, milieu, bodem en cultuurhistorie. De stedelijke laag is niet opgenomen; deze is niet relevant wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

De egaal groenige kleur over het plangebied betekent dat het gebied aan te duiden is als mixlandschap met beekdalgebieden.
(Bron: omgevingsvisie.nl)

Natuurlijke laag
De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. Zoals grote delen van Overijssel bestond ook het plangebied uit dekzandvlakten met beperkte reliëfverschillen. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, het ontginnen van de heidecomplexen en de ontwikkeling in de landbouw nagenoeg verdwenen. Het gebied rondom de uitbreiding is nagenoeg vlak geworden.

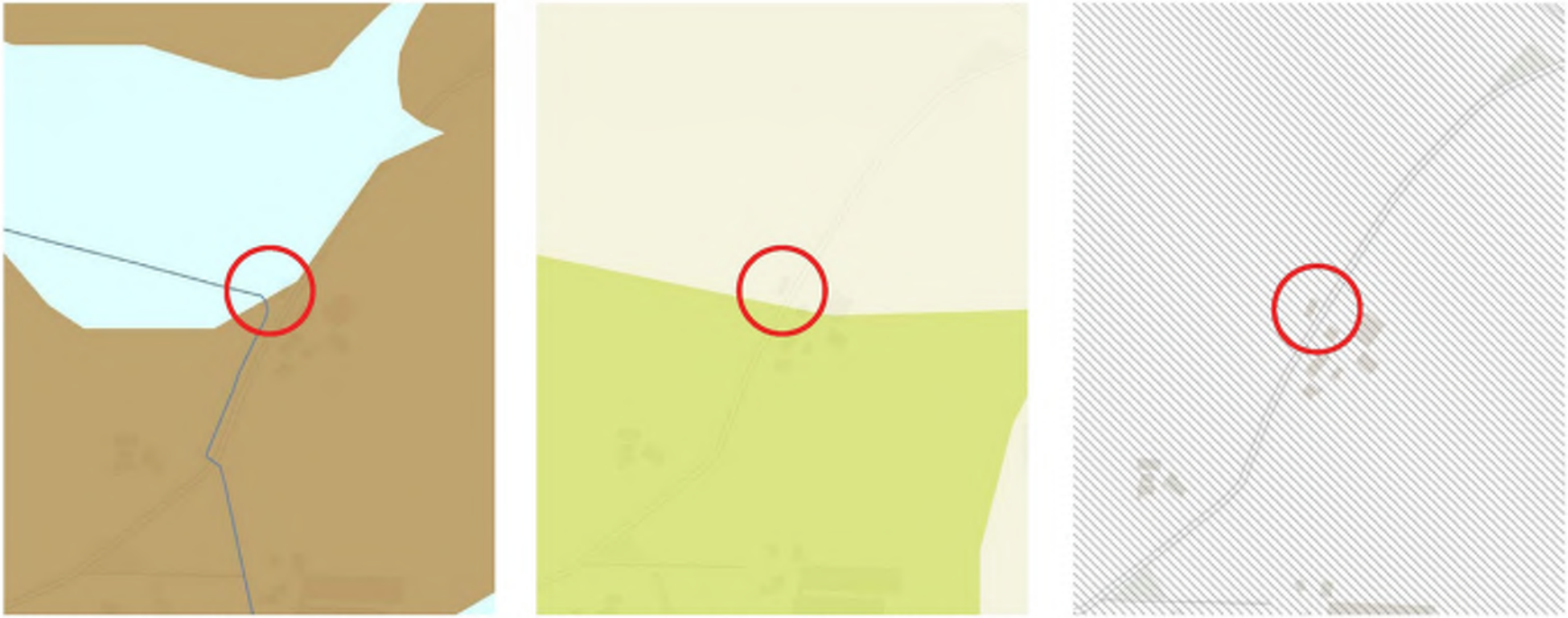
Laag van cultuurlandschap
Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. De mens heeft de heide ontgonnen om meer ruimte voor de landbouw te realiseren. Dit gebeurde na de opkomst van kunstmest. Het plangebied ligt aan de rand van het jonge heideontginningslandschap waarbij men tijdens het ontginnen nooit nagedacht heeft over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. Het ontginningslandschap is een halfopen tot open landschap met rationele regelmatige blokverkaveling. Beplanting zijn vaak robuust in de vorm van singels op perceelsranden of langswegen. Hier en daar is er een boscomplex en de meeste beken zijn genormaliseerd.De nieuwe erven zijn vaak langs de hoofdwegen gesitueerd maar het aantal wegen is juist relatief laag. De voorgenomen ontwikkeling is mogelijk indien de (ruime) blokverkaveling wordt gerespecteerd. Daarnaast moet er aandacht zijn voor behoud en aanleg van robuuste beplantingen.

