GEMEENTE TUBBERGEN

Bestemmingsplan Geesteren, Vinckenweg 17 en Hardenbergerweg 75

September 2015	Vastgesteld	BJZ.nu bestemmingsplannen

Bestemmingsplan
Geesteren, Vinckenweg 17 en Hardenbergerweg 75

Plannaam:	Geesteren, Vinckenweg 17 en Hardenbergerweg 75
IMRO-nummer:	NL.IMRO.0183.1404324-vg01
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Vastgesteld
Datum:	September 2015

BJZ.nu bestemmingsplannen

Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 6

1.1 AANLEIDING 6
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 6
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 7
1.4 HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM 8
1.5 LEESWIJZER 9

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE 10

2.1 HUIDIGE SITUATIE VINCKENWEG 17 10
2.2 HUIDIGE SITUATIE HARDENBERGERWEG 75 11

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 12

3.1 SLOOP 12
3.2 ERF & LANDSCHAP 13
3.3 VERKEER EN PARKEREN 15

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 17

4.1 RIJKSBELEID 17
4.2 PROVINCIAAL BELEID 18
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 24

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 28

5.1 GELUID 28
5.2 BODEMKWALITEIT 29
5.3 LUCHTKWALITEIT 30
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 31
5.5 MILIEUZONERING 32
5.6 GEUR 34
5.7 ECOLOGIE 35
5.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 37

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN 39

6.1 VIGEREND BELEID 39
6.2 WATERPARAGRAAF 40

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 41

7.1 INLEIDING 41
7.2 OPZET VAN DE REGELS 41
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 42

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 44

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK 45

9.1 VOOROVERLEG 45
9.2 INSPRAAK 45

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 46

BIJLAGE 1 LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN VINCKENWEG 17 46
BIJLAGE 2 LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN HARDENBERGERWEG 75 46
BIJLAGE 3 BEELDKWALITEITSPLAN ROOD VOOR ROOD 46

BIJLAGE 4 REKENBLAD WEGVERKEERSLAWAAI VINCKENWEG 17 46
BIJLAGE 5 VERKENNEND BODEMONDERZOEK VINCKENWEG NABIJ 17 46
BIJLAGE 6 QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK 46
BIJLAGE 7 WATERTOETSRESULTAAT STANDAARD WATERPARAGRAAF 46

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het erf en aangrenzende gronden aan de Vinckenweg 17 te Geesteren. Op het voormalig agrarisch erf, gelegen in het buitengebied van de gemeente Tubbergen, zijn een woonhuis in de voormalige boerderij, enkele landschapsontsierende schuren en een bijgebouw aanwezig. Het agrarisch bedrijf is enige tijd geleden verplaatst waardoor de bedrijfsbebouwing niet meer voor agrarische doeleinden wordt gebruikt. Hierdoor wordt niet langer geïnvesteerd in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de bouwkundige staat op termijn zal gaan verslechteren.

Doordat er in de toekomst geen agrarisch bedrijf meer wordt geëxploiteerd, is initiatiefnemer voornemens de landschapsontsierende bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 556 m^2, in het kader van de Rood voor Rood regeling te slopen. Om te deel te nemen aan de Rood voor Rood regeling dient echter een minimale oppervlakte van 1.000 m^2 te worden gesloopt. Daarom wordt op een andere locatie binnen de gemeente, aan de Hardenbergerweg 75 te Geesteren, 655 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

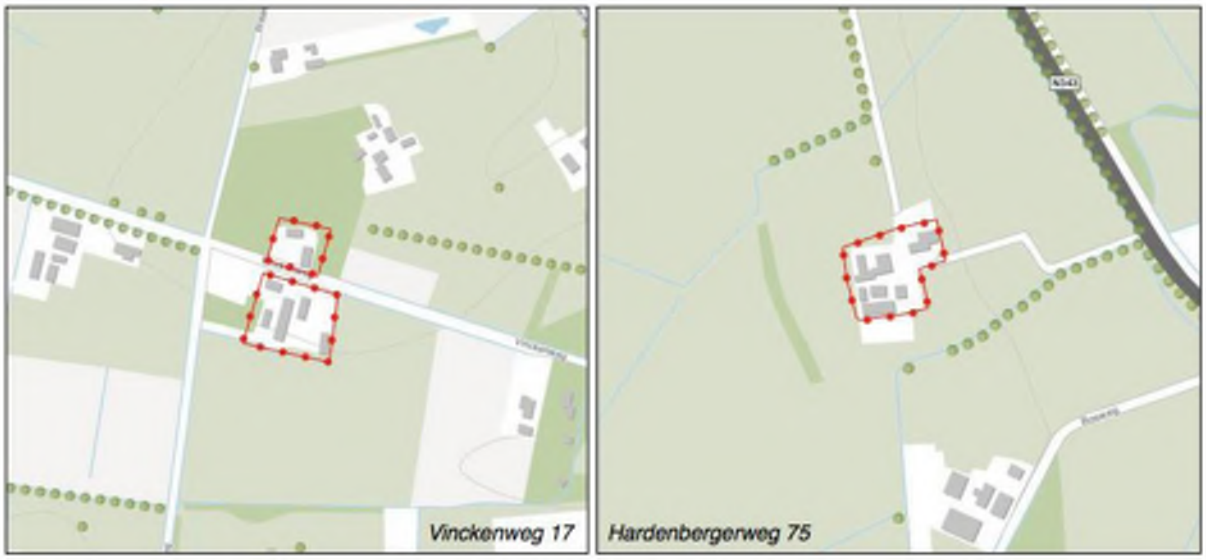
Ter compensatie voor de sloop van de gebouwen, met een gezamenlijk oppervlakte van 1.211 m^2, mag één extra woning worden teruggebouwd. Deze woning wordt gerealiseerd aan de Vinckenweg (tegenover nr. 17).De ontwikkeling brengt, door het slopen van de landschapsontsierende bebouwing en het landschappelijk inpassen van beide erven, een aanzienlijke versterking van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan waardoor een bestemmingsplanherziening is vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Aangezien beide erven bestemd zijn als 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' dienen beide locaties worden meegenomen in deze bestemmingsplanherziening. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee plandelen, te weten het plandeel aan de Vinckenweg 17 en het plandeel aan de Hardenbergerweg 75, beiden gelegen in het buitengebied nabij de kern Geesteren. De locaties zijn kadastraal (gedeeltelijk) bekend als gemeente Tubbergen, sectie K, nummers 4585, 6453 en 9678 (plandeel Vinckenweg) en Tubbergen, sectie K, nummers 7319, 7322, 9173 en 9174 (plandeel Hardenbergerweg). In figuur 1.1 en 1.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Geesteren en de directe omgeving weergegeven.

Figuur 1.1 Ligging plangebied ten opzichte van de kern Geesteren (Bron: ArcGIS)



Figuur 1.2 Ligging plangebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan: "Geesteren, Vinckenweg 17 en Hardenbergerweg 75" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.0183.1404324-vg01) en een renvooi;
- regels.

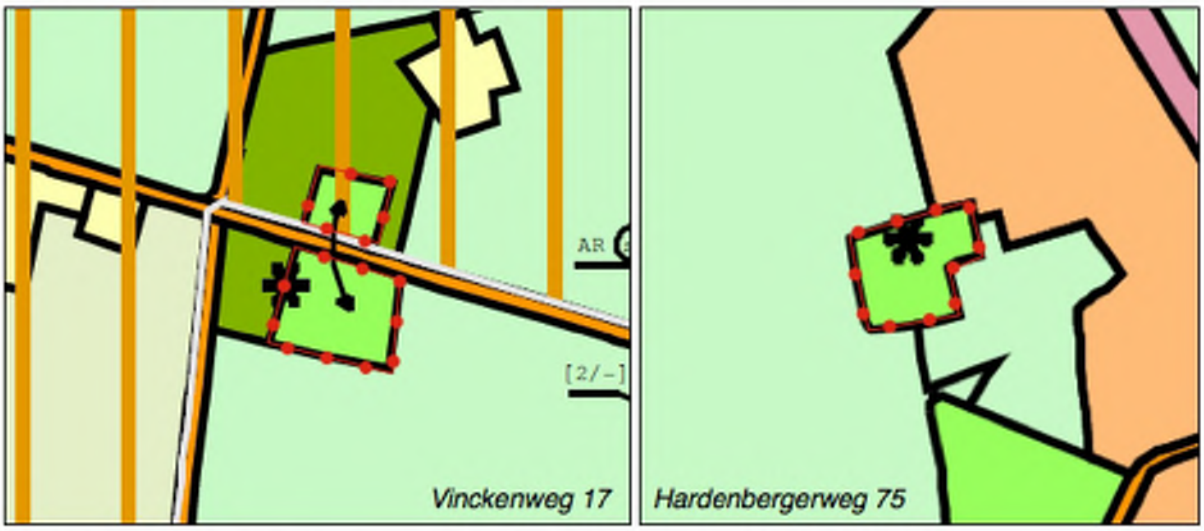
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen het plangebied van de bestemmingsplannen "Buitengebied 2006" en "Buitengebied 2006, partiële herziening inhoudsmaat woningen" van de gemeente Tubbergen.

1.4.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' is op 6 juni 2006 door de gemeenteraad vastgesteld. Uiteindelijk is door een uitspraak van de Raad van State op 4 november 2009 het bestemmingsplan geheel onherroepelijk geworden. Figuur 1.3 bevat uitsneden van de plankaart behorende bij het geldende bestemmingsplan. Hierin zijn de plandelen weergegeven met de rode kaders.



Figuur 1.3 Uitsneden bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' (Bron: gemeente Tubbergen)

In het geldende bestemmingsplan zijn beide locaties bestemd als 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' met de aanduiding 'bestaand erf'. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Vanwege de aanduiding 'bestaand erf' is uitsluitend de bestaande oppervlakte aan bedrijfsbebouwing toegestaan. Tevens is het noordelijk deel van het plandeel aan Vinckenweg gelegen in de 'zone landbouwontwikkelingsgebied'.

De bouw en het gebruik van de compensatiewoning aan de Vinckenweg is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Aangezien beide erven bestemd zijn als 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' dienen beide locaties worden meegenomen in deze bestemmingsplanherziening waarmee beide locaties worden voorzien van een woonbestemming.

1.4.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2006, partiële herziening inhoudsmaat woningen'

Op 6 juni 2006 heeft de raad van de gemeente Tubbergen het bestemmingsplan Buitengebied 2006 vastgesteld. Na (gedeeltelijke) goedkeuring door Gedeputeerde Staten op 23 januari 2007, is het plan, nadat uitspraak is gedaan over een voorlopige voorziening, op 31 mei 2007 in werking getreden.

Bij de toepassing van de voorschriften behorende bij de bestemming 'woondoeleinden' bleek dat er woningen van meer dan 750 m³ gerealiseerd konden worden. De partiële herziening, die op 3 november 2009 is vastgesteld, 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 m³. Ongeacht de vraag of sprake is van inwoning.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Zoals hiervoor beschreven bestaat het plangebied uit twee plandelen, namelijk een plandeel aan de Vinckenweg en een plandeel aan de Hardenbergerweg. Deze plandelen worden hierna separaat beschreven.

2.1 Huidige situatie Vinckenweg 17

Het plandeel aan de Vinckenweg 17 is gelegen op circa 150 meter afstand ten westen van de bebouwde kom van Geesteren. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit verspreid liggende erven met burgerwoningen en enkele agrarische bedrijven. Daarnaast zijn de sportvelden van Geesteren in de nabijheid aanwezig.

Dit plandeel bestaat uit een deel aan de noordkant en een deel aan de zuidkant van de Vinckenweg, overeenkomstig het huidige agrarische bouwvlak. Het plandeel wordt aan de zuidzijde omgeven door agrarisch in gebruik zijnde gronden. De overige zijden worden omgeven door bos. De ligging en begrenzing van het plandeel wordt weergegeven op de luchtfoto in figuur 2.1. Opgemerkt wordt dat de planbegrenzing indicatief is. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.

Figuur 2.1 Luchtfoto plandeel Vinckenweg en omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

De Vinckenweg 17 betreft een voormalig agrarisch erf van het in het verleden verplaatste agrarisch bedrijf. De bebouwing op het erf bestaat uit een woonboerderij, een garage en zes voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, waarvan er twee aan de noordzijde van de Vinckenweg aanwezig zijn. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van het plangebied is ingericht als agrarische cultuurgrond / weiland en een gedeelte wordt gebruikt als tuin behorende bij de woning. Het noordelijke en zuidelijke deel van het erf worden beiden tegenover elkaar ontsloten op de Vinckenweg waardoor in feite een centraal erf ontstaat.

2.2 Huidige situatie Hardenbergerweg 75

Het andere plandeel is gelegen aan de Hardenberweg 75, op circa 1,5 kilometer afstand ten oosten van de bebouwde kom van Geesteren. De functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit verspreid liggende agrarische bedrijven en enkele erven met burgerwoningen.

Dit plandeel bestaat uit het huidige agrarische bouwvlak. Het plandeel wordt aan alle zijden omgeven door agrarisch in gebruik zijnde gronden. De ligging en begrenzing van het plandeel wordt weergegeven op de luchtfoto in figuur 2.2. Opgemerkt wordt dat de planbegrenzing indicatief is. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.

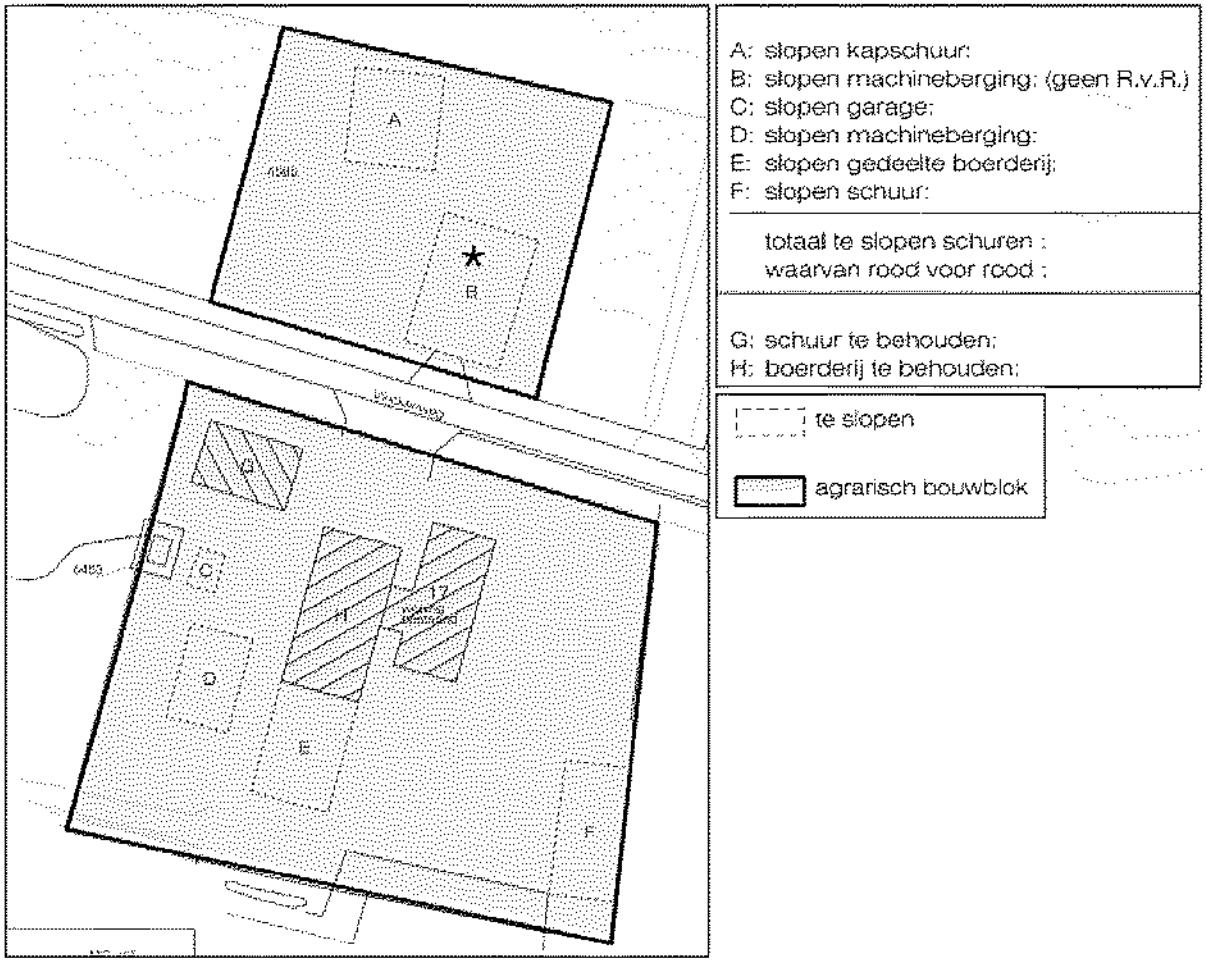
Figuur 2.2 Luchtfoto plandeel Hardenbergerweg en omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

Ook deze locatie bestaat uit het voormalig agrarisch erf. De bebouwing op het erf bestaat uit een voormalige bedrijfswoning en acht voormalige agrarische (aan elkaar gebouwde) bedrijfsgebouwen. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van het plangebied is ingericht als agrarische cultuurgrond / weiland en een gedeelte wordt gebruikt als tuin behorende bij de woning. Het erf wordt aan de westzijde middels een eigen toegangsweg ontsloten op de Hardenbergerweg (N343). Tevens is er een eigen weg naar het erf Hardenbergerweg 83 aanwezig.

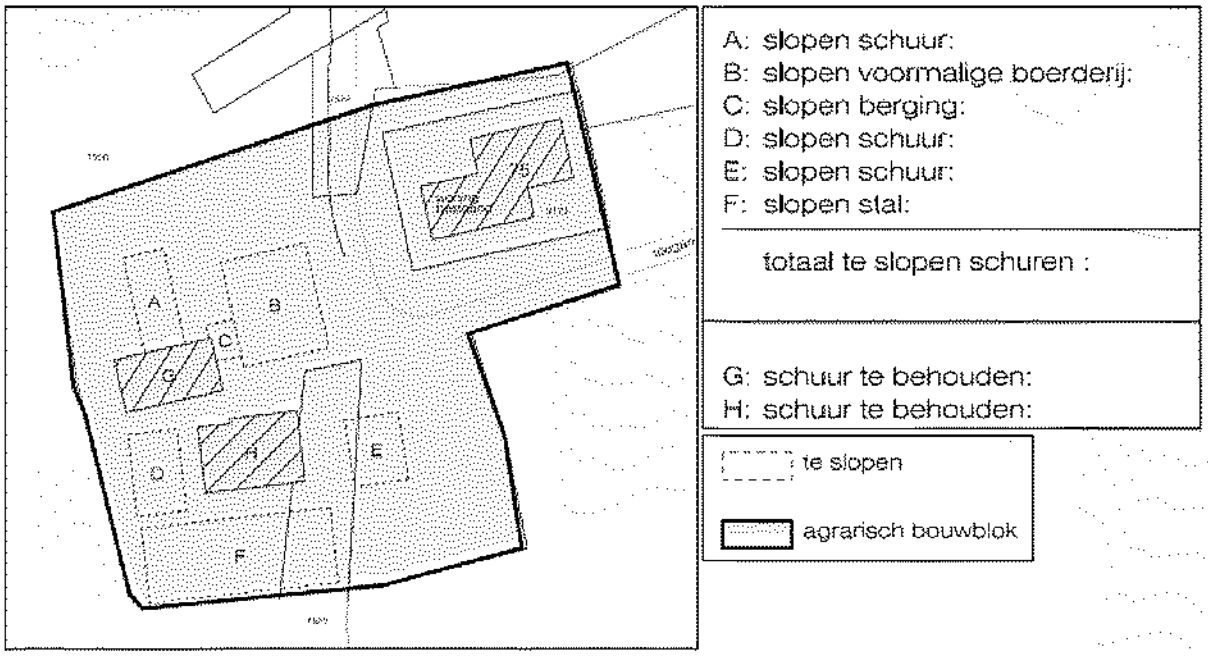
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Sloop

Zoals in het voorgaande hoofdstuk aangegeven bevinden zich binnen beide plandelen diverse, niet meer in gebruik zijnde, agrarische opstallen. Omdat deze opstallen geen vervolgfunctie hebben wordt ook niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van deze gebouwen. Hierdoor zal de staat van onderhoud op termijn verslechteren. Initiatiefnemers vinden dit een onwenselijke situatie en willen deze bebouwing, met een totale oppervlakte van 1.441 m^2, slopen. Aangezien één agrarisch bedrijfsgebouw aan de Vinckenweg niet kan worden aangemerkt als 'landschapsontsierend', kan de sloop van dit gebouw niet worden ingebracht in de Rood voor Rood regeling. Het totaal te slopen oppervlakte aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing bedraagt 1.211 m^2 (Vinckenweg: 556 m^2 + Hardenbergerweg: 655 m^2). In figuur 3.1 en 3.2 zijn de te slopen en te behouden gebouwen met bij behorende oppervlakten per locatie weergegeven.



Figuur 3.1 Te slopen en te behouden bebouwing Vinckenweg 17 (Bron: Bouwkundig buro Erwin Meinders)



Figuur 3.2 Te slopen en te behouden bebouwing Hardenbergerweg 75 (Bron: Bouwkundig buro Erwin Meinders)

In het kader van de Rood voor Rood regeling mag in ruil voor de sloop van minimaal 1.000 m^2 landschapsontsierende bebouwing één compensatiewoning van 900 m^3 met bijgebouw van 100 m^2 worden gerealiseerd. In dit geval wordt de compensatiewoning op de locatie aan de Vinckenweg gerealiseerd.

In navolgende paragraaf wordt aan de hand van de Ruimtelijk Kwaliteitsplannen de nieuwe situatie en landschappelijke inrichting van beide plandelen beschreven.

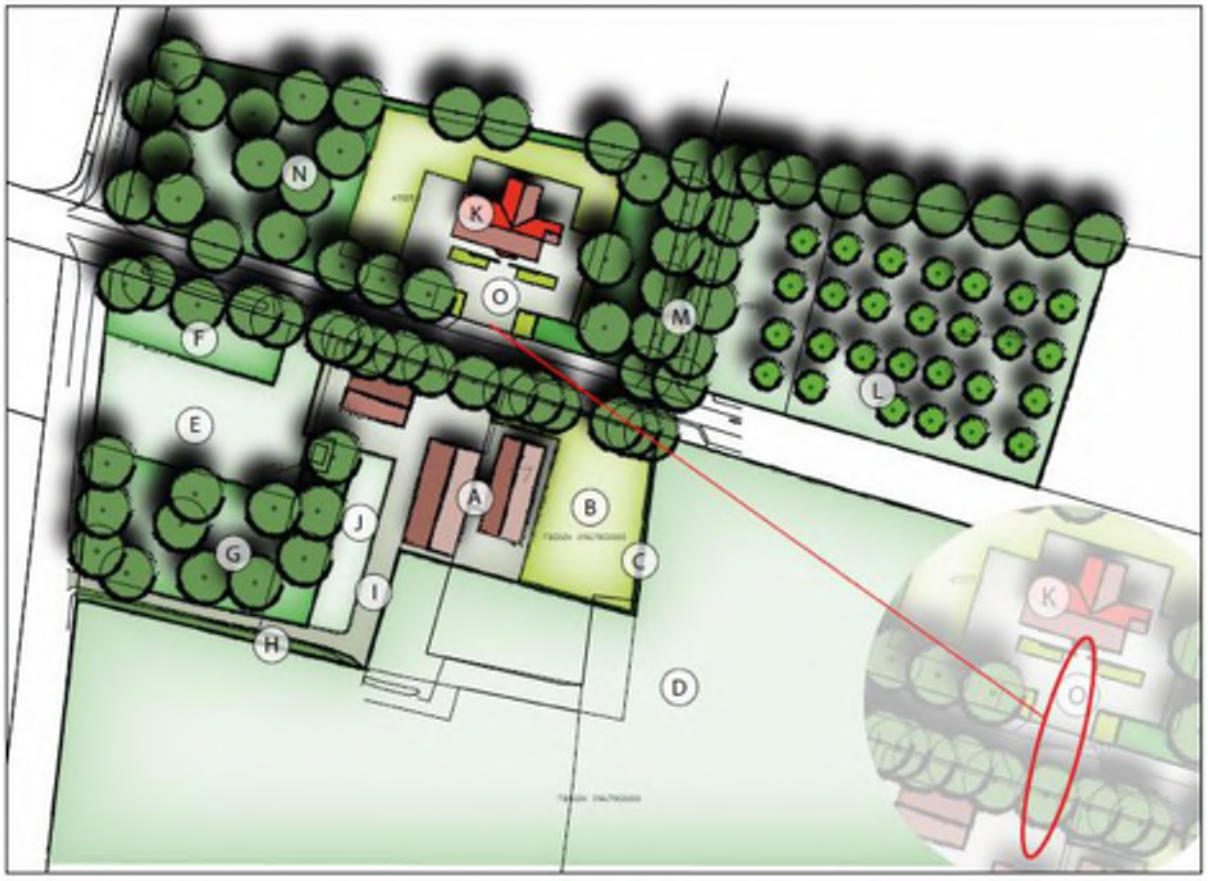
3.2 Erf & landschap

De gewenste situatie is door Hannink Landschapsvorming voor beide locaties uitgewerkt in een Landschappelijk inpassingsplan. In dit plan wordt aangegeven op welke wijze wordt geïnvesteerd wordt in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De Landschappelijk inpassingsplannen zijn opgenomen in bijlage 1 en 2 van deze toelichting. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemers, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. Hierna wordt per locatie een beschrijving gegeven.

3.2.1 Vinckenweg 17

De situatie aan de Vinckenweg transformeert met name door de sloop van diverse opstallen. De woonboerderij en een deel van het aangebouwde bedrijfsgebouw (A) aan de zuidzijde van de Vinckenweg blijven behouden. Aan de westelijke zijde daarvan wordt een kuilvoerplaat verwijdert en ontstaat er ruimte voor een kleine weide (E). Er is geen aanleiding om elementen (F en G) te verwijderen of nieuw aan te leggen. Wel worden deze elementen waar mogelijk herstelt. Exoten worden verwijderd en kunnen de elementen worden aangevuld met nieuwe inheemse beplanting. Een gedeelte van het bestaande erf wordt bij de weide (D) worden aangetrokken. De siertuin (B) wordt omkadert door een gedeeltelijk nieuw aan te planten beukenhaag (C).

In het omliggende bos (M en N), rondom de compensatiewoning, dienen exoten en minder vitale bomen verwijderd te worden. Het bos wordt daarmee transparanter om ondergroei beter mogelijk te maken. De kap dient gefaseerd plaats te vinden. De erfverharding/ toegang van het erf blijft gelijk aan de huidige situatie, waardoor de uitstraling van één centraal erf behouden blijft. Om dit te benadrukken is gekozen om plantvlakken aan de zijde van de compensatiewoning aan te brengen. Opgemerkt wordt dat de sloot/ berm (H) aan de zuidkant en de boomgaard (L) ongewijzigd blijven. Dit is weergegeven in figuur 3.3.



Figuur 3.3 Landschappelijk inpassing Vinckenweg 17 (Bron: Hannink Landschapsvorming)

3.2.2 Hardenbergerweg 75

Door de sloop van diverse opstallen vindt er een behoorlijke transformatie op het erf plaats. De bebouwing wordt namelijk verminderd tot de woning (A) en twee opstallen (B). Door de sloop neemt de samenhang van de te behouden bebouwing af. De aanwezige eik (C), de aanleg van een hakhoutbosje (D) en de aanleg van een bomengroep (E) moeten die verhouding esthetisch terug dringen. Met name door de bestaande eik en de nieuw aan te planten bomengroep moet het erf samenhangend blijven.

De houtsingel aan de zuidoostelijke kant kan versterkt (F) en verlengd (G) worden. Door de houtsingel te verlengen wordt het plangebied meer besloten. De solitaire eik die verderop staat blijft behouden. De houtwal (H) langs de zandweg kan worden versterkt en verlengd (I). Niet alleen wordt het landschap daardoor beter herkenbaar, er wordt daardoor ook een gedeelte cultuurhistorie hersteld.

Het weiland (J) zal in volume toenemen door het verdwijnen van de bebouwing. De kuilplaten (K) blijven gehandhaafd net als de omliggende landschapselementen (M,L). Deze elementen zijn niet in eigendom, maar dragen wel bij aan het gesloten karakter van het plangebied. De toegangsweg (N) vanaf de Hardenbergerweg blijft ongewijzigd. Dit is weergegeven in figuur 3.4.

Figuur 3.4 Landschappelijk inpassing Hardenbergerweg 75 (Bron: Hannink Landschapsvorming)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Vinckenweg 17

De twee bestaande in- en uitritten aan de Vinckenweg ten behoeve van het noordelijke en zuidelijke deel van het erf, blijven behouden om de oorspronkelijk erfopbouw, aan beide zijden van de weg, te behouden. Gezien de beperkte verkeersintensiteiten en het behouden van overzichtelijke in- en uitritten wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk / gemeente Tubbergen (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 2,0 en maximaal 2,8

Het parkeren ten behoeve van de bestaande woning wijzigt niet en vindt plaats rondom het woonhuis en de te behouden bijgebouwen. Ter plaatse van de compensatiekavel wordt voldoende ruimte gecreëerd rondom de woning voor het parkeren van minimaal 3 auto's. Dit is waarneembaar in figuur 3.3.

3.3.2 Hardenbergerweg 75

De bestaande in- en uitrit blijft, evenals de eigen weg naar het erf Hardenbergerweg 83, behouden. Het parkeren ten behoeve van de bestaande woning wijzigt niet en vindt plaats rondom het woonhuis en de te behouden bijgebouwen.

Gezien de beperkte verkeersintensiteiten en het feit dat de overzichtelijke in- en uitrit blijft behouden wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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.

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.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Derhalve wordt gesteld dat het initiatief niet in strijd is met het rijksbeleid, zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 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 op 1 september 2013 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. 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.

4.2.4 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.

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 het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd.

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.

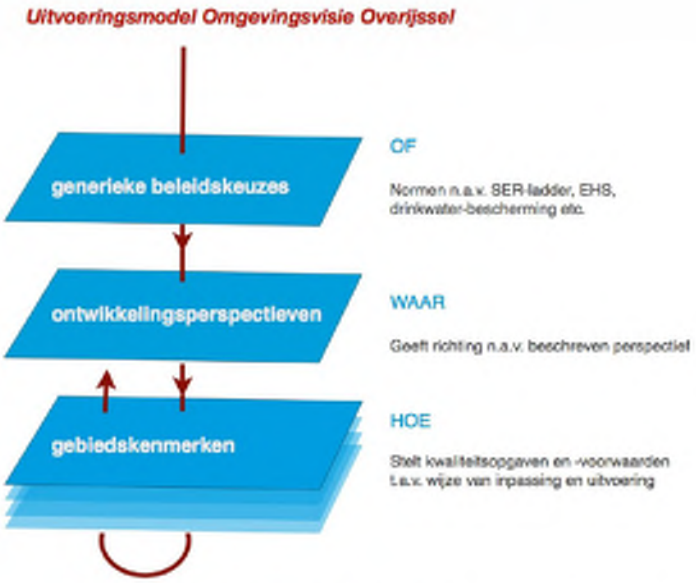
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

Figuur 4.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1 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 het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

Principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (Artikel 2.1.4)

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. In het voorliggende geval worden de agrarische bouwvlakken gedeeltelijk omgezet in drie bestemmingsvlakken met een woonbestemming. De overige gronden worden bestemd tot agrarische gebiedsbestemming zonder bebouwingsmogelijkheden. Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de *principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.*

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Artikel 2.1.6 lid 1)

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.*

Zoals uit het voorgaande blijkt is artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening in het voorliggende geval ook van toepassing. Artikel 2.1.5. stelt - samengevat- dat nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen mogelijk kunnen worden gemaakt indien deze de ruimtelijke kwaliteit versterken en wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. De mogelijkheid bestaat om van het ontwikkelingsperspectief af te wijken indien er sprake is van een sociaaleconomische en/of maatschappelijk belang en voldoende verzekerd is dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

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

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving van de gemeente Tubbergen. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- het slopen van in totaal 1.211 m^2 aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie paragraaf 3.2), door beide erven conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

Het zuidelijke gedeelte van het plandeel Vinckenweg is op de Ontwikkelingsperspectievenkaart aangemerkt als 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte –mixlandschap' en het noordelijke deel als 'Buitengebied

accent productie – landbouwontwikkelingsgebieden'. Het plandeel Hardenbergerweg is geheel aangemerkt als 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte –mixlandschap'.

"Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - mixlandschap"

Gebieden, aangewezen als "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 cultuurlandschap in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

"Buitengebied accent productie - landbouwontwikkelingsgebieden"

Dit betreffen gebieden met diverse landschapstypen en waar ruimte is voor de ontwikkeling van een intensieve veehouderij. Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren.

Toetsing van het initiatief aan de "Ontwikkelingsperspectieven"

De woonfunctie past binnen het 'mixlandschap' in de nabijheid van de kern Geesteren. De karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschap wordt versterkt door de herontwikkeling van het erf en de diverse landschapsmaatregelen die worden getroffen in het plangebied. De compensatiewoning wordt in het 'landbouwontwikkelingsgebied' gerealiseerd. In principe is dit ontwikkelingsperspectief bedoeld voor de ontwikkeling van de landbouw. Andere functies zijn mogelijk mits deze geen belemmering voor de landbouw opleveren. Echter wordt gelet op:

- het gemeentelijk Rood voor Rood-beleid waarbij teruggebouwd moet worden op de slooplocatie;
- de landschappelijk situatie;
- de ligging aan de rand het landbouwontwikkelingsgebied en de aanwezigheid van omliggende burgerwoningen;

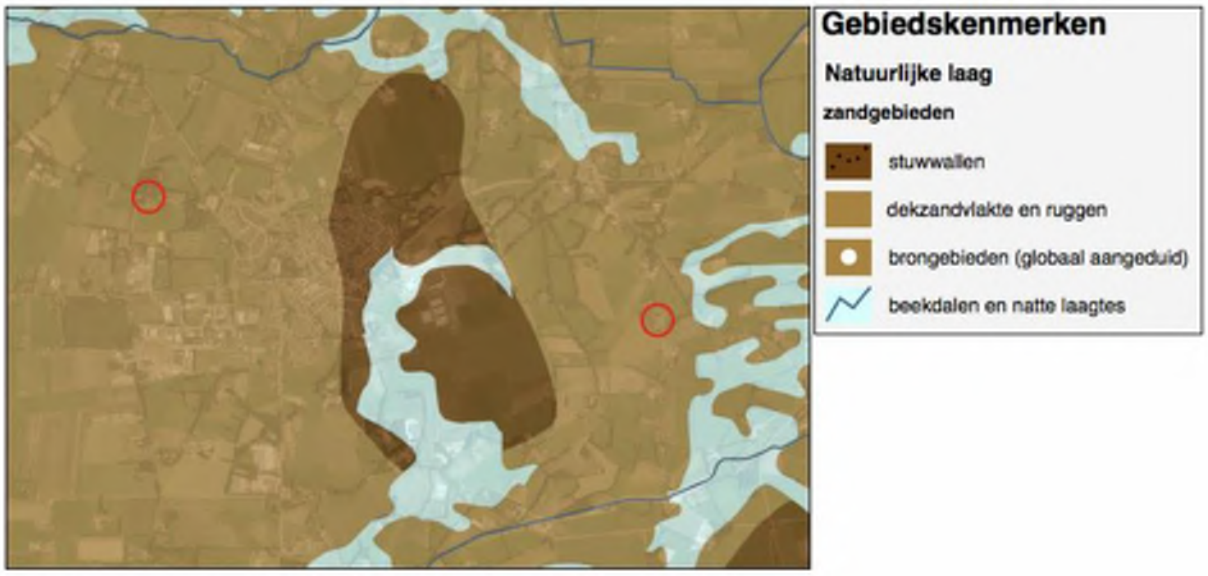
gesteld dat er met de realisatie van de compensatiewoning op deze locatie geen sprake is van een belemmering van de duurzame ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

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. De "Stedelijke laag" en "Lust- en leisurelaag" worden in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor het plangebied geen specifieke eigenschappen vanuit deze laag gelden.

1. De "Natuurlijke laag"

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In figuur 4.2 is dat aangegeven.



Figuur 4.2 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

"Dekzandvlakte en ruggen"

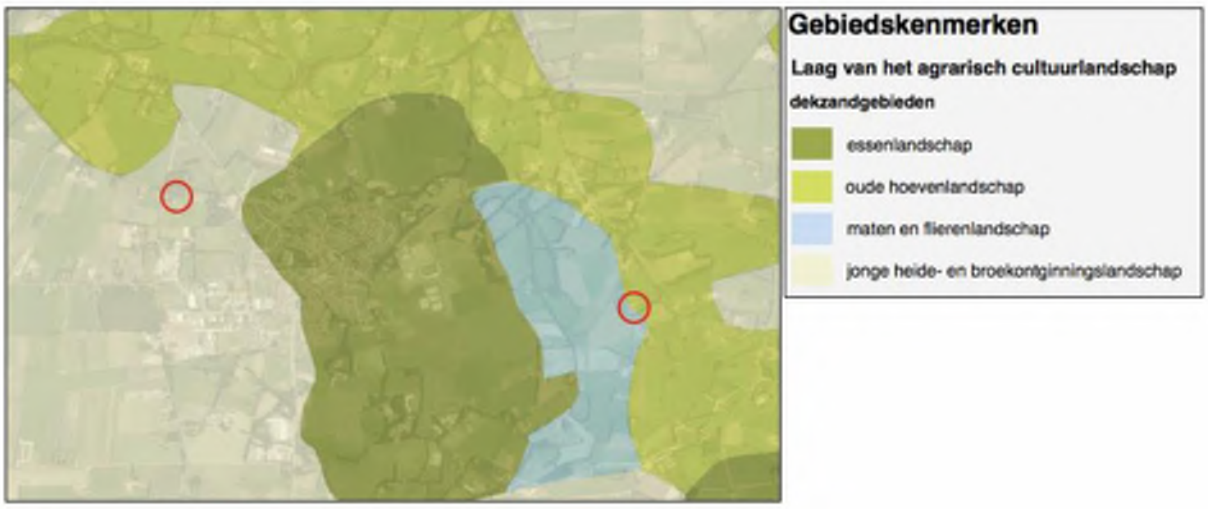
De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms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

Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

De gronden in het plangebied zijn grotendeels in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw en daarbij behorende erven. De van oorsprong voorkomende 'natuurlijke laag' is derhalve niet of nauwelijks meer aanwezig. Wel worden landschapsmaatregelen getroffen met 'natuurlijke' plantsoorten, waarmee wordt verwezen naar de oorspronkelijke 'natuurlijke laag'. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de "Natuurlijke laag".

2. De "Laag van het agrarische cultuurlandschap"

In de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. Het plandeel Vinckenweg is op gebiedskenmerkenkaart in de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangemerkt als landschapstype "Jonge heide- en broekontginningslandschap" en plandeel Hardenbergerweg is gelegen in het "Oude hoevenlandschap" en "Maten en flierenlandschap" . In figuur 4.3 is dit weergegeven.



Figuur 4.3 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (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.

"Oude hoevenlandschap"

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

"Maten- en Flierenlandschap"

Het Maten en Flierenlandschap is een laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringssloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant. Dit diende tevens als perceelsafscheiding – daar, waar de ontwateringssloot niet altijd watervoerend – was in geval van beweiding. Het Maten en Flierenlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden. Als ontwikkelingen plaats vinden in of nabij het Maten en Flierenlandschap, dan dragen deze bij aan versterking van het historische lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen, aan accentuering van de overgang naar hogere gronden, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en het vasthouden van water.

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

De landschapsmaatregelen zijn gericht op behoud en de ontwikkeling van de dragende groenstructuren en het verbeteren van de kleinschaligheid, door het verwijderen van de agrarische bedrijfbebouwing en de aanplant van erfbeplanting rondom de bebouwing. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingen

wordt verwezen naar paragraaf 3.2. De ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel, die is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs 2014

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 Toetsing van het initiatief aan het 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.

In dit geval wordt het minimale sloopoppervlakte behaald door op twee locaties te slopen. Gezamenlijk wordt een oppervlakte van 1.211 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing.

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. Uitgangspunt voor de omvang van de bouwkavel betreft 1.200 m^2. De hiervoor genoemde uitgangspunten zijn vertaald op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan.

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 wordt teruggebouwd binnen het huidig agrarisch bouwvlak. 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. Van aantasting is geen sprake. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.5 en 5.6.

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 de te slopen landschapsontsierende bebouwing en het landschappelijk inpassen van beide locaties. In hoofdstuk 3 is nader ingegaan op de landschappelijke inpassing van beide locaties.

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

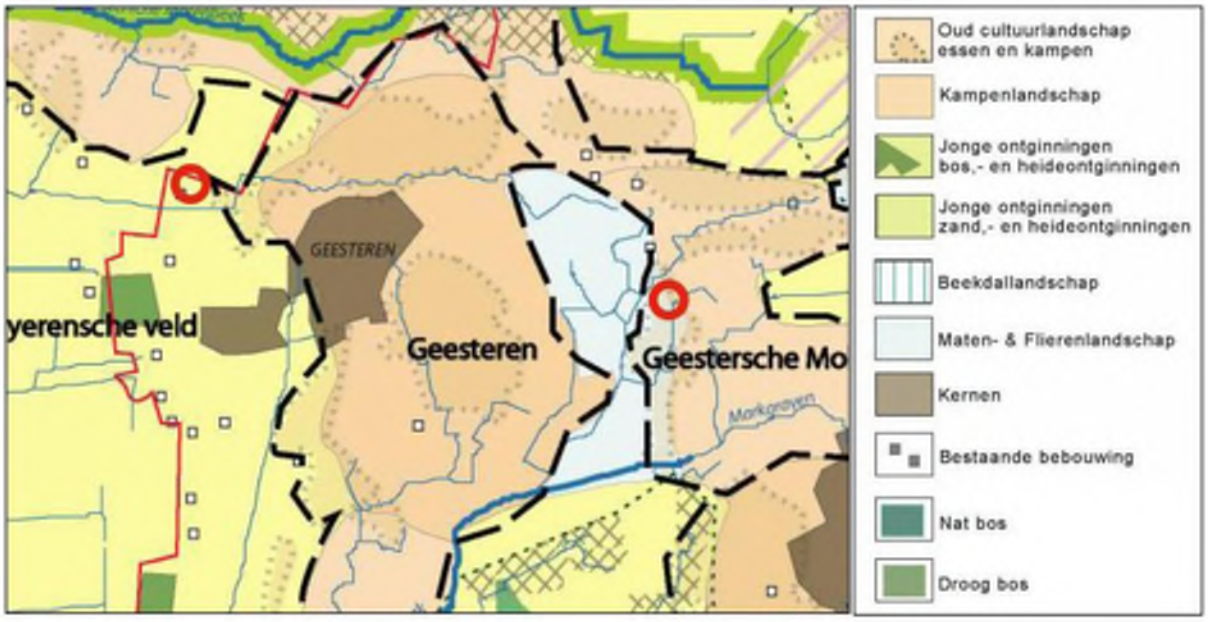
ten behoeve van de welstand, een algemeen beeldkwaliteitsplan Rood voor Rood opgesteld dat van toepassing is op Rood voor Rood bouwplannen, voor zover deze plannen betrekking hebben op de realisatie van één compensatiewoning per locatie. Dit beeldkwaliteitsplan Rood voor Rood is bijgevoegd in bijlage 3.

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

4.3.2.1 Algemeen

Op 25 juni 2008 heeft de gemeenteraad van Tubbergen het landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor de gemeente vastgesteld. Het LOP is een toetsend en sturend beleidstuk dat aangeeft wat de gemeente in welke landschappen kan en wil ontwikkelen. Het plandeel aan de Vinckenweg 17 is op basis van het landschapsontwikkelingsplan gelegen binnen een landschap dat voornamelijk bestaat uit 'jonge ontginningen – bos- en heideontginningen'. Het plandeel aan de Hardenbergerweg 75 is op basis van het landschapsontwikkelingsplan gelegen binnen een landschap dat voornamelijk bestaat uit 'maten- en flierenlandschap'. In figuur 4.4 is een uitsnede van het landschapsontwikkelingsplan opgenomen.



Figuur 4.4 Uitsnede Landschapsontwikkelingsplan (Bron: Gemeente Tubbergen)

4.3.2.2 Jonge ontginningen – Huyerensche veld

Het Huyerensche veld heeft een zeer open karakter en rationele structuur van sloten en wegen. De landschappelijke karakteristieken van het gebied wordt versterkt als ontwikkelingen plaatsvinden in de vorm van lijnen of vlakken passend binnen de verkaveling. Het Huyerensche veld is volgens het Reconstructieplan deels een landbouwontwikkelingsgebied, hier krijgt de intensieve veehouderij met voorrang kansen voor ontwikkeling; alleen hier is naast hervestiging en uitbreiding ook nieuwvestiging mogelijk. Hierbij moet worden rekening gehouden met de kenmerken van het jonge ontginningslandschap. Landschappelijke investeringen dienen te worden geconcentreerd in één groenstructuur.

4.3.2.3 Maten- & flierenlandschap – Geestersche Molenbeek

Deelgebied Geestersche Molenbeek is het beekdal van verschillende beken, waarvan de Geestersche Molenbeek en de Markgraven het belangrijkst zijn. Deze beken hebben in dit deelgebied een beekdallandschap gevormd, met een maten- en flierenlandschap. Dit landschap loopt door een jong ontginningenlandschap en een essen- en kampenlandschap. Het geheel is het deelgebied de Geestersche

Molenbeek. De Geestersche Molenbeek wordt gevormd door meerdere bovenlopen o.a. van de Elsenbeek en de Mosbeek. En is aangewezen als ecologische verbindingszone. Ook kent de KRW prioriteit aan deze waterloop.

Nieuwe ontwikkelingen worden daarom gekoppeld aan het beekdalsysteem waarbij wordt rekening gehouden met de karakteristieken van het beekdallandschap en ecologische waarden. Dus het vragen van compensatie in de vorm van landschappelijke investeringen voor ontwikkelingen waarvoor een bestemmingswijziging benodigd is.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan

Ter plaatse van beide plandelen wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt en wordt aan de Vinckenweg één compensatiewoningen teruggebouwd. Op beide locaties wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en het landschappelijk versterken van beide locaties. De landschapsmaatregelen die gekoppeld zijn aan de erftransformatie zorgen voor de gewenste landschappelijke inpassing, waarbij gebruikt wordt gemaakt van streekeigen soorten. Voor een toelichting op de landschapsmaatregelen wordt verwezen naar paragraaf 3.2 en de bijlagen 1 en 2 van deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het Landschapsontwikkelingsplan.

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.

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

De 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.

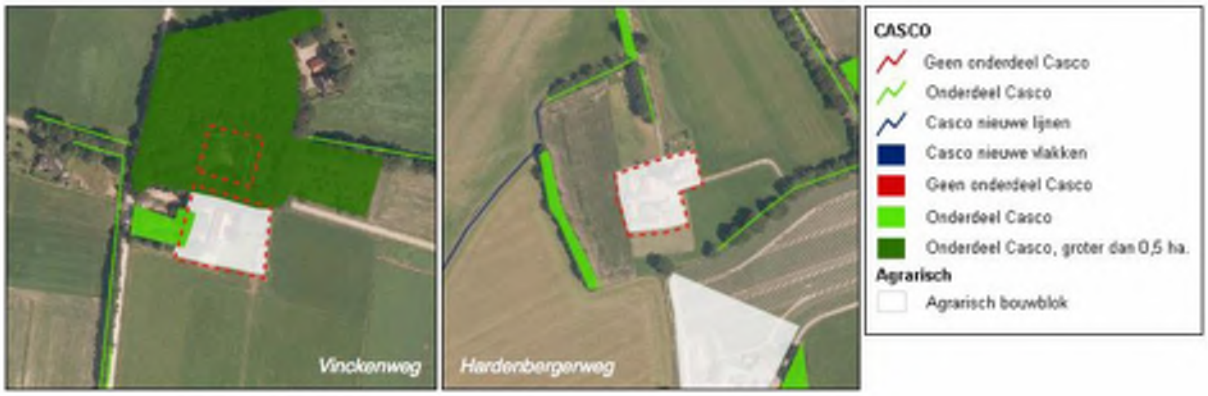
De basis voor initiatieven is de cascokaart. Hierop staan drie typen elementen weergegeven, zie de navolgende tabel.

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

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

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

Zoals ook blijkt uit de in figuur 4.5 opgenomen uitsnede van de casco-kaart behoren enkele bestaande groenstructuren in en rond het plangebied tot het Casco.



Figuur 4.5 Uitsnede Casco-kaart (Bron: Provincie Overijssel)

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

Ten aanzien van de locatie Vinckenweg wordt opgemerkt dat noordelijke gedeelte van het huidige agrarische bouwvlak (zie figuur 1.3), aan de noordzijde van de Vinckenweg, niet is aangemerkt als zijnde 'agrarisch bouwblok' maar als 'Onderdeel Casco, groter dan 0,5 ha.' op basis van de Casco-kaart.

Zoals beschreven in paragraaf 4.3.3.2 gelden de regels van de casco-benadering niet voor 'beplanting binnen bouwblokken/bebouwde kom'. Daarom zijn op basis van de casco-benadering geen belemmeringen en worden geen nadere voorwaarden gesteld. Geconcludeerd wordt dat met de uitvoering van de Landschappelijk inpassingsplannen het bestaande casco wordt versterkt en verbeterd. Uitvoering van het plan draagt bij aan een versterking van het 'kleinschalig groene karakter' van de omgeving.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op twee locaties, namelijk Vinckenweg 17 en Hardenbergerweg 75. Aan de Hardenbergerweg 75 wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt het agrarische bouwvlak bestemd als 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden'. Aangezien de betreffende locatie feitelijk al in gebruik is als reguliere woning en de bestaande woning blijft gehandhaafd, wordt hier niet uitgebreid om ingegaan bij de milieu- en omgevingaspecten.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Situatie plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van een geluidgevoelig object, namelijk de compensatiewoning aan de Vinckenweg. De bestaande woningen binnen beide plandelen blijven ongewijzigd en worden daarom niet (opnieuw) getoetst. In artikel 76 van de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

5.1.2.1 Industrielawaai

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

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

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

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

In dit geval is door de gemeente een berekening in het kader van wegverkeerslawaai uitgevoerd. Voor de uitgangspunten voor de berekening wordt verwezen naar het Rekenblad in bijlage 4 van deze toelichting.

De Vinckenweg is niet opgenomen in de gemeentelijke Verkeersmilieukaart (VMK). Dat betekent dat de etmaalintensiteit kleiner of gelijk is aan ca. 1000 motorvoertuigen/etmaal. Uitgaande van deze bovengrens kan de gevelbelasting in maatgevende jaar (2025) voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mits de woning op minimaal 16 m uit de as van de weg wordt gebouwd. De minimale afstand van 16 meter voor de nieuwe woning tot de wegas is vastgelegd middels de situering van de woonbestemming op de verbeelding. Daarmee wordt in elk geval voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en zal ter plaatse van de compensatiewoning sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie bestaande woningen Vinckenweg en Hardenbergerweg

De bestaande voormalige bedrijfswoningen worden met dit plan bestemd als burgerwoning. Gezien het feit dat de daadwerkelijke functie (wonen) niet wijzigt is het uitvoeren van een bodemonderzoek hiervoor niet noodzakelijk.

5.2.3 Situatie compensatiewoning Vinckenweg

Door Kruse Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de gewenste compensatiewoning aan de Vinckenweg. De resultaten van het verkennend onderzoek worden hierna behandeld. Voor de rapportage van het verkennend onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

Uit de analyses van de bodem- en de grondwatermonsters is gebleken dat:

- de bovengrond licht verontreinigd is minerale olie en PAK;
- de ondergrond niet verontreinigd is;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium en cadmium en matig verontreinigd met zink.

De hypothese “onverdachte locatie” dient te worden verworpen, gezien de matige verontreiniging van de het grondwater. Het aangetoonde matig verhoogde zinkgehalte in het grondwater is mogelijk te wijten aan een natuurlijke verhoogde achtergrondwaarde. Er zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

5.2.4 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er, vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, geen belemmeringen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 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

Het plan betreft het toevoegen van één woning op de locatie Vinckenweg en het wijzigen van beide agrarische bouwvlakken naar een woonbestemming waardoor in de toekomst geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer zijn toegestaan. In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt tevens dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (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 risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 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 figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.

Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Riscicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

Opgemerkt wordt dat in de omgeving van beide plandelen een LPG-tankstation is gevestigd. De plaatsgebonden risicocontouren van de LPG-tankstations zijn weergegeven in figuur 5.1. Het plangebied is ruimschoots buiten deze contouren gelegen. Op basis van het Revi wordt een cirkelvormig gebied met een straal van 150 meter voorgeschreven (rond het vulpunt en de tank) als invloedsgebied voor het groepsrisico. De inrichtingsgrenzen van de tankstations liggen op ruim 300 meter van het plandeel aan de Vinckenweg en op ruim 650 meter van het plandeel aan de Hardenbergerweg. Een berekening of nadere verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van 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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

5.5.3.2 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 of de realisatie van het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

In dit geval worden de voormalige bedrijfswoningen bestemd als burgerwoning en wordt een compensatiewoning toegevoegd. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de

omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. De nieuwe functie betreft de compensatiewoning, waarop wordt ingegaan.

In onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het projectgebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de nieuwe woning en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand bedraagt.

Functie	Milieucategorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Veehandel	3.2	100 m	≥ 310 m
Sportvelden	3.1	50 m	≥ 240 m
Bedrijventerrein (inwaarts gezoneerd)	3.1	50 m	≥ 280 m

Zoals blijkt uit de tabel wordt aan alle richtafstanden voldaan. Gezien de ruime afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van de vervangende woning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

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 een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

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.

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

> *Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:*
>
> - *op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;*

- *in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;*
- *in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;*

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

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

5.6.2 Situatie plangebied

5.6.2.1 Vinckenweg

In de omgeving van het plandeel bevindt zich een aantal grondgebonden veehouderijen. Met dit plan wordt een nieuw geurgevoelig object toegestaan, namelijk de compensatiewoning. De veehouderijen zijn op meer dan 400 meter afstand van de compensatiekavel gelegen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand van 50 meter.

Gezien de afstanden van de compensatiewoning tot aan de veehouderijen zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plandeel. De veehouderijen wordt derhalve niet in de bedrijfsvoering belemmerd. Daarbij wordt opgemerkt dat er andere geurgevoelige objecten (burgerwoningen) tussen de agrarische bedrijven en het plandeel aanwezig zijn.

5.6.2.2 Hardenbergerweg

Voor wat betreft de bestaande woning aan de Hardenbergerweg 75 zijn geen wijzigingen voorzien. Gelet op het agrarisch bedrijf aan de Bosweg 11, wordt opgemerkt dat de woonbestemming van de Hardenbergerweg 75, waarbinnen één woning is toegestaan op ruim 50 meter van het agrarisch bouwvlak van Bosweg 11 is gesitueerd. Het agrarisch bedrijf wordt derhalve niet in haar bedrijfsvoering belemmerd. Gelet op art. 14 lid 2 is deze afstand voldoende.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

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.

Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor beide plandelen. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Engbertsdijkvenen" is gelegen op ruim 3,7 kilometer van het plangebied. De planologische mogelijkheid voor het exploiteren van een veehouderij wordt op beide locaties verwijderd en er wordt één extra woning toegestaan. Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot dit Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening 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.

Het plangebied is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. Het plangebied ligt op ruim 1 kilometer van de EHS. In dit geval wordt gesteld dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

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.

5.7.2.2 Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek

<u>Planten</u>

Er zijn in het onderzoeksgebied geen beschermde plantensoorten waargenomen. De inrichting en het gevoerde beheer maken het onderzoeksgebied tot een nagenoeg ongeschikte groeiplaats voor beschermde soorten.

<u>Broedvogels</u>

Er nestelen ieder voorjaar vogels in de te slopen gebouwen in beide deelgebieden. Daarbij gaat het om soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn strikt beschermd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voorplantingstijd van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de gebouwen te slopen is september-februari.

<u>Vleermuizen</u>

De te slopen gebouwen op beide erven worden als een nagenoeg ongeschikte potentiële verblijfplaats voor vleermuizen beschouwd. Op beide erven blijven gebouwen behouden welke mogelijk benut worden door vleermuizen als verblijfplaats. Nagenoeg geen van de te slopen gebouwen heeft een spouwmuur, pannendak met beschoten kap of andere potentiële verblijfplaats zoals houten gevelbetimmering of iets dergelijks. De houten gevelbetimmering van de oude boerderij op locatie 2 vormt een ongeschikte verblijfplaats voor vleermuizen. Mogelijk worden beide erven benut als foerageergebied voor vleermuizen. De voorgenomen activiteit tast deze mogelijke functie niet aan. Het onderzoeksgebied maakt geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie voor het functionele leefgebied van vleermuizen. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht.

Zoogdieren; grondgebonden soorten

Het onderzoeksgebied vormt een geschikte habitat voor sommige grondgebonden zoogdieren. Uitgezonderd de steenmarter, staan deze soorten vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Dat houdt in dat voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteit een algemene vrijstelling geldt voor de verbodsbepalingen zoals opgenomen in de Ff-wet. Indien de loopstal op locatie 2 wordt gesloopt volgens een goedgekeurde gedragscode, dan mag de potentiële verblijfplaats van de steenmarter verstoord/vernield worden zonder ontheffing. Wel moet rekening gehouden worden met de mogelijke aanwezigheid van een steenmarter in het gebouw tijdens de sloop. In het kader van de algemene zorgplicht mag de schuur niet gesloopt worden in de periode dat er mogelijk niet zelfstandige jonge steenmarters in de schuur verblijven. De meest geschikte periode om deze schuur te slopen is september-februari.

Amfibieën en reptielen

Het onderzoeksgebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige amfibieënsoorten welke vermeld staan in tabel 1 van de Ff-wet. Voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteit geldt een algemene vrijstelling voor de verbodsbepalingen zoals opgenomen in de Ff-wet.

Overige soorten

Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen en voor enkele soorten ontbreken geschikte leefgebieden.

5.7.3 Conclusie

Er worden geen significant negatieve effecten op de EHS en de Natura 2000 verwacht. Daarnaast is er geen sprake van significant negatieve effecten op de flora en fauna, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen van broedvogels en de hiervoor genoemde gedragscode voor het slopen. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

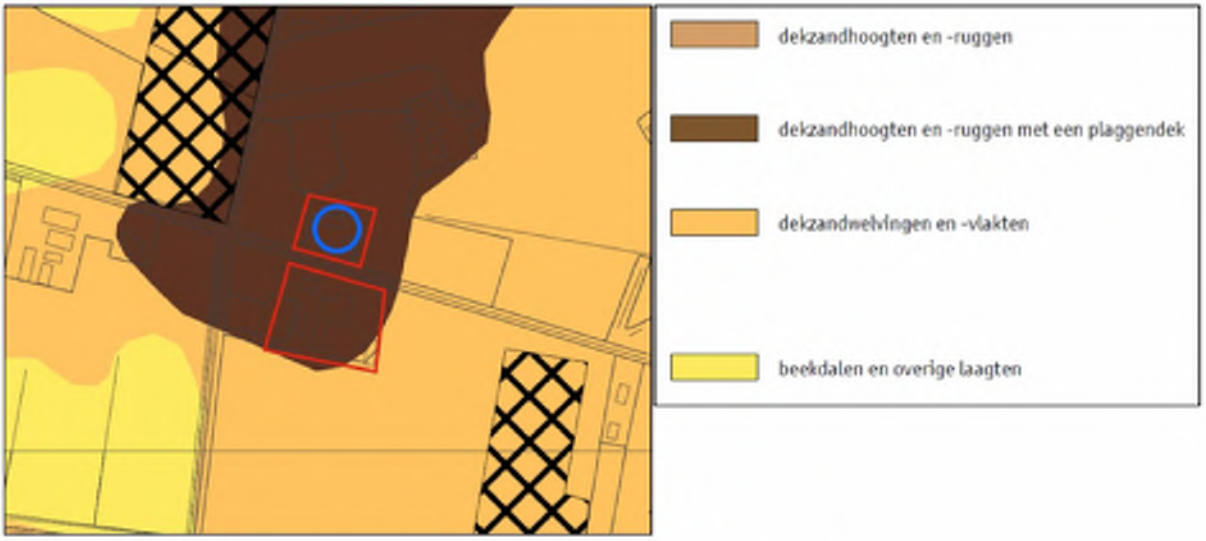
5.8.1 Archeologie

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.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Tubbergen beschikt over een archeologische verwachtings- en advieskaart. Een uitsnede van de gemeente archeologische verwachtingskaart is opgenomen in figuur 5.3. Het plandeel Vinckenweg is weergegeven middels het rode kader. De locatie van de compensatiewoning, waar de bodemingrepen gaan plaatsvinden, is weergegeven met de blauwe cirkel. Aangezien in het plandeel Hardenbergerweg geen bodemingrepen plaatsvinden (uitgezonderd de sloop) wordt niet nader ingegaan op dit plandeel.



Figuur 5.2 Archeologische verwachtings- en advieskaart (Bron: Gemeente Tubbergen)

De locatie waar de bodemingrepen ten behoeve van de compensatiewoning gaan plaatsvinden is gelegen in gebiedstype "Dekzandhoogten en –ruggen met een plaggendek". In dit gebiedstype is archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen met een groter oppervlak dan 2.500 m² en die dieper reiken dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2.500 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek. Aangezien de omvang van de bodemingrepen ruim beneden de onderzoeksgrens van 2.500 m² blijven, het bestemmingsvlak voor de compensatiewoning heeft een oppervlakte van 1.200 m²,wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, 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 bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. 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. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

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, 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.

De waterschappen Regge en Dinkel en Velt en Vecht zijn op 1 januari 2014 gefuseerd. Op dit moment heeft waterschap Vechtstromen nog geen eigen waterbeheerplan daarom wordt, temeer omdat de

waterbeheerplannen in het deelstroomgebied Rijn-Oost, inhoudelijk grotendeels hetzelfde zijn, ingegaan op het beleid van het voormalige waterschap Regge en Dinkel.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in de hele stroomgebieden van de waterschappen en het omvatten alle watertaken van de waterschappen: 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).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (http://www.dewatertoets.nl). De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'korte procedure'. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting. Hierna zal nader worden ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

6.2.3 Watertoetsproces

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Tevens is er geen toename van het verharde oppervlak.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

In het plan wordt het afvalwater van de compensatiewoning afgevoerd via het rioolstelsel. Hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
  In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
  Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, etc.);

- Nadere eisen: (indien opgenomen) 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;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval toegestaan dan wel strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen gebruiksregels;
- 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.

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene 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 bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch met waarden (Artikel 3)

De gronden die in de huidige situatie onderdeel uitmaken van het agrarisch bouwperceel maar geen onderdeel uitmaken van een bestemmingsvlak 'Wonen' zijn in dit bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. Dit ook conform de voorwaarde uit de RvR-regeling dat de oorspronkelijke bouwkavel, voor zover niet in gebruik ten behoeve van de woonfunctie, een agrarische gebiedsbestemming dient te krijgen.

Gronden met deze bestemming zijn onder andere bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, boom- en sierteelt, behoud/ bescherming/ herstel van de landschappelijke waarden en recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterpaden.

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest, mogen worden opgericht tot een maximale bouwhoogte van 2 meter.

Wonen (Artikel 4)

Aan de bestaande woningen en de compensatiewoning is de bestemming 'Wonen' toegekend. Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor het wonen, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt tevens hobbymatig agrarisch gebruik en een bed and breakfast toegestaan.

In dit geval is het perceel opgedeeld in drie bestemmingsvlakken. Per bestemmingsvlak mag in principe één woning worden gebouwd. Voor de woningen geldt een maximale inhoudsmaat van 900 m^3. De goot- en bouwhoogte van woningen mag respectievelijk niet meer bedragen dan 4 en 9 meter en de dakhelling mag ten minste 30 graden en ten hoogste 60 graden bedragen. Bestaande afwijkingen bij bestaande woningen mogen gehandhaafd blijven.

Per bestemmingsvlak is middels de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' aangegeven wat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning mag bedragen. De volgende oppervlakten zijn toegestaan:

- Compensatiewoning (Vinckenweg tegenover 17): 100 m^2;
- Bestaande woning (Vinckenweg 17): 350 m^2;
- Bestaande woning (Hardenbergerweg 75): 216 m^2;

De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 8 meter. Voor de bestaande bijbehorende bouwwerken mogen de bestaande afwijkingen qua goot- en bouwhoogte gehandhaafd blijven.

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is de zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de sloop van gebouwen en de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen op beide locaties zoals opgenomen in het Landschappelijk inpassingsplan Vinckenweg 17 (Bijlage 1 van de regels), Landschappelijk inpassingsplan Hardenbergerweg 75 (Bijlage 2 van de regels) en het Rood voor Rood plan (Bijlage 3 van de regels).

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 EN INSPRAAK

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

9.1 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 bestemmingsplannen. 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

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 van de Bro heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruikt gemaakt en een zogenoemde 'Vooroverleglijst ruimtelijke plannen' opgesteld.

Voor plannen in de groene omgeving/ buitengebied is in deze lijst onder B, lid 4 opgenomen:

4. Agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en VAB's

Plannen/projectbesluiten 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 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. Deze toets resulteerde in een 'korte procedure'. Derhalve is vooroverleg met het waterschap niet noodzakelijk.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt geen voorontwerp-bestemmingsplan ter visie gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	**Landschappelijk inpassingsplan Vinckenweg 17**
Bijlage 2	**Landschappelijk inpassingsplan Hardenbergerweg 75**
Bijlage 3	**Beeldkwaliteitsplan Rood voor Rood**
Bijlage 4	**Rekenblad wegverkeerslawaai Vinckenweg 17**
Bijlage 5	**Verkennend bodemonderzoek Vinckenweg nabij 17**
Bijlage 6	**Quickscan natuurwaardenonderzoek**
Bijlage 7	**Watertoetsresultaat standaard waterparagraaf**

REGELS

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**8**
Artikel 3	Agrarisch met waarden	8
Artikel 4	Wonen	10
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**14**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	16
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**17**
Artikel 8	Overgangsrecht	17
Artikel 9	Slotregel	18
Bijlagen bij de regels		**19**
Bijlage 1	**Landschappelijk inpassingsplan Vinckenweg 17**	**20**
Bijlage 2	**Landschappelijk inpassingsplan Hardenbergerweg 75**	**21**
Bijlage 3	**Rood voor Rood plan**	**22**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan "Geesteren, Vinckenweg 17 en Hardenbergerweg 75" met identificatienummer NL.IMRO.0183.1404324-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 bedrijfswoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daarin, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.11 bestaand
bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan Geesteren, Vinckenweg 17 en Hardenbergerweg 75;

1.12 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met dezelfde bestemming;

1.14 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;

1.15 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;

1.16 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;

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

1.18 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

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

1.21 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;

1.22 cultuurhistorische waarde
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.23 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;

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

1.25 hobbymatig agrarisch gebruik
het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren op niet bedrijfsmatige wijze;

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

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

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

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

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

1.31 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;

1.32 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;

1.33 woning
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden en in geval van inwoning voor de huisvesting van maximaal twee huishoudens. 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.

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de digitale kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2.10 relatie:

Daar waar twee of meer bestemmingsvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak.

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;

met daarbij behorende bebouwing, voorzieningen, wegen en paden.

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 die:

a. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van rechtskracht worden van het plan;
b. dienen ter realisering van het Natuurgebiedsplan Noordoost-Twente.

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. wonen;
b. hobbymatig agrarisch gebruik;
met daarbij behorende

c. 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 ten hoogste één woning is toegestaan;
b. de inhoud ten hoogste 900 m^3 bedraagt dan wel, indien een grote woning aanwezig is, de bestaande inhoud.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen geldt dat:

a. de goothoogte ten hoogste 4 m bedraagt;
b. de bouwhoogte ten hoogste 9 m bedraagt;
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.
e. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met d geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per woning, niet behorende tot de inhoud van de woning, bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' aangegeven oppervlakte;
b. de bouwhoogte ten hoogste 8 m bedraagt;
c. de goothoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
d. de bijbehorende bouwwerken op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(en) gekeerde (voor)gevel(s) van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd;
e. de afstand van een bijbehorend bouwwerk ten opzichte van de woning ten hoogste 30 m bedraagt;
f. in afwijking van het bepaalde onder b tot en met e geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat:

a. de bouwhoogte ten hoogste bedraagt: indien de bouwwerken geen gebouwen zijnde vóór de voorgevel van de woningen het verlengde daarvan worden gebouwd 1 m;
b. 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 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 4.2.1 onder a en toestaan dat de inhoud van de woning wordt vergroot tot ten hoogste de inhoud van het gebouw waarvan de oorspronkelijke woning reeds deel uitmaakt;
b. artikel 4.2.3 voor vermeerdering van de toegestane oppervlakte ten behoeve van agrarische hobbymatige activiteiten tot ten hoogste 200 m² mits de noodzaak is aangetoond (stalling van vee en/of landbouwmachines) en het bouwperceel, eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en daarmee één eigendomseenheid vormende gronden, een (gezamenlijke) oppervlakte heeft van ten minste 5.000 m² en de belangen van gebruikers dan wel eigenaren van aangrenzende gronden en/of (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad.

4.4.2 Afwegingskader

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van het bepaalde in artikel **4.4.1** 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 **4.4.1** genoemde afwijkingen geen toepassing.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
b. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden.

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' zonder de sloop van gebouwen en de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de bij de planregels opgenomen:
    1. Bijlage 1: 'Landschappelijk inpassingsplan Vinckenweg 17';
    2. Bijlage 2: 'Landschappelijk inpassingsplan Hardenbergerweg 75';
    3. Bijlage 3: 'Rood voor Rood plan';

teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform:
   1. Bijlage 1: 'Landschappelijk inpassingsplan Vinckenweg 17';
   2. Bijlage 2: 'Landschappelijk inpassingsplan Hardenbergerweg 75';
   3. Bijlage 3: 'Rood voor Rood plan';

teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. artikel **4.1.1** juncto artikel **1.33** ten behoeve van de huisvesting van twee of drie huishoudens binnen de inhoud van het gebouw waarvan de bestaande oorspronkelijke woning reeds deel uitmaakt, mits dit noodzakelijk is voor de instandhouding van dat waardevolle gebouw, met dien verstande dat:
   1. de huisvesting van twee huishoudens uitsluitend is toegestaan indien de inhoud van het in artikel **4.2.1** bedoelde gebouw ten minste 1.000 m^3 bedraagt;
   2. de huisvesting van drie huishoudens uitsluitend is toegestaan indien de inhoud van het in artikel **4.2.1** bedoelde gebouw ten minste 1.500 m^3 bedraagt;
   3. de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft;
   4. het bepaalde onder sub 3 niet van toepassing is indien en voor zover door het verbouwen dan wel nieuwbouw de karakteristieke hoofdvorm wordt hersteld dan wel dat de (landschappelijke en/of architectonische) verschijningsvorm wordt verbeterd.

b. artikel **4.1**, indien één of meerdere bedrijfsgebouwen vrij zijn gekomen van het agrarisch gebruik mogen deze gebouwen tot een oppervlakte van 300 m^2 worden hergebruikt voor de uitoefening van activiteiten anders dan het agrarisch gebruik, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   1. de nieuwe activiteit mag geen onevenredige nadelige effecten uitoefenen op de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of bedrijven;
   2. de nieuwe activiteit mag geen onevenredige nadelige effecten uitoefenen op het (leef)milieu, de natuurlijke en/of landschappelijke waarden;
   3. de gronden gelegen buiten de opstallen mogen niet worden aangewend voor stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
   4. detailhandel is niet toegestaan;
   5. de verkeersbewegingen dienen in overeenstemming te zijn met het karakter van de omgeving en de aanwezige wegenstructuur, waarbij geldt dat parkeervoorzieningen op het bestaande erf gerealiseerd dienen te worden, waarbij gestreefd dient te worden naar een landschappelijke inpassing;
   6. de activiteit dient uitsluitend, dan wel overwegend te worden uitgeoefend binnen de bestaande bebouwing;
   7. gebouwen met een bouwkundige en/of cultuurhistorische waarde (monument) dienen gehandhaafd te blijven.

c. in afwijking van het bepaalde in artikel **4.6.1** onder b sub 6 is, indien de bestaande bebouwing niet meer functioneel kan worden gebruikt voor de nieuwe activiteit, hergebruik of vervangende nieuwbouw toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   1. bij vervanging tot en met 2.000 m^2 mag dezelfde hoeveelheid worden teruggebouwd;
   2. indien meer dan 2.000 m^2 wordt vervangen mag ten hoogste 25% van de inhoud boven de 2.000 m^2 worden teruggebouwd;
   3. het aantal bestaande woningen mag niet toenemen.

d. artikel 4.5.2 onder a en b indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 1, 2 en 3 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
   1. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 1, 2 en 3 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in Bijlage 1, 2 en 3 genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
   2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

e. artikel 4.5.1 onder b in die zin dat het hoofdgebouw, al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt door twee huishoudens, mits:
   1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede (huishouden van een) persoon;
   2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
   3. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;
   4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

4.6.2 Afwegingskader

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van het bepaalde in artikel **4.6.1** 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 **4.6.1** 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 (bedrijfs- /recreatie-)woningen;
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 m^3;
   2. in afwijking van het bepaalde onder a de inhoud van een gasdrukregel- en meetstation ten hoogste bedraagt 15 m^3;
   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 "Geesteren, Vinckenweg 17 en Hardenbergerweg 75" van de gemeente Tubbergen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter, De griffier,

....

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan Vinckenweg 17

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan Hardenbergerweg 75

Bijlage 3 Rood voor Rood plan

hannink
landschapsvormgeving

Erwin Meinders Geesteren
bouwkundig buro

Nieuwe situatie erf Hemmer

A:	Bestaande woning en bijgebouwen
B:	Siertuin
C:	Gedeeltelijk nieuw aan te brengen haag
D:	Aangrenzende weide
E:	Locatie van voormalige kuilvoerplaten inrichten als kleine weide.
F:	Achterstallig onderhoud in houtwal wegnemen. Enkele overstaanders sparen en wallichaam doorplanten met inheems sortiment.
G:	Bestaand bos waar nodig ontdoen van achterstallig onderhoud.
H:	Bestaande berm
I	Erf verharding (gedeeltelijk onverhard)
J	Gras
K	Locatie nieuwe woning
L	Bestaande fruitgaard
M	Bestaande laan (Amerikaanse eik) richting huisnummer 18
N	Bestaand bos met zwaar achterstallig onderhoud. Excoten in fasen wegnemen (o.a. ter bescherming van laanbeplanting). Een aantal overstaanders sparen en waar mogelijk met inheems assortiment doorplanten.
O	Erfverharding rondom nieuwe woonerf. Door de gekozen opzet wordt het voormalige over-de-weg-erf benadrukt.

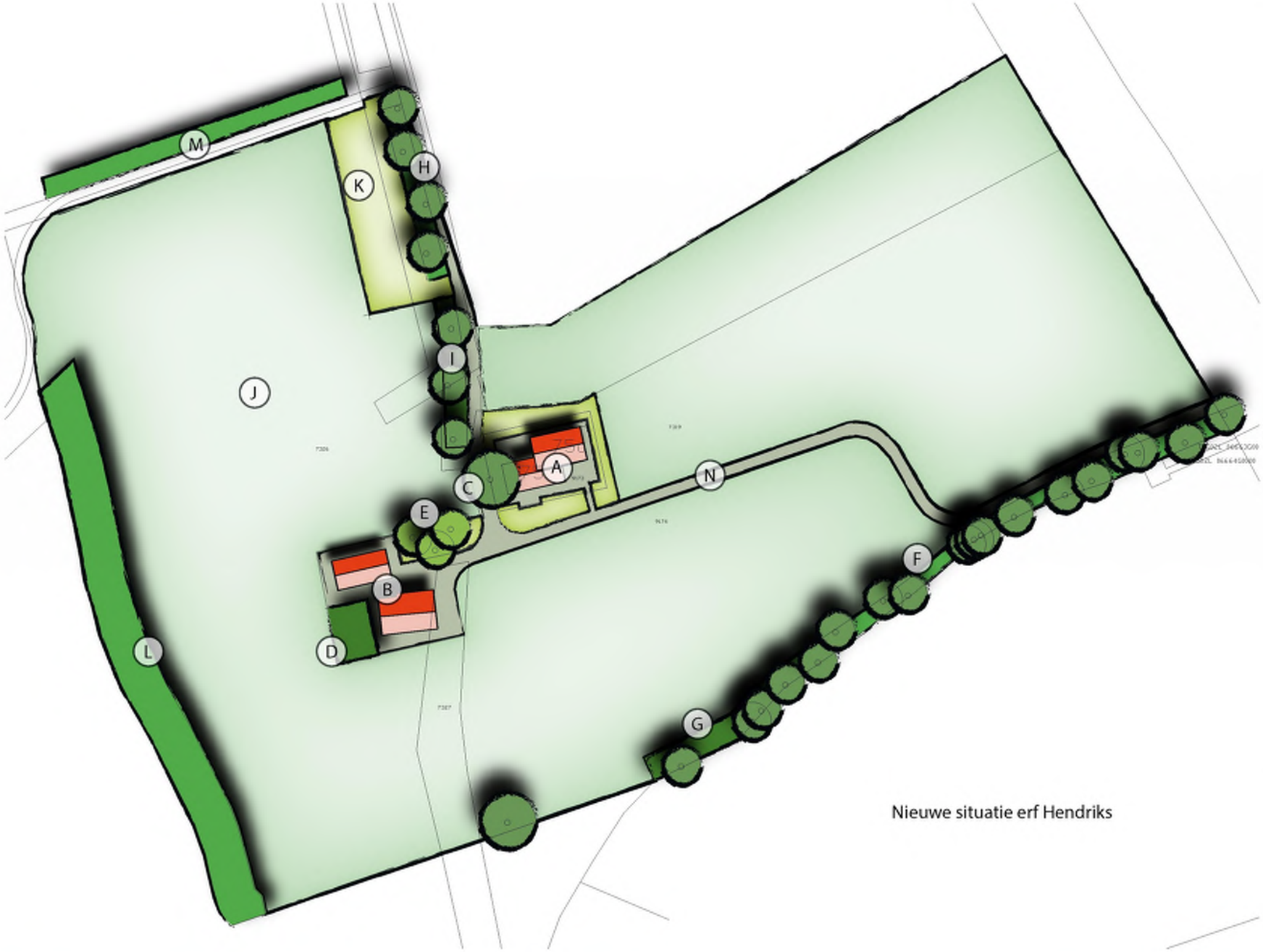
Voor onderbouwing van de hiernaast opgestelde landschappelijke inpassing wordt verwezen naar het opgestelde rapport "landschappelijke inpassing rood voor rood erf Hemmer".

Project:	Rood voor Rood 'Hemmer'	Getekend:	N. Hannink i.o.v. Erwin Meinders b.b.	Status:	DO
Naam:	Fam. Hemmer	Datum:	09-06-2014 gew. 09-10-2014	Aantal pag.:	1
Adres:	Vinckenweg 17	Gecontroleerd:	NH	Formaat:	A3
Postcode:	7678 TA Geesteren	Schaal:	1:1000	Noord:	Kaart is noordgericht

www.hanninkadvies.nl
www.erwinmeinders.nl

hannink
landschapsvormgeving

Erwin Meinders Geesteren
bouwkundig buro



Nieuwe situatie erf Hendriks

A:	Bestaande woning
B:	Bestaande schuren
C:	Te handhaven eik
D:	Nieuw aan te planten hakhoutbosje. Bosje wordt onderhouden door periodiek (7-12 jaar) de beplanting algeheel af te zetten. Een doorgaande eik kan gespaard worden om in de toekomst massa te verkrijgen. Het bosje wordt inheems ingeplant met onder andere Eik, Berk, Gelderse roos en Hazelaar.
E:	Nieuw aan te planten bomengroep. Door de aanplant van drie inheemse zomereiken wordt er een waardevolle bomengroep naar de toekomst gecreëerd. Er is bewust gekozen voor een bomengroep om enigszins verbinding te houden met de woning. Een massief element zou het erf definitief opdelen. Door geen element te plaatsen zou de openheid verstrekt worden waardoor er een (te grote) afstand ontstaat.
F:	Aanwezige houtsingel. Achterstallig onderhoud wegnemen door 12 exemplaren te zagen. 17 exemplaren behouden en waar mogelijk het element doorplanten met inheems bosplantsoen.
G:	Bestaande houtsingel (F) verlengen met circa 25 meter met inheems bosplantsoen als Eik, Gelderse roos, Meidoorn en Hazelaar.
H:	Aanwezige houtwal. Achterstallig onderhoud wegnemen door 13 exemplaren te zagen. 4 exemplaren behouden en waar mogelijk het element doorplanten met inheems bosplantsoen.
I	Aanleggen van 35 meter houtsingel in verlengde van houtwal (H). De houtsingel wordt inheems ingeplant met onder andere Eik, Berk, Gelderse roos en Hazelaar. De verbinding is gewenst om het erf onderdeel uit te laten maken van het landschap en om een oorspronkelijk element te herstellen.
J	Weiland
K	Kuilvoer
L	Bestaande houtwal
M	Bestaande houtwal
N	Toegangsweg / erfverharding

Project:	Rood voor Rood 'Hemmer'	Getekend:	N. Hannink i.o.v. Erwin Meinders b.b.	Status:	VO
Naam:	Fam. J. Hendriks	Datum:	04-07-2014 gew. 09-10-2014	Aantal pag.:	1
Adres:	Hardenbergerweg 75	Gecontroleerd:	NH	Formaat:	A3
Postcode:	7678 VR Geesteren	Schaal:	1:1000	Noord:	Kaart is noordgericht

www.hanninkadvies.nl
www.erwinmeinders.nl

Takkenkamp
BEHEER EN INRICHTING LANDELIJK GEBIED

Rood-voor-Rood familie Hemmer

december 2014

Vinckenweg 17 en Hardenbergerweg 75 te Geesteren

ROOD-VOOR-ROOD

Vinckenweg 17 en Hardenbergerweg 75 te Geesteren

Opdrachtgever(s):	Familie J.F. Hemmer
Adres:	Vinckenweg 17 7678 TA GEESTEREN
Rapportnummer:	716-1
Datum:	5 december 2014
Opgesteld door:	ing. T. Schoolkate en ing. J.A. Jannink

Paraaf gemeente: **Paraaf rechthebbende:**

INHOUDSOPGAVE

Inleiding **4**

Objectbeschrijving en beleidskader **5**

2.1 Ligging en omvang 5
2.2 Landschapskarakteristiek 6
2.3 Beleidskader 7

Uitgangspunten uitwerking rood-voor-rood **10**

3.1 Te slopen opstallen 10
3.2 Te bouwen woning 11

Investeringen ruimtelijke kwaliteit **13**

4.1 Investeringen 13

Financiële verantwoording **17**

Bijlagen **18**

Bijlage 1: Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde Vinckenweg 18
Bijlage 2: Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde Hardenbergerweg 18
Bijlage 3: Offertes asbestsanering 18
Bijlage 4: Taxatie bouwkavel Vinckenweg 18
Bijlage 5: Landschappelijke inpassing Vinckenweg 18
Bijlage 6: Landschappelijke inpassing Hardenbergerweg 18

HOOFDSTUK 1

Inleiding

De familie Hemmer is eigenaar van het perceel aan de Vinckenweg 17 te Geesteren en is voornemens de landschapsontstierende schuren op dit perceel te slopen. De te slopen schuren hebben een gezamenlijke oppervlakte van 556 m2. Naast sloop van de schuren op het erf aan de Vinckenweg wenst Hemmer de landschapsontsierende schuren op het erf aan de Hardenbergerweg 75 te Geesteren te slopen. Op dit erf is 655 m2 aan landschapsontsierende gebouwen aanwezig. De totale oppervlakte van alle te slopen gebouwen op beide erven gezamenlijk is 1.211 m2. Op beide erven blijven de bestaande woning en de aanwezige karakteristieke schuren behouden. In ruil voor afbraak van de landschapsontsierende gebouwen en investering in ruimtelijke kwaliteit wordt geopteerd voor de nieuwbouw van een compensatiewoning op het perceel aan de Vinckenweg.

Een eerste verkenning heeft uitgewezen dat een rood-voor-rood initiatief hier in technische zin mogelijk is (voldoende vierkante meters landschapsontsierende bebouwing). De gemeente Tubbergen is in principe bereid om mee te werken aan rood-voor-rood op deze locatie, in haar brief van 22 april 2014 is de principemedewerking door de gemeente kenbaar gemaakt. In voorliggend plan wordt het rood-voor-rood project nader uitgewerkt, het plan dient als basis, voor de tussen de familie Hemmer en de gemeente Tubbergen, te sluiten overeenkomst.

In hoofdstuk 2 wordt het object en het beleidskader nader omschreven. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten van het rood-voor-rood plan voor deze locatie nader uitgewerkt. In hoofdstuk 4 worden de investeringen in ruimtelijke kwaliteit toegelicht en hoofdstuk 5 wordt gevormd door de financiële onderbouwing van het verzoek.

HOOFDSTUK 2

Objectbeschrijving en beleidskader

2.1 Ligging en omvang

In deze rood voor rood-aanvraag zijn twee erven betrokken, te weten het erf van de familie Hemmer aan de Vinckenweg 17 te Geesteren en het erf van de familie Hendriks aan de Hardenbergerweg 75 te Geesteren. Het perceel Vinckenweg 17 ligt net ten noordwesten van Geesteren. Het perceel Hardenbergerweg 75 ligt ten oosten van Geesteren, aan de provinciale weg N343. Op onderstaande kaart (figuur 1) wordt de ligging van beide objecten weergegeven. De luchtfoto's in figuur 2 geven de huidige situatie weer.

Figuur 1, Ligging in de regio

Figuur 2, Huidige situatie

Vinckenweg 17

Hardenbergerweg 75

2.2 Landschapskarakteristiek

Landschappelijke ontwikkeling Vinckenweg
Het erf van de familie Hemmer komt voor het eerst voor op kaarten rond 1930. Het erf is ontstaan in de periode dat men grootschalig de heide is gaan ontginnen. De ondergrond heeft dan ook bestaan uit heide. Het gaat om een absolute grens getuige het erf ten noordoosten (Vinckenweg 18) dat al voor 1900 in gebruik is genomen. Er was een minimale dekzandwelving waardoor dat erf de grens van het kampen- en hoevenlandschap vormt. Op het woonerf van de familie Hemmer, ten zuiden van de Vinckenweg, was een bos gelegen. Ten tijde van de ontginning heeft men een groot gedeelte van het bos ten zuiden van de Vinckenweg geveld om plek te maken voor de ontwikkeling van een woonerf. Aan de overzijde is ook een deel van het erf gebouwd al stonden daar alleen wat opstallen voor materiaal en opslag. Rondom de opstallen, tegen de bossen van het bestaande erf aan de Vinckenweg 18, heeft men een nieuw bos aangelegd. Het soortgebruik met voornamelijk grove den en eik wijst op een typisch ontginningsbosje. Het gebrek aan onderhoud heeft er voor gezorgd dat meerdere exoten de overhand hebben gekregen in het bos.

Landschappelijke ontwikkeling Hardenbergerweg
Net als veel andere erven in de omgeving is het erf van de familie Hendriks bijzonder oud. Het erf is zichtbaar op kaarten van 1848. De voorzijde van het erf (richting de Hardenbergerweg) behoort tot het kampen- en hoevenlandschap. De achterzijde is in het matenlandschap gelegen. Waar de Hardenbergerweg altijd de doorgaande route is geweest heeft het erf altijd aan een zandweg gelegen. Het was een soort verbindende route richting Manderveen. De weg scheidde de twee landschapstypen van elkaar. Aan de ene kant het hoevenlandschap, aan de andere kant het matenlandschap. Nieuwe ontwikkelingen, waaronder de schaalvergroting in de landbouw, hebben ertoe geleidt dat diverse wegen overbodig zijn geworden. Daarnaast werden wegen verlegd waardoor andere routes sneller en handiger werden. Ook de aantallen en de dichtheid van landschapselementen werden sterk verminderd. Vooral het matenlandschap is sterk achteruitgegaan. In de huidige situatie is nog een klein gedeelte van de voormalige route herkenbaar, onder andere door de beplanting die langs de gehele route moet hebben gestaan. Hoewel de agrarische functie inmiddels grotendeels verloren is gegaan is er nog wat ruimte voor enkele stukken vee.

Figuur 3, Topografische situatie rond 1900

De huidige situatie Vinckenweg
Het erf ligt exact op de overgang van het kenmerkende open landschap van de heideontginningen en de meer gesloten kampenlandschappen. Met name door de schaalvergroting is het landschap erg open geworden. Waar het aantal boscomplexen in de heideontginning toegenomen lijken te zijn, zijn zij juist afgenomen in het kampenlandschap. Aan de zuidzijde van de Vinckenweg op de locatie van het erf van Hemmer stond voor 1900 al een bos. Voor de ontwikkeling van het erf is het bos geveld, maar later weer gedeeltelijk aangeplant. Aan de overzijde van de Vinckenweg is rond 1930 een bos aangeplant dat hoofdzakelijk uit naaldhout (grove den) en eik heeft bestaan. In een later stadium is er een fruitboomgaard aan het erf toegevoegd. Hoewel de situatie rondom het erf is veranderd is het landschap goed herkenbaar.

Groen op het erf en in het landschap
Het erf kent niet alleen veel gebouwen maar ook veel erfbeplanting. In het jonge ontginningslandschap streeft men naar robuust omzoomde, compacte erven. Zij moeten aansluiten op het rationele en grootschalige karakter van het landschap daar om heen. Het erf van Hemmer is een bestaand erf. De bestaande beplantingsgroepen zullen daarom waar mogelijk gehandhaafd, versterkt of verbeterd moeten worden. Gezien het bestaande erf en haar omgeving lijkt er niet of nauwelijks ruimte om nieuwe elementen aan te leggen. Her erf is min of meer volmaakt

De huidige situatie Hardenbergerweg
Met name door de schaalvergroting in de landbouw is het landschap erg open geworden. De hoogteverschillen in het kampenlandschap zijn over het algemeen nog herkenbaar, met name waar steilranden beplant zijn. Wel zijn veel houtsingels of houtwallen verdwenen en zijn onbeplante steilranden uitgevlakt. De landschapselementen rondom het erf van Hendriks zijn van grote cultuurhistorische waarde. Nagenoeg alle aanwezige elementen zijn op kaarten rond 1900 te herleiden. Ook de oprit, dat toegang biedt tot het erf vanaf de Hardenbergerweg heeft altijd dezelfde uniek vorm gehad.

Groen op het erf en in het landschap
In het kampenlandschap streeft men naar nieuwe elementen die de herkenbaarheid van het landschap versterken of herstellen. De bestaande landschapselementen zullen daarom waar mogelijk gehandhaafd, versterkt of verbeterd moeten worden. Met name langs de zandweg die oorspronkelijk verbinding had met de Bosweg, bestaan mogelijkheden om het e.e.a. te versterken. Daarnaast moeten erven weer onderdeel uitmaken van het omliggende landschap. Het huidige erf ligt relatief vrij, maar door de singel langs de zandweg te pareren, bestaat de kans om het erf opnieuw met het landschap te verbinden.

2.3 Beleidskader

Gemeentelijk en Provinciaal rood-voor-rood beleid
In de partiële streekplanherziening, zoals in maart 2005 door de Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd, is aangegeven dat het

hoofddoel van de kaders voor rood voor rood met gesloten beurs het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied is. Uitgangspunt daarbij is de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Bij de sloop van bedrijfsgebouwen kan, onder voorwaarden, een bouwkavel voor een woning worden verkregen. De waarde van die bouwkavel dient, na aftrek van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde, te worden geïnvesteerd in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Als voorbeelden worden daarbij verbetering van de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en realisering van nieuw groen genoemd.

Het Streekplan Overijssel 2000+ is vervangen door de Omgevingsvisie Overijssel. De Omgevingsvisie Overijssel is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten van Overijssel. 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 op 1 september 2013 in werking getreden.

In de Omgevingsvisie worden voor het buitengebied drie ontwikkelingsperspectieven geschetst. Deze geven richting aan nieuwe ontwikkelingen en initiatieven. De ontwikkelingen in deze gebieden zijn niet langer gebonden aan strikte regels van welke functie op welke plek moet plaatsvinden. Er wordt ruimte geboden aan economische dynamiek en de ruimtelijke kwaliteit. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat voor elke ontwikkeling de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gelden.

Naast de Omgevingsvisie is voor ontwikkelingen in de groene omgeving de "Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving" (bundeling van alle bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, landgoederen etc.) ontwikkeld. De KGO is een RO-instrument en biedt ruimte aan nieuwe ontwikkelingen die niet passen in het bestemmingsplan mits deze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij nieuwe en grootschalige ontwikkelingen moet behalve een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling zelf (basisinspanning) een extra investering in de kwaliteit van de omgeving worden gedaan. Dit wordt gezien als een tegenprestatie voor de extra ontwikkelingsruimte die wordt geboden. Bij elke ontwikkeling moet de balans tussen geboden ontwikkelingsruimte en bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit worden bepaald. De gemeente is hiervoor als eerste verantwoordelijk.

De gemeente Tubbergen heeft haar rood voor rood beleid vastgelegd in het 'rood voor rood beleid 2011'. Onder gelijktijdige intrekking van de oude regelingen "Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Tubbergen" en "Vrijkomende agrarische gebouwen", heeft de gemeenteraad van Tubbergen op 6 juni 2011 de beleidsnotitie "rood voor rood beleid 2011" vastgesteld. Het gemeentelijke beleid is gericht op het bieden van een kader, waarbinnen de rood-voor-rood projecten kunnen worden uitgewerkt. Het geeft de randvoorwaarden in ruimtelijke en financiële zin aan. Hoofddoel van de gemeente Tubbergen is het verbeteren

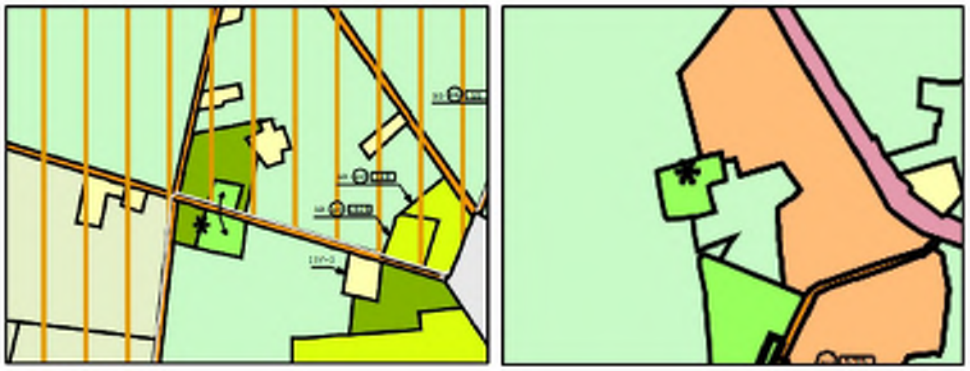
van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Het voorliggende rapport geeft invulling aan het beleid zoals de gemeente Tubbergen dat voorstaat.

Bestemmingsplan

De objecten zijn gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2006", dat op 31 mei 2007 in werking is getreden. Ook geldt voor beide erven het bestemmingsplan "Buitengebied 2006, partiële herziening inhoudsmaat woningen".

Het erf aan de Vinckenweg 17 heeft de bestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden". De omliggende percelen zijn bestemd als "Bos en natuurgebied" en "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde". Het erf aan de noordkant van de Vinckenweg en het erf aan de zuidkant van deze weg vormen tezamen één bestemmingsvlak. Het erf aan de Hardenbergerweg 75 heeft ook de bestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden" en ook hier zijn de omliggende percelen bestemd als "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde". Figuur 4 geeft de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de Vinckenweg 17 en Hardenbergerweg 75 weer.

Figuur 4, Verbeelding van het vigerende bestemmingsplan



Milieuaspecten

Bij het toepassen van de rood-voor-rood regeling wordt gestreefd naar een verantwoorde inpassing van de nieuw te bouwen woning en gevoelige functies nabij bedrijven. Een belangrijke factor bij het verbeteren en behouden van de ruimtelijke kwaliteit is een juiste afstemming tussen de verschillende functies in het buitengebied.

In de situatie aan de Vinckenweg gaat het om de sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen en het terugbouwen van een compensatiewoning. Eén van de voorwaarden voor deelname aan rood voor rood is dat omliggende (agrarische) bedrijven niet mogen worden gehinderd in de bedrijfsvoering als gevolg van de komst van een of meerdere woningen. In de omgeving van het erf van de familie Hemmer liggen meerdere agrarische bedrijven. Dit zijn voornamelijk extensieve bedrijven waarvoor een vaste afstandsnorm van 50 meter geldt. Deze agrarische bedrijven ondervinden geen belemmeringen bij een wijziging van het bestemmingsplan. Omdat rondom de locatie ook meerdere burgerwoningen gelegen zijn die reeds een belemmering zouden kunnen vormen voor omliggende bedrijven kan geconcludeerd worden dat het bouwen van de compensatiewoning aan de Vinckenweg, deze agrarische bedrijven niet (extra) zal belemmeren.

HOOFDSTUK 3

Uitgangspunten uitwerking rood-voor-rood

3.1 Te slopen opstallen

Op het perceel aan de Vinckenweg 17 te Geesteren bevinden zich behalve de voormalige agrarische bedrijfswoning meerdere schuren. Eén van de schuren is karakteristiek en zal vanwege haar uitstraling behouden blijven. Er is ongeveer 556m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing aanwezig die in het kader van rood voor rood worden gesloopt. Het gaat hier om een kapschuur, garage, machineberging, veeschuur en een gedeelte van de boerderij waar ook vee in werd gehouden. Op onderstaande afbeelding is weergegeven welke gebouwen gesloopt dan wel behouden blijven op het erf aan de Vinckenweg.

Figuur 5, Te slopen en te behouden opstallen Vinckenweg

Op het perceel aan de Hardenbergerweg 75 te Geesteren is eveneens sprake van een bestaande woning met een aantal schuren. Op dit erf worden de volgende gebouwen gesloopt: kantine/werkplaats (voormalige boerderij), veeschuur, berging, werkplaats, twee paardenstallen, vleesvarkensstal en een jongveeschuur. De landschapsontsierende opstallen

hebben een totale oppervlakte van ongeveer 665 m². De bestaande woning en twee karakteristieke schuren blijven behouden. Onderstaande figuur geeft weer welke gebouwen op het erf aan de Hardenbergerweg worden gesloopt of behouden zullen blijven.

Figuur 6, Te slopen en te behouden opstallen Hardenbergerweg

De gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen is bepaald door twee onafhankelijke taxateurs van Dienst Landelijk Gebied; dhr. H.J.B. Tijink en dhr. G.G.H. Vermaat. De totale gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen opstallen bedraagt € 112.518,-. 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde (€ 33.755,-) wordt ten laste van het project gebracht. In bijlage 1 en 2 is de waardebepaling van de opstallen op beide erven nader omschreven.

Sloopkosten

De sloopkosten zijn in de rood-voor-rood regeling genormeerd op € 25,- per vierkante meter. In totaal wordt er 1.211 m² aan gebouwen gesloopt in het kader van de rood-voor-rood regeling. De te slopen stallen zijn vervuild met asbest. Op basis van een onafhankelijk uitgevoerde asbestinventarisatie is een gespecificeerde offerte voor de asbestsanering opgevraagd. De asbestsanering bedraagt € 32.670,- inclusief btw (€ 27.000,- ex. btw). Tezamen met de asbestinventarisatie à € 1.421 inclusief btw wordt er een bedrag van € 34.091,- aan asbestsanering opgenomen. In bijlage 3 zijn de offertes voor asbestsanering opgenomen.

3.2 Te bouwen woning

Op de erven aan de Vinckenweg 17 en Hardenbergerweg 75 worden gebouwen gesloopt die worden ingebracht in de rood-voor-rood-regeling. De bouw van de compensatiewoning wordt voorgesteld aan de overzijde

van het erf aan de Vinckenweg 17. Dit voorstel is besproken in het Kwaliteitsteam Dinkelland-Tubbergen, en akkoord bevonden.

Aan de overzijde van de weg, tegenover het erf aan de Vinckenweg 17, wordt gedeeltelijk een nieuw erf ontwikkeld. Het erf maakte eerder onderdeel uit van het erf aan de Vinckenweg 17. In de nieuwe situatie worden de opstallen gesloopt en wordt er ruimte gemaakt voor een woonhuis met een maximale inhoud van 900 m^3 en een nieuw bijgebouw van 100 m^2. Hoewel de oorspronkelijke functie van het zogeheten 'over-de-weg-erf' verdwijnt is de gedachte overeind gebleven door de nieuwe woning centraal tegenover de bebouwing van het erf aan de Vinckenweg 17 te situeren. Ondanks dat het gaat om een dubbele bewoning (woning met inwoning) is er gekozen voor één centraal oprit om het oorspronkelijke 'over-de-weg- erf' te benadrukken. Om de hoofdas van de nieuwe woning te versterken is de voorzijde aangekleed met twee plantvakken waarin gekozen kan worden voor een soort als hortensia, opgevangen door een beukenhaag. Rondom het erf blijft er vrijheid en ruimte over om de erfverharding en de siertuin uit te werken op detailniveau. Het omliggende bos, rondom het nieuwe erf, moet ontdaan worden van zwaar achterstallig onderhoud. Talloze exoten hebben de overhand gekregen. Exoten en minder vitale bomen dienen verwijderd te worden. Het bos wordt daarmee transparanter om de kans op ondergroei beter mogelijk te maken.

Het erf kent een bijzonder cultuurhistorische opzet. Mede door de scheiding van de Vinckenweg valt het erf in twee delen. Er is sprake van een 'over-de-weg-erf'. Bij een nieuwe landschappelijke inpassing dienen bestaande houtopstanden waar mogelijk behouden te blijven. In hoofdstuk 4 wordt de landschappelijke inpassing van beide erven nader toegelicht.

De waarde van de bouwkavel is bepaald door twee onafhankelijke taxateurs van Dienst Landelijk Gebied; dhr. H.J.B. Tijink en dhr. G.G.H. Vermaat. De waarde van de kavel is vastgesteld op € 110.000,-. De inbrengwaarde van de ondergrond bedraagt € 15.000,-. Het taxatierapport van de bouwkavels is als bijlage 4 opgenomen.

HOOFDSTUK 4

Investeringen ruimtelijke kwaliteit

Door de sloop van de opstallen en sanering van de aanwezige asbest, wordt een grote ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt. Binnen de begroting is geen ruimte om naast de sloop van de opstallen overige investeringen in ruimtelijke kwaliteit te plegen. Desalniettemin zijn de gewenste investeringen wel opgenomen in dit rapport. Op basis van het advies van het kwaliteitsteam en de wensen van de familie Hemmer en familie Hendriks heeft landschapsontwerper N. Hannink voor beide erven een inrichtingsschets gemaakt, de landschappelijke inpassing wordt toegelicht in de volgende alinea.

4.1 Investeringen

Maatregelen Vinckenweg

De situatie aan de Vinckenweg transformeert met name door de sloop van diverse opstallen. De woonboerderij en een naastgelegen opstal blijven behouden. Aan de westelijke zijde wordt een kuilvoerplaat geruimd voor de komst van een kleine weide. Het bestaande erf is ontwikkeld tijdens de ontginning van de heide. Er is daardoor in het verleden reeds aandacht geweest voor de aanleg van robuuste elementen die het erf verbinden met het omliggende open landschap. Er is geen aanleiding om landschapselementen te verwijderen of nieuw aan te leggen. Wel verdienen de elementen de aandacht om herstelt te worden. Waar mogelijk dienen exoten verwijderd te worden en kunnen elementen aangevuld worden met nieuwe inheemse beplanting. Een groot gedeelte van het bestaande erf wordt bij de weide worden aangetrokken. De siertuin wordt omkadert door een gedeeltelijk nieuw aan te planten beukenhaag. De erfverharding/ toegang van het erf blijft gelijk aan de huidige situatie. Op het erf blijft er wat vrijheid en ruimte over om eventueel in de toekomst wat fruitbomen aan te planten. De sloot / berm aan de zuidelijke kant blijft ongewijzigd. In de tabel hieronder worden de kosten per maatregel weergegeven. De letters komen overeen met de letter op de inrichtingsschets. De inrichtingsschets van het erf van de familie Hemmer wordt weergegeven op pagina 15.

Maatregelen erf Vinckenweg

Letter	Maatregelen	Kosten
B/C	Siertuin inrichten en aanplant beukenhaag rondom	€ 1.500,00
E	Verwijderen kuilvoerplaten	€ 2.000,00
F	Bestaande houtwal ontdoen van exoten	€ 2.500,00
F	Aanplant eik, berk, hazelaar en gelderse roos	€ 900,00
G	Achterstallig onderhoud erfbos	€ 2.500,00
M/N	Verwijderen exoten, gefasseerd ivm behoud beplanting buren	
	en eventueel waar nodig aanplant inheemse soorten	€ 5.000,00
Totale kosten voor bovengenoemde maatregelen:		**€ 14.400,00**

Maatregelen Hardenbergerweg

Door de sloop van diverse opstallen aan de Hardenbergerweg 75 ontstaat er een behoorlijke transformatie op het erf. Het bebouwd oppervlak wordt namelijk verkleind tot een woning en twee opstallen. De afstand tussen de gebouwen onderling neemt daartoe naar verhouding toe. De aanwezige eik, de aanleg van een hakhoutbosje en de aanleg van een bomengroep moeten die verhouding esthetisch terug dringen. Met name door de bestaande eik en de nieuw aan te planten bomengroep moet het erf samenhangend blijven. Door de aanplant van de bomen kan het erf immers wel worden ervaren door de bomen op te kronen, maar zorgt de kroon van de boom voor verbinding van de gebouwen. De houtsingel aan de zuidoostelijke kant kan versterkt worden. Door de houtsingel te verlengen wordt het algehele plangebied meer besloten. De solitaire eik die verderop staat blijft behouden. De houtwal langs de zandweg kan worden versterkt en verlengd. Niet alleen wordt het landschap daardoor beter herkenbaar, er wordt daardoor ook een gedeelte cultuurhistorie hersteld. Bovendien maakt het erf door de ingreep weer onderdeel uit van het landschap. Het weiland zal in volume toenemen door het verdwijnen van de bebouwing. De kuilplaten blijven gehandhaafd net als de omliggende landschapselementen. Deze elementen zijn niet in eigendom, maar dragen wel bij aan het gesloten karakter van het plangebied. De oprit vanaf de Hardenbergerweg blijft ongewijzigd. In de tabel hieronder worden de kosten per maatregel weergegeven. De letters komen overeen met de letter op de inrichtingsschets, deze wordt op pagina 16 weergegeven.

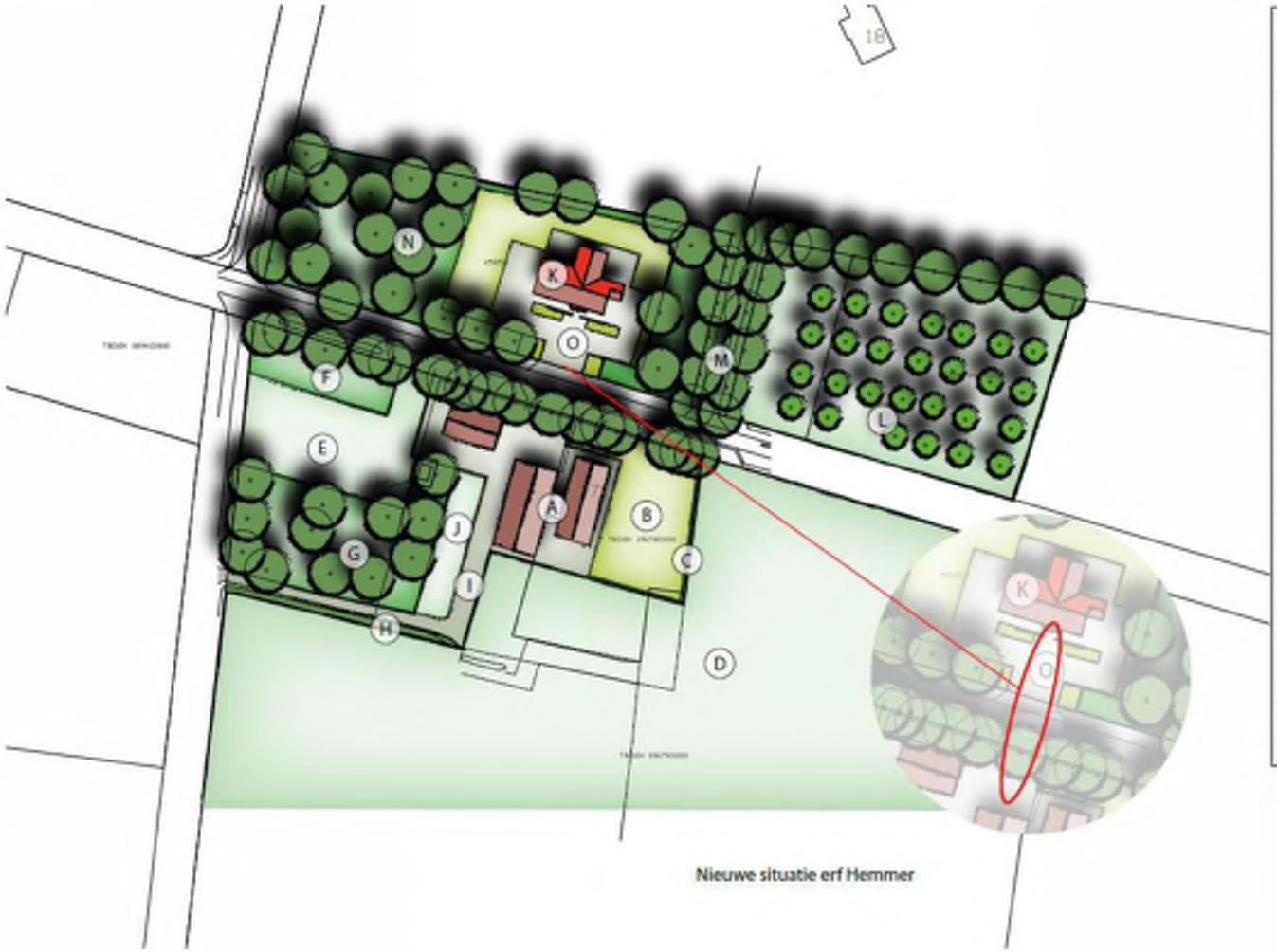
Maatregelen erf Hardenbergerweg

Letter	Maatregelen	Kosten
D	Aanplant hakhoutbosje:	
	30 x eik, maat 60-100	€ 60,00
	30 x berk, maat 60-100	€ 60,00
	30 x gelderse roos, maat 60-100	€ 60,00
	30 x hazelaar, maat 60-100	€ 60,00
D	Nieuw aan te planten bomengroep:	
	3 x eik, maat 14-16	€ 525,00
F	Achterstallig onderhoud houtsingel	€ 2.500,00
G	Verlengen van de houtsingel (F) met inheemse beplanting:	
	25 x eik, maat 60-100	€ 50,00
	25 x gelderse roos, maat 60-100	€ 50,00
	25 x hazelaar, maat 60-100	€ 50,00
H	Achterstallig onderhoud houtsingel	€ 1.000,00
I	Verlengen van de houtsingel met inheemse beplanting:	
	35 x eik, maat 60-100	€ 70,00
	35 x gelderse roos, maat 60-100	€ 70,00
	35 x hazelaar, maat 60-100	€ 70,00
Totale kosten voor bovengenoemde maatregelen:		**€ 4.625,00**

De landschappelijke inpassing is voor beide erven uitgewerkt in een rapportage, opgesteld door de heer N. Hannink. De rapporten zijn als bijlage 5 (landschappelijke inpassing Vinckenweg) en bijlage 6 (landschappelijke inpassing Hardenbergerweg 75) bijgevoegd.

hannink landschapsvormgeving

Erwin Meinders Geesteren bouwkundig buro



Nieuwe situatie erf Hemmer

A:	Bestaande woning en bijgebouwen
B:	Siertuin
C:	Gedeeltelijk nieuw aan te brengen haag
D:	Aangrenzende weide
E:	Locatie van voormalige kuilvoerplaten inrichten als kleine weide.
F:	Achterstallig onderhoud in houtwal wegnemen. Enkele overstaanders sparen en wallichaam doorplanten met inheems sortiment.
G:	Bestaand bos waar nodig ontdoen van achterstallig onderhoud.
H:	Bestaande berm
I	Erf verharding (gedeeltelijk onverhard)
J	Gras
K	Locatie nieuwe woning
L	Bestaande fruitgaard
M	Bestaande laan (Amerikaanse eik) richting huisnummer 18
N	Bestaand bos met zwaar achterstallig onderhoud. Exoten in fasen wegnemen (o.a. ter bescherming van laanbeplanting). Een aantal overstaanders sparen en waar mogelijk met inheems assortiment doorplanten.
O	Erfverharding rondom nieuwe woonerf. Door de gekozen opzet wordt het voormalige over-de-weg-erf benadrukt.

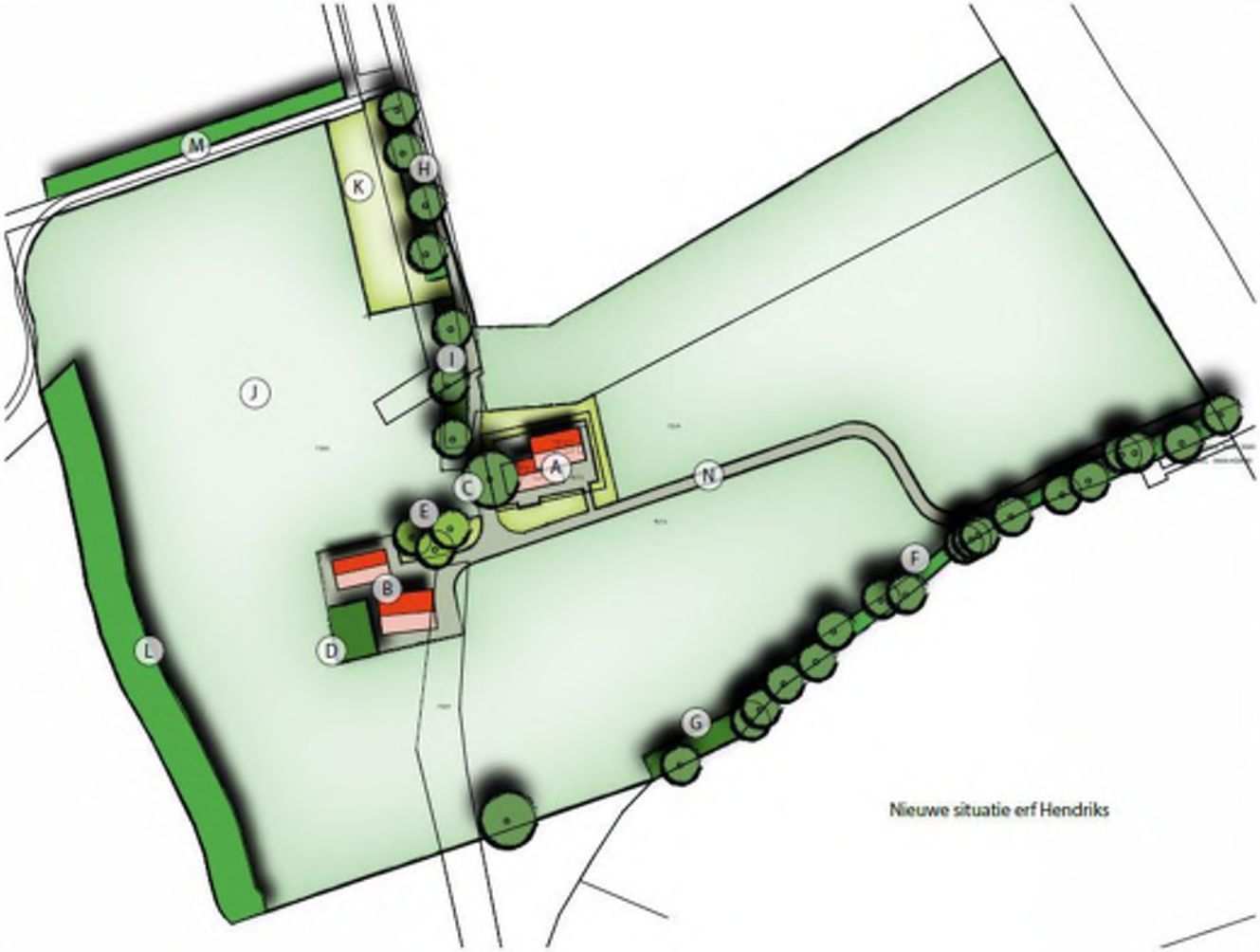
Voor onderbouwing van de hiernaast opgestelde landschappelijke inpassing wordt verwezen naar het opgestelde rapport "landschappelijke inpassing rood voor rood erf Hemmer".

Project:	Rood voor Rood 'Hemmer'	Getekend:	N. Hannink i.o.v. Erwin Meinders b.b.	Status:	DO
Naam:	Fam. Hemmer	Datum:	09-06-2014 gew. 09-10-2014	Aantal pag.:	1
Adres:	Vinckenweg 17	Gecontroleerd:	NH	Formaat:	A3
Postcode:	7678 TA Geesteren	Schaal:	1:1000	Noord:	Kaart is noordgericht

www.hanninkadvies.nl
www.erwinmeinders.nl

hannink landschapsvormgeving

Erwin Meinders Geesteren bouwkundig buro



A:	Bestaande woning
B:	Bestaande schuren
C:	Te handhaven eik
D:	Nieuw aan te planten hakhoutbosje. Bosje wordt onderhouden door periodiek (7-12 jaar) de beplanting algeheel af te zetten. Een doorgaande eik kan gespaard worden om in de toekomst massa te verkrijgen. Het bosje wordt inheems ingeplant met onder andere Eik, Berk, Gelderse roos en Hazelaar.
E:	Nieuw aan te planten bomengroep. Door de aanplant van drie inheemse zomereiken wordt er een waardevolle bomengroep naar de toekomst gecreëerd. Er is bewust gekozen voor een bomengroep om enigszins verbinding te houden met de woning. Een massief element zou het erf definitief opdelen. Door geen element te plaatsen zou de openheid verstrekt worden waardoor er een (te grote) afstand ontstaat.
F:	Aanwezige houtsingel. Achterstallig onderhoud wegnemen door 12 exemplaren te zagen. 17 exemplaren behouden en waar mogelijk het element doorplanten met inheems bosplantsoen.
G:	Bestaande houtsingel (F) verlengen met circa 25 meter met inheems bosplantsoen als Eik, Gelderse roos, Meidoorn en Hazelaar.
H:	Aanwezige houtwal. Achterstallig onderhoud wegnemen door 13 exemplaren te zagen. 4 exemplaren behouden en waar mogelijk het element doorplanten met inheems bosplantsoen.
I	Aanleggen van 35 meter houtsingel in verlengde van houtwal (H). De houtsingel wordt inheems ingeplant met onder andere Eik, Berk, Gelderse roos en Hazelaar. De verbinding is gewenst om het erf onderdeel uit te laten maken van het landschap en om een oorspronkelijk element te herstellen.
J	Weiland
K	Kuilvoer
L	Bestaande houtwal
M	Bestaande houtwal
N	Toegangsweg / erfverharding

Project:	Rood voor Rood 'Hemmer'	Getekend:	N. Hannink i.o.v. Erwin Meinders b.b.	Status:	VO
Naam:	Fam. J. Hendriks	Datum:	04-07-2014 gew. 09-10-2014	Aantal pag.:	1
Adres:	Hardenbergerweg 75	Gecontroleerd:	NH	Formaat:	A3
Postcode:	7678 VR Geesteren	Schaal:	1:1000	Noord:	Kaart is noordgericht

www.hanninkadvies.nl
www.erwinmeinders.nl

HOOFDSTUK 5

Financiële verantwoording

In dit hoofdstuk zijn de te plegen investeringen in ruimtelijke kwaliteit financieel samengevat. In hoofdstuk 4 is een nadere toelichting gegeven op de verschillende posten.

Rekenschema Rood-voor-Rood familie Hemmer

Omschrijving	Aantal	€ /eenheid	Kosten bedrag	Opbrengsten bedrag
getaxeerde waarde bouwkavel	1	110.000		110.000
inbrengwaarde bouwkavel	1	15.000	15.000	
30 % gecorrigeerde vervanginswaarde			33.755	
sloopkosten genormeerd	1211	25	30.275	
asbestsanering			34.091	
advieskosten (landschapsplan, rentmeester)			25.000	
leges rood voor rood-overeenkomst			3.000	
taxaties i.o.v. gemeente			1.500	
advies kwaliteitsteam i.o.v gemeente			500	
maatregelen erf Vinckenweg			14.400	
maatregelen erf Hardenbergerweg			4625	
(alle bedragen inclusief BTW)		**Totalen**	**162.146**	110.000

Uit bovenstaand schema blijkt een tekort van € 52.146,-. Er wordt gekeken of dit tekort kan worden aangevuld vanuit het gemeentelijk landschapsfonds.

Bijlagen

Bijlage 1: Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde Vinckenweg

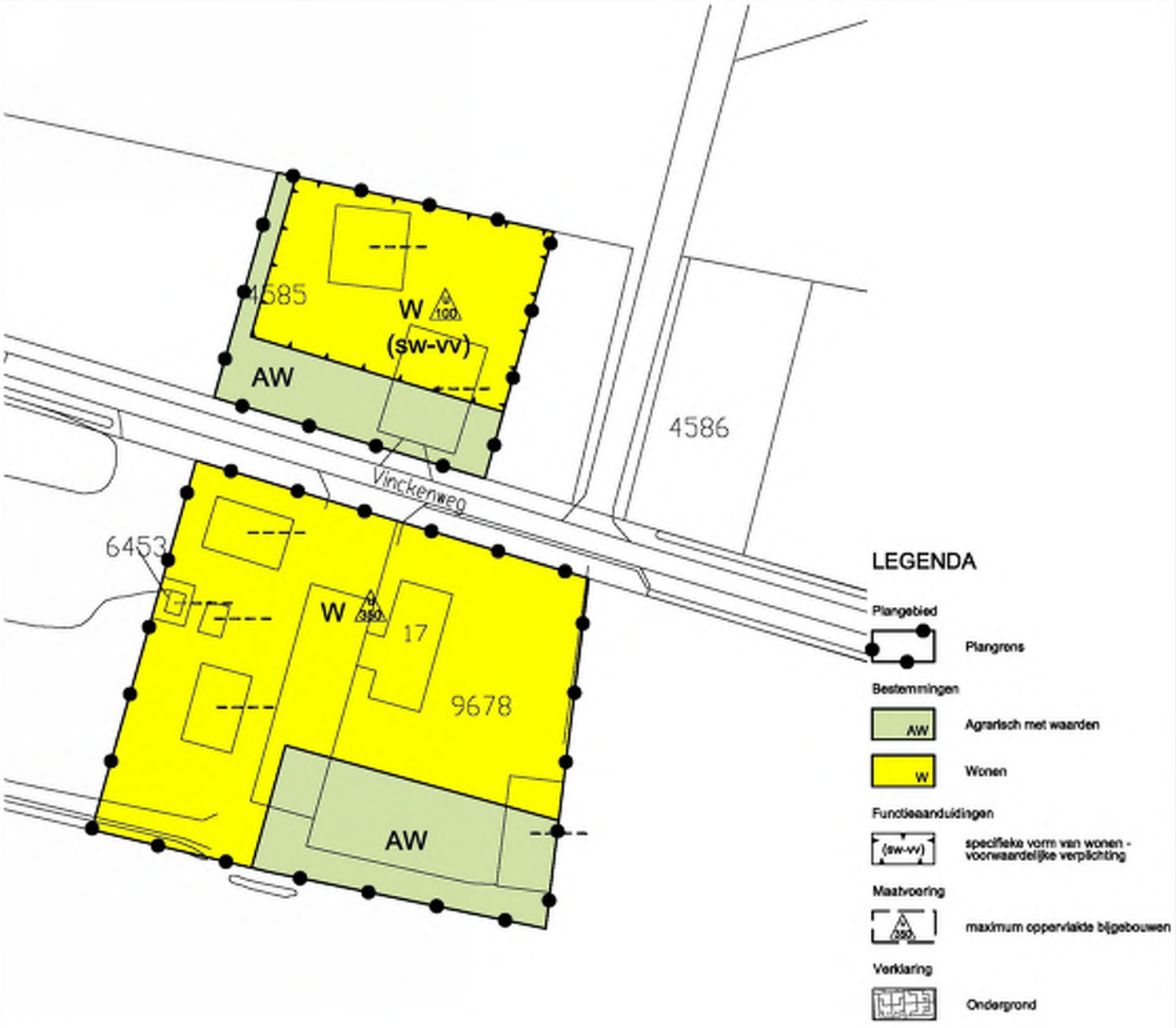
Bijlage 2: Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde Hardenbergerweg

Bijlage 3: Offertes asbestsanering

Bijlage 4: Taxatie bouwkavel Vinckenweg

Bijlage 5: Landschappelijke inpassing Vinckenweg

Bijlage 6: Landschappelijke inpassing Hardenbergerweg



Gemeente Tubbergen

NAAM PLAN

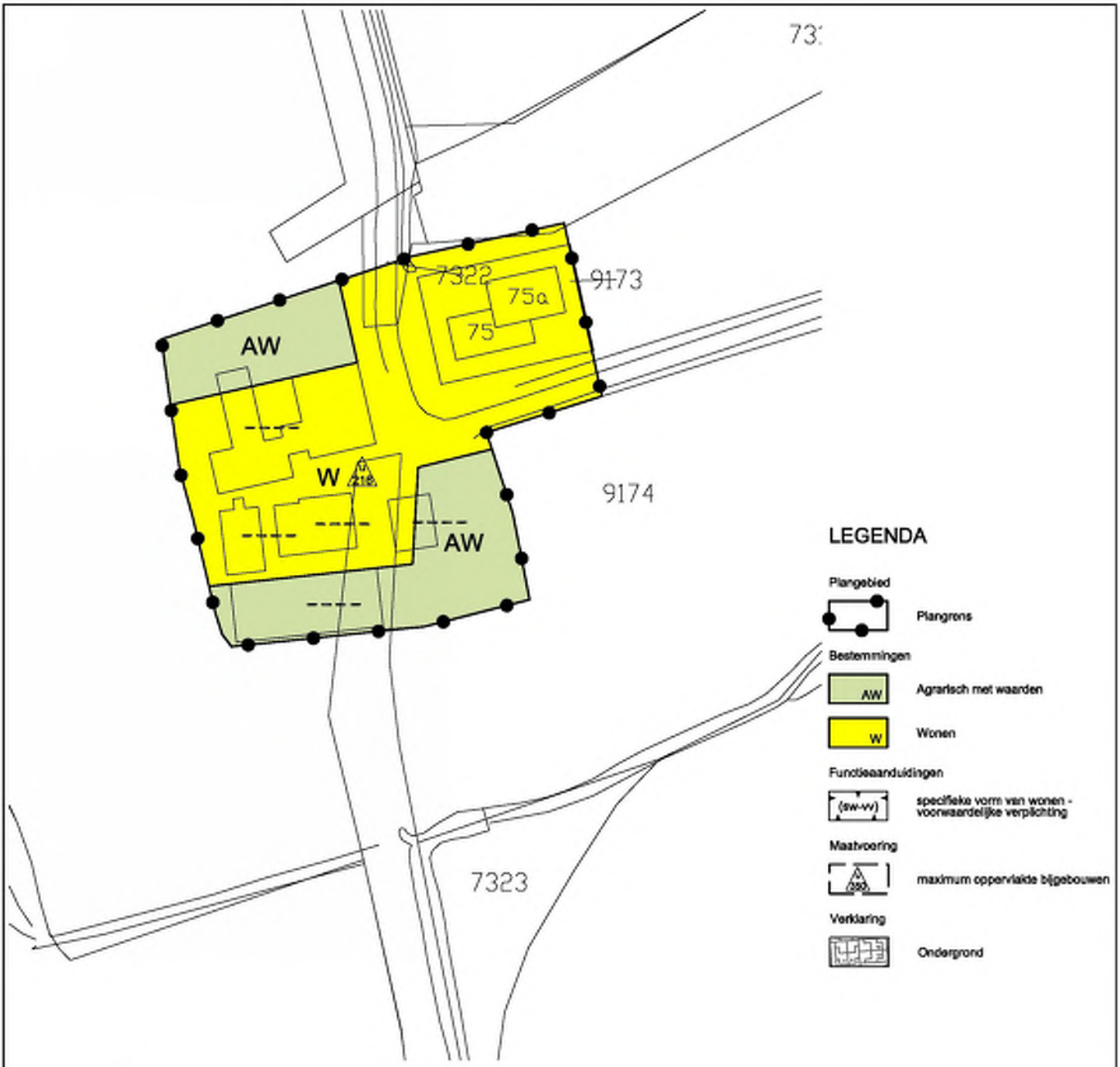
Geesteren, Vinckenweg 17 en Hardenbergerweg 75

NAAM GML-BESTAND	DATUM	BLAD VAN BLADEN	FORMAAT
NL.IMRO.0183.1404324-vg01	7-7-2015	1 VAN 2	A4

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



Gemeente Tubbergen

NAAM PLAN

Geesteren, Vinckenweg 17 en Hardenbergerweg 75

NAAM GML-BESTAND	DATUM	BLAD VAN BLADEN	FORMAAT
NL.IMRO.0183.1404324-vg01	7-7-2015	2 VAN 2	A4

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