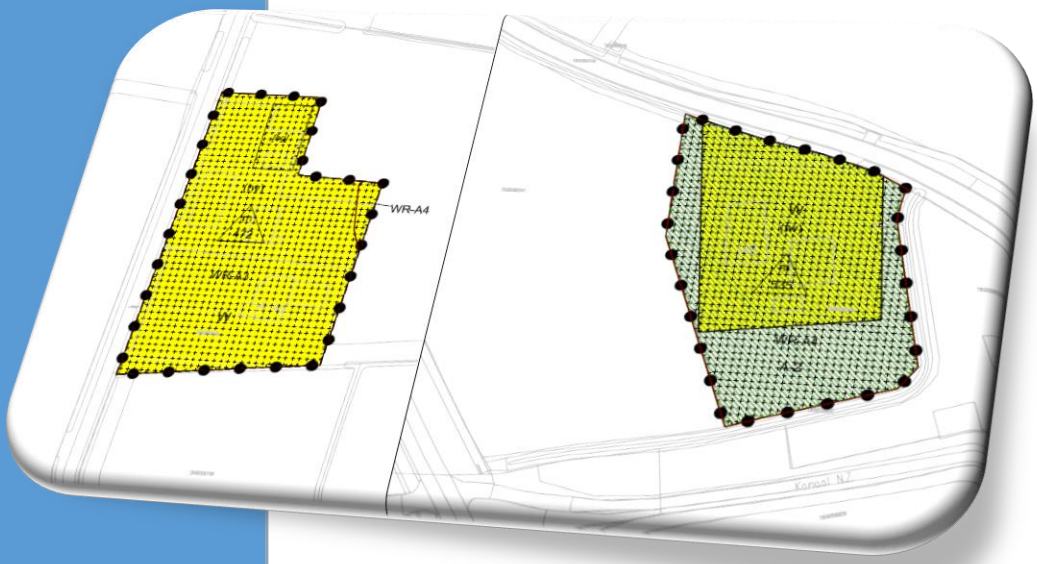
Bestemmingsplan

Reutum en Tubbergen, Oldenzaalseweg 148 en Elsweg 4



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam:	**Reutum en Tubbergen, Oldenzaalseweg 148 en Elsweg 4**
Plantype:	**Bestemmingsplan**
IMRO:	NL.IMRO.0183.BUIBPOldenzwg148-VG01
Status:	Vastgesteld

Projectnummer:	16JA057	
Opdrachtgevers:	**E. Kuipers** /	**K. Kamphuis**
	Elsweg 4	Oldenzaalseweg 148
	7651 LB TUBBERGEN	7667 RR REUTUM

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Hoofdstraat 43
7625 PB ZENDEREN
T) 074 – 255 7020
E) info@ad-fontem.nl

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Reutum en Tubbergen, Oldenzaalseweg 148 en Elsweg 4

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebieden 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 7
1.4 De bij het plan behorende stukken 8
1.5 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Het plan **9**
2.1 Beschrijving huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 10

Hoofdstuk 3 Beleid **13**
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid Overijssel 15
3.3 Gemeentelijk beleid 21

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **25**
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 25
4.2 Milieuzonering 26
4.3 Geur 27
4.4 Bodem 28
4.5 Geluid 28
4.6 Luchtkwaliteit 29
4.7 Externe veiligheid 30
4.8 Water 31
4.9 Ecologie 33
4.10 Archeologie en Cultuurhistorie 34
4.11 Verkeer / parkeren 36

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting **37**
5.1 Planopzet en systematiek 37
5.2 Toelichting op de regels 37

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **40**

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **41**
7.1 Vooroverleg 41
7.2 Zienswijzen 42

Bijlagen toelichting **43**

Bijlage 1 Standaard vooronderzoek - Elsweg 4 Tubbergen **44**

Bijlage 2 Standaard vooronderzoek - Oldenzaalseweg 148 Reutum **76**

Bijlage 3 Watertoets Elsweg 4 Tubbergen **104**

Bijlage 4 Watertoets Oldenzaalseweg 148 Reutum **107**

Bijlage 5 briefrapport natuurwaardenonderzoek Elsweg 4 Tubbergen **110**

Regels **113**

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS **114**
Artikel 1 Begrippen 114
Artikel 2 Wijze van meten 124

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS **125**
Artikel 3 Agrarisch - 2 125
Artikel 4 Wonen 128
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3 134

Artikel 6	Waarde - Archeologie 4	136
Hoofdstuk 3	**ALGEMENE REGELS**	**138**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	138
Artikel 8	Algemene bouwregels	139
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	140
Artikel 10	Algemene aanduidingregels	141
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	142
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	143
Artikel 13	Overige regels	144
Hoofdstuk 4	**OVERGANGS- EN SLOTREGELS**	**145**
Artikel 14	Overgangsrecht	145
Artikel 15	Slotregel	146
Bijlagen bij regels		**147**
Bijlage 1	**erfinrichtingsplan Oldenzaalseweg 148, Reutum**	**148**
Bijlage 2	**erfinrichtingsplan Elsweg 4, Tubbergen**	**150**
Bijlage 3	**Ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie**	**152**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de locaties aan de Oldenzaalseweg 148 in Reutum en de Elsweg 4 in Reutum is een plan ontwikkeld. De initiatiefnemers willen op basis van het Schuur voor Schuur-beleid van de gemeente Tubbergen extra oppervlakte aan bijgebouwen realiseren.

Bij het erf Elsweg 4 in Tubbergen wordt hiermee 200 m² aan extra oppervlakte toegevoegd en aan de Oldenzaalseweg 148 in Reutum is dit 347 m² extra oppervlakte. De uitbreiding van de oppervlakte aan bijgebouwen wordt benut ten behoeve van opslag voor de bedrijven-aan-huis van initiatiefnemers. Om deze extra oppervlakte te mogen realiseren op de erven wordt in de gemeente Dinkelland een veelvoud aan landschapsontsierende opstallen gesloopt, een en ander conform het gemeentelijke Schuur voor Schuur-beleid.

Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebieden

Het planlocaties bestaan uit de erven aan de Oldenzaalseweg 148 in Reutum en aan de Elsweg 4 in Tubbergen. Onderstaand wordt per deelgebied kort ingegaan op de ligging en begrenzing.

Oldenzaalseweg 148, Reutum

Het perceel Oldenzaalseweg 148 in Reutum is gelegen in het buitengebied, ten zuidwesten van het dorp Reutum. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Tubbergen, sectie Q, perceelnummer 2046. De Oldenzaalseweg 148 is op circa 100 meter van de Jan van Arkelweg (N343) gelegen. Het perceel wordt begrensd door agrarische gronden. In de nabijheid is een ander woonperceel aanwezig en in de omgeving bevinden zich agrarische bedrijven. De afstand ten opzichte van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is minimaal 120 meter. Ook is het perceel dichtbij het kanaal Almelo-Nordhorn gesitueerd.

Figuur 1.1: ligging Oldenzaalseweg 148 ten opzichte van Fleringen en Reutum (bron: Atlas van Overijssel)

Elsweg 4, Tubbergen

Het perceel Elsweg 4 in Tubbergen is gelegen in het buitengebied, ten noorden van het dorp Tubbergen. De percelen staan kadastraal bekend als gemeente Tubbergen, Sectie E, perceelnummers 2681 en deels 2680. De Elsweg 4 is op circa 100 meter van de Denekamperweg gelegen. Het perceel wordt begrensd door agrarische gronden. In de nabijheid zijn andere woonpercelen aanwezig en in de omgeving bevinden zich agrarische bedrijven. De afstand hiertoe is minimaal 250 meter.

Figuur 1.2: ligging Elsweg 4 ten opzichte van Tubbergen (bron: Atlas van Overijssel)

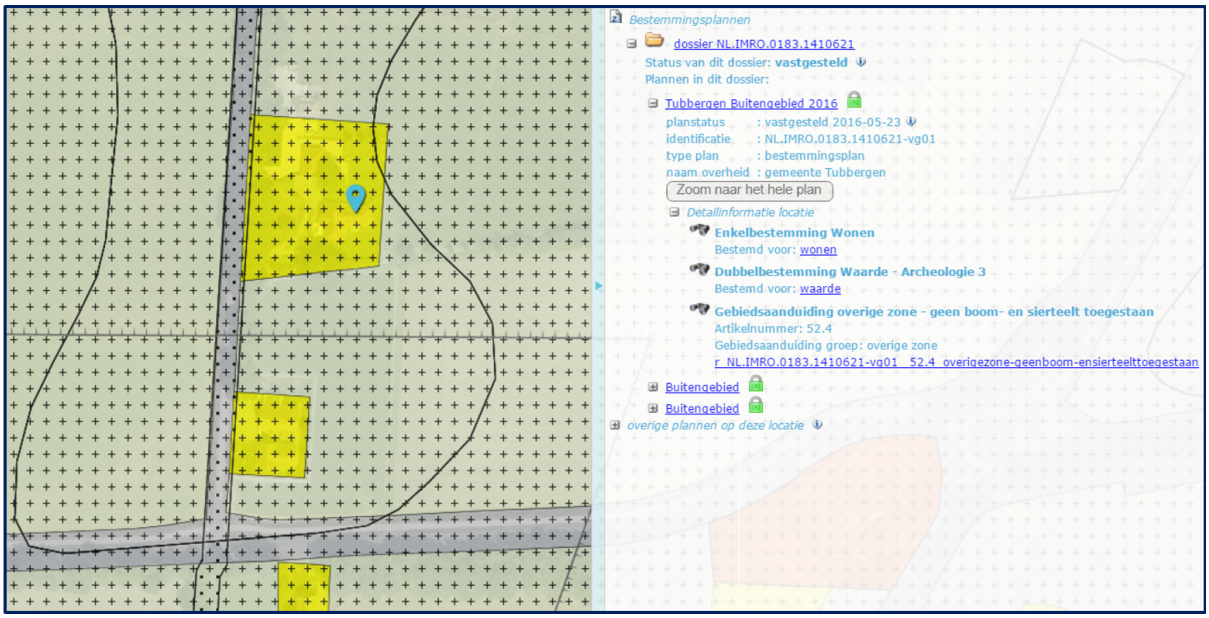
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan voor de plangebieden is het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016'. Dit is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 mei 2016. Hieronder wordt ingegaan op de regels die in het vigerende bestemmingsplan gelden voor de plangebieden.

Elsweg 4, Tubbergen

Het perceel Elsweg 4 is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' van de gemeente Tubbergen en heeft daarin de bestemming 'Wonen'. Het erf is daarmee bestemd voor woonhuizen en bijbehorende bouwwerken, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep.

In de bouwregels is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw ten hoogste 100 m² mag bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen, met een maximum van 350 m2.

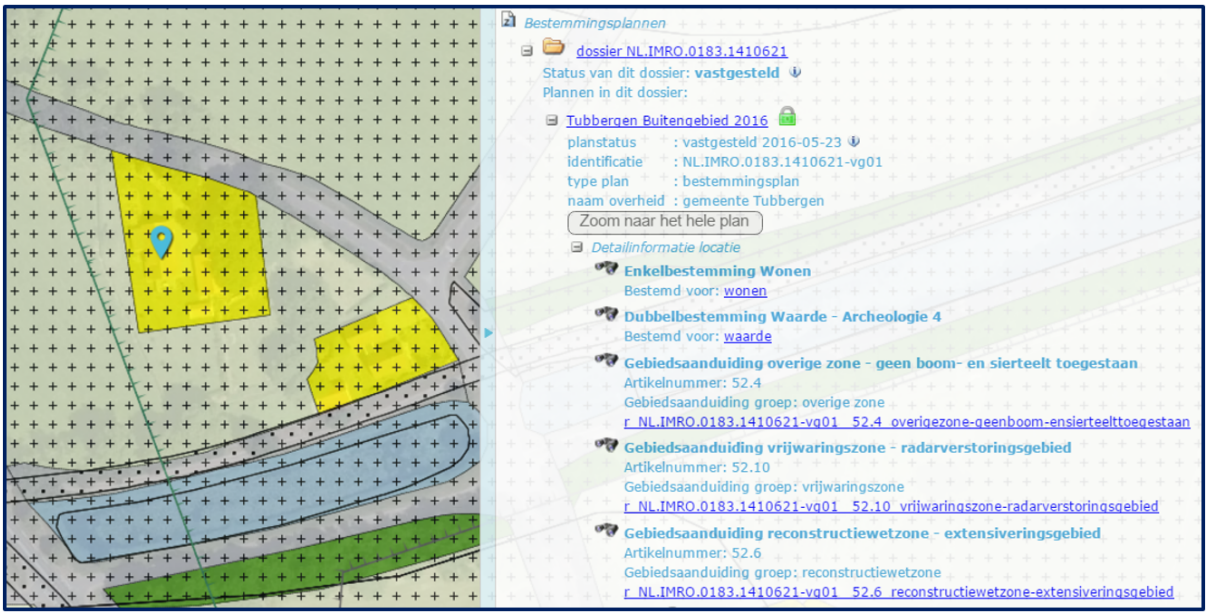


Figuur 1.3: uitsnede verbeelding 'Tubbergen Buitengebied 2016' Elsweg 4 (bron: ruimtelijkeplannen)

Oldenzaalseweg 148, Reutum

Evenals de locatie aan de Elseweg is het perceel aan de Oldenzaalseweg 148 in Reutum gelegen binnen het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016'. Aan de locatie is de bestemming 'Wonen' toegekend met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Daarbij zijn ook de gebiedsaanduidingen 'overige zone - geen boom- en sierteelt toegestaan', 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'vrijwaringszone - raderverstoringsgebied' op de locatie geprojecteerd.

In de bouwregels is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw ten hoogste 100 m² mag bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen, met een maximum van 350 m2.



Figuur 1.3: uitsnede verbeelding 'Tubbergen Buitengebied 2016' Oldenzaalseweg 148 (bron: ruimtelijkeplannen)

Strijdigheid met vigerende bestemmingsplan

Het plan om naast de bestaande bijgebouwen op beide percelen nog een nieuw vrijstaand bijgebouw te realiseren past daarmee niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Op basis van dit plan geldt namelijk een maximale oppervlakte van 100 m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken, dan wel de bestaande oppervlakte. Hiermee is uitbreiding ten opzichte van de huidige situatie strijdig met de bestemmingsplanregels. Het bestemmingsplan zelf kent geen afwijkingsmogelijkheden om de toename aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken. Om het plan te kunnen realiseren is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Reutum en Tubbergen, Oldenzaalseweg 148 en Elsweg 4' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding, schaal 1:1000 (tek. nr. NL.IMRO.0183.BUIBPOldenzwg148-VG01)
- Bijlagen bij de toelichting
- Regels
- Bijlagen bij de regels

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Beschrijving huidige situatie

De twee deellocaties binnen dit plan bevinden zich in het buitengebied van de gemeente Tubbergen en vervullen in de huidige situatie een woonfunctie met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Onderstaand zal locatiegewijs een nadere toelichting verschaft worden op de huidige situatie

Oldenzaalseweg 148, Reutum

Op het perceel is de woning en het bedrijf aan huis van de familie Kamphuis, Jos Kamphuis Timmerwerken, gevestigd. Het is een kleinschalig aannemersbedrijf. Op het perceel aan de Oldenzaalseweg 148 vindt de stalling van machines en opslag van materiaal plaats. De werkzaamheden van het aannemersbedrijf vinden voornamelijk elders op locatie plaats.

Op onderstaande luchtfoto is te zien dat er naast de bestaande woning, een tweetal bijgebouwen aanwezig is. In de huidige situatie is circa 188 m² aan vrijstaande bijgebouwen aanwezig.

Figuur 2.1: huidige situatie Oldenzaalseweg 148 in Reutum (bron: Atlas van Overijssel)

Elsweg 4, Tubbergen

Op het perceel is het bedrijf van de heer Kuipers, EKU, gevestigd. Het is een hoveniersbedrijf, gespecialiseerd in onkruidbestrijding en machinaal vegen. Op het perceel vindt de stalling van machines en materieel plaats. Het erf bestaat in de huidige situatie uit de woning en een drietal vrijstaande bijgebouwen. Omliggend zijn diverse groenstructuren zichtbaar. Op dit moment is circa 272 m2 aan vrijstaande bijgebouwen aanwezig. Onderstaande luchtfoto biedt een overzicht van het huidige erf.

Figuur 2.2: huidige situatie Elsweg 4 in Tubbergen (bron: Atlas van Overijssel)

2.2 Toekomstige situatie

De opzet van voorliggend plan is om op beide erven in het buitengebied van de gemeente Tubbergen door middel van het schuur voor schuur beleid van de gemeente een vergroting van de oppervlakte vrijstaande bijgebouwen te realiseren. Onderstaand wordt de slooplocatie in de gemeente Dinkelland, aan de Hoofdstraat 12 in Lattrop-Breklenkamp besproken, daarnaast zijn de toekomstige situaties op beide erven in de gemeente Tubbergen nader toegelicht.

Slooplocatie Hoofdstraat 12, Lattrop-Breklenkamp

Aan de Elsweg 4 in Tubbergen en Oldenzaalseweg 148 in Reutum is men voornemens om extra oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen te realiseren op basis van het schuur voor schuur beleid van de gemeenten Tubbergen en Dinkelland. In ruil hiervoor moet elders een veelvoud aan oppervlakte gesloopt worden. Op het woonerf aan de Hoofdstraat 12 in Lattrop-Breklenkamp zijn hiervoor geschikte sloopopstallen gevonden.

Het gaat hierbij om een viertal vrijstaande schuren, deze schuren hebben een totale oppervlakte van 1.305 m². Deze schuren zijn in het verleden gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf welke heden ten dage niet meer aanwezig is; daarmee zijn ze voor verval vatbaar. Omdat de eigenaar niet langer noodzaak ziet voor behoud van deze voormalig agrarische schuren, is besloten de schuren in te brengen voor de schuur voor schuur regeling. Hiermee wordt het realiseren van 200 m² extra oppervlakte bijgebouwen aan de Elsweg 4 in Tubbergen en 347 m² aan de Oldenzaalseweg 148 in Reutum mogelijk gemaakt. Zie voor een uitgebreidere toelichting op het schuur voor schuur beleid paragraaf 3.3.2.

Oldenzaalseweg 148, Reutum

Aan de Oldenzaalseweg 148 is Kamphuis Timmerwerken gevestigd. Voor het perceel aan de Oldenzaalseweg 148 in Reutum is een situatieschets opgesteld, deze is onderstaand weergegeven. Op het perceel aan de Oldenzaalseweg 148 in Reutum zal een extra bijgebouw en overkapping (A) gerealiseerd worden. De situering zal plaatsvinden ten oosten van het bestaande woonhuis en vrijstaande bijgebouw (B) en het nieuwe bijgebouw zal een oppervlakte krijgen van circa 347 m². Deze oppervlakte komt geheel voort uit de sloopoppervlakte die op de locatie Hoofdstraat 12 in Lattrop wordt gesloopt in het kader van

de Schuur voor Schuur regeling.

De nieuwe bebouwing zal gebruikt worden ten behoeve van opslag en stalling voor Kamphuis Timmerwerken. Op die manier kunnen materieel en de benodigde materialen overdekt worden opgeslagen, wat zorgt voor een langere levensduur van materieel en beter behoud van materialen. Bovendien oogt dit landschappelijk gezien beter. Onderstaand is door Hannink Landschapsvormgeving schetsmatig de gewenste situatie weergegeven.

Figuur 2.3: toekomstige situatie aan de Oldenzaalseweg 148 in Reutum (bron: Hannink Landschapsvormgeving)

Elsweg 4, Tubbergen

In ruil voor de sloop aan de Hoofdstraat 12 in Lattrop-Breklenkamp wensen initiatiefnemers op het erf aan de Elsweg 4 in Tubbergen een extra bijgebouw te realiseren. Op het erf aan de Elsweg 4 in Tubbergen is EKU voornemens om een bestaand bijgebouw (ca. 30 m²) te saneren en op deze locatie het nieuwe bijgebouw op te richten. Deze oppervlakte van 30 m² wordt ingezet in het nieuwe bijgebouw, waar dan ook 200 m² oppervlakte vanuit schuur voor schuur wordt ingebracht. Onderstaand is indicatief een aanzet gemaakt voor de toekomstige erfsituatie, waarin met (E) en nabij (G) de bestaande bijgebouwen zijn weergegeven. De locatie van het te slopen bijgebouw en het te realiseren nieuwe bijgebouw (A) is gesitueerd ten noorden van de bestaande bebouwing op het erf. De gewenste oppervlakte is daarbij 230 m², dat dus deels voort komt uit het slopen van de 30 m² bestaand bijgebouw en de 200 m² die op basis van de Schuur voor Schuur regeling extra bijgebouwd mag worden. Om het bijgebouw te kunnen realiseren is een aanpassing c.q. vergroting van het woonvlak noodzakelijk.

De schuur zal worden gebruikt voor opslag en stalling van materieel van EKU. Het geheel wordt ingepast zodat recht gedaan wordt aan de landschappelijke kenmerken ter plaatse.

Onderstaand is de toekomstige situatie met landschappelijke inpassing weergegeven.

Figuur 2.4: Toekomstige situatie aan de Elsweg 4 in Tubbergen (bron: Hannink Landschapsvormgeving)

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit deze Structuurvisie heeft het Rijk op basis van de Wet ruimtelijke ordening, twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van elkaar in aard (beleidsmatig versus procesmatig):

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

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met de nationale belangen zoals deze benoemd zijn in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruime is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte én het voorkomen van overprogrammering. Om dit te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6, tweede lid). Dit betekent dat bij ruimtelijke besluiten (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De procesvereiste is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten die voorzien in een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Per 1 juli 2017 kent het Besluit ruimtelijke ordening een aangepaste regeling voor de toepassing van de ladder.

- Daarbij zijn kortgezegd de volgende uitgangspunten van belang:
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.
- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt wordt vergezeld door een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De toetsing aan de ladder schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

<u>Onderhavig plan</u>

In het onderhavige plan is sprake van een vergroting van de toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen aan de Elsweg 4 in Tubbergen en Oldenzaalseweg 148 in Reutum. Deze vergroting wordt gerealiseerd door een veelvoud aan landschapsontsierende schuren te saneren aan de Hoofdstraat 12 in Lattrop-Breklenkamp, gemeente Dinkelland. Hierdoor neemt, ondanks de verruimde oppervlakte aan de Elsweg en Oldenzaalseweg, in totaliteit de oppervlakte aan bebouwing in het buitengebied af.

<u>Toetsing</u>

Elsweg 4, Tubbergen

Aan de Elsweg 4 in Tubbergen wordt de bestemmingsvlak voor 'Wonen' met circa 600 m² vergroot om de 200 m² extra oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen voor kleinschalige bedrijvigheid te kunnen accomoderen. Het woonperceel heeft in de huidige situatie een oppervlakte van 3.600 m². De uitbreiding is daarmee aan te merken als kleinschalig. Op basis van jurispudentie (ECLI:NL:RVS:2014:1442) wordt een kleinschalige ontwikkeling met beperkte omvang niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het voornemen voorziet daarmee niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

Oldenzaalseweg 148, Reutum

Het voornemen aan de Oldenzaalseweg 148 in Reutum ziet toe op een vergroting van de toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen met 347 m² voor kleinschalige bedrijvigheid. Deze ontwikkeling vindt plaats op een woonperceel met een oppervlakte van circa 2.600 m². Het voornemen is qua omvang vergelijkbaar aan de ontwikkeling aan de Elsweg 4 in Tubbergen, waardoor geconcludeerd wordt dat ook voor dit voornemen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een nadere onderbouwing op basis van artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro kan zodoende achterwege blijven.