Lust en Leisure laag
De ontwikkeling is gelegen in een gebied dat omschreven is als "donkerte". De ambitie is om gebieden aangeduid als donkerte (gebieden zonder overmatig kunstlicht) ten minste zo donker te houden of nog donkerder te maken. Dat houdt in dat er terughoudend om moet worden gegaan met nieuw aan te brengen verlichting van wegen en bedrijventerreinen. De voorgenomen ontwikkeling zal nauwelijks invloed hebben op de bestaande situatie.

3.2 Rood voor rood beleid

Het hoofddoel van de regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. De realisatie vindt plaats door de sloop van (landschapontsierende) gebouwen enerzijds en het verkrijgen van een bouwrecht anderzijds. Hierbij moet voldaan worden aan de geldende ruimtelijk beleidskaders en de gemeentelijke welstandsnota (bebouwing). Er moet tenminste 1000 m2 landschapsontsierende agararische bebouwing gesloopt worden om een bouwkavel toegekend te krijgen.

Als tegenprestatie dient met de kwalitatieve inpassing in het landschap gewaarborgd te hebben met een landschapsplan. De gemeente geeft daarvoor randvoorwaarden aan en zal het kwaliteitsteam buitengebied om advies vragen. In het plan is inzichtelijk gemaakt hoe de inpassing eruit ziet en welke kosten ermee gepaard gaan. Als richtlijn zijn de aspecten van de omgevingsvisie en de KGO gevolgd.



(Links) Natuurlijke laag: het plangebied is omschreven als "dekzandvlakte en ruggen" en "beekdalen". (Midden) Laag van Cultuurlandschap: plangebied is omschreven als "jonge heide- en broekontginnings-landschap" tegen het "kampenlandschap" aan. (Rechts) Lust- en Leisurelaag: het gebied is als "Donkerte" weergegeven. (Bron: omgevingsvisie.nl)

3.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Tubbergen hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de casco zijn in principe niet te verwijderen. Op de afbeelding is te zien dat de casco een dubbele lijn laat zien waar slechts één relict van een houtsingel aanwezig is. De voorgenomen ontwikkeling kan doorgang vinden mits de lijn blijft behouden of wordt versterkt.

Links: Een fragment van de Cascokaart behorende bij de Casco benadering NOT. (Bron: gisopenbaar.overijssel.nl)

4. Uitgangspunten

Voor de beoogde ontwikkeling zijn een aantal uitgangspunten

Uitgangspunten opdrachtgever:

- Het verkrijgen van een bouwblok aan de Goudkampsweg.

Uitgangspunten gemeente Tubbergen:

- Het landschappelijk inpassen van de beoogde uitbreiding.
- Ontwikkeling conform Rood voor Rood en Casco beleid.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Ontwikkeling conform Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel.

5. Het Plan

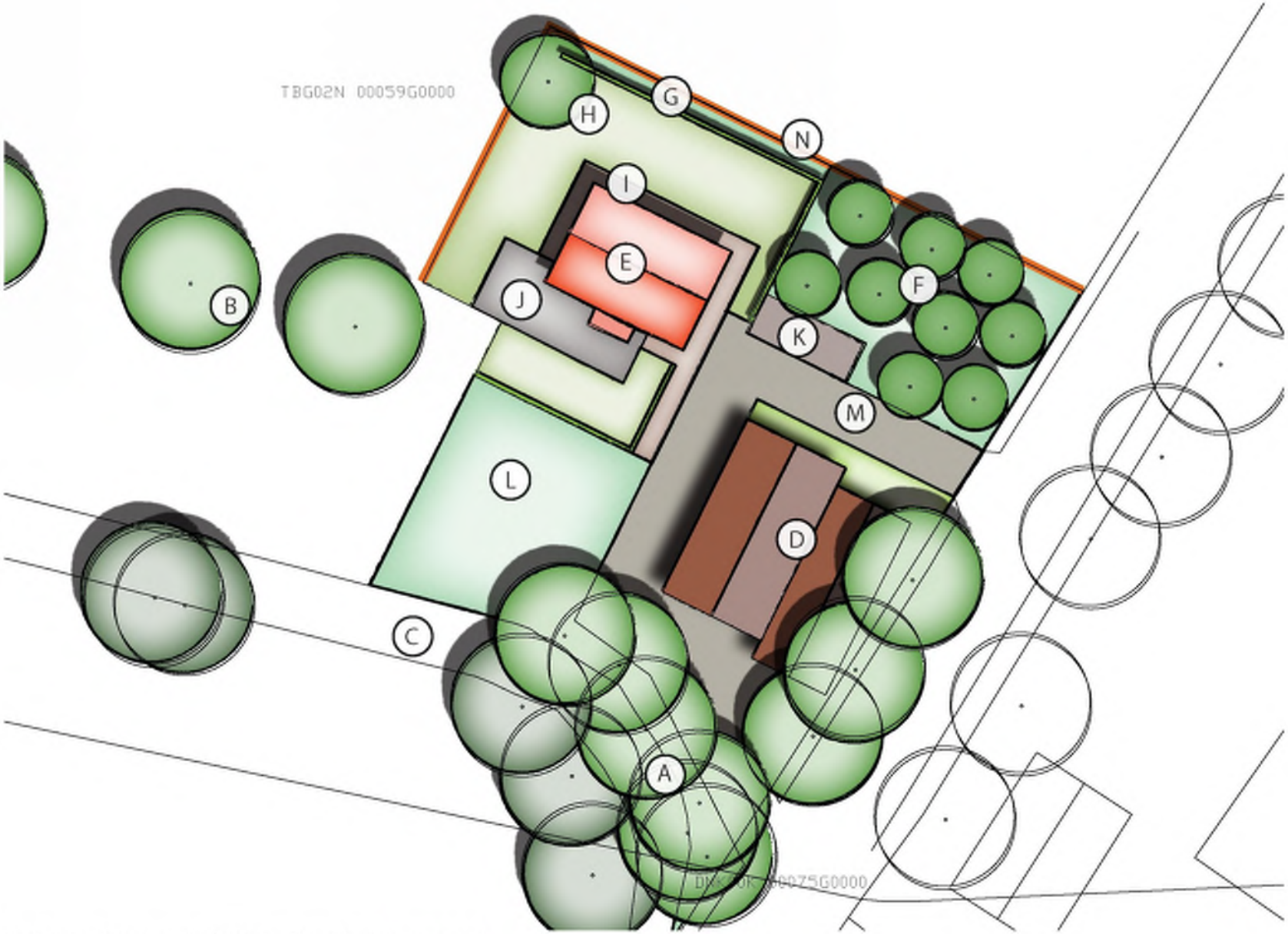
De positionering van de bestaande schuren (D) parallel aan de Goudkampsweg is erg bepalend voor de inrichting van het nieuwe erf. Naast de positie zijn ook de ingangen van het gebouw aan de zuidzijde erg bepalend. Door de bestaande bebouwing kan de beoogde woning op drie mogelijkheden rondom worden geplaatst. De woning kan ten westen, ten noordwesten en ten noorden van de schuur. Indien de woning westelijk zou worden gesitueerd ontstaat er een erf met de woning achter de schuur, wat uitgesloten is. Een woning wordt in principe niet achter de schuren gebouwd.

Een woning parallel aan de Goudkampsweg, in het verlengde van de schuren, richting het noorden zal leiden tot een niet gestructureerd erf. Er is dan geen duidelijk verschil tussen hoofd- en bijgebouw. Door de woning ten noordwesten te situeren ontstaat de enige mogelijkheid om een erf te creëren. Alleen dan is goed duidelijk dat het gaat om een woning en een tweetal schuren.

De robuuste elementen aan de zuidkant van het erf (A), langs de Springendalsebeek (C) en nabij de woning (E) blijven behouden. De bomen van de voormalige houtsingel (B) worden behouden en uitgerasterd ter berscherming. Een tweetal bomen worden gekapt vanwege de vitaliteit enerzijds en de positionering van de woning anderzijds. Gezien het landschap heeft versterking geen meerwaarde. De bomen in het zuidelijke element (A) worden versterkt om met name in de toekomst het robuuste karkater te behouden.

De toegang tot het erf (M) kan aan beide kanten. Er ontstaat een zakelijk inrit en een inrit naar de woning. Het materiaal heeft een groter formaat dan de verharding rondom de woning (I en J) en is qua kleurstelling of legpatroon afwijkend van de parkeerplaatsen (K). Het erf krijgt structuur door aan de noordzijde en de zuidzijde een gedeelte beukenhaag (G) aan te brengen. Het zicht op het westen blijft juist open. In de tuin wordt een solitaire eik (H) geplant om in de toekomst beeldbepalend voor het erf te worden. Aan de voorzijde van het erf verbindt een fruitgaard (F) het erf en geeft structuur. De kleine weide (L) aan de westkant blijft beschikbaar voor wat kleinvee.

Verklaring algeheel plan op de rechterpagina:
A Te behouden en versterken bos
B Uit te rasteren eiken
C Springendalsebeek
D Bestaande schuren
E Nieuw te bouwen woning
F Hoogstam fruitboomgaard
G Beukenhaag
H Solitaire eik
I Verharding rondom woning
J Terras
K Parkeerplaatsen
L Weide voor kleinvee
M Erfverharding
N Raster



Algeheel plan erf Oldekamp schaal 1:500. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

6. Maatregelen

Om de landschappelijke inpassing voor het nieuwe erf te realiseren zijn er een aantal maatregelen nodig. De maatregelen zijn opgesomd.

A Versterken van bestaand bos
In de huidige situatie van het bos moeten twee dode bomen gekapt worden. Daarnaast kunnen er drie nieuwe bomen geplant worden om het bos weer te versterken.

B Uitrasteren van drie eiken.
Om de eiken te beschermen, worden de eiken uitgerasterd. Het raster is vierkant en heeft gelijke zijden van 3 meter. De palen zijn gekloofde eiken palen.

F Aanplanten hoogstamfruitboomgaard
Er wordt een nieuwe fruitgaard aangeplant met 9 hoogstam fruitbomen. Het gaat om appels, peren en pruimen waarbij alleen oude rassen worden gebruikt met een kwaliteit van 8-10. De bomen worden voorzien van twee boompalen voor de stevigheid.

G Aanplanten van beukenhaag
Zowel aan de noordkant (44 meter) als aan de zuidkant (24,5 meter) wordt een nieuwe haag aangeplant. De beuken 60-80 worden aangeplant met 5 stuks op een strekkende meter. Totaal worden er circa 340 beuken aangeplant.

H Aanplant solitaire boom
In de tuin wordt een solitaire eik aangeplant met de kwaliteit 14-16. De boom wordt voorzien van twee boompalen.

I / J / K / M Verharding
Rondom het erf worden diverse verhardingen aangebracht waarbij er minstens een verschil is tussen het inrit, de parkeerplaatsen en de verharding rondom de woning. Het moet passen bij de landelijke omgeving door materiaal of kleur gebruik.

N Aanbrengen raster
Het aanbrengen van een raster bestaande uit gekloofde eiken houten palen.

Algeheel plan erf Oldekamp niet op schaal. (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

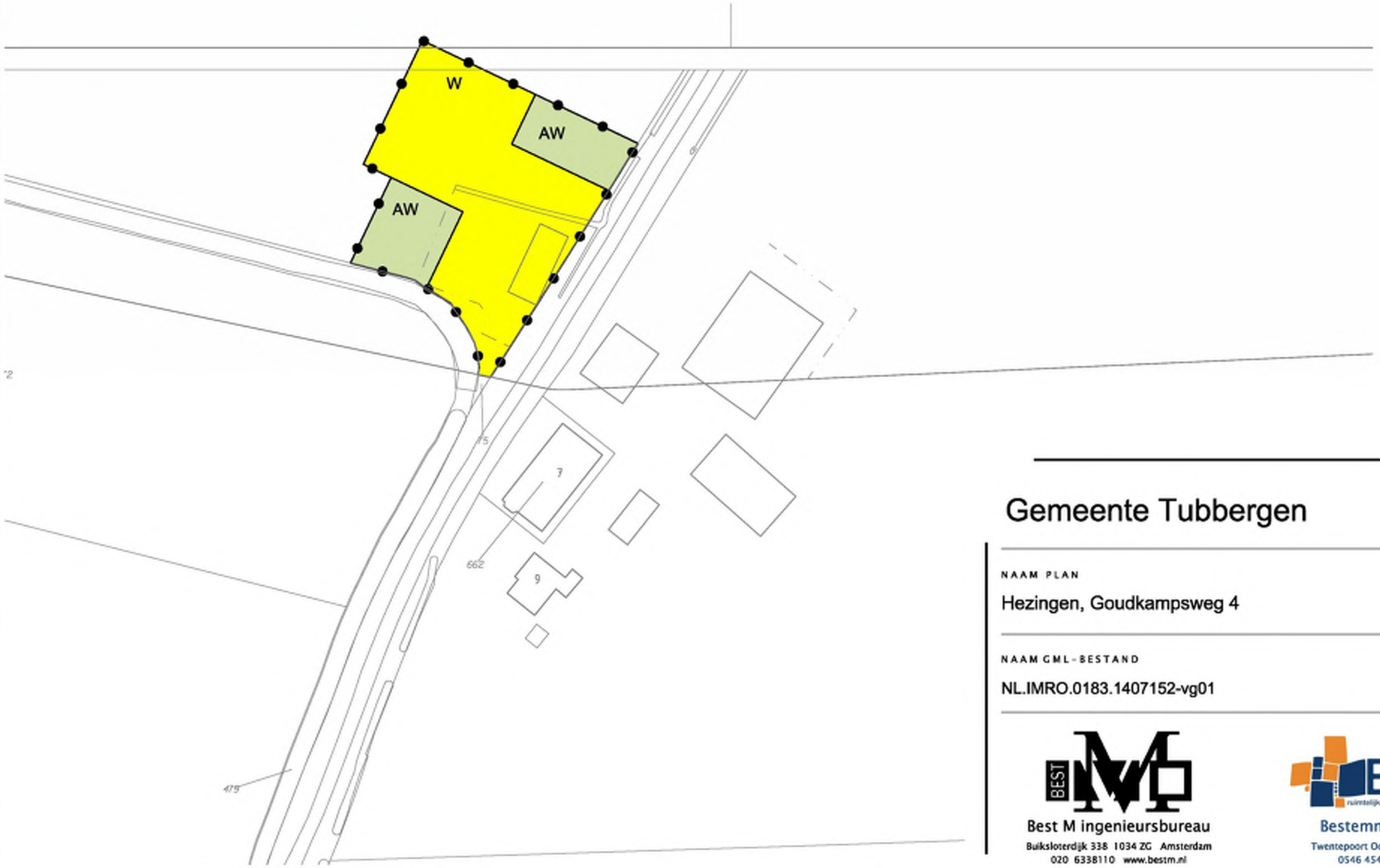
7. Kostenopzet

De tabel op de rechterpagina maakt de kosten inzichtelijk voor de uit te voeren werkzaamheden. Totaal wordt er € 4629,50 geïnvesteerd.

Omschrijving	Aantal	Eenheid	Per eenheid	Totaal
A Versterken bestaande bos				
Zaagwerkzaamheden bomen	8	uur	€ 40,00	€ 320,00
Gebruik machines	1	totaal	€ 30,00	€ 30,00
Versnipperen van afvalhout	1	uur	€ 105,00	€ 105,00
Frezen van stobben	2	uur	€ 85,00	€ 170,00
Leveren van 3 Quercus robur (zomereik) 12-14	3	stuk	€ 95,00	€ 285,00
Leveren van 6 boompalen en toebehoren	6	stuk	€ 11,00	€ 66,00
Arbeid voor planten	3	uur	€ 40,00	€ 120,00
B Uitrasteren van 3 eiken				
Leveren gekloofde palen	12	stuk	€ 6,50	€ 78,00
Toebehoren (draad e.d.)	1	totaal	€ 30,00	€ 30,00
Arbeid voor aanbrengen	4	uur	€ 40,00	€ 160,00
F Aanplanten fruitboomgaard				
Leveren van 9 hoogstamfruitbomen	9	stuk	€ 22,50	€ 202,50
Leveren van 18 boompalen en toebehoren	18	stuk	€ 11,00	€ 198,00
Leveren van potgrond	0,5	m3	€ 70,00	€ 35,00
Arbeid voor planten	12	uur	€ 40,00	€ 480,00
Egaliseren grond rondom fruitbomen (kraan)	4	uur	€ 70,00	€ 280,00
Arbeid egaliseren en zaaien graszaad	8	uur	€ 40,00	€ 320,00
Leveren graszaad	5	kilo	€ 11,00	€ 55,00
G Aanplanten beukenhaag				
Leveren van Fagus sylvatica (Beuk) 60-80	340	stuk	€ 1,45	€ 493,00
Arbeid voor planten	12	uur	€ 40,00	€ 480,00
Gebruik minikraan voor sleuf	2	uur	€ 17,50	€ 35,00
H Aanplant solitaire boom				
Leveren van solitaire Quercus robur (zomereik) 14-16	1	stuk	€ 125,00	€ 125,00
Leveren van 18 boompalen en toebehoren	2	stuk	€ 11,00	€ 22,00
Arbeid voor planten	1	uur	€ 40,00	€ 40,00
I / J / K / M Verharding				
Leveren en arbeid kunnen niet meegenomen worden				
in de tabel.				
N Aanbrengen raster (80m1)				
Leveren gekloofde palen	20	stuk	€ 6,50	€ 130,00
Toebehoren (draad e.d.)	1	totaal	€ 50,00	€ 50,00
Arbeid voor aanbrengen	8	uur	€ 40,00	€ 320,00
TOTAAL				€ 4.629,50

De kostenberekening voor de inpassing van het landschap.

Almeloseweg 93 - 7651 NE Tubbergen - Tel: 06 - 83 33 78 80 - info@hanninkadvies.nl - www.hanninkadvies.nl



LEGENDA

Plangebied

Plangrens

Bestemmingen

AW Agrarisch met waarden

W Wonen

Verklaring

Ondergrond

Gemeente Tubbergen

NAAM PLAN

Hezingen, Goudkampsweg 4

NAAM GML-BESTAND	DATUM	BLAD VAN BLADEN	FORMAAT
NL.IMRO.0183.1407152-vg01	3-7-2015	1 VAN 1	A3

TEKENAAR	SCHAAL
MvL	1 :1000

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

Bestemmingsplannen
Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo
0546 454466 www.bjz.nu