3.2 Provinciaal beleid Overijssel

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De Omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

De ambities in het kader van duurzaamheid zijn: klimaatbestendigheid, het realiseren van een duurzame energiehuishouding, het sluiten van kringlopen (circulaire economie) en het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het vergroten van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is daarbij van belang, waarbij een vitaal en samenhangend stelsel van gebieden met een hoge natuur- en waterkwaliteit wordt ontwikkeld. Ook de ontwikkeling van een continu en beleefbaar watersysteem, het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen en het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken, zijn ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe initiatieven heeft als doel om de samenhang in en de identiteit van een gebied te versterken en nieuwe kwaliteiten te laten ontstaan. Een zichtbaar en beleefbaar landschap en het behouden en waar mogelijk verbreden van het bestaande aanbod aan woon-, werk- en mixmilieu's betreffen ruimtelijke kwaliteitsambities.

De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en dat nieuwe initiatieven worden verbonden met bestaande kwaliteiten. De Catalogus Gebiedskenmerken, die per gebiedstype beschrijft welke kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden, is daarbij een instrument om te sturen op ruimtelijke kwaliteit. Ten aanzien van sociale kwaliteit is het koesteren en het gebruik maken van 'noaberschap' de ambitie, evenals het stimuleren van culturele identiteit van de provincie Overijssel, zowel lokaal als regionaal. Duurzame ontwikkeling van cultureel erfgoed (bijv. herbestemmen/hergebruik monumenten en karakteristieke bebouwing) hoort hier bij. Het realiseren van sociale kwaliteit wordt gedaan door het actief betrekken van bewoners bij projecten en het bieden van ruimte aan initiatieven van onderop.

3.2.2 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 2017. 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.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

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 zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving kan plaatsvinden.

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

Ontwikkelingsperspectieven

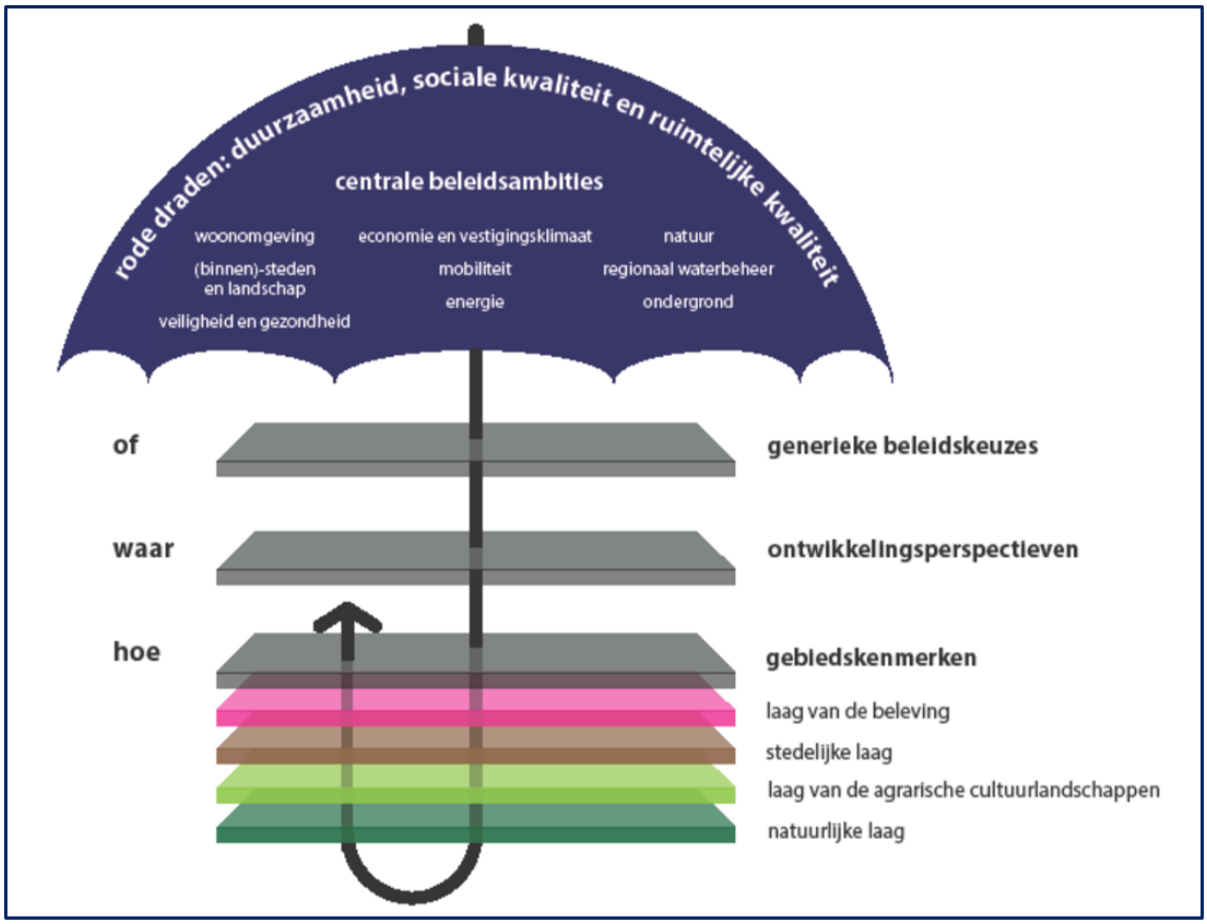
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

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 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel 2017

Indien het concrete initiatief, het toepassen van het schuur voor schuur beleid op twee erven, wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. Hierbij is onder andere het principe van 'zuinig en zorgvulig ruimtegebruik' (artikel 2.1.3) van belang die er voor staat dat in eerste instantie bestaande bebouwing en stedelijk gebied wordt benut, voordat er nieuwbouw in de groene omgeving plaatsvindt. Het voorliggende plan ziet toe op het uitbreiden van de bijgebouwen op de woonpercelen aan de Elsweg 4 en de Oldenzaalseweg 148. Voor de locatie aan de Oldenzaalseweg 148 in Reutum geldt dat dit plaats kan vinden binnen de huidige erfopzet. Voor de Elsweg 4 in Tubbergen is een kleinschalige uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Wonen' noodzakelijk. De opzet van het erf zorgt ervoor dat het nieuwe bijgebouw niet binnen het bestaande erf gesitueerd kan worden. Wel wordt gebruik gemaakt van de locatie waar in de huidige situatie een kleiner bijgebouw reeds aanwezig is. De vergroting dient daarbij richting het noorden plaats te vinden, omdat anders de ruimte tussen de bijgebouwen te klein wordt om met machines en auto's te manoeuvreren. Dit is evenens niet bevordelijk voor de uitstraling van het erf en is voor de beoogde functie van de schuren niet gewenst. Zodoende is de noodzaak voor uitbreiding aanwezig, maar wordt er toch zorgvuldig met de aanwezige ruimte omgegaan.

Door middel van het onderhavig plan wordt landschapsontsierende bebouwing aan de Hoofstraat 12 in Lattrop-Breklenkamp gesaneerd. Gezien de ligging van deze slooplocatie in de gemeente Dinkelland wordt hiervoor een separaat bestemmingsplan opgesteld. In ruil voor het slopen aan de Hoofdstraat in Lattrop-Breklenkamp wordt aan de Elsweg 4 en Oldenzaalseweg 148 de mogelijkheid geboden om de totale oppervlakte aan bijgebouwen in beperkte mate te vergroten. In totaliteit neemt de oppervlakte aan bebouwing in het buitengebied af. Daarnaast wordt de landschapsontsierende bebouwing gesloopt en wordt het geheel, zowel op de slooplocatie als de bouwlocaties, landschappelijk ingepast. Hiermee

wordt een bijdrage geleverd aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.5).

Het schuur voor schuur beleid binnen de gemeente Tubbergen is een afgeleide van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) (artikel 2.1.6) en valt zodoende onder de reikwijdte van deze regelgeving. De gemeentelijke versie van het KGO-beleid ziet niet toe op de uitbreiding van woonfuncties en de Schuur voor Schuur regeling is zodoende opgesteld om mogelijkheden bij deze woonfuncties te bieden.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de landelijke omgeving van belang. In figuur 3.2 is een fragment van de kaart van de ontwikkelingsperspectieven behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.

Figuur 3.2: Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart, Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

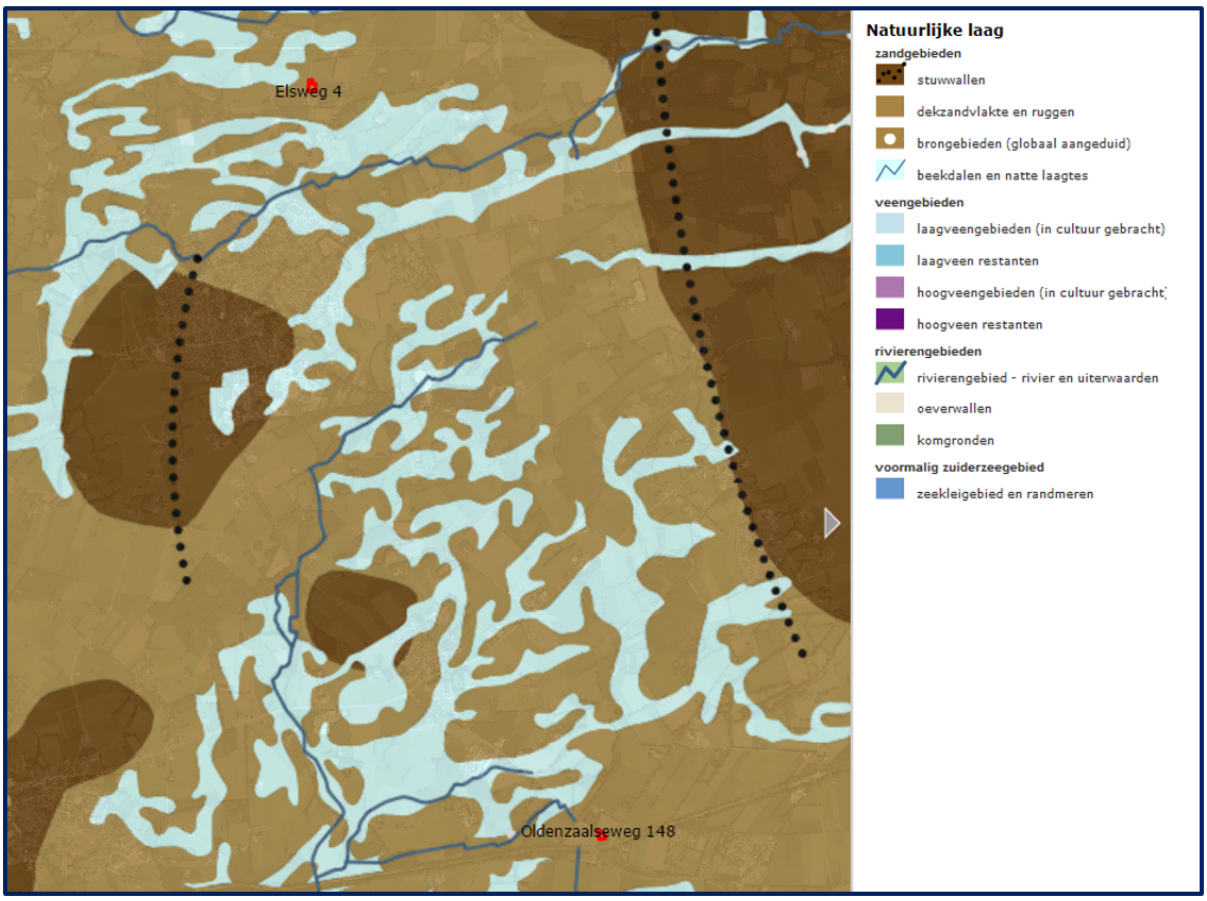
De beide plangebieden vallen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In het ontwikkelingsperspectief wordt ruimte geboden aan een mix/verweving van verschillende functies.

De plannen van initiatiefnemers aan de Elsweg 4 en Oldenzaalseweg 148 doen geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied en leveren geen extra belemmeringen op voor omliggende functies in de omgeving. Binnen dit perspectief is ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrijetijd, wonen en overige bedrijvigheid. Het onderhavig plan geeft invulling aan dit perspectief; landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en in beperkte mate wordt hiervoor bebouwing op de woonpercelen teruggebouwd, waardoor de mogelijkheid ontstaat voor het benutten van de schuren voor kleinschalige bedrijvigheid. Het geheel wordt landschappelijk ingepast.

Gebeidskenmerken

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag geeft aan de gebieden het kenmerk 'dekzandvlakte en ruggen' (zie figuur 3.3).



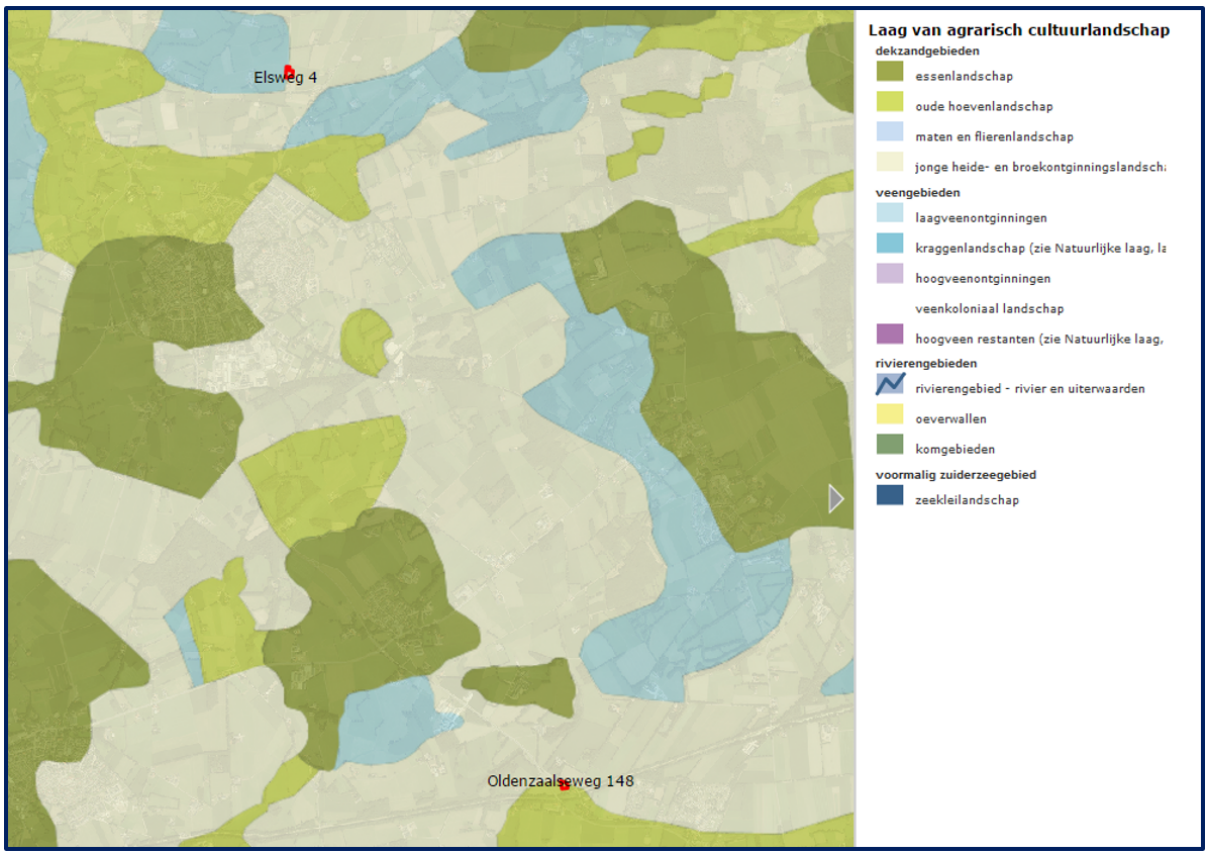
Figuur 3.3: Natuurlijke laag, omgevingsvisie Overijssel (bron: Atlas van Overijssel)

In deze gebieden is er afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen. De daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. In het geval dat er ontwikkelingen plaats vinden, dan moeten deze bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

Het onderhavig plan betreft de bouw van een extra vrijstaande bijgebouwen op basis van Schuur voor Schuur. Hoewel er in dit geval sprake is van het toevoegen van bebouwing, vindt dit plaats op reeds bestaande erven, waar de zichtbaarheid van de natuurlijke laag reeds minder zichtbaar is. De beplanting rondom deze erven wordt waar mogelijk versterkt met 'natuurlijke' soorten. Om zodoende de kenmerken van de natuurlijke laag zoveel mogelijk in stand te houden. Verder worden de beleefbaarheid van hoogteverschillen en/of het watersysteem niet aangetast door het voornemen. Geconcludeerd wordt dan ook dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarisch cultuurlandschap kent verschillende kenmerken. Voor de Elsweg geldt het kenmerk 'maten en flierenlandschap' en 'jonge heide en broekontginningenlandschap', voor de Oldenzaalseweg het kenmerk 'oude hoevenlandschap' aan het gebied toe. In figuur 3.4 is een fragment van de betreffende kaart weergegeven.



Figuur 3.4: Laag van het agrarische cultuurlandschap, omgevingsvisie Overijssel (bron: Atlas van Overijssel)

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen. Hierdoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan.

Het oude hoevenlandschap (Oldenzaalseweg 148) staat bekend om de verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. 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. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voort gebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap (Elsweg 4) 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 bemestte plaggen dienden als structuur verbeteraar en bemesting voor de akker gronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Vanaf 1750 zijn vanuit de landgoederen en buitens ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost.

Het maten en flierenlandschap (Elsweg 4) 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. Rond de beek ontstond een lineair landschap, met daaromheen in de natte laagtes een

matenlandschap. Kleinschalig landschap langs beken en in laagten met veel variatie in ruimtelijke opbouw: de open ruimte van de watergang, de coulissen van hakhoutstruweel, de open kamers van de hooien weilanden, met hier en daar een broekbos op de nattere plekken. Vloeivelden maakten onderdeel uit van het bemestingssysteem.Het maten en flierenlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden

De kleinschalige ontwikkelingen in het onderhavig plan doen geen afbreuk aan de kenmerken van het jonge heide- en broekontginningslandschap, maten- en flierenlandschap en oude hoevenlandschap. Door de landschappelijke inpassing wordt recht gedaan aan de bestaande structuren en opbouw van het landschap. Het onderhavig plan is daarmee passend binnen de ter plaatse geldende gebiedskenmerken op basis van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

Stedelijke laag

De 'Stedelijke laag' heeft binnen het plangebied geen specifieke kenmerken en blijft daarom verder buiten beschouwing.

Laag van de beleving

De 'Laag van de beleving' geeft aan dat ter plaatse van de Oldenzaalseweg 148 in Reutum sprake is van het gebiedskenmerk 'Donkerte'. Dit kenmerk geeft aan dat de donkerte als kwaliteit gezien wordt binnnen het gebied. Het onderhavig voornemen doet geen afbreuk aan het gebiedskenmerk. Het realiseren van extra oppervlakte aan bijgebouwen zorgt niet voor onevenredige toename van de hoeveelheid verlichting van het erf.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten planologische wijziging volledig in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Tubbergen

Op 14 maart 2016 heeft de gemeenteraad van Tubbergen de structuurvisie gemeente Tubbergen 'Op en top Tubbergen' vastgesteld. Het is een actueel strategisch beleidsdocument, waarin belangen worden gedefinieerd en ruimtelijke keuzes worden uitgewerkt, die gebaseerd zijn op sociaal-maatschappelijke, demografische - en ruimtelijke ontwikkelingen en trends. In een groot aantal documenten en visies voor thema's en gebieden, is het beleid van de gemeente Tubbergen uitgewerkt. De structuurvisie vormt hiervoor de koepel. De structuurvisie omvat daarnaast de hoofdlijnen van actueel beleid.

Economie en werken in het buitengebied

De gemeente Tubbergen heeft van oorsprong een sterk agrarisch karakter. Veel Tubbergse agrarische ondernemers richten zich als gevolg van economische trends op andere (aanvullende) bronnen van inkomsten, zoals recreatie en toerisme. Hiervoor wil de gemeente Tubbergen nadrukkelijk de mogelijkheden bieden. De landbouw is een belangrijke economische sector en kan een rol spelen bij de omschakeling naar een zogenaamde ‘biobased economy’ als alternatief voor fossiele brandstoffen. De ontwikkeling van de multifunctionele landbouw ondersteunen we actief. De gemeente ziet een belangrijke kans voor de (economische en sociale) vitaliteit in het versterken van de sector toerisme en recreatie. Hierbij is de gemeente met name ondersteunend en faciliterend aan particuliere initiatieven. Nieuwe economische dragers in het buitengebied zouden ook moeten zorgen voor duurzaam behoud van de gebiedseigen kwaliteiten. Initiatieven worden proactief opgepakt en in gezamenlijk overleg wordt de toekomstbestendigheid en kwaliteit ervan bekeken. Hiervoor is ook het KGO-beleid en de cascobenadering van belang.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

In het verlengde van het vereiste van een goede landschappelijke inpassing (de basisinspanning) geldt voor een aantal type situaties de noodzaak voor een extra kwaliteitsversterking. Dit vloeit voort uit de beleidslijn Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel. De gemeente Tubbergen heeft een gemeentelijke uitwerking van het KGO-beleid opgesteld. Dit beleid is echter niet van toepassing op locaties met een

woonbestemming en op VAB-locaties waarop het KGO-beleid niet van toepassing is. Ontwikkelingsmogelijkheden voor deze locaties kunnen worden geboden op basis van de Schuur voor Schuur regeling. Voor iedere ontwikkeling op basis van het Schuur voor Schuur beleid geldt overigens wel de inspanningsverplichting tot een goede landschappelijke inpassing.

Toetsing

Op basis van de Structuurvisie Tubbergen is voor wat betreft economische ontwikkelingen in het buitengebied een aantal randvoorwaarden gesteld. Het onderhavige plan dat voorziet in een uitbreiding van de maximum oppervlakte bijgebouwen op twee verschillende erven.

Het voornemen is passend in de visie zoals geschetst in de structuurvisie Tubbergen. Er wordt een compensatie geleverd in de sloop van een veelvoud aan landschapsontsierende opstallen. De nieuwe erfsituaties worden landschappelijk gezien verantwoord ingepast. Hiermee wordt met de ontwikkeling in ruimtelijk opzicht een kwaliteitslag beoogd, blijft de economische vitaliteit van het buitengebied behouden en versterkt en vindt een extra investering in de omgeving plaats. Het voornemen voldoet daarmee aan de uitgangspunten.

3.3.2 Beleid schuur voor schuur gemeente Tubbergen

De gemeenteraad van Tubbergen heeft op 14 maart 2016 het schuur voor schuur-beleid vastgesteld. Dit beleid biedt een handvat om extra bebouwing op een (woon)perceel mogelijk te maken. Doel van het schuur voor schuur-beleid is meervoudig. Enerzijds is het bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door de sloop van leegstaande schuren. Anderzijds is het de bedoeling om ontwikkeling van economische activiteiten (zowel bij bedrijfslocaties als particuliere locaties) te faciliteren en de voorzien in uitbreidingsbehoefte bij particuliere erven. Bovendien wordt het verwijderen van asbesthoudende schuren gestimuleerd/gefaciliteerd.

Het schuur voor schuur-beleid is van toepassing op locaties waar een woonbestemming geldt (en de aangrenzende gronden) en op VAB-locaties waarop het KGO-beleid niet van toepassing is. Voor de plangebieden geldt dat sprake is van een woonbestemming.

Met dit beleid kan extra oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen gerealiseerd worden. Zonder alle spelregels te beschrijven worden hierna de belangrijkste regels aangehaald.

In ruil voor de mogelijkheid om extra bebouwing te kunnen realiseren, moet elders een veelvoud aan schuren worden gesloopt. Hierbij geldt de volgende sloopverhouding:

Oppervlakte extra te bouwen	Met asbesthoudende golfplaten	Zonder asbesthoudende golfplaten
Tot 100 m²	1:1	1:2
101 m² - 500 m²	1:2	1:4
501 m² en meer	1:3	1:5

Tabel 3.1: verhoudingen sloop o.b.v. het schuur voor schuur beleid

Daarnaast gelden op hoofdlijnen de volgende uitgangspunten:

- Sloop- en bouwlocaties die betrekking hebben op hetzelfde plan, bevinden zich in de gemeente Dinkelland of Tubbergen, in het buitengebied.
- Sloop van een deel van het erf is mogelijk.
- Schuren moeten in het geheel worden ingezet in de schuur voor schuur-regeling. Enkel schuren waarvoor vergunning voor bouwen is verleend en welke daadwerkelijk aanwezig zijn, komen in aanmerking voor deelname aan de schuur voor schuur-regeling.
- Schuren met een cultuurhistorische waarde komen niet in aanmerking voor deelname aan de schuur voor schuur-regeling.
- De planologische bouwmogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie. Gedeeltelijke/gefaseerde beëindiging van het (agrarisch) bedrijf is mogelijk.
- In afwijking van het VAB+ beleid geldt de voorwaarde dat bebouwing minimaal 3 jaar moet zijn opgericht en zoals vergund in gebruik zijn, niet voor schuren die middels de schuur voor schuur-regeling worden opgericht.
- In afwijking van het VAB+ beleid geldt het VAB+ beleid ook voor locaties (onder andere met een woonbestemming) die nooit agrarisch zijn geweest. Op deze locaties kan derhalve ook functieverandering plaatsvinden zoals beoogd is met het VAB+ beleid, ook wanneer extra bebouwingsmogelijkheden zijn gecreëerd door middel van het schuur voor

schuur-beleid.

Toets

In relatie tot het onderhavige plan gaat het om een totaal oppervlak van 1.305 m² aan te slopen schuren op een woonerf in het buitengebied van de gemeente Dinkelland, namelijk Hoofdstraat 12 in Lattrop-Breklenkamp. In voorliggend geval gaat het om een sloop van een geruime hoeveelheid schuren. De extra te bouwen oppervlakte aan bijgebouwen wordt verdeeld over twee erven in de gemeente Tubbergen. Op beide erven wordt niet meer dan 500 m² aan extra oppervlakte bijgebouwen gerealiseerd, waardoor op basis van tabel 3.1 uitgegaan mag worden van een verhouding van respectievelijk 1:2 met asbest en 1:4 zonder asbest.

In totaliteit (de erven gecombineerd) wordt er meer dan 500 m² oppervlakte aan bijgebouwen toegevoegd waarvoor een sloopverhouding van respectievelijk 1:3 en 1:5 zou gelden. Toch is het hanteren van de sloopverhoudingen 1:2 en 1:4 in dit geval gerechtvaardigd. Dit komt voort uit het feit dat de beide erven ook afzonderlijk van elkaar zouden kunnen deelnemen aan schuur voor schuur en deze sloopverhoudingen (1:2 en '1:4) in dat geval ook van toepassing zijn.

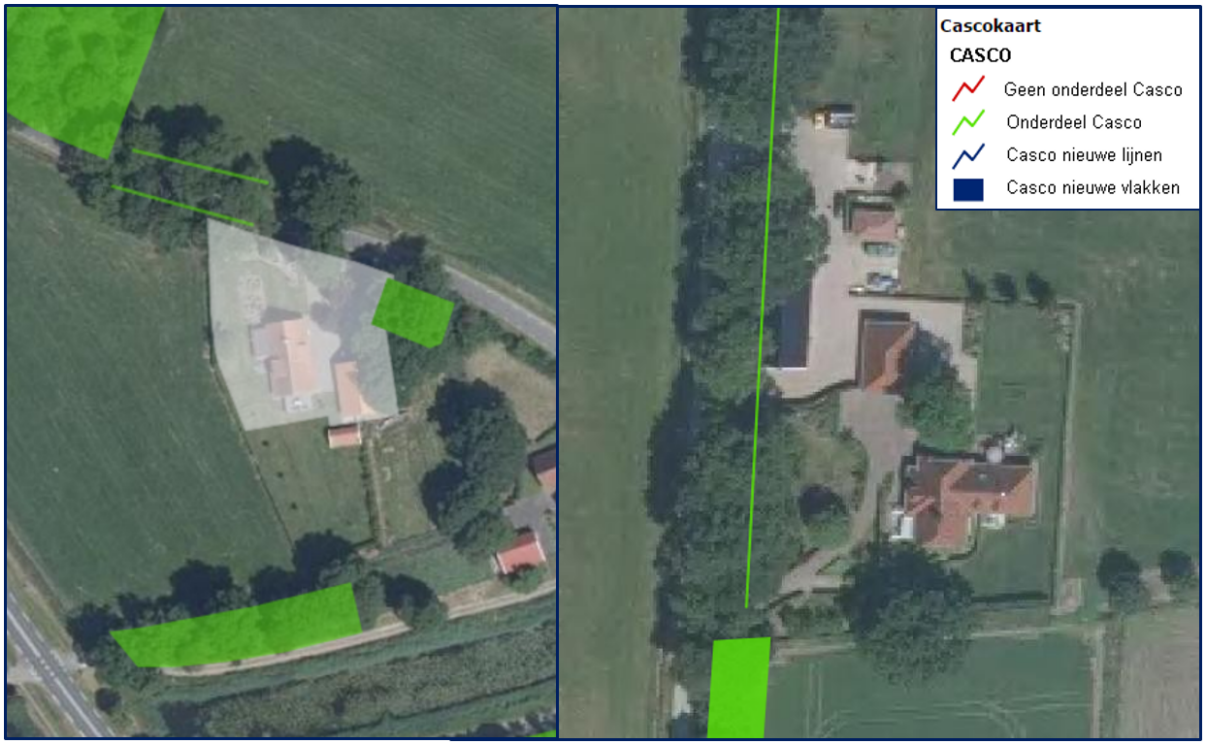
De schuren aan de Hoofdstraat 12 zijn deels asbesthoudend (1:2= 881,7 m²) en deels asbestvrij (1:4= 423,7 m²). Op basis van de sloopverhouding zoals in tabel 3.1 weergegeven, mag hierdoor een oppervlakte van in totaliteit 547 m² terug gebouwd worden. Deze oppervlakte wordt verdeeld onder de beide herbouwlocaties in de gemeente Tubbergen, waardoor 200 m² toegevoegd is aan het erf Elsweg 4 in Tubbergen en 347 m² aan het erf Oldenzaalseweg 148 in Reutum. Voor de slooplocatie wordt overigens een separate procedure doorlopen, omdat deze is gelegen in de gemeente Dinkelland.

Voor het overige wordt op voorhand voldaan aan de voorwaarden die binnen de schuur voor schuur regeling gesteld worden. De schuren hebben geen betekenisvolle cultuurhistorische waarde. De toekomstige erven zijn door middel van een landschapsplan (zie figuren 2.3 en 2.4) landschappelijk ingepast. De bestemming 'Wonen' wordt in stand gehouden, wel is het woonerf aan de Elsweg 4 in Tubbergen enigszins vergroot om het bijgebouw binnen de bestemming 'Wonen' te brengen. Bovendien wordt middels dit bestemmingsplan de nieuwe oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen voor de Elsweg 4 (472 m², ten opzichte van 272 m² bestaand) en voor de Oldenzaalseweg 148 (535 m², ten opzichte van 188 m² bestaand) vastgelegd als maximum oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen.

3.3.3 Nota 'De casco benadering in Noordoost-Twente'

De gemeente Tubbergen heeft de beleidsnota 'De casco-benadering in Noordoost-Twente' vastgesteld. Het Nationaal Landschap Noordoost Twente is een gebied met zeldzame en unieke landschapskwaliteiten. Het is een gebied met stuwwallen, bronnen, beken en fraaie cultuurlandschappen. Kernkwaliteit is het waardevolle cultuurlandschap met een variatie in open en een kleinschalig besloten landschap. Schaalvergroting in de grondgebonden landbouw staat op gespannen voet met deze kleinschaligheid. Het verdwijnen van landschapselementen op perceelsgrenzen tast het kleinschalige groene karakter aan en leidt tot een afname van landschapsdiversiteit. De gemeente Dinkelland heeft samen met de provincie Overijssel en de gemeenten Tubbergen, Losser en Oldenzaal 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.

Om vorm en inhoud te geven aan deze ambitie is een generieke methode ontwikkeld: de casco benadering. Voor de gemeente is de casco-benadering te gebruiken als beoordelingskader voor ingrepen in het landschap. Aan de hand van de casco-kaart (figuur 3.5) kan bezien worden of landschappelijke structuren deel uitmaken van het casco.



Figuur 3.5: Fragment casco-kaart (bron: www.overijssel.nl/cascokaart)

Op basis van de casco-kaart kan vastgesteld worden of het landschapselement tot het casco behoort of niet; daaruit volgen drie mogelijk aanvragen op basis van het casco, dit zijn:

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

Toets

Beide planlocaties liggen nabij casco-elementen. Deze elementen worden met het onderhavig voornemen niet aangetast. De aanwezige elementen nabij de locaties worden in stand gehouden en omliggend aan de erven vindt landschappelijke inpassing plaats. Van aantasting van waardevolle landschapselementen is derhalve geen sprake. Het voornemen is passend binnen de casco benadering.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r-beoordeling.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst is niet toereikend. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen:

- belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of;
- belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.(-beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.- beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

<u>Toets</u>

Het plan betreft de bouw extra oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen binnen twee woonbestemmingen. Het onderhavige project wordt niet gezien als een m.e.r.- plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij een stedelijke ontwikkeling van 100 hectare of meer, 2000 woningen of meer en bij een ontwikkeling met een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Het milieubelang is in dit bestemmingsplan zorgvuldig afgewogen in de plantoelichting (zie dit hoofdstuk).

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet m.e.r-beoordelingsplichtig is.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen. Gelet op de kenmerken van het onderhavige project (zoals het feit dat de omvang ruimschoots beneden de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. ligt), de plaats van het onderhavige project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Alternatieven hoeven dan ook niet te worden afgewogen. Het onderhavige project is niet m.e.r.-plichtig. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling aangegeven criteria.

4.2 Milieuzonering

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.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In het voorliggende geval is er sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied'. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

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

Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

Voor het aspect milieuzonering wordt onderstaand afzonderlijk op beide planlocaties ingegaan:

Oldenzaalseweg 148, Reutum

De locatie aan de Oldenzaalseweg 148 doet dienst als bedrijfslocatie voor Kamphuis Timmerwerken. De activiteit in de VNG-uitgave die met de werkzaamheden van dit bedrijf het meest overeenkomt is 'aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²'. Voor dergelijke activiteiten geldt een richtafstand van 30 m voor het aspect geluid en 10 m voor de aspecten stof en gevaar.

In onderhavig geval betreft de locatie aan de Oldenzaalseweg 148 voornamelijk een opslaglocatie. De werkzaamheden vinden - conform de gangbare omschrijving van een aannemersbedrijf - grotendeels op locatie van opdrachtgevers plaats. Het erf aan de

Oldenzaalseweg fungeert als opslaglocatie voor materieel en materiaal en heeft een kleinschalige werkplaats. Het onderhavig plan zorgt ervoor dat deze opslag volledig inpandig plaats kan vinden.

Op basis van het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' dient een hoofdgebouw conform de woonbestemming te worden gebouwd ter plaatse van de situering van het bestaande hoofdgebouw. De afstand tussen het woonperceel aan de Oldenzaalseweg 148 en de gevel van de woning aan de Oldenzaalseweg 150 is circa 35 m. Hierdoor wordt voldaan aan de grootste richtafstand van 30 m voor het aspect geluid. Er blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Op 105 m van het woonerf Oldenzaalseweg 148 is het bouwvlak van een grondgebonden agrarisch bedrijf aan de Kanaal Zuidzijde 80 in Reutum gesitueerd. Voor het bedrijf is de activiteit 'Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)' aangehouden. Op basis van deze activiteit gelden richtafstanden van 30 m voor stof en geluid. Aan de Oldenzaalseweg 145 is een intensief agrarisch bedrijf gevestigd. Hiervoor geldt de activiteit 'Fokken en houden van varkens' en daarmee een richtafstand van 30 m voor stof en 50 m voor geluid. Met betrekking tot het aspect geur gelden wettelijk aan te houden afstanden dan wel berekende geuremmisiecontrouren. Voor wat betreft het aspect 'Geur wordt daarom verwezen naar paragraaf 4.3.

De afstanden ten opzichte van dit bedrijf wordt als gevolg van het onderhavig plan niet kleiner, waardoor ruimschoots voldaan wordt aan de richtafstand. Bovendien wordt een bijgebouw bij de woning, in dit geval de nieuwe schuur aan de Oldenzaalseweg 148, niet aangemerkt als een milieugevoelig object. Van eventuele belermming van omliggende functies en bedrijven door de ontwikkeling is dan ook geen sprake.

Elsweg 4, Tubbergen

De afstand van het dichtstbijzijnde omliggende grondgebonden agrarische bedrijf ten opzichte van het plangebied aan de Elsweg 4 in circa 260 m. Voor het bedrijf is de activiteit 'Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)' aangehouden. Op basis van deze activiteit gelden richtafstanden van 30 m voor stof en geluid. Met betrekking tot het aspect geur gelden wettelijk aan te houden afstanden dan wel berekende geuremmisiecontrouren. Voor wat betreft het aspect 'Geur wordt daarom verwerzen naar paragraaf 4.3. De onderlinge afstand is ruim voldoende.

Ter plaatse van het perceel aan de Elsweg heeft initiatiefnemer het bedrijf EKU, dat zich bezig houdt met machinaal vegen en onkruidbestrijding. Deze activiteit wordt aangemerkt als '-plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²' (SBI 016), waarvoor richtafstanden van 30 m voor geur en geluid en 10 m voor stof en gevaar geldt. De dichtstbijzijnde woonbestemming ligt ten zuiden van het plangebied op circa 45 m. Deze bestaande afstand wordt in de toekomstige situatie gehandhaafd, bovendien is de ontwikkeling voorzien aan de noordzijde van het plangebied, waardoor de onderlinge afstand tussen het naburige woonperceel en de ontwikkeling nog groter is. Er is voor wat betreft bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor het voornemen.

Uit bovenstaande wordt geconcludeerd dat voor wat betreft het aspect bedrijven en miliezonering met het onderhavig plan sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat,

binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 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.

Toets

Bij de toetsing van bedrijven en milieuzonering is geconstateerd dat aan de Elsweg 4 ca. 260 meter en aan de Oldenzaalseweg 148 ca. 105 m afstand tussen het woonvlak en het bouwvlak van het meest nabijgelegen (grondgebonden) agrarische bedrijf aanwezig is. De geurgevoelige objecten zijn gelegen buiten de bebouwde kom, waardoor ruim voldaan wordt aan de benodigde afstand van ten minste 50 m. Bovendien wordt de bestaande onderlinge afstand als gevolg van het voornemen niet kleiner.

Voor wat betreft de intensieve veehouderij aan de Oldenzaalseweg 145 in Reutum geldt dat door middel van onderhavig plan geen sprake is van een kleinere afstand tussen het bedrijf en het plangebied aan de Oldenzaalseweg 148. De onderlinge afstand blijft gelijk en bovendien is de bestaande woning hierin maatgevend, aangezien deze dichterbij het intensieve agrarische bedrijf gesitueerd is.

In het bijgebouw vindt bovendien hoofdzakelijk opslag plaats en hiermee is geen srpake van permanent of een vergelijkbare wijze van verblijf. Vanuit het aspect geur is geen sprake van belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Bodem

Volgens Artikel 3.1.6 van het Bro wordt bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat een eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en / of de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het opstellen of wijzigen van het bestemmingsplan of een planologische afwijking..

Toets

In het onderhavig plan is gebruik gemaakt van twee standaard vooronderzoeken van Kruse Milieu BV *(kenmerk: 17043625 en 17043725, juli 2017).* Volledigheidshalve zijn de rapporatges bijgevoegd in Bijlage 1 en Bijlage 2. Het vooronderzoek is uitgevoerd op basis van norm NEN 5725 op de locaties Elsweg 4 en Oldenzaalseweg 148. Onderhavig vooronderzoek heeft tot doel inzicht te krijgen in hoeverre verontreinigingen kunnen zijn ontstaan door huidige en/of voormalige (bedrijfs)activiteiten of dat er sprake is van een (historische) verontreiniging.

De onderzoekslocatie aam de Elsweg 4 is sinds jaren in gebruik als erf en de onderzoekslocatie aan de Oldenzaalseweg 148 is jaren in gebruik als weiland. Hiervoor zijn beide locaties in gebruik geweest als agrarische grond. Er is geen informatie beschikbaar waaruit blijkt dat de bodem verontreinigd is. De onderzoekslocatie kan worden beschouwd als onverdacht.

Er zijn op basis van de gegevens uit dit vooronderzoek geen bezwaren uit milieukundig oogpunt tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouwplannen.

Er is geen noodzaak om bodemonderzoek uit te voeren. Het aspect bodem levert dan ook geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, c.q. een ontheffing op grond van de Wro, een onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten, voor zover deze geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen een zonering van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Enerzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden gesteld aan de nieuwe milieubelastende functies, anderzijds betekent dit eveneens dat beperkingen worden opgelegd aan de nieuwe milieugevoelige functies.

Toetsing

In dit voorliggende plan gaat het enkel om het realiseren van extra oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen. Er wordt door middel van dit plan geen geluidsgevoelig object aan het gebied toegevoegd. Op basis van het aspect geluid wordt daarom geconcludeerd dat sprake blijft van een aanvaardbare situatie.

4.6 Luchtkwaliteit

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).

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

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.

Toets

Voor beide planlocaties geldt dat in de bestaande situatie reeds sprake is van een kleinschalig bedrijfsmatig gebruik. Met het onderhavig plan vinden hierin geen wijziigingen plaats. Er wordt enkel beoogd de bestaande toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen uit te breiden. De omvang van de bedrijvenactiviteiten en/of personeel wijzigt naar huidig inzicht niet, de extra ruimte die ontstaat wordt hoofdzakelijk gebruikt ten behoeve van opslag. Als gevolg van het voornemen treden dan ook niet structureel extra verkeersbewegingen op.

Het realiseren van extra oppervlakte aan bijgebouwen bij een woning wordt niet gezien als een gevoelige bestemming op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen. Zodoende is een toetsing aan de grenswaarden niet noodzakelijk.

Bovendien blijven de voornemens ruimschoots beneden de drempelwaarden voor de lijst uit de Regeling NIBM. De bijdrage van het plan aan de luchtkwaliteit is niet in betekende mate. Er

is geen nader onderzoek nodig. Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt bovendien 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. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.7 Externe veiligheid

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. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij 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 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. 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.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Risicokaart

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond de plangebieden. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

<u>Toets</u>

Elsweg 4, Tubbergen

Voor de locatie aan de Elsweg 4 in Tubbergen geldt dat de dichtstbijzijnde risicobron op meer dan 1,8 km van de planlocatie is gelegen. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het voonemen.

Oldenzaalseweg 148, Reutum

Nabij de locatie aan de Oldenzaalseweg 148 is een buisleiding gelegen. Het betreft een leiding van de Gasunie met een uitwendige diameter van 212 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. Voor een dergelijke buisleiding geldt een belemmeringsstrook van 5 m. De buisleiding is circa 45 m van het plangebied gelegen, waardoor ruimschoots aan deze afstand voldaan wordt. Voor wat betreft het groepsrisco valt de locatie wel binnen de

100%-letaliteitscontour van de buisleiding. Zie onderstaand een afbeelding van de risicokaart.

Figuur 4.2: uitsnede risicokaart nabij Oldenzaalseweg 148 in Reutum (bron: risicokaart.nl)

Als gevolg van de ligging binnen deze 100%-letaliteitsgrens geldt een verantwoordingsplicht voor de gevolgen op het groepsriscio. In onderhavig plan is er sprake van het toevoegen van extra oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen. Deze vergroting van de oppervlakte brengt geen extra aanwezigheid van mensen met zich mee. De populatie en/of persoonsdichtheid (en daarmee het groepsrisco) ter plaatse neemt zodoende niet toe. Er is geen sprake van een verhoogd groepsrisco als gevolg van het plan.

Een en ander brengt met zich mee dat de planvorming in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

4.8 Water

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt

in het Waterbeheerplan 2016-2021. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.
Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterschap laat in het waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke (bestuurlijke) accenten zij in de samenwerking met partners willen leggen. Van daar uit wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.

Waterveiligheid

Ingezet wordt op meerlaagsveiligheid: het op orde brengen van de waterkeringen, proberen te bereiken dat in de ruimtelijke ordening meer rekening wordt gehouden met waterveiligheid en eventuele gevolgen van een overstroming. En om adequaat te kunnen optreden bij hoog water zorgt het waterschap er voor dat de crisisbeheersing op orde is.

De regionale waterkeringen worden in de planperiode opnieuw getoetst waarbij gekeken wordt of daarbij gebruik gemaakt kan worden van nieuwe normen gebaseerd op de risicobenadering. Tevens gaat het waterschap extra aandacht schenken aan de vele kilometers overige keringen die bescherming bieden op lokale schaal.

Voldoende Water

De doelen voor 'Voldoende Water' zijn uitgewerkt voor drie situaties:

1. In normale omstandigheden werkt het waterschap aan doeltreffend en doelmatig waterbeheer gericht op optimaal functiegebruik.
2. In droge omstandigheden wil het waterschap droogteschade zo lang mogelijk voorkomen.
3. In natte omstandigheden wil het waterschap wateroverlast en natschade zoveel mogelijk voorkomen.

De beleidsmatige kern voor voldoende water onder normale omstandigheden vormt de GGOR; het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater-Regiem. In de planperiode wordt dit GGOR omgevormd en uitgebreid tot het 'Voorzieningenniveau'. Daarmee wil het waterschap aan de (grond)gebruikers helder aangeven op welke wijze de landgebruik-functies bedient gaan worden, onder zowel normale, als onder droge en natte omstandigheden. Knelpunt is nog steeds de verdroging van vele natuurgebieden. Voor de maatregelen richt het waterschap zich primair op de uitvoering van de maatregelen voor Natura2000-gebieden.

Als gevolg van de klimaatontwikkeling nemen droge periodes toe. Het waterschap speelt daarop in door de maatregelen uit te voeren die in het kader van de Zoetwatervoorziening Oost Nederland zijn afgesproken. Het betreft een pakket aan maatregelen om de beschikbaarheid van zoetwater voor gebieds- en oppervlaktewaterfuncties zo lang mogelijk op peil te houden en om schade door droogte te beperken Het waterschap spaart water door het vasthouden van grond- en oppervlaktewater in het gebied. Het waterschap voert water aan waar nodig en mogelijk.

Kern van het waterbeheer onder natte omstandigheden vormen de werknormen voor regionale wateroverlast. Het waterschap gaat de komende jaren opnieuw toetsen of het gebied nog aan deze normen voldoet en zullen maatregelen nemen waar dat niet het geval is. Het streven is om de toetsingsmethodiek in Rijn Oost te harmoniseren. En het waterschap stelt een strategie op over hoe de organisatie wil omgaan met verdere klimaatontwikkeling en de gevolgen daarvan voor wateroverlast (en droogte).

Schoon water

De doelen voor een gezond en schoon watersysteem zijn een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. Vanuit de Kaderrichtlijn Water zijn voor de

grotere waterlichamen doelen en maatregelen vastgesteld in factsheets. De meest voorkomende maatregelen zijn beekherstel, aanleg van natuurvriendelijke oevers, aanleg van vistrappen en aanpassing van het onderhoud. De maatregelen zijn uitgesmeerd over de hele KRW periode tot 2027. Naast de aandacht voor de KRW waterlichamen wil het waterschap in de planperiode ook meer aandacht geven aan doelen voor overige oppervlaktewateren zoals stedelijk water, kleine waardevolle wateren en diepe plassen: het waterschap is immers beheerder van al het oppervlaktewater.

Op veel plaatsen worden de normen voor diverse chemische stoffen overschreden. Ook maakt het waterschap zich zorgen over verontreinigingen waar tot voor kort weinig aandacht voor was zoals medicijnresten en microplastics. In de planperiode wordt een emissiebeheerplan opgesteld waarin het waterschap aangeeft welke stoffen een probleem zijn of kunnen worden en welke maatregelen we daar als waterschap tegen kunnen nemen. Ook gaat het waterschap na of we aanvullende maatregelen moeten nemen op onze rwzi's om effecten van de effluentlozingen terug te dringen.

Waterketen

Als beheerder van de rioolwaterzuiveringen werkt het waterschap aan een effectieve en efficiënte behandeling van het afvalwater. Dat doet het waterschap in nauwe samenwerking met de belangrijkste partners op dat gebied: de gemeenten. Riolering en zuivering worden in samenhang bekeken waarbij het waterschap er op blijft inzetten dat relatief schoon water, zoals neerslag en grondwater, niet via de riolering wordt afgevoerd. In het beheer van de zuiveringen gaat het waterschap nauw samenwerken met de andere waterschappen in Rijn Oost om te zorgen voor efficiënt en doelmatig beheer. Bijzondere aandacht is er voor energiebesparing, terugwinnen van energie en het nuttig toepassen van rioolslib door bijvoorbeeld het terugwinnen van fosfaat.

Watertoetsproces

Op 11 mei 2017 is via www.dewatertoets.nl voor beide locaties de digitale watertoets verricht, zie Bijlage 3 en Bijlage 4. Voor de locatie Oldenzaalseweg 148 in Reutum geldt de korte procedure. Het waterschap geeft rekening houdende met het geldende beleid een positief advies.

Voor de Elsweg 4 in Tubbergen geldt dat deze een beperkingszone is geraakt (i.v.m wijzigen klimaat) Het plangebied aan de Elsweg 4 is echter voor een groot deel reeds bebouwd. Het nieuwe bijgebouw wordt gerealiseerd op de plaats van een bestaand bijgebouw. Hierbij vindt wel een vergroting plaats van ca. 200 m² aan verharding. Bij e-mailbericht van 12 juni 2017 heeft het waterschap Vechtstromen laten weten dat de invloed van het plan op de waterhuishouding gering is. Voor het bijgebouw geldt dat er voldoende hoog gebouwd moet worden.

Verder is er in de nabijheid van het plangebied waterloop 09020303 van waterschap Vechtstromen aanwezig. De waterloop heeft een belangrijke aan-, af-, en doorvoer functie. Voor het onderhoud van deze waterlopen is een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de insteek noodzakelijk. In deze obstakelvrije zone mag niet zonder toestemming van het waterschap worden gebouwd. Deze obstakelvrij zone is gelegen op voldoende afstand van het plangebied en wordt zodoende niet geraakt.

Wanneer voornoemde opmerkingen in het plan meegenomen worden heeft waterschap Vechtstromen geen bezwaar. Voor het aspect water is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.9 Ecologie

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De wettelijke kaders hiervoor worden gevormd door Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), nationale regelgeving (Wet natuurbescherming) en provinciale regelgeving (NNN in provinciale verordening).

Toets

Natura 2000-gebieden

Het plangebieden behoren niet tot Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt voor de Oldenzaalseweg 148 in Reutum op 3,9 km (Achter de Voort,

Agelerbroek en Voltherbroek) en voor de Elsweg 4 in Tubbergen op minimaal 2.2 km afstand (Springendal en Dal van de Mosbeek). De invloedsfeer van het onderhavig plan is beperkt en blijft lokaal, zodoende is er geen sprake van significante negatieve effecten op deze Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gronden die tot het NNN behoren liggen voor de Elsweg 4 in Tubbergen op minimaal 500 meter afstand van het plangebied. Voor de Oldenzaalseweg 148 in Reutum is dit circa 65 m. Vanwege de lokale invloedsfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatieve effecten op deze gebieden.

Voor wat betreft de sloop van de schuur aan de Elsweg 4 in Tubbergen is door Natuurbank Overijssel (kenmerk: 1723, d.d. 05-07-2017) een briefrapport opgesteld. Zie hiervoor Bijlage 5. Onderstaand worden de bevindingen uit dit rapport kort besproken.

Op 3 juli 2017 is het gebouw onderzocht. Er is onder andere gekeken naar de aanwezigheid van vogelnesten en verblijfplaatsen van vleermuizen in het gebouw. Er is gekeken naar invliegopeningen van vogels en vleermuizen, zoals openingen in het dakvlak en in de muur (open stootvoegen en ventilatieopeningen).

Er zijn in het gebouw geen vogelnesten of vleermuizen waargenomen. Het gebouw vormt geen rust- of verblijfplaats van beschermde diersoorten. De ventilatieopeningen in de buitenmuur worden niet benut door vleermuizen om de spouw te bereiken. Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat het slopen van het gebouw niet leidt tot overtreding van de verbodsbepalingen zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming. Door het uitgevoerde natuurwaardenonderzoek heeft initiatiefnemer voldaan aan artikel 1.11 van de Wnb (zorgplicht).

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wnb aangevraagd te worden om het gebouw te mogen slopen.

De gronden in de plangebieden betreffen voor het overige gronden die reeds bij het woonerf gelegen zijn. Aan de Oldenzaalseweg 148 is reeds sprake van opslag en verharding. Gelet op de terreingesteldheid en het regelmatige onderhoud van de gronden biedt de locatie geen geschikt habitat voor beschermde flora en/of fauna. Op basis hiervan lijkt aantasting van het een leefgebied van beschermde soorten niet aan de orde. Nader onderzoek naar de natuurwaarden wordt niet noodzakelijk geacht.

4.10 Archeologie en Cultuurhistorie

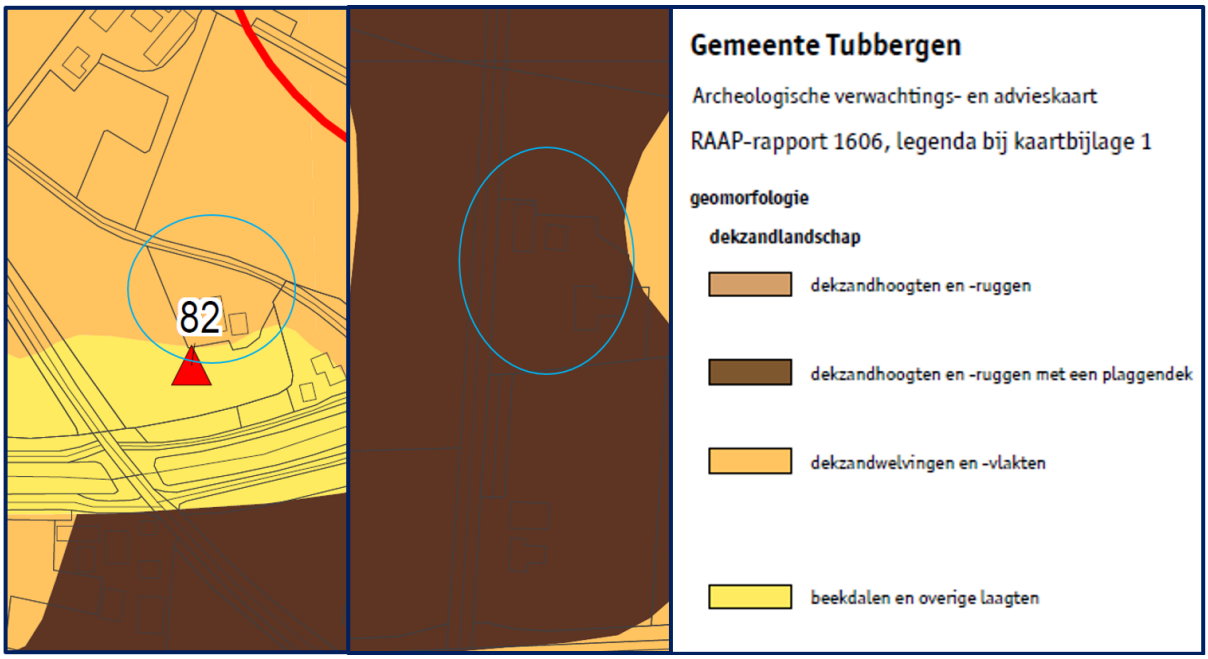
Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumtenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. 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.

Archeologie

Op basis van de Archeologische verwachtings- en advieskaart van de gemeente Tubbergen liggen de plangebieden in verschillende gebiedskenmerken. Een uitsnede van beide locaties is onderstaand weergegeven.



Figuur 4.3: uitsnede archeologische verwachtingenkaart gemeente Tubbergen

Toets

Oldenzaalseweg 148, Reutum

De locatie aan de Oldenzaalseweg is voor het overgrote deel gelegen in het gebiedkenmerk 'dekzandwelvingen en -vlakten en deels in 'beekdalen en overige laagten'. In figuur 4.3 is de uitsnede voor de Oldenzaalseweg 148 links weergegeven. Gezien deze kenmerken geldt ter plaatse een onderzoekplicht bij plangebieden groter dan 5.000 m² en dieper dan 40 cm. De ontwikkeling waarin dit plan voorziet blijven ruim onder deze norm. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Elsweg 4, Tubbergen

Voor de locatie aan de Elsweg 4 geldt het kenmerk 'dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendek' (rechter uitsnede in figuur 4.3). Op basis van dit gebiedkenmerk geldt door deze gebieden een onderzoekplicht bij plangebieden met bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Deze norm wordt met door onderhavig plan ruimschoots onderschreden. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

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. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Toets

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel kan worden afgeleid dat er in de directe omgeving van de plangebieden geen waardevolle cultuurhistorische elementen aanwezig zijn. Derhalve wordt geconcludeerd dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect 'cultuurhistorie'.

4.11 Verkeer / parkeren

De plangebieden worden ontsloten via enerzijds de Elsweg en anderszijds de Oldenzaalseweg. Beide wegen betreffen 60 km/u wegen in het buitengebied van de gemeente Tubbergen. De ontwikkelingen brengen geen structurele toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Zodoende kunnen de verkeersbewegingen eenvoudig via de huidige weg worden afgewikkeld. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Het parkeren vindt plaats op het eigen erf, waar voldoende ruimte is om in parkeerplaatsen te voorzien. De benodigde ruimte voor parkeren neemt bovendien niet toe. De ontwikkelingen voorzien niet in uitbreiding het personeelsbestand of in het toevoegen van een verkeersaantrekkende functie, maar met name in de opslagmogelijkheden op beide percelen. De bestaande parkeergelegenheden op het eigen erf zijn daarom ook in de toekomstige situatie toereikend. Het aspect 'parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor dit plan.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Planopzet en systematiek

De hiervoor beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

5.2 Toelichting op de regels

5.2.1 Opbouw

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht is sinds 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. Navolgend wordt de opbouw, indeling en systematiek van de regels kort toegelicht.

Inleidende regels

- *Begrippen*

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

- *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *bestemmingsomschrijving*:

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;

- *bouwregels:*

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart);

- *afwijken van de bouwregels:*

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels ten aanzien van het oppervlak en de vorm van bijbehorende bouwwerken;

- *specifieke gebruiksregels:*

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is.

Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies;

- *afwijken van de gebruiksregels:*

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het in de bestemmingsomschrijving beschreven gebruik van hoofdgebouwen.

Algemene regels

- *Anti-dubbeltelregel:*

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;

- *Algemene bouwregels:*

In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen van geluidgevoelige functies langs wegen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen;

- *Algemene gebruiksregels:*

Deze bepaling bevat een opsomming van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in algemene zin;

- *Algemene aanduidingsregels:*

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone – geen boom- en sierteelt toegestaan', 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'vrijwaringszone – radarverstoringsgebied';

- *Algemene afwijkingsregels:*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

- *Algemene wijzigingsregels:*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

- *Overige regels:*

Hier staan regels geformuleerd ten aanzien van parkeren en laden/lossen.

Overgangs- en slotregels

- *Overgangsrecht:*

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het overgangsrecht is opgenomen zoals opgenomen in artikel 3.2.1 Bro. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;

- *Slotregel:*

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.2.2 Bestemmingen

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten), algemene regels (zoals bouwregels, gebruiksregels en proceduregels) en de overgangs- en slotregels, zijn de volgende bestemmingen in dit plan opgenomen:

Bestemmingen

- 'Agrarisch - 2'

De gebiedsbestemming Agrarisch - 2 omvat de agrarische gebieden, die naast een landschappelijke waarde ook een natuurlijke waarde bezitten. Het gaat hierbij voornamelijk om brongebieden van beken en/of beekdalen (geheel of gedeeltelijk) en kwelgebieden. De

gronden die zijn bestemd als "Agrarisch 2" zijn bestemd voor het agrarisch gebruik. In onderhavig plan zijn de gronden daarnaast bestemd voor de landschappelijke inpassing.

- 'Wonen'

Bij burgerwoningen zijn, net als bij agrarische bouwvlakken, kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan. Binnen dit plan geldt voor beide percelen dat er sprake is van dergelijke activiteiten. Zodoende worden beide locaties voorzien van een passende aanduiding om de bedrijfsactiviteiten kenbaar te maken.

Voor de locatie Elsweg 4'geldt dat daarom de specfieke aanduding 'hovenier' is opgenomen. Alhoewel het bedrijf EKU geen standaard hoveniersbedrijf betreft (activiteiten bestaan onder meer uit machinaal vegen en onkruidbestrijding en aanleg van bijvoorbeeld speeltoestellen en/of riolering), is gekozen voor deze aanduiding om de activiteiten te kunnen groeperen.

Voor de locatie Oldenzaalseweg 148 geldt een specifieke aanduiding 'aannemersbedrijf' voor het bestemmingsvlak. De werkzaamheden van Kamphuis Timmerwerken zijn passend bij een kleinschalig aannemersbedrijf, waarbij op de locatie Oldenzaalseweg 148 een kleinschalige werkplaats en opslag aanwezig is.

Binnen het onderhavige plan is daarnaast de toegestane hoeveelheid vrijstaande bijgebouwen vergroot. Deze maximum oppervlakte is vastgelegd door het aanbrengen van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m2)'. Daarnaast is het bestemmingsvlak voor de Elsweg 4 in Tubbergen aangepast, zodat het beoogde bijgebouw passend is binnen het woonvlak.

- 'Waarde - Archeologie 3'

De gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3' gekregen. De gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze dubbelbestemming is gekoppeld aan een plicht van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden alsmede aan bouwwerkzaamheden.

Ingrepen in de bodem zijn in deze gebieden in principe niet toegestaan bij bodemingrepen over een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld. Alleen als aangetoond is dat er geen archeologische waarden meer zijn, deze niet onevenredig worden geschaad of er maatregelen worden getroffen om de waarden te beschermen, is het mogelijk hier bodemroerende werkzaamheden uit te voeren. De omgevingsvergunningen worden alleen verleend wanneer er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de voorkomende archeologische en cultuurhistorische waarden. De omgevingsvergunning is niet nodig voor werkzaamheden die gerekend worden tot het normale onderhoud.

- 'Waarde - Archeologie 4'

De gebieden met een lage en middelmatige archeologische verwachtingswaarde hebben de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 gekregen. De gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze dubbelbestemming is gekoppeld aan een plicht van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden alsmede aan bouwwerkzaamheden.

Ingrepen in de bodem zijn in deze gebieden in principe niet toegestaan bij bodemingrepen over een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld. Alleen als aangetoond is dat er geen archeologische waarden meer zijn, deze niet onevenredig worden geschaad of er maatregelen worden getroffen om de waarden te beschermen, is het mogelijk hier in dat geval bodemroerende werkzaamheden uit te voeren. De omgevingsvergunningen worden alleen verleend wanneer er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de voorkomende archeologische en cultuurhistorische waarden. De omgevingsvergunning is niet nodig voor werkzaamheden die gerekend worden tot het normale onderhoud.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. 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, waaronder leges, komen voor rekening van de aanvrager. Met de aanvrager wordt daarnaast een overeenkomst gesloten waarin tevens de planschade is afgedekt. Met de andere initiatiefnemer wordt eveneens een planschadeovereenkomst afgesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderzins verzekerd en kan de raad op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

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

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

Defensie
Bij brief van 16 februari 2012 wordt aangegeven dat binnen het Ministerie van Defensie de behartiging van ruimtelijke uitgevoerd door de Dienst Vastgoed Defensie. Het gaat hierbij om militaire terreinen (direct ruimtebeslag), het beheer van diverse zoneringen, brandstofleidingen, verstoringsgebieden, laagvliegroutes en -gebieden (indirect ruimtebeslag). De belangen die door het Ministerie van Defensie worden bewaakt, spelen in het voorliggend plan geen rol. Vooroverleg met de Dienst Vastgoed Defensie (Directie noord) is niet vereist.

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

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft in juli 2016 een uitzonderingslijst opgesteld van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Hierin is opgenomen dat indien de gemeente over een eigen kwaliteitskader beschikt dat in lijn is met het Werkboek KGO en de Omgevingsvisie er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden.

De gemeente heeft uitvoering gegeven aan de gelegenheid om een eigen beleidsinvulling te geven aan het KGO-beleid. Dit is vormgegeven in het 'Beleidskader voor de toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving', welke geaccordeerd is door de provincie. De gemeente Tubbergen heeft nu een Schuur voor schuur-regeling vastgesteld welke een aanvulling vormt op het gemeentelijk KGO-beleid. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van deze regeling. Geconstateerd wordt dat voorliggende ontwikkeling passend is binnen het gemeentelijke kwaliteitskader. Voor het overige worden geen provinciale belangen geraakt. Provinciaal vooroverleg is niet noodzakelijk.

Waterschap Vechtstromen
Op 11 mei 2017 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap Vechstromen - rekening houdende met het geldende waterschapsbeleid - een positief advies geeft. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 27 september voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Standaard vooronderzoek - Elsweg 4 Tubbergen

RAPPORT STANDAARD VOORONDERZOEK
conform NEN 5725
Elsweg 4 - Tubbergen

Opdrachtgever:
EKU Tubbergen

Locatie:
Elsweg 4
7651 LB Tubbergen

Juli 2017

KRUSE GROEP
INFRA | MILIEU | SLOOPWERKEN | VASTGOED

Kruse Milieu BV

Bezoekadres:
Huyerenseweg 33
7678 SC Geesteren

Internet:
info@krusegroep.nl
www.krusegroep.nl

Postadres:
Postbus 51
7650 AB Tubbergen

Bankgegevens:
ABN AMRO:
NL34ABNA0501538739

Tel: 0546 - 63 96 63

KvK: 06068751
BTW-nr: NL 8019.25.125.B01

Rapport Standaard Vooronderzoek conform NEN 5725
Elsweg 4 - Tubbergen

Opdrachtgever:
EKU Tubbergen
Elsweg 4
7651 LB Tubbergen

Locatie:
Elsweg 4
7651 LB Tubbergen

Projectcode: 17043725

Rapportagedatum: 19 juli 2017

Auteur: ing. J. Lammers

INHOUD

		Pagina
1	Inleiding	1
2	Locatiegegevens	2
3	Werkwijze	3
3.1	Verzamelen van de historische en huidige gegevens	3
3.2	Methodiek en beschikbare informatie	3
4	Bodemsamenstelling en geohydrologie	4
5	Historische informatie	5
5.1	Algemeen	5
5.2	Historische beschrijving	5
5.3	Bodemdossiers	5
6	Huidig en toekomstig gebruik van de locatie	7
6.1	Huidig gebruik	7
6.2	Toekomstig gebruik	7
7	(Financieel) Juridische aspecten	8
8	Conclusies	9

Bijlagen

I	Historische topografische kaart (1923)
	Historische topografische kaart (1935)
	Historische topografische kaart (1955)
	Historische topografische kaart (1965)
	Historische topografische kaart (1988)
	Historische topografische kaart (1997)
	Actuele topografische kaart (2015)
II	Situatietekening nieuwe schuur
III	Luchtfoto
IV	Fotoreportage
V	Kadastraal bericht object + kadastrale kaart
VI	Informatie Gemeente Tubbergen

1 Inleiding

In opdracht van EKU Tubbergen heeft Kruse Milieu BV een vooronderzoek op basis van norm NEN 5725 (hoofdstuk 5, standaard vooronderzoek) uitgevoerd voor de locatie Elsweg 4 in Tubbergen.

Het vooronderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw van een opslagschuur.

Onderhavig vooronderzoek heeft tot doel inzicht te krijgen in hoeverre verontreinigingen kunnen zijn ontstaan door huidige en/of voormalige (bedrijfs)activiteiten of dat er sprake is van een (historische) verontreiniging.

Het vooronderzoek is uitgevoerd volgens norm NEN 5725, “Bodem. Leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek”, NNI Delft, januari 2009.

2 Locatiegegevens

De algemene gegevens van het te onderzoeken terreindeel zijn:

Adres	: Elsweg 4, 7651 LB te Tubbergen
Kadastrale registratie	: Gemeente Tubbergen, sectie E, nummers 2680 (ged.) en 2681 (ged.). De nieuwe schuur wordt op perceel 2680 gebouwd.
Oppervlakte geografische besluitvormingsgebied	: circa 250 m^2
Coördinaten* RD-stelsel	: x = 250.73 en y = 493.70

(*centrale punt van het te onderzoeken terreindeel)

3 Werkwijze

3.1 Verzamelen van de historische en huidige gegevens

Ten behoeve van het verzamelen van historische en huidige gegevens hebben de navolgende raadplegingen van bronnen plaatsgevonden:

- informatie gemeente Tubbergen:
- vaststellen van het huidige en historisch gebruik op de locatie, binnen het geografisch besluitvormingsgebied. De hierbij geraadpleegde internetsites zijn:
  - Overijsel in kaart
  - Google Earth
  - ArcGis Explorer
  - www.kadaster.nl
  - BAG-viewer
  - Bodematlas Overijssel (waaronder omgevingsrapport)
  - Wateratlas Overijssel
- archief Kruse Milieu BV
- interview (mondeling, telefonisch of per e-mail) met de opdrachtgever (de heer E. Kuipers)
- veldinspectie (de heer P. Haverkort van Kruse Milieu BV) + interview eigenaar (de heer Kuipers, de zoon van de opdrachtgever).

De aldus verkregen informatie is samengevat en geïnterpreteerd in de hoofdstukken 4, 5, 6 en 7.

3.2 Methodiek en beschikbare informatie

Bij de gemeente Tubbergen is een vervallen hinderwetvergunning aanwezig van de locatie Elsweg 4 in Tubbergen. Op de locatie is eerder een bodemonderzoek uitgevoerd.

Alleen informatie die betrekking heeft op het geografisch besluitvormingsgebied (met een buffer van 25 meter) wordt in dit vooronderzoek behandeld.

4 Bodemsamenstelling en geohydrologie

Op basis van literatuurstudie is de onderstaande regionale geohydrologische situatie afgeleid:
- Het terrein ligt op de verborgen stuwwal Albergen-Tubbergen.
- Het maaiveld bevindt zich circa 21.9 meter boven NAP.
- De deklaag bestaat uit kwartair zand en is ter plaatse zeer dun. Onder deze deklaag bevindt zich een tertiaire kleilaag. Het doorlatend vermogen is eveneens gering.
- De grondwaterspiegel bevindt zich onder invloed van de tertiaire bodemlaag niet meer dan circa 1.0 meter onder het maaiveld. De globale stromingsrichting van het freatische grondwater wordt beïnvloed door afstroming vanaf de Tubberger Esch. De lokale stromingsrichting is (noord)westelijk gericht.
- In de directe omgeving bevindt zich geen waterwingebied of oppervlaktewater van enige betekenis.

5 Historische informatie

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de verkregen resultaten en inzichten behandeld van informatie van de gemeente, opdrachtgever en historisch kaartmateriaal.

5.2 Historische beschrijving

In bijlage I zijn 8 (historische) topografische kaartfragmenten weergegeven uit de periode 1930 tot en met 2016. Het volgende valt op te maken uit het geraadpleegde kaartmateriaal:

Historische topografische kaarten tot 1965
De onderzoekslocatie was tot medio jaren ’30 van de vorige eeuw woeste grond (heide). Vanaf circa 1930 is de locatie in gebruik als erf en agrarische grond. De westelijk gelegen Elsweg is weergegeven op historische kaarten van rond 1850, deze is in rond 1980 verhard. Vanaf circa 1930 is er bebouwing op de percelen weergegeven. De locatie waar de nieuwe schuur gepland is, is onbebouwd.

Historische topografische kaart 1965-1997
In de jaren ’60 is de boerderij uitgebreid. De houtwal rond het erf is verwijderd en er is meer bebouwing zichtbaar. Op de locatie van de nieuwe schuur is op de topografische kaarten ook bebouwing zichtbaar.

Historische topografische kaart na 1997
De huidige bebouwing is zichtbaar. Volgens de BAG dateren de woning en de 2 kleinere schuren van 1994, de grotere schuur dateert van 2015.

Uit bovengenoemde informatie en kaartfragmenten valt op te maken dat de onderzoekslocatie gedurende lange tijd min of meer dezelfde functie (agrarisch) heeft gehad. Het terreindeel, waar de nieuwe schuur is gepland, is zover na te gaan tot de jaren ‘60 in gebruik geweest als agrarische grond. Vanaf de jaren ’60 is de locatie bebouwd geweest. De locatie is in gebruik geweest als varkenshouderij, maar al ruim 10 jaar wordt er op de locatie geen vee meer gehouden. Er zijn geen tekenen van verdachte (bedrijfs)activiteiten. In het verleden is op het erf diesel opgeslagen in 2 vaten van 200 liter, deze bevond zich bij de inmiddels gesloopte kapschuur op circa 20 meter afstand van de onderzoekslocatie. Er zijn geen calamiteiten bekend, waardoor de bodemkwaliteit negatief is beïnvloed.

5.3 Bodemdossiers

Binnen het geografisch besluitvormingsgebied zijn 2 gedateerde bodemonderzoeken bekend, waarvan er één is verricht binnen de onderzoeklocatie.

Verkennend bodemonderzoek, Elsweg 4 te Tubbergen uitgevoerd door DHV.
Uit de resultaten van dit onderzoek bleek het volgende:
Bovengrond: licht verontreinigd met minerale olie
Ondergrond: niet verontreinigd
Grondwater: licht verontreinigd met cadmium, koper en fenolen en sterk verontreinigd met zink.
De minerale olie in de bovengrond is mogelijk veroorzaakt door humuszuren in de bodem. Het zink in het grondwater heeft mogelijk een natuurlijke oorzaak.

Van de zuidelijk gelegen locatie Elsweg 2 is eveneens een bodemonderzoek bekend:

Verkennend bodemonderzoek, Elsweg 2 te Tubbergen, CBB, d.d. 1 februari 1994
Er zijn bij dit bodemonderzoek geen verontreinigingen aangetoond in de boven- of ondergrond of in het grondwater.

6 Huidig en toekomstig gebruik van de locatie

6.1 Huidig gebruik

Kaartmateriaal en luchtfoto's van de huidige situatie zijn opgenomen in de bijlagen I, II en III. In bijlage IV is een fotoreportage opgenomen.

De onderzoekslocatie is bebouwd met een kleine schuur. Inpandig bevinden zich betonvloeren. Deze schuur wordt gesloopt ten behoeven van de nieuw te bouwen schuur.

De locatie wordt gebruikt door EKU Hoveniersbedrijf. Er wordt op het perceel op kleine schaal brandstof opgeslagen (in jerrycans op een vloeistofdichte vloer), deze opslag bevindt zich niet op de onderzoekslocatie. Er is geen wasplaats aanwezig voor de machines, deze worden niet op de locatie schoongemaakt. In de grotere schuur is een kast aanwezig waar bestrijdingsmiddelen worden opgeslagen (maximaal 30 liter), deze kast bevindt zich niet op de onderzoekslocatie.

Het kleine te slopen schuurtje was voorheen in gebruik als kantoor en is momenteel in gebruik als opslag van onder andere pylonen, hekken en verkeersborden.

Het terreindeel, waar de nieuwe schuur staat gepland, is bebouwd met een kleine schuur.

Tijdens het locatiebezoek zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen.

6.2 Toekomstig gebruik

Op het noordelijke deel van de onderzoekslocatie zal een opslagschuur worden gebouwd. Een tekening van de toekomstige situatie is weergegeven op een situatietekening in bijlage II.

7 (Financieel) Juridische aspecten

De gegevens omtrent de huidige eigenaar van de onderzoekslocatie (kadastraal bericht object), alsmede een kadastrale kaart zijn opgenomen in bijlage V.

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB (Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken) en de Basisregistratie Kadaster.

8 Conclusies

De onderzoekslocatie is sinds jaren in gebruik als erf. Hiervoor is het in gebruik geweest als agrarische grond. Er is geen informatie beschikbaar waaruit blijkt dat de bodem verontreinigd is. De onderzoekslocatie kan worden beschouwd als onverdacht.

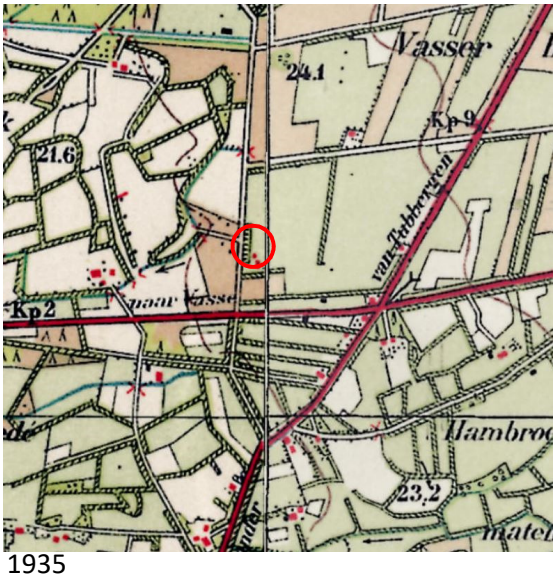
Er zijn op basis van de gegevens uit dit vooronderzoek geen bezwaren uit milieukundig oogpunt tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen.

Er is geen noodzaak om bodemonderzoek uit te voeren.

Bijlage I

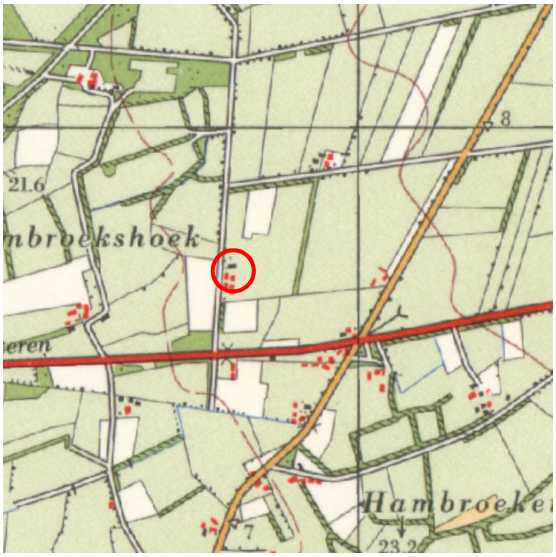
Historische Topografische kaart (1923)
Historische Topografische kaart (1935)
Historische Topografische kaart (1955)
Historische Topografische kaart (1965)
Historische Topografische kaart (1988)
Historische Topografische kaart (1997)
Actuele Topografische kaart (2015)

1923



1935

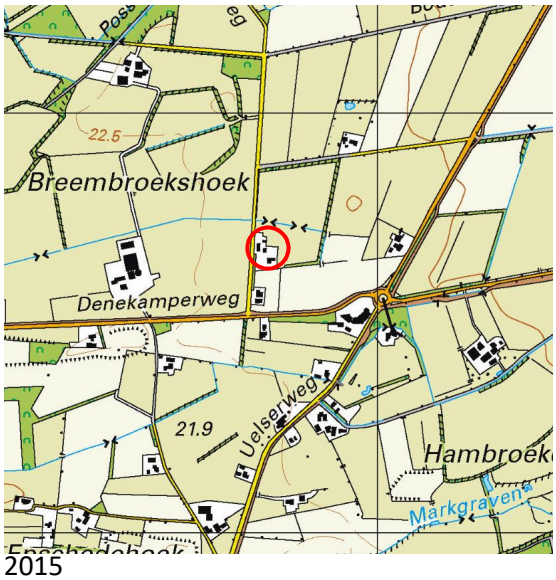
1955



1965

1988

1997


22.5
Breembroekshoek
Denekamperweg
Uelserweg
21.9
Hambroek
Markgraven
2015

Bijlage II
Situatietekening nieuwe schuur

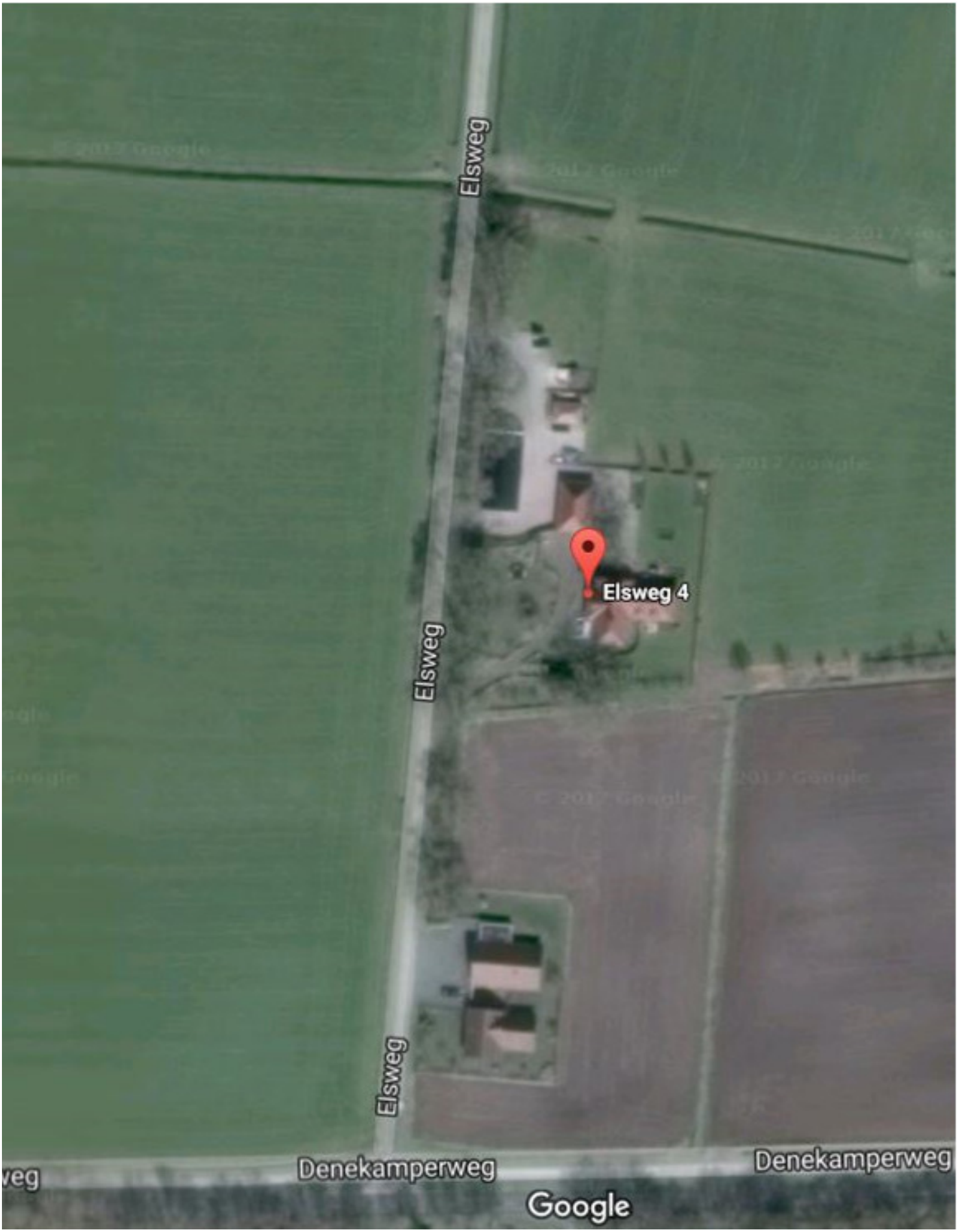
hannink
landschapsvormgeving

A:	Nieuw te bouwen schuur in het kader van de schuur voor schuur regeling.
B:	Deels nieuw aan te planten of te verplanten beukenhaag. Bijplanten Fagys sylvatica in de maat 80-100.
C:	Erfverharding (deels aan te passen).
D:	Reeds bestaande fruitbomen.
E:	Bestaande woning en bijgebouwen.
F:	(Sier)tuin.
G:	Bestaande houtopstanden.
H:	Weide in agrarisch gebruik.
I:	Bestaande bomen.
J:	Bestaande houtsingel(s) rondom het perceel.
K:	Elsweg.
L:	Gronden in agrarisch gebruik.

Project:	Landschappelijke inpassing	Getekend:	N. Hannink	Status:	DO	Tekening: Poster_DO_V1_Kuipers
Naam:	Dhr. E. Kuipers	Datum:	18-01-2017 gew. 17-05-2017	Aantal pag.:	1	
Adres:	Elsweg 4	Gecontroleerd:	NH	Formaat:	A3	
Postcode:	Tubbergen	Schaal:	1:1000	Noord:	Kaart is noordgericht	

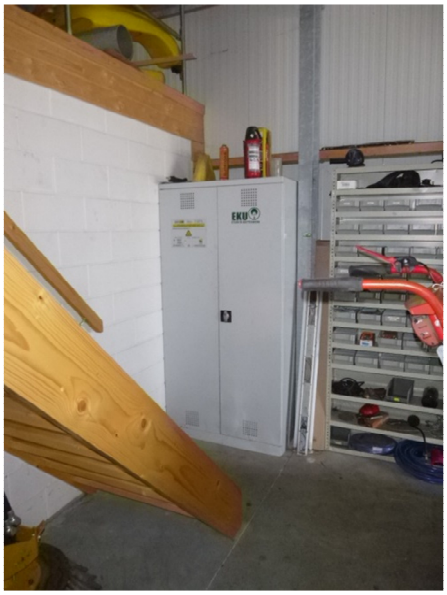
www.hanninkadvies.nl

Bijlage III
Luchtfoto


Elsweg
Elsweg 4
Elsweg
Elsweg
Denekamperweg
Denekamperweg
Google

Bijlage IV
Fotoreportage

7-VNS-59


EKU

Bijlage V
Kadastraal bericht object + kadastrale kaart

Kadastraal bericht object

Kadaster Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	TUBBERGEN E 2680	19-7-2017
	Elsweg TUBBERGEN	11:49:45
Uw referentie:	17043725	
Toestandsdatum:	18-7-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	**TUBBERGEN E 2680**	
Grootte:	1 ha 45 a 70 ca	
Coördinaten:	250803-493678	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)	
Locatie:	Elsweg TUBBERGEN	
Koopsom:	€ 65.565	Jaar: 2014
Ontstaan op:	25-7-1995	
Ontstaan uit:	**TUBBERGEN E 2552 gedeeltelijk** **TUBBERGEN E 936 gedeeltelijk** **TUBBERGEN E 935 gedeeltelijk**	

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer **Edwald Gerard Herbert Kuipers**
Elsweg 4
7651 LB TUBBERGEN
Geboren op: 23-08-1968
Geboren te: ALMELO
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: **HYP4 64496/15** d.d. 20-6-2014
Eerst genoemde object in brondocument: TUBBERGEN E 2680

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Ontleend aan: **HYP4 64496/15** d.d. 20-6-2014

Gerechtigde

ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN DE BELEMM. WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL

Enexis B.V.

Magistratenlaan 116
5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH

Postadres:	Postbus: 856 5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH
Zetel:	ROSMALEN
KvK-nummer:	17131139 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:	**HYP4 63720/22**	d.d. 19-12-2013
Brondocumenten mogelijk van belang:	**HYP4 67271/69**	d.d. 30-11-2015

OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ 84 TBG02 15145

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadastraal bericht object

Kadaster Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	TUBBERGEN E 2681 Elsweg 4 7651 LB TUBBERGEN	19-7-2017 11:52:36
Uw referentie:	17043725	
Toestandsdatum:	18-7-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	**TUBBERGEN E 2681**
Grootte:	20 a 13 ca
Coördinaten:	250725-493637
Omschrijving kadastraal object:	WONEN ERF - TUIN
Locatie:	Elsweg 4 7651 LB TUBBERGEN Elsweg 4 A 7651 LB TUBBERGEN
Ontstaan op:	25-7-1995
Ontstaan uit:	**TUBBERGEN E 2552 gedeeltelijk** **TUBBERGEN E 935 gedeeltelijk**

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75254 d.d. 19-9-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde
Onbekend aandeel in
GEBRUIK EN BEWONING

De heer **Louisius Hermanus Kuipers**
Elsweg 4 A
7651 LB TUBBERGEN
Geboren op: 19-09-1940
Geboren te: TUBBERGEN
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: **HYP4 7934/18 reeks ZWOLLE** d.d. 22-3-1994
Eerst genoemde object in brondocument: TUBBERGEN E 2552 gedeeltelijk

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw **Maria Berendina Oude Geerdink**
Elsweg 4 A

7651 LB TUBBERGEN
Geboren op: 25-05-1942
Geboren te: TUBBERGEN
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Ontleend aan: BSA 505/17001 reeks ZWOLLE d.d. 10-5-2005

RAADPLEEG BRONDOCUMENT
A
Ontleend aan: **HYP4 7934/18 reeks ZWOLLE** d.d. 22-3-1994

Gerechtigde
Onbekend aandeel in
GEBRUIK EN BEWONING

Mevrouw **Maria Berendina Oude Geerdink**
Elsweg 4 A
7651 LB TUBBERGEN
Geboren op: 25-05-1942
Geboren te: TUBBERGEN
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: **HYP4 7934/18 reeks ZWOLLE** d.d. 22-3-1994
Eerst genoemde object in brondocument: TUBBERGEN E 2552 gedeeltelijk

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
De heer **Louisius Hermanus Kuipers**
Elsweg 4 A
7651 LB TUBBERGEN
Geboren op: 19-09-1940
Geboren te: TUBBERGEN
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Ontleend aan: BSA 505/17001 reeks ZWOLLE d.d. 10-5-2005

RAADPLEEG BRONDOCUMENT
A
Ontleend aan: **HYP4 7934/18 reeks ZWOLLE** d.d. 22-3-1994

Gerechtigde
EIGENDOM BELAST MET GEBRUIK EN BEWONING

De heer **Edwald Gerard Herbert Kuipers**
Elsweg 4
7651 LB TUBBERGEN
Geboren op: 23-08-1968
Geboren te: ALMELO
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: **HYP4 7934/18 reeks ZWOLLE** d.d. 22-3-1994
Eerst genoemde object in brondocument: TUBBERGEN E 2552 gedeeltelijk

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: BSA 506/2002 reeks ZWOLLE d.d. 30-5-2005

Gerechtigde

ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN DE BELEMM. WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL

Enexis B.V.
Magistratenlaan 116
5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH

Postadres:	Postbus: 856 5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH
Zetel:	ROSMALEN
KvK-nummer:	17131139 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:	**HYP4 63720/22**	d.d. 19-12-2013
Brondocumenten mogelijk van belang:	**HYP4 67271/69**	d.d. 30-11-2015

OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ 84 TBG02 15145

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

0 m 10 m 50 m

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 19 juli 2017
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente	TUBBERGEN
Sectie	E
Perceel	2680

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage VI
Informatie Gemeente Tubbergen

Aanvrager: Kruse
Locatie: Elsweg 4 Tubbergen
Behandeld door: C. Roeleveld

Bodemonderzoek:
Locatie: Elsweg

Naam onderzoek	Rapport Nummer	Adviesbureau	Datum	Conclusie
Elsweg 4 Tubbergen Verk onderzoek NVN 5740	GJHB/AHE/TC/JG/408	DHV	-	Hyp. 'onverdacht' verworpen: in bg. min. olie >s (humuszuren), in gw Zn>i (natuurlijk) en Cd, Cu en fenol>s. Geen nader onderz. noodz. zw:- bg: olie>s (humus) og:- gw: Zn>i (natuur), Cd,Cu,Fenol>s
Elsweg 2 Tubbergen Verk onderzoek NEN 5740	-	CBB	1-2-1994	BG: - OG: - GW: -

Bron:
Deze gegevens zijn afkomstig uit het bodeminformatiesysteem.

Leges:
Op grond van de legesverordening Tubbergen/Dinkelland 2017 artikel 1.19.3 moet u leges betalen voor het op verzoek doen van naspeuringen in de in het gemeentearchief berustende stukken, voor ieder daaraan besteed kwartier € 18,--.
De kosten voor deze bodeminformatie bedragen € 18,--.

Voor de betaling van de leges ontvangt u apart een nota. Op deze nota staat hoe u de leges moet betalen en hoe u hiertegen bezwaar kunt maken.

Bijlage 2 Standaard vooronderzoek - Oldenzaalseweg 148 Reutum

RAPPORT STANDAARD VOORONDERZOEK
conform NEN 5725
Oldenzaalseweg 148 - Reutum

Opdrachtgever:
Kamphuis Timmerwerken

Locatie:
Oldenzaalseweg 148
7667 RR Reutum

Juli 2017

KRUSE GROEP
INFRA | MILIEU | SLOOPWERKEN | VASTGOED

Kruse Milieu BV

Bezoekadres:
Huyerenseweg 33
7678 SC Geesteren

Internet:
info@krusegroep.nl
www.krusegroep.nl

Postadres:
Postbus 51
7650 AB Tubbergen

Bankgegevens:
ABN AMRO:
NL34ABNA0501538739

Tel: 0546 - 63 96 63

KvK: 06068751
BTW-nr: NL 8019.25.125.B01

Rapport Standaard Vooronderzoek conform NEN 5725
Oldenzaalseweg 148 - Reutum

Opdrachtgever:
Kampuis Timmerwerken
Oldenzaalseweg 148
7667 RR Reutum

Locatie:
Oldenzaalseweg 148
7667 RR Reutum

Projectcode: 17043625

Rapportagedatum: 19 juli 2017

Auteur: ing. J. Lammers

INHOUD

		Pagina
1	Inleiding	1
2	Locatiegegevens	2
3	Werkwijze	3
3.1	Verzamelen van de historische en huidige gegevens	3
3.2	Methodiek en beschikbare informatie	3
4	Bodemsamenstelling en geohydrologie	4
5	Historische informatie	5
5.1	Algemeen	5
5.2	Historische beschrijving	5
5.3	Bodemdossiers	5
6	Huidig en toekomstig gebruik van de locatie	6
6.1	Huidig gebruik	6
6.2	Toekomstig gebruik	6
7	(Financieel) Juridische aspecten	7
8	Conclusies	8

Bijlagen

I	Historische topografische kaart (1903)
	Historische topografische kaart (1905)
	Historische topografische kaart (1935)
	Historische topografische kaart (1976)
	Historische topografische kaart (1988)
	Actuele topografische kaart (2015)
II	Situatietekening nieuwe schuur
III	Luchtfoto
IV	Fotoreportage
V	Kadastraal bericht object + kadastrale kaart
VI	Informatie Gemeente Tubbergen

1 Inleiding

In opdracht van Kamphuis Timmerwerken uit Reutum heeft Kruse Milieu BV een vooronderzoek op basis van norm NEN 5725 (hoofdstuk 5, standaard vooronderzoek) uitgevoerd voor de locatie aan de Oldenzaalseweg 148 in Reutum.

Het vooronderzoek is uitgevoerd ten behoeve van een bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen nieuwbouw van een opslagschuur.

Onderhavig vooronderzoek heeft tot doel inzicht te krijgen in hoeverre verontreinigingen kunnen zijn ontstaan door huidige en/of voormalige (bedrijfs)activiteiten of dat er sprake is van een (historische) verontreiniging.

Het vooronderzoek is uitgevoerd volgens norm NEN 5725, “Bodem. Leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek”, NNI Delft, januari 2009.

2 Locatiegegevens

De algemene gegevens van het te onderzoeken terreindeel zijn:

Adres	: Oldenzaalseweg 148, 7667 RR te Reutum
Kadastrale registratie	: Gemeente Tubbergen, sectie Q, nummer 2046 (ged.)
Oppervlakte geografische besluitvormingsgebied	: circa 300 m^2
Coördinaten* RD-stelsel	: x = 253.04 en y = 487.72

(*centrale punt van het te onderzoeken terreindeel)

3 Werkwijze

3.1 Verzamelen van de historische en huidige gegevens

Ten behoeve van het verzamelen van historische en huidige gegevens hebben de navolgende raadplegingen van bronnen plaatsgevonden:

- informatie gemeente Tubbergen:
- vaststellen van het huidige en historisch gebruik op de locatie, binnen het geografisch besluitvormingsgebied. De hierbij geraadpleegde internetsites zijn:
  - Overijsel in kaart
  - Google Earth
  - ArcGis Explorer
  - www.kadaster.nl
  - BAG-viewer
  - Bodematlas Overijssel (waaronder omgevingsrapport)
  - Wateratlas Overijssel
- archief Kruse Milieu BV
- interview (mondeling, telefonisch of per e-mail) met de opdrachtgever (de heer K. Kamphuis)
- veldinspectie (de heer P. Haverkort van Kruse Milieu BV) + interview eigenaar (de heer K. Kamphuis).

De aldus verkregen informatie is samengevat en geïnterpreteerd in de hoofdstukken 4, 5, 6 en 7.

3.2 Methodiek en beschikbare informatie

Bij de gemeente Tubbergen is een vervallen Hinderwetvergunning aanwezig van de locatie Oldenzaalseweg 148 in Tubbergen. Op de locatie is voor zover bekend nog niet eerder een bodemonderzoek uitgevoerd.

Alleen informatie die betrekking heeft op het geografisch besluitvormingsgebied (met een buffer van 25 meter) wordt in dit vooronderzoek behandeld.

4 Bodemsamenstelling en geohydrologie

Op basis van literatuurstudie is de onderstaande regionale geohydrologische situatie afgeleid:

- Het maaiveld bevindt zich ongeveer 18.2 meter boven NAP.
- De locatie is direct ten zuidoosten van de stuwwal Ootmarsum gelegen.
- De deklaag bestaat uit kwartair zand, een door de wind afgezet dekzandpakket, dat behoort tot de formatie van Twente. De deklaag is ter plaatse zeer dun. Onder deze deklaag bevindt zich een tertiaire kleilaag. Het doorlatend vermogen is eveneens gering.
- De grondwaterspiegel bevindt zich ruim 1.0 meter onder het maaiveld. Het grondwater stroomt in oost-zuidoostelijke richting met een verhang van ongeveer 8 m/km onder invloed van afstroming vanaf de stuwwal. In onderzoek van Geofox aangegeven: de grondwaterstroming ter plaatse is vermoedelijk richting de omringende ontwateringsmiddelen (sloten in noordoostelijke en noordwestelijke richting) (grondwaterstromingsrichting derhalve vermoedelijk noordelijk)
- In de directe omgeving bevindt zich geen waterwingebied of enig oppervlaktewater van betekenis, dat van invloed zou kunnen zijn op de lokale grondwaterstand of de stromingsrichting van het grondwater

5 Historische informatie

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de verkregen resultaten en inzichten behandeld van informatie van de gemeente, opdrachtgever en historisch kaartmateriaal.

5.2 Historische beschrijving

In bijlage I zijn 8 (historische) topografische kaartfragmenten weergegeven uit de periode 1930 tot en met 2016. Het volgende valt op te maken uit het geraadpleegde kaartmateriaal:

Historische topografische kaarten tot 1976
De onderzoekslocatie was tot de jaren '30 van de vorige eeuw onbebouwd en in gebruik als agrarische grond. De Oldenzaalseweg en het Almelo-Nordhornkanaal zijn weergegeven op historische kaarten van rond 1903. De Oldenzaalseweg is in de jaren '70 verlegd. Vanaf de jaren '30 is er bebouwing op de percelen weergegeven. De locatie waar de nieuwe schuur gepland is, is onbebouwd.

Historische topografische kaart 1976-1988
Volgens de BAG is de woning op de locatie gebouwd in 1965, de schuur is in 1984 gebouwd. Deze zijn ook op de topografische kaarten weergegeven.

Historische topografische kaart na 1988
Op de huidige topografische kaart is een gebouw aan de noordzijde van de schuur niet meer aanwezig. Uit de hinderwetvergunning blijkt dat dit een wagenschuur is geweest.

Uit bovengenoemde informatie en kaartfragmenten valt op te maken dat de onderzoekslocatie gedurende lange tijd min of meer dezelfde functie (agrarisch) heeft gehad. Het terreindeel, waar de nieuwe schuur is gepland, is voor zover na te gaan altijd in gebruik geweest als agrarische grond. Het terreindeel waar de nieuwe schuur komt is voor zover bekend altijd onbebouwd geweest. De locatie is in gebruik geweest als veehouderij, maar al geruime tijd wordt er op de locatie geen vee meer gehouden. Er zijn geen tekenen van verdachte (bedrijfs)activiteiten. Er is een vergunning verleend voor een bovengrondse dieseltank op de locatie, deze is echter nooit geplaatst. Er zijn geen calamiteiten bekend, waardoor de bodemkwaliteit negatief is beïnvloed.

5.3 Bodemdossiers

Binnen het geografisch besluitvormingsgebied zijn voor zover bekend geen eerder bodemonderzoeken uitgevoerd. Op een grote afstand van de onderzoekslocatie zijn 2 bodemonderzoeken bekend.

Verkennend bodemonderzoek, Kanaal Zuidzijde 80 te Reutum, NIBAG, d.d. 1 september 1996 en 1 april 1998
De onderzoekslocatie van de genoemde rapporten is op circa 175 meter van de huidige onderzoekslocatie gelegen. In het grondwater is een lichte verontreiniging met chroom aangetoond. In de boven- en ondergrond is een EOX-gehalte van 0.2 mg/kg d.s. gemeten.

6 Huidig en toekomstig gebruik van de locatie

6.1 Huidig gebruik

Kaartmateriaal en luchtfoto's van de huidige situatie zijn opgenomen in de bijlagen I, II en III. In bijlage IV is een fotoreportage opgenomen.

De onderzoekslocatie is thans bebouwd met een woning, 1 schuur en 1 kleinere schuur. Inpandig bevinden zich voornamelijk betonvloeren.

De locatie wordt sinds circa 5 jaar gebruikt door Kamphuis Timmerwerken. In de grotere schuur is een timmerwerkplaats gevestigd. Op de locatie waar de nieuwe schuur gepland is, ten oosten van de huidige schuur, wordt momenteel steigermaterieel en brandhout opgeslagen. Er worden op de locatie geen brandstoffen of andere vloeistoffen opgeslagen. Onder de schuur is een voormalige mestkelder aanwezig, deze wordt tegenwoordig gebruikt als waterkelder.

Het terreindeel, waar de nieuwe schuur staat gepland, is onbebouwd en onverhard.

Tijdens het locatiebezoek zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen.

6.2 Toekomstig gebruik

Op het terreindeel ten oosten van de schuur zal een nieuwe opslagschuur worden gebouwd. Een tekening van de toekomstige situatie is weergegeven op een situatietekening in bijlage II.

7 (Financieel) Juridische aspecten

De gegevens omtrent de huidige eigenaar van de onderzoekslocatie (kadastraal bericht object), alsmede een kadastrale kaart zijn opgenomen in bijlage V.

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB (Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken) en de Basisregistratie Kadaster.

8 Conclusies

De onderzoekslocatie is sinds jaren in gebruik als weiland. Hiervoor is het in gebruik geweest als agrarische grond. Er is geen informatie beschikbaar waaruit blijkt dat de bodem verontreinigd is. De onderzoekslocatie kan worden beschouwd als onverdacht.

Er zijn op basis van de gegevens uit dit vooronderzoek geen bezwaren uit milieukundig oogpunt tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouwplannen.

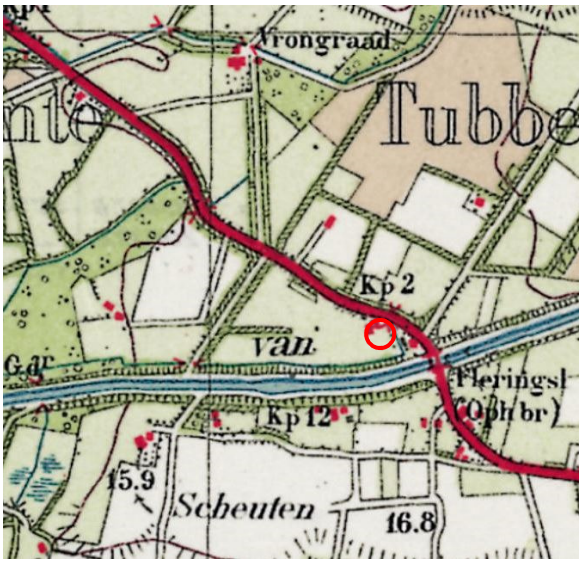
Er is geen noodzaak om bodemonderzoek uit te voeren.

Bijlage I

Historische Topografische kaart (1903)
Historische Topografische kaart (1905)
Historische Topografische kaart (1935)
Historische Topografische kaart (1976)
Historische Topografische kaart (1988)
Actuele Topografische kaart (2015)

1903

1905



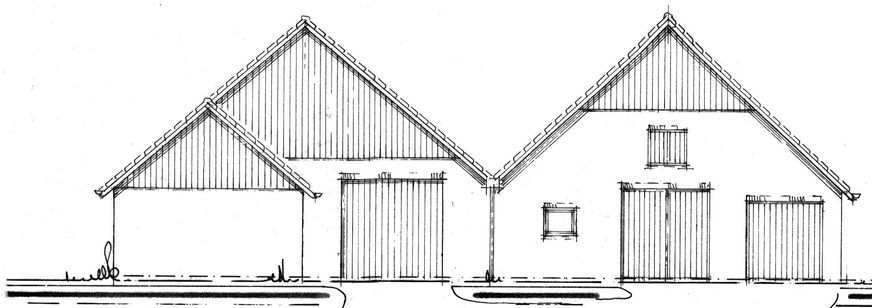
1935

1976

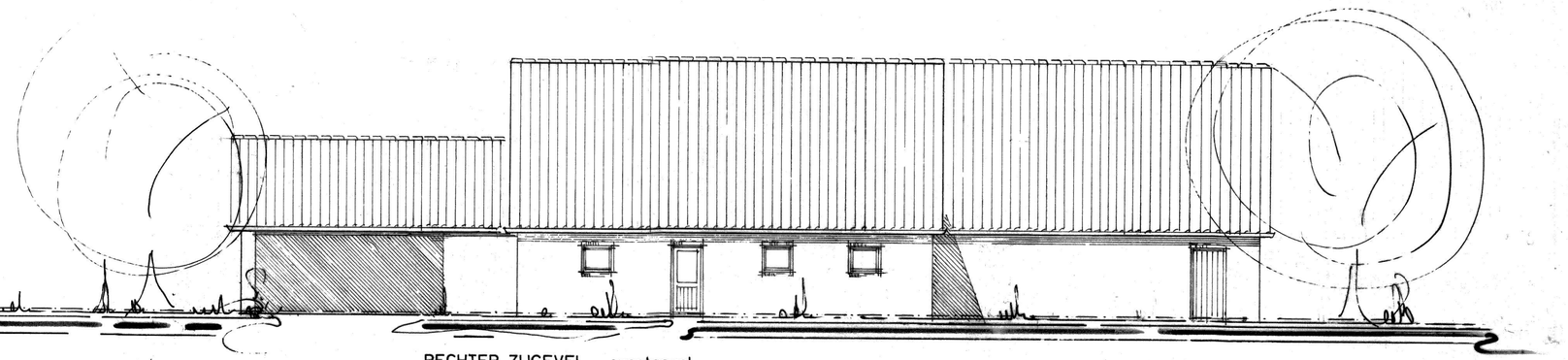
1988

2015

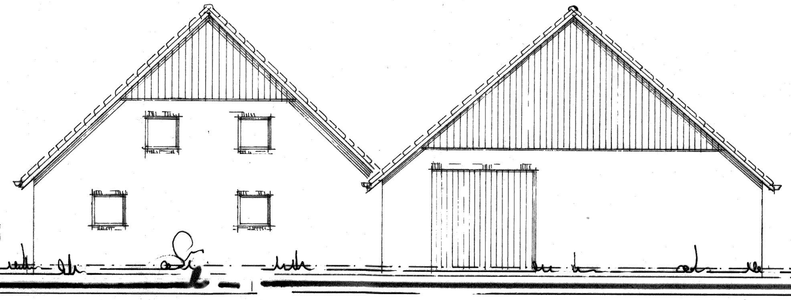
Bijlage II
Situatietekening nieuwe schuur



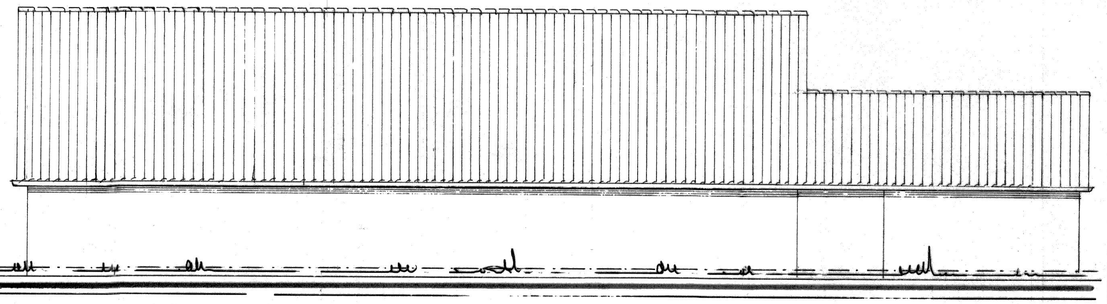
VOORGEVEL noordgevel



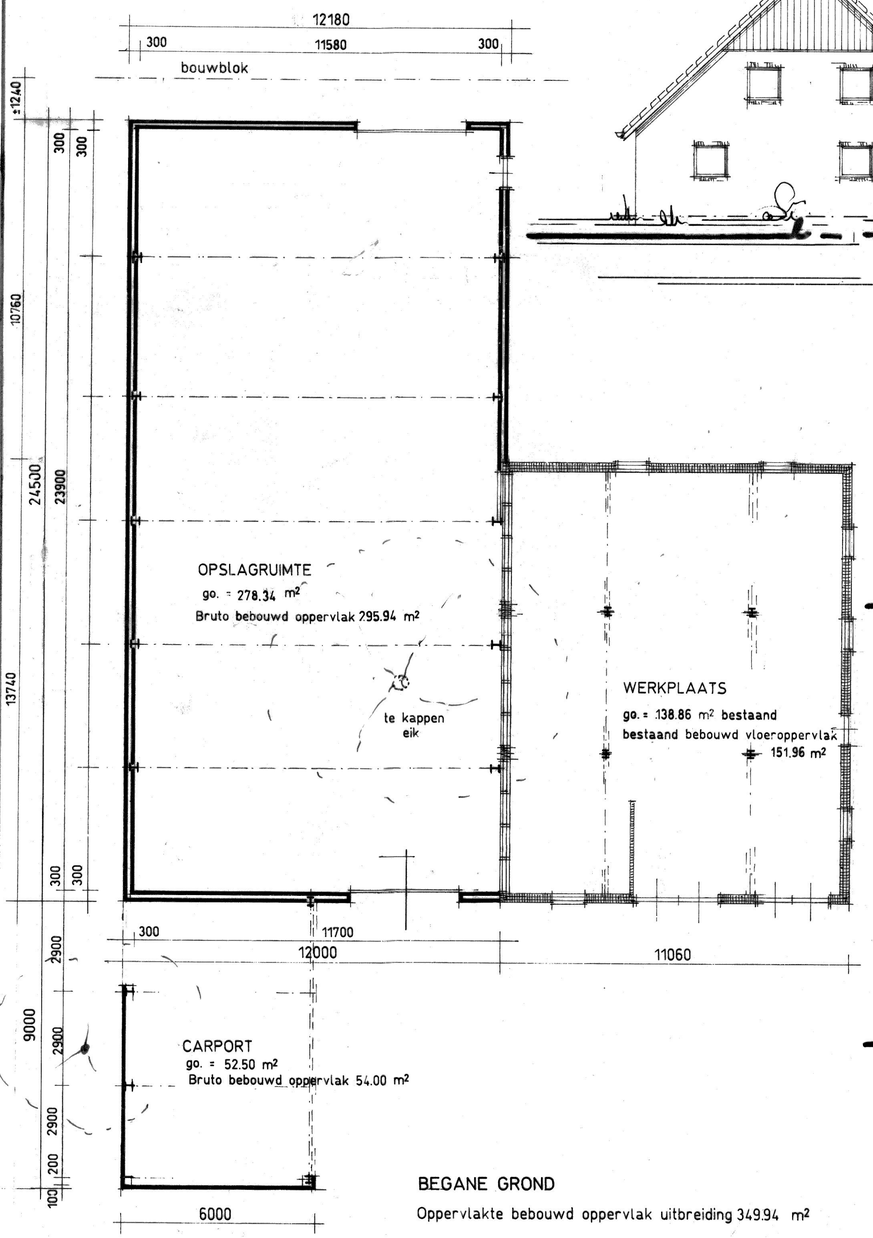
RECHTER ZIJGEVEL westgevel



ACHTERGEVEL zuidgevel

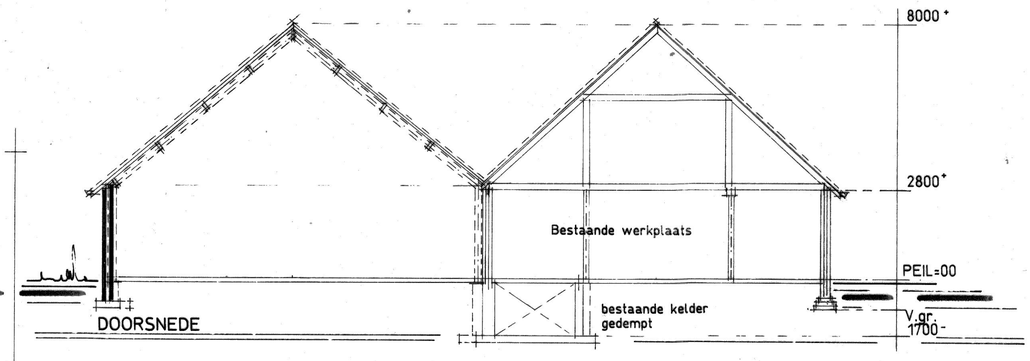


LINKER ZIJGEVEL oostgevel

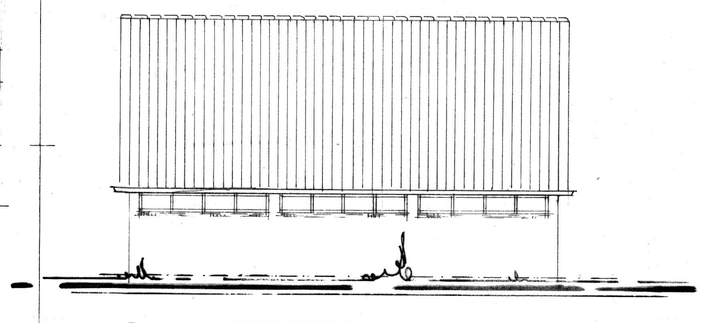


BEGANE GROND

Oppervlakte bebouwd oppervlak uitbreiding 349.94 m²



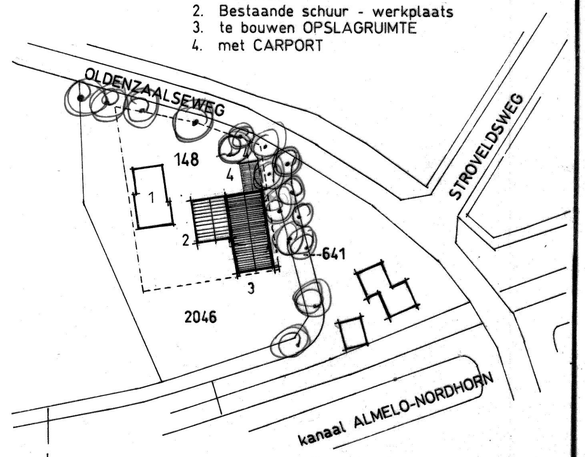
DOORSNEDE



Bestaande LINKER ZIJGEVEL

RENVOOI: gebouwen

1. Woonhuis
2. Bestaande schuur - werkplaats
3. te bouwen OPSLAGRUIMTE
4. met CARPORT



SITUATIE
schaal : 1-1000
Kadastraal bekend: Gemeente TUBBERGEN
Sectie: Q nr. 2046
OLDENZAALSEWEG 148 REUTUM

Kamphuis Timmerwerken

bouwplan :	OPSLAGRUIMTE - CARPORT
opdrachtgever :	KAMPHUIS TIMMERWERKEN OLDENZAALSEWEG 148 7667 RR REUTUM
onderwerp :	ONTWERP — tel. 0541-670646
schaal : 1-100/	datum: 20-10-2016 gew: 10-01-2017
getekend :	K. Kamphuis

Bijlage III
Luchtfoto

Oldenzaalseweg
Jan van Arkelweg
Oldenzaalseweg
Jos Kamphuis
Timmerwerken
Stroveldsweg
N343
Kanaal Noordzijde
Parkeerplaats
Kanaal Noordzijde
Kanaal Zuidzijde
Kanaal Noordzijde
Jan van Arkelweg
Kanaal Zuidzijde

Bijlage IV
Fotoreportage

Bijlage V
Kadastraal bericht object + kadastrale kaart

Kadastraal bericht object

Kadaster Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	TUBBERGEN Q 2046	19-7-2017
	Oldenzaalseweg 148 7667 RR REUTUM	11:43:18
Uw referentie:	17043625	
Toestandsdatum:	18-7-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	**TUBBERGEN Q 2046**	
Grootte:	45 a	
Coördinaten:	253041-487711	
Omschrijving kadastraal object:	WONEN TERREIN (GRASLAND)	
Locatie:	Oldenzaalseweg 148 7667 RR REUTUM	
Koopsom:	€ 525.000	Jaar: 2012
Ontstaan op:	12-6-2012	
Ontstaan uit:	**TUBBERGEN Q 640**	

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75290 d.d. 23-8-2012

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

1/2 EIGENDOM

De heer **Johannes Albertus Jozef Kamphuis**
Oldenzaalseweg 148
7667 RR REUTUM
Geboren op: 04-03-1964
Geboren te: DENEKAMP
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: **HYP4 61630/7** d.d. 20-6-2012
Eerst genoemde object in brondocument: TUBBERGEN Q 2046

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw **Hendrika Theresia Maria Soppe**
Oldenzaalseweg 148
7667 RR REUTUM
Geboren op: 07-09-1966
Geboren te: COEVORDEN
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan: **HYP4 61630/7** d.d. 20-6-2012

Gerechtigde

1/2 EIGENDOM

Mevrouw **Hendrika Theresia Maria Soppe**
Oldenzaalseweg 148
7667 RR REUTUM
Geboren op: 07-09-1966
Geboren te: COEVORDEN
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: **HYP4 61630/7** d.d. 20-6-2012
Eerst genoemde object in brondocument: TUBBERGEN Q 2046

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
De heer **Johannes Albertus Jozef Kamphuis**
Oldenzaalseweg 148
7667 RR REUTUM
Geboren op: 04-03-1964
Geboren te: DENEKAMP
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Ontleend aan: **HYP4 61630/7** d.d. 20-6-2012

Gerechtigde

ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT

Gemeente Tubbergen
Raadhuisplein 1
7651 CV TUBBERGEN
Postadres: Postbus: 30
7650 AA TUBBERGEN
Zetel: TUBBERGEN
KvK-nummer: 08215565 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: **HYP4 5811/49 reeks ZWOLLE**

Gerechtigde

ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT

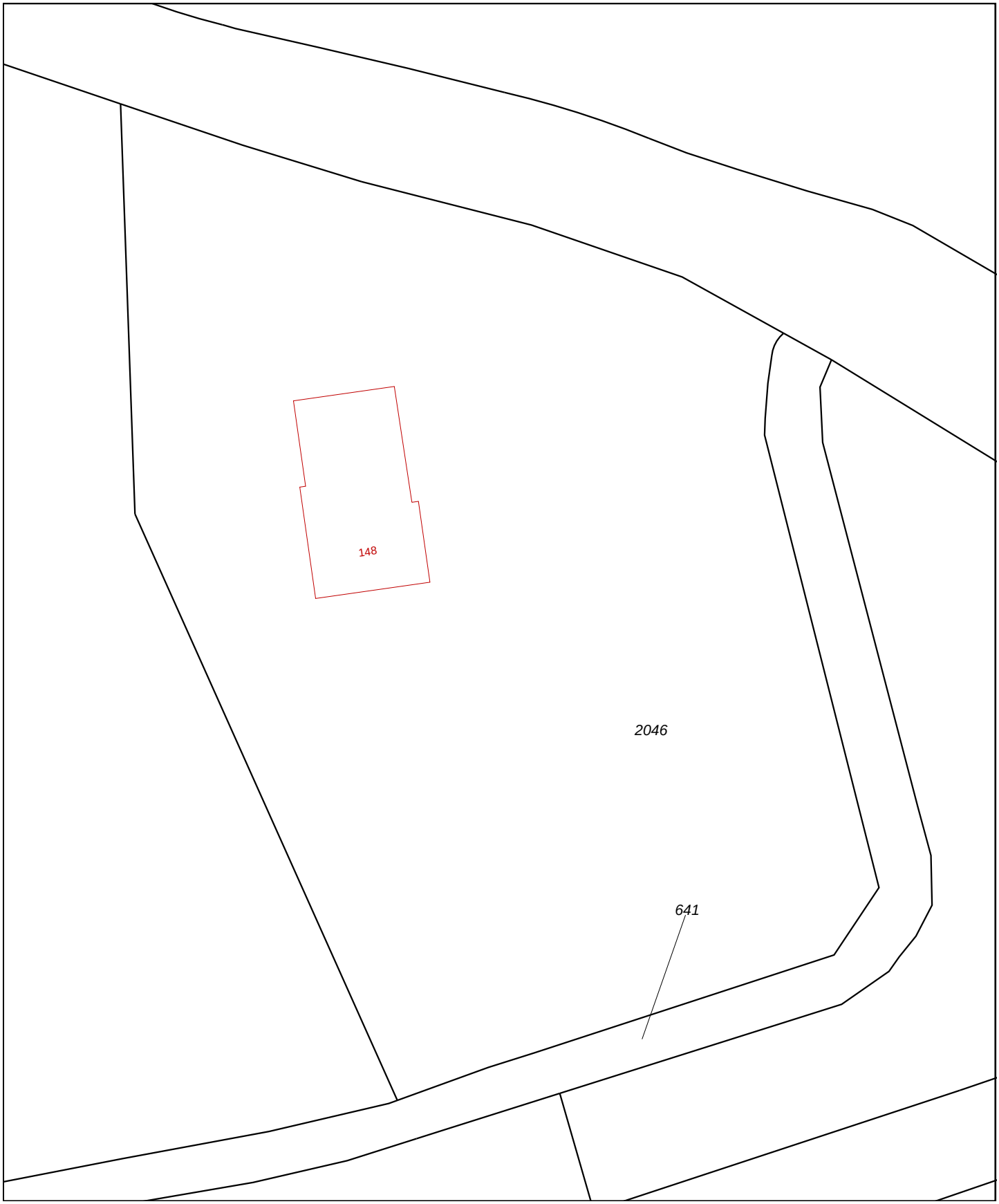
Waterschap Vechtstromen
Kooikersweg 1
7609 PZ ALMELO
Postadres: Postbus: 5006
7600 GA ALMELO
Zetel: ALMELO
KvK-nummer: 58972676 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: **HYP4 65389/88** d.d. 18-12-2014

OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ 4 04816 00009 ZLE

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



0 m 5 m 25 m

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 19 juli 2017
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	TUBBERGEN
Sectie	Q
Perceel	2046

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage VI
Informatie Gemeente Tubbergen

Aanvrager: Kruse
Locatie: Oldenzaalseweg 148 Reutum
Behandeld door: C. Roeleveld

Bodemonderzoek:
Locatie:

Naam onderzoek	Rapport Nummer	Adviesbureau	Datum	Conclusie
Oldenzaalseweg 148 -				
Oldenzaalseweg 154 HBB benzine service station				
Kanaal Z.Z. 80 Verk onderzoek NEN 5740 Verk onderzoek NEN 5740	- -	Nibag Nibag	1-9-1996 1-4-1998	BG: EOX 0.2 OG: EOX 0.2 GW: - BG: - OG: - GW: "Cr>S, pH 6.81; Ec 530?S"

Bron:
Deze gegevens zijn afkomstig uit het bodeminformatiesysteem.

Leges:
Op grond van de legesverordening Tubbergen/Dinkelland 2017 artikel 1.19.3 moet u leges betalen voor het op verzoek doen van naspeuringen in de in het gemeentearchief berustende stukken, voor ieder daaraan besteed kwartier € 18,--.
De kosten voor deze bodeminformatie bedragen € 18,--.

Voor de betaling van de leges ontvangt u apart een nota. Op deze nota staat hoe u de leges moet betalen en hoe u hiertegen bezwaar kunt maken.

Bijlage 3 Watertoets Elsweg 4 Tubbergen

datum 11-5-2017
dossiercode 20170511-63-15254

Geachte heer/mevrouw M.F.J. ter Horst,

U heeft het Waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan 16JA057: EKU, Elsweg 4 in Tubbergen door gebruik te maken van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de Normale procedure van het watertoetsproces moet worden doorlopen.

Watertoetsproces:

Op grond van artikel 12 uit het besluit op de ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterschap Vechtstromen kijkt wat de invloed van het plan op de waterhuishouding is en geeft een wateradvies. Daarbij toetst het waterschap het plan aan het voorkeursbeleid dat is geformuleerd. Voor het verdere proces is het van belang om de RO adviseur van het waterschap te betrekken bij het plan. Wij verzoeken u ons te informeren over de wijze waarop het plan verder zal worden voorbereid. Daarvoor kunt u contact opnemen met de, voor desbetreffende gemeente, aangewezen RO adviseur.

Ben van Veenen b.van.veenen@vechtstromen.nl

- gemeente Hardenberg
- gemeente Losser
- gemeente Ommen

Dolf Peters d.peters@vechtstromen.nl

- gemeente Almelo
- gemeente Borne
- gemeente Hellendoorn
- gemeente Oldenzaal

Els Boerrigter e.boerrigter@vechtstromen.nl

- gemeente Dinkelland
- gemeente Enschede
- gemeente Tubbergen

Gerdrik Bruins g.bruins@vechtstromen.nl

- gemeente Coevorden
- gemeente Rijssen-Holten
- gemeente Wierden
- gemeente De Wolden
- gemeente Hoogeveen

Henry Legtenberg h.legtenberg@vechtstromen.nl

- gemeente Borger-Odoorn
- gemeente Emmen
- gemeente Twenterand
- gemeente Midden-Drenthe

Wim Geerdink w.geerdink@vechtstromen.nl

- gemeente Berkelland
- gemeente Haaksbergen
- gemeente Hengelo
- gemeente Hof van Twente

Telefonisch bereikbaar via mailverzoek of algemeen telefoonnr. 088-2203333.

Algemene info:

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

Copyright Digitale watertoets - http://www.dewatertoets.nl//. Dit document is gegenereerd via de website http://www.dewatertoets.nl//. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

De WaterToets 2014

Bijlage 4 Watertoets Oldenzaalseweg 148 Reutum

datum 11-5-2017
dossiercode 20170511-63-15251

Geachte heer/mevrouw M.F.J. ter Horst,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website http://www.dewatertoets.nl//. Op basis van deze toets volgt u de korte procedure. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan onder de voorwaarde dat u de standaard waterparagraaf uit dit document toepast.

STANDAARD WATERPARAGRAAF

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan **16JA057 locatie Kamphuis: Oldenzaalseweg 148, Reutum**.

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2010-2015. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

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

Afvalwaterketen
Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding
Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m2. Het plangebied bevindt zich niet binnen een

beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer
In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via (de gekozen optie wordt hieronder bevestigd met ja):
een gemengd stelsel
een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geinfiltreerd. **ja**
een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater.
hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel.

Aanleghoogte van de bebouwing
Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Watertoetsproces

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

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

Algemene info:

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

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

Copyright Digitale Watertoets - http://www.dewatertoets.nl// Dit document is gegenereerd via de website http://www.dewatertoets.nl//. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve va het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

De WaterToets 2014

Bijlage 5 briefrapport natuurwaardenonderzoek Elsweg 4 Tubbergen

NATUURBANK OVERIJSSEL

Postadres
Postbus 206
7480 AE Haaksbergen

Telefoon
0651-083927
0543-451142

Info
Info@natuurbankoverijssel.nl
www.natuurbankoverijssel.nl

Bank
12 15 79 573
BTW
10.15.30.766.B.01

Hannink Tuinvormgeving
Niek Hannink
Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen

Kenmerk: 1723
Datum: 5-7-2017
Betreft: briefrapport natuurwaardenonderzoek Elsweg 4 Tubbergen

Geachte heer Hannink,

Er zijn concrete plannen om een gebouwtje op een erf op het adres Elsweg 4 in Tubbergen te slopen. Het gebouw is gebouwd van bakstenen en is gedekt met gebakken dakpannen en beschikt over een geïsoleerde spouw en beschoten kap. Om vast te stellen of de voorgenomen sloop in overeenkomst is met de Wet natuurbescherming, hebben wij het gebouw onderzocht op de aanwezigheid van beschermde diersoorten.

Op 3 juli hebben wij het gebouw onderzocht. Er is onder andere gekeken naar de aanwezigheid van vogelnesten en verblijfplaatsen van vleermuizen in het gebouw. Er is gekeken naar invliegopeningen van vogels en vleermuizen, zoals openingen in het dakvlak en in de muur (open stootvoegen en ventilatieopeningen).

Er zijn in het gebouw geen vogelnesten of vleermuizen waargenomen. Het gebouw vormt geen rust- of verblijfplaats van beschermde diersoorten. De ventilatieopeningen in de buitenmuur worden niet benut door vleermuizen om de spouw te bereiken. Op basis van het door ons uitgevoerde onderzoek kunnen wij concluderen dat het slopen van het gebouw niet leidt tot overtreding van de verbodsbepalingen zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming. Door het uitgevoerde natuurwaardenonderzoek heeft initiatiefnemer voldaan aan artikel 1.11 van de Wnb (zorgplicht).

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wnb aangevraagd te worden om het gebouw te mogen slopen.

Met vriendelijke groet,

Pim Leemreise

Bijlage: foto's van het plangebied

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het bestemmingsplan Reutum en Tubbergen, Oldenzaalseweg 148 en Elsweg 4 NL.IMRO.0183.BUIBPOldenzwg148-VG01 van de gemeente Tubbergen;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan-huis-gebonden beroep of bedrijf:

een beroep of bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aannemersbedrijf

een bedrijf gericht op het realiseren en coördineren van bouwactiviteiten;

1.7 agrarisch aanverwant bedrijf:

een bedrijf, dat in nauwe relatie staat tot het agrarisch bedrijf, waarvan de werkzaamheden in hoofdzaak bestaan in de vorm van het houden van dieren en/of het telen en bewerken van gewassen, maar niet in hoofdzaak gericht op het voortbrengen van producten, al dan niet in combinatie met het verlenen van diensten aan derden, zoals een gebruiksgerichte paardenhouderij;

1.8 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.9 agrarisch gebruik:

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

1.10 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.11 ander werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.12 appartement:

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

1.13 archeologische waarden:

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

1.14 archeologisch waardevol terrein:

een terrein waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

1.15 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken zijnde;

1.16 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;

1.17 bedrijf:

het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, verhandelen, installeren en/of herstellen van goederen;

1.18 bedrijfsgebouw:

een gebouw, geen bedrijfswoning zijnde, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.19 bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.20 bestaand:

legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.21 bestaand bouwwerk:

een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor het bouwen, met uitzondering van (het deel van) de bouwwerken die niet legaal gebouwd zijn;

1.22 bestaand gebouw:

een gebouw dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor het bouwen, met uitzondering van (het deel van) de gebouwen die niet legaal gebouwd zijn;

1.23 bestaand gebruik:

het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling(en) van dat plan;

1.24 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.25 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.26 bijbehorend bouwwerk:

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

1.27 boerderijpand:

het gebouw behorende tot het bestaande agrarisch bedrijf of het voormalige agrarisch bedrijf, waarin oorspronkelijk het woongedeelte en de stal/schuur was ondergebracht en dat oorspronkelijk als het hoofdgebouw van het agrarisch bedrijf is gebouwd;

1.28 bomenrij:

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

1.29 boom:

een houtachtig, opgaand gewas, zowel levend als afgestorven;

1.30 bouwen:

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

1.31 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.32 bouwperceel:

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

1.33 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.34 bouwvlak:

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

1.35 bouwwerk:

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

1.36 camper:

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

1.37 casco:

de voor een landschapstype kenmerkende landschapselementen;

1.38 cascobenadering:

benadering, gericht op behoud en versterking van landschapstypen, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen landschapselementen die deel uitmaken van het casco en behouden dienen te blijven en landschapselementen die geen deel uitmaken van het casco en verplaatst kunnen worden vanwege agrarische, economische, infrastructurele en andere maatschappelijke belangen;

1.39 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een 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;

1.40 detailhandel:

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

1.41 ecologische Hoofdstructuur:

een samenhangend netwerk van natuur- en landbouwgebieden met bestaande en potentiële natuurwaarden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van soorten en ecosystemen;

1.42 één bedrijf:

één economisch zelfstandige organisatie van mensen, middelen en procedures teneinde goederen en/of diensten te produceren;

1.43 erfinrichtingsplan:

een plan waarbij, na realisatie bebouwing tussen 1000 m^3 en 3000 m^3, het bouw- cq bestemmingsvlak is ingepast op een wijze die aantoonbaar past in het type landschap waarin het bouw- cq bestemmingsvlak is gelegen. Hierbij is aangesloten op de “Richtlijnen objectivering casco Noord-Oost Twente” behorende bij de beleidsnota “De casco benadering in Noordoost-Twente', welke is vastgesteld op 2 juli 2012. De hierin opgenomen aanbevelingen worden opgevolgd bij het opnieuw aanleggen van landschapselementen. Het plan dient door het college te zijn goedgekeurd;

1.44 evenement:

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

1.45 gebouw:

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

1.46 gebruiksgerichte paardenhouderij:

een agrarisch aanverwant bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het africhten, het opleiden en het trainen, alsmede het opvangen en stallen van paarden en/of pony's in de vorm van een paardenpension, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.47 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.48 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.49 geluidsgevoelige functies:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.50 geomorfologische waarden:

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

1.51 groepsaccommodatie:

(deel van) een gebouw welke blijvend is bestemd voor recreatief nachtverblijf door groepen, waarbij wordt overnacht in slaapzalen en/of slaapkamers waar een dagverblijf beschikbaar is waarin de gasten mede huishoudelijke werkzaamheden verrichten;

1.52 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.53 hoofdgebouw:

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

1.54 hoofdverblijf:

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

1.55 houtopstand:

boom of landschapselement;

1.56 hoveniersbedrijf

een bedrijf waarin uitsluitend of in hoofdzaak voor derden een of meer van de navolgende werkzaamheden wordt verricht:

- het aanleggen en onderhouden van tuinen, terreinen, begraafplaatsen, parken, plantsoenen, groenstroken en golfterreinen, een en ander met de daartoe behorende wegen, paden en pleinen in al hun onderdelen, almede het plaatsen en onderhouden van intetieurbeplanting: alles met inbegrip van het bijleveren van alle daarvoor benodigde materialen en andere producten;

1.57 huishouden:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

1.58 inpassingsplan:

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

1.59 kampeermiddel:

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

1.60 kas:

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

1.61 KGO-beleid:

een ontwikkelingsgerichte aanpak die voortkomt uit de ambitie om ontwikkelingen in het buitengebied samen te laten gaan met een impuls in de ruimtelijke kwaliteit;

1.62 kleinschalige duurzame energiewinning:

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

1.63 kleinschalig kampeerterrein:

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

1.64 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.65 landschappelijke waarden:

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

1.66 landschapsplan:

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

1.67 landschapselement:

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

1.68 logiesverstrekkend bedrijf:

een bedrijf waar, tegen vergoeding, logies worden verstrekt, waarbij de logieswooneenheden enkel zijn ingericht voor nachtverblijf; naast het verstrekken van logies worden accommodaties aangeboden voor dagverblijf en maaltijdbereiding;

1.69 loon- en grondverzetbedrijf:

een bedrijf dat in opdracht werkzaamheden verricht op het gebied van agrarisch loonwerk, cultuurtechnische werkzaamheden, grondverzet en grondwerkzaamheden;

1.70 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, culturele, sociaal-maatschappelijke, medische, sociaal-medische, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van opvang van mensen en dieren én voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.71 mantelzorg:

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

1.72 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied (bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zullen de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

1.73 normaal agrarisch gebruik:

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

1.74 normaal onderhoud:

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

1.75 ondergeschikte horeca:

een lichte vorm van horeca, in de vorm van het verstrekken van dranken en kleine versnaperingen waarbij geen sprake is van het bereiden van maaltijden, die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de functie waarbij de horeca wordt uitgeoefend;

1.76 overkapping:

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

1.77 peil:

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

b. indien over of in het water wordt gebouwd:
   1. het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.78 permanente bewoning:

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

1.79 plattelandswoning:

een woonhuis in de vorm van een voormalige agrarische bedrijfswoning, die bewoond mag worden door een persoon of diens huishouden die niet werkgerelateerd is met het nabijgelegen agrarisch bedrijf, waartoe het woonhuis in het verleden als bedrijfswoning heeft behoord;

1.80 productiegebonden detailhandel:

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

1.81 productiegerichte paardenhouderij:

een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, waarbij al dan niet in ondergeschikte mate het africhten en de handel van paarden plaatsvindt;

1.82 recreatief verblijf:

verblijf dat plaatsvindt in het kader van de verblijfsrecreatie;

1.83 recreatiewoning:

een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief verblijf;

1.84 regulier kampeerterrein:

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.85 relatie:

één bouw- of bestemmingsvlak vormend;

1.86 risicogevoelig bouwwerk cq. object:

een bouwwerk c.q. object, waaronder terreinen, die bestemd zijn voor het regelmatig verblijf van mensen, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag;

1.87 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.88 seksinrichting:

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

1.89 veldschuur:

een geheel buiten bouwvlakken/bouwpercelen staande schuur, die wordt of werd gebruikt voor het stallen of het melken van vee, dan wel de opslag van landbouwproducten of agrarische werktuigen;

1.90 verblijfsrecreatie:

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

1.91 voorgevel:

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

1.92 voorkeurgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.93 vrij beroep:

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

1.94 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.95 woonhuis:

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

1.96 zorgfunctie:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 afstand tot de (bouw)perceelgrens:

tussen de grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het agrarisch gebruik;
b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;
c. doeleinden van agrarisch natuurbeheer;
d. het uitvoeren van erfinrichtingsplannen en landschapsplannen;

met daaraan ondergeschikt:

e. hobbymatig agrarisch gebruik;
f. nutsvoorzieningen;
g. extensief dagrecreatief medegebruik;
h. wegen, ontsluitingswegen voor bebouwde percelen en agrarische kavelpaden;
i. fiets- en wandelpaden;
j. beken, plassen, poelen, vennen, sloten, en/of andere watergangen en/of -partijen, al dan niet mede bestemd voor waterberging;
k. tuinen tot een oppervlakte van ten hoogste 900 m² (op en/of aansluitend aan het bouwvlak);

met de daarbijbehorende:

l. andere bouwwerken.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 Overige andere bouwwerken

Voor het bouwen van overige andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, waaronder perceelafscheidingen, zal buiten het bouwvlak ten hoogste 2,50 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.2 in die zin dat een paardrijbak buiten een bouwvlak of bestemmingsvlak wordt toegestaan, mits:

a. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van verlichting bij een paardrijbak ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
c. tevens de in 3.5.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in 9.1 in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid anders dan de in 3.1 toegelaten bedrijvigheid en bedrijvigheid waarvoor onherroepelijke planologische medewerking is verleend;
b. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten voor zover gelegen buiten een zone van 75 m rondom het bouwvlak, met uitzondering van tijdelijke opslag van landbouwproducten (maximaal zes maanden per jaar);
c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik (buiten het bouwvlak) of de bereikbaarheid van bebouwde percelen;
d. het gebruik van de gronden ten behoeve van een waterbassin;
e. het gebruik van de gronden ten behoeve van containerteelt
f. het gebruik van gronden ten behoeve van een paardrijbak buiten een bouwvlak of een bestemmingsvlak met de daarbijbehorende bouwwerken anders dan waarvoor onherroepelijke planologische medewerking is verleend;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.1 onder h in die zin dat gronden, voorzover gelegen direct grenzend aan het bouwvlak dan wel direct grenzend aan een bestemmingsvlak waarbinnen het wonen is toegelaten, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen gebruik, met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:

a. er geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens);
b. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
c. in geval er sprake is van een bouwwerk, tevens de in 3.3.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.
d. de lichtmasten uitsluitend zijn gericht op de paardrijbak;
e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de waterhuishouding, de waarden van landgoederen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

3.6.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning verplicht:

a. het vellen of doen vellen dan wel aanplanten van bomen en/of houtgewas met een oppervlakte van meer dan 0,1 hectare;
b. het inrichten van gronden ten behoeve van natuurontwikkeling tot een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 1,00 hectare;
c. het aanleggen en/of verharden van paden, wegen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² buiten het bouwvlak, met uitzondering van:
    1. het aanleggen en/of verharden van wegen ter ontsluiting van bebouwde percelen voorzien van een bouwvlak;
    2. het aanbrengen van koe- en kavelpaden;
    3. het aanbrengen van kuilvoerplaten en sleufsilo's in een directe ruimtelijke relatie met het bouwvlak;
    4. het aanbrengen van verhardingen tot ten hoogste 5,00 m rondom en aansluitend op

veldschuren ten behoeve van het gebruik van veldschuren;

d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden waarbij hoogteverschillen van 0,30 m of meer worden gerealiseerd;
e. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen.

3.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in 3.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud en beheer betreffen, zoals:
    1. het periodiek afzetten van hakhout;
    2. het kappen bij wijze van dunning;
    3. bestaat uit het vellen van kweekgoed en andere houtopstanden als bedoeld in artikel 15, tweede lid, van de Boswet;
b. het normale agrarische gebruik betreffen;
c. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden:
    1. waarbij hoogteverschillen tot ten hoogste 0,30 m worden gerealiseerd; of
    2. ten behoeve van kavelaansluiting tot een maximale breedte van een kavelaansluiting van 5,00 m.
d. dienen ter uitvoering van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan of landschapsplan.

3.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waterhuishouding, de cultuurhistorische, geomorfologische en archeologische waarden en de waarden van landgoederen.

De in 3.6.1 onder a genoemde vergunning kan voorts slechts worden verleend indien er zodanige compensatie plaatsvindt dat de landschappelijke structuur niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor:
   1. een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf dan wel een vrij beroep;
   2. mantelzorg;
   3. bed and breakfast;
   4. een hoveniersbedrijf, ter plaatse van de aanduding "specifieke vorm van bedrijf - hovenier"
   5. een aannemersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf";

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbijbehorende:

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

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken

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

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

i. de goothoogte vaneen aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij:
   1. de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
j. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen, tenzij:
   1. de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
k. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
l. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen, tenzij:
   1. de bestaande dakhelling minder of meer bedraagt, in welk geval de dakhelling van een hoofdgebouw ten minste of ten hoogste de bestaande dakhelling zal bedragen;
m. de dakhelling van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk ten hoogste de bestaande dakhelling zal bedragen;
n. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw of de afstand van de vrijstaande zijde van een aaneengebouwd hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3,00 m, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand bedraagt;

4.2.2 Vrijstaande bijbehorende bouwwerken

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

a. de vrijstaande bijbehorende bouwwerken zullen achter de naar de weg(en) gekeerde (voor)gevel(s) van het dichtst bij de weg gesitueerde bestaande gebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij het bestaande gebouw op meer dan 50 m van de weg is gesitueerd, in welk geval geen plaatsingseis geldt;
b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken zullen ten hoogste op een afstand van 30,00 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd, hetzij:
   1. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', in welk geval vrijstaande bijbehorende bouwwerken ook ter plaatse van deze aanduiding mogen worden gebouwd;;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ter plaatse van de aanduiding "maximum oppervlakte (m2)" ten hoogste de op de verbeelding aangegeven gezamenlijke maximale oppervlakte bedragen;
d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
f. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten hoogste de bestaande dakhelling zal bedragen;

4.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Situering hoofdgebouw

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.1 onder c in die zin dat een hoofdgebouw wordt gebouwd in afwijking van de situering van het bestaande hoofdgebouw, mits:

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

4.3.2 Vergroten inhoud hoofdgebouw

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.1 onder e in die zin dat de inhoud van een hoofdgebouw met ten hoogste 10% wordt vergroot, mits:

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

4.3.3 Situering vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.2 onder a in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor de naar de weg(en) gekeerde (voor)gevel(s) van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:

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

4.3.4 Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken in relatie tot veldschuren

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.2 onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot, mits:

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in 9.1 in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan de onder 4.1 onder a genoemde bedrijvigheid;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;
c. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de voor Oldenzaalseweg 148 in Reutum in Bijlage 1 en voor Elsweg 4 in Tubbergen in Bijlage 2 opgenomen erfinrichtingsplannen.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig

de in 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de voor Oldenzaalseweg 148 in Reutum in Bijlage 1 en voor Elsweg 4 in Tubbergen in Bijlage 2 opgenomen erfinrichtingsplannen.

4.4.3 Niet strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in 9.1 in ieder geval niet gerekend:

a. het gebruik van gedeelten van een hoofdgebouw, inclusief vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw, voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf of een vrij beroep, mits:
   1. het beroep wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het hoofdgebouw, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
   2. de beroepsvloeroppervlakte in het hoofdgebouw ten hoogste 30% van het brutovloeroppervlak van het hoofdgebouw bedraagt;
   3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
   4. detailhandel uitsluitend plaatsvindt op de wijze van productiegebonden detailhandel;
b. het gebruik van hoofdgebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van bed and breakfast waarbij ten hoogste 8 slaapplaatsen in een hoofdgebouw zijn toegestaan;
c. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor caravanstalling of opslag van andere kampeermiddelen;
d. het gebruik van voormalige bedrijfsgebouwen voor caravanstalling of opslag van andere kampeermiddelen voor zover deze bedrijfsgebouwen ten minste 5 jaar bedrijfsmatig agrarisch in gebruik zijn geweest;

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Kleinschalige bedrijfs- of recreatievefunctie bij het wonen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.4.1 onder a in die zin dat de uitoefening van de woonfunctie, al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten, wordt gecombineerd met een kleinschalige bedrijfs- en recreatieve functie in de vorm van de in Bijlage 3 of naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid opgenomen bedrijvigheid, mits:

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

4.5.2 Twee huishoudens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.4.1 onder d in die zin dat het woonhuis, al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt door twee huishoudens, mits:

a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede huishouden;
b. er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;

c. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;
d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

4.5.3 Landschappelijke inpassing

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.4.2 in die zin dat in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in de in 4.4.2 genoemde erfinrichtingsplannen andere landschapsmaatregelen worden getroffen, mits:

a. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in de betreffende bijlagen opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in de betreffende bijlage genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Wijzigen naar bedrijfs- of recreatievefunctie bij het wonen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de uitoefening van de woonfunctie wordt gecombineerd met een bedrijfs- en recreatieve functie in de vorm van de in Bijlage 3 opgenomen bedrijvigheid en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, waarbij ter plaatse een op de bedrijvigheid toegespitste aanduiding wordt gewijzigd en/of aangebracht, mits:

a. ter plaatse een aanduiding wordt gewijzigd en/of aangebracht, die een omschrijving geeft van de toegelaten bedrijvigheid;
b. meer dan 500 m² vloeroppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de bedrijfs- en recreatieve functie;
c. er sprake is van een ligging aan een weg die geschikt is voor een eventuele toename van verkeer;
d. de waardevolle hoofdvorm van de gebouwen wordt gehandhaafd;
e. er ten behoeve van de bedrijfs- en recreatieve functie geen buitenopslag plaatsvindt;
f. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
g. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.6.2 Plattelandskamers/-appartementen als hoofdactiviteit

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat ten behoeve van de vestiging van meer dan zes plattelandskamers/-appartementen de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandskamers" wordt aangebracht, mits:

a. de kamers in bestaande gebouwen worden ondergebracht;
b. het kamercomplex deel uitmaakt van het bestaande ensemble van gebouwen op het betreffende erf;
c. de oppervlakte van een plattelandskamer/-appartement ten hoogste 100 m², met een maximum inhoud van 250 m³, bedraagt;
d. de kamers/appartementen bedrijfsmatig geëxploiteerd worden door één van de bewoners van het perceel;
e. een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing en de parkeerplaatsen op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
f. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.6.3 Wijzigien bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduidingen zoals genoemd in 4.1 onder a worden verwijderd indien de functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

5.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

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

5.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 2500 m², behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen wordt uitgevoerd;
b. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 2500 m²;
c. het aanbrengen van drainage dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 2500 m²;
d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 2500 m²;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 2500 m², behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen worden uitgevoerd.

5.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 5.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;

c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

5.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

5.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

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

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

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

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

6.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

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

6.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5000 m², behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen wordt uitgevoerd;
b. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5000 m²;
c. het aanbrengen van drainage dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5000 m²;
d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5000 m²;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5000 m², behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen worden uitgevoerd.

6.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 6.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;

c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

6.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

6.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

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

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

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene bouwregels

8.1.1 geluidszones langs wegen

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

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

8.2 Afwijken van de algemene bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.1.1 onder a in die zin dat gebouwen dichter op de weg worden gebouwd, mits:

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik en laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, tenzij het gronden betreft waar vrij kamperen is toegestaan of een kampeerterrein voor klein kamperen is toegestaan;
b. het gebruik en laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
c. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouw- en gebruiksactiviteiten en werken en werkzaamheden;
d. het gebruik en laten gebruiken van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties, en/of standplaatsen voor detailhandel, tenzij hiervoor ingevolge een wettelijk voorschrift een vergunning, en/of afwijking is verleend;
e. het storten van puin en afvalstoffen, anders dan in de vorm van opslag ten dienste van een loon- en grondverzetbedrijf;
f. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
g. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame of daarmee gelijk te stellen weilandborden, anders dan tijdelijke borden overeenkomstig de redelijke eisen van welstand.

Artikel 10 Algemene aanduidingregels

10.1 overige zone - geen boom- en sierteelt toegestaan

10.1.1 Doel aanduiding

De voor 'overige zone - geen boom- en sierteelt toegestaan' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het tegengaan van het gebruik van de gronden ten behoeve van sierteelt, boomteelt, houtteelt of overige opgaande teeltvormen, niet zijnde boom- en sierteelt binnen de bouwpercelen.

10.2 reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

10.2.1 Doel aanduiding

De voor 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het toelaten van verschillende functies naast elkaar, waarbij het bevorderen van de ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden, de realisatie van milieudoelen, en - waar mogelijk - van recreatief gebruik bovengeschikt is aan andere belangen. De intensieve veehouderij wordt beëindigd en/of verplaatst. Overige functies kunnen zich in deze gebieden ontwikkelen, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkeling van natuur, landschap en wonen.

10.3 vrijwaringszone - radarverstoringsgebied

10.3.1 Aanduidingsomschrijving

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

10.3.2 Bouwregels

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

10.3.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.3.2 in die zin dat de bouw- of tiphoogte, ten opzichte van NAP, wordt overschreden, mits:

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in het plan op ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, met dien verstande dat de afstand tussen enige bouwgrens en de weg niet wordt verkleind, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, en de afwijking noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
b. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de inhouds- en oppervlaktematen, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;
c. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van gebouwen, waaronder overkappingen, in die zin dat ten behoeve van het kleinschalig kamperen, gebouwtjes en overkappingen, ten behoeve van sanitaire voorzieningen worden gebouwd, mits:
    1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, waaronder overkappingen, per kampeerterrein ten hoogste 50 m² zal bedragen;
    2. de goothoogte van een gebouw of een overkapping ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
    3. de dakhelling van een gebouw of een overkapping ten minste 15° zal bedragen;
    4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
d. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen de bouwgrens of daar waar geen sprake is van een bouwgrens, de voorgevel, de grenzen of de voorgevel naar de buitenzijde worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
    3. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen,
    4. erkers over maximaal 3/5 deel van de gevelbreedte, mits de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 2,00 m bedraagt, tenzij gebouwen aaneengebouwd zijn;

mits de bouwgrens met niet meer dan 1,00 m wordt overschreden;

e. de bestemmingsregels ten behoeve van de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor (semi-)openbare diensten met dien verstande dat:
    1. de inhoud ten hoogste 50 m³ bedraagt;
    2. in afwijking van het gestelde onder 1 de inhoud van gebouwen ten behoeve van gasdrukregel- en meetstation ten hoogste 15 m³ bedraagt;
    3. de bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste 5,00 m bedraagt;
f. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van andere bouwwerken, met dien verstande dat de bouwhoogte wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
g. de bestemmingsregels van de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch - 2' ten behoeve van de inrichting van een camperterrein, mits:
    1. het terrein uitsluitend gebruikt mag worden voor de plaatsing van ten hoogste 25 campers;
    2. een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
    3. het terrein op of direct aansluitend aan een agrarische bedrijfskavel of een voormalige agrarische bedrijfskavel wordt aangelegd. Indien daarvan geen sprake is, zal met maatwerk sprake moeten zijn van een goede landschappelijke inpassing;
    4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

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

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' of 'Waarde - Archeologie 4' wordt verwijderd, mits:
   1. na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht;
b. enige bestemming wordt gewijzigd ten behoeve van de bouw van zend-, ontvangst- en/of sirenemasten met een bouwhoogte van ten hoogste 45,00 m, mits:
   1. sitesharing op een bestaande mast of locatie in alle redelijkheid niet mogelijk is;
   2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren en laden/lossen

13.1.1 Parkeergelegenheid

De inrichting van de gronden moet zodanig plaatsvinden dat wordt voldaan een de parkeernormen zoals weergegeven in de CROW-uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317)' en met inachtneming van eventuele wijzigingen van de CROW-uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' gedurende de planperiode.

13.1.2 Afmetingen parkeerplaatsen

De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,50 meter bij 5,00 meter in geval van haaks en gestoken parkeren en 2,00 meter bij 5,50 meter bij langs parkeren bedragen;
b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst, ten minste 3,50 meter bij 5,00 meter bedragen.

13.1.3 Laden en lossen

Indien het gebruik van een terrein of de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

13.1.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste en het derde lid:

a. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 14.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het 14.1 sub a met maximaal 10%.

c. 14.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 14.2 sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in 14.2 sub a na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. 14.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen bestemmingsplan 2006, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Reutum en Tubbergen, Oldenzaalseweg 148 en Elsweg 4' van de gemeente Tubbergen.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 erfinrichtingsplan Oldenzaalseweg 148, Reutum

hannink
landschapsvormgeving

A: Nieuw te bouwen schuur in het kader van de schuur voor schuur regeling.

B: Bestaande woning en schuur.

C: Erfverharding (deels aan te passen).

D: Nieuw aan te planten houtsingel met 2 fruitbomen in de maat 8-10, hoogstam. Houtsingel aanplanten met kwaliteit 80-100 met soorten als Gelderse roos, Hazelaar, Beuk (Carpinus), Berk en Lijsterbes.

E: Reeds aangeplante (fruit)bomen.

F: Gras/gazon.

H: Reeds aangeplante beukenhaag (3 jaar geleden coniferenhaag).

I: Oldenzaalseweg.

J: Gronden in agrarisch gebruik.

K: Bestaande (te behouden) houtopstanden.

L: Nieuw aan te planten zomereik (12-14) ter versterking van de bestaande houtopstand.

M: Naastgelegen erf.

N: Te kappen bomen. Bomen kunnen niet behouden worden vanwege nieuwe situering erf. Er is geen alternatief mogelijk.

Project:	Landschappelijke inpassing	Getekend:	N. Hannink	Status:	DO	Tekening: Poster_DO_V1_Kamphuis
Naam:	Dhr. K. Kamphuis	Datum:	19-01-2017 gew. 17-05-2017	Aantal pag.:	1	
Adres:	Oldenzaalseweg 148	Gecontroleerd:	NH	Formaat:	A3	
Postcode:	Reutum	Schaal:	1:1000	Noord:	Kaart is noordgericht	

www.hanninkadvies.nl

Bijlage 2 erfinrichtingsplan Elsweg 4, Tubbergen

hannink
landschapsvormgeving

A:	Nieuw te bouwen schuur in het kader van de schuur voor schuur regeling.
B:	Deels nieuw aan te planten of te verplanten beukenhaag. Bijplanten Fagys sylvatica in de maat 80-100.
C:	Erfverharding (deels aan te passen).
D:	Reeds bestaande fruitbomen.
E:	Bestaande woning en bijgebouwen.
F:	(Sier)tuin.
G:	Bestaande houtopstanden.
H:	Weide in agrarisch gebruik.
I:	Bestaande bomen.
J:	Bestaande houtsingel(s) rondom het perceel.
K:	Elsweg.
L:	Gronden in agrarisch gebruik.

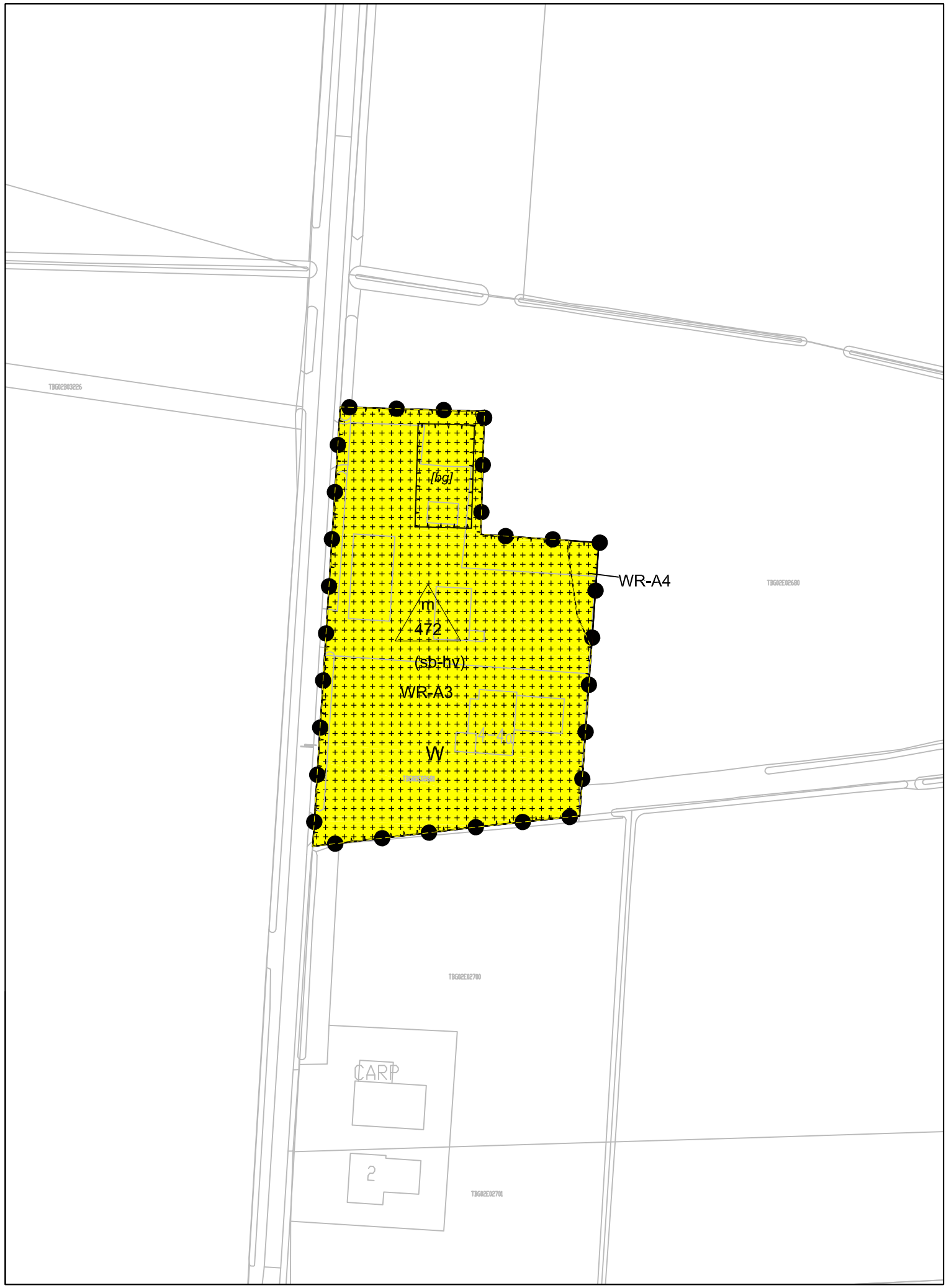
Project:	Landschappelijke inpassing	Getekend:	N. Hannink	Status:	DO	Tekening: Poster_DO_V1_Kuipers
Naam:	Dhr. E. Kuipers	Datum:	18-01-2017 gew. 17-05-2017	Aantal pag.:	1	
Adres:	Elsweg 4	Gecontroleerd:	NH	Formaat:	A3	
Postcode:	Tubbergen	Schaal:	1:1000	Noord:	Kaart is noordgericht	

www.hanninkadvies.nl

Bijlage 3 Ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie

Activiteit	Specifieke criteria bij toepassing van de afwijking in 4.6.1
Koelhuizen	Er zijn uitsluitend koelhuizen (waarmee niet een extra geventileerde schuur is bedoeld) toegestaan, die functioneren ten behoeve van het agrarisch bedrijf waarbij het koelhuis wordt geplaatst, waarbij tevens opslag is toegestaan voor meerdere bedrijven binnen een straal van 1 km. Bij grotere omvang van de koeling moeten de koelhuizen op een bedrijventerrein worden gevestigd, omdat het dan zal functioneren voor meerdere bedrijven en de verkeersaantrekkende werking niet aanvaardbaar is in het buitengebied. De oppervlakte van een koelhuis mag maximaal 200 m² bedragen. Wanneer het koelhuis bedoeld is voor de opslag voor meerdere bedrijven in de directe nabijheid (straal 1 km) en bij verwerking van de landbouwproducten mag de oppervlakte maximaal 500 m^2 bedragen. De koelruimte dient waar mogelijk binnen bestaande gebouwen gerealiseerd te worden.
Zorgfunctie	Het moet gaan om de vestiging van een kleinschalige maatschappelijke zorgfunctie, bijvoorbeeld ten behoeve van resocialisatie, therapie, gehandicapten, en dergelijke. Bij een zorgfunctie moet sprake zijn van een directe relatie tussen het agrarisch bedrijf en de sociale en/of sociaal-medische opvang van personen, in dié zin dat de bewoners behulpzaam zijn bij de agrarische bedrijfsactiviteiten.
Agrarische loonbedrijvigheid, gebruiksgerichte paardenhouderijen en andere agrarische aanverwante bedrijvigheid	Er moet een relatie zijn met het bijbehorende agrarisch bedrijf. Er mag maximaal 20% van het bouwvlak worden gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte tak of deeltijdfunctie. De bedrijvigheid dient ondergebracht te worden in de bestaande gebouwen.
Verhuur van fietsen en kano's, en daarmee vergelijkbare kleinschalige recreatieproducten	De bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de verhuuractiviteiten mag maximaal 200 m² bedragen. De opslag van de fietsen, kano's, en daarmee vergelijkbare kleinschalige recreatieproducten mag niet buiten gebouwen plaatsvinden.
Kinderboerderij	Bij deze activiteiten moet sprake zijn van het houden van verschillende soorten dieren (inheems en uitheems) anders dan voor de productie. Er dient gelegenheid voor bezichtiging te worden geboden. Er mag uitsluitend gebruik worden gemaakt van de bestaande bebouwing op het bouwvlak.
Niet-agrarische bedrijvigheid als bedoeld in 'Bedrijven en Milieuzonering 2009, uitgave VNG, onder de categorieën 1 en 2, niet zijnde geluidzone-ringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichten en/of voorwerkbedrijven	De bedrijvigheid wordt ondergebracht in bestaande gebouwen en mag, met uitzondering van de opslagruimtes, geen grotere bedrijfsvloeroppervlakte hebben dan 500 m². Er mag geen opslag van goederen buiten de gebouwen plaatshebben.

Opslag van auto's en boten	Het moet bij de opslag van niet-landbouwproducten gaan om een opslag die een relatie heeft met het buitengebied. De opslag van auto's en boten mag geen grotere vloeroppervlakte beslaan dan 500 m². De opslag is alleen toegestaan op percelen die gelegen zijn aan een doorgaande weg. De opslag moet plaatsvinden binnen de bestaande gebouwen op het bouwvlak. De opslag is niet toegestaan buiten de gebouwen.
Groepsaccommodatie	Het moet gaan om bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing (indien het bij vestiging van een groepsaccommodatie om bouwtechnische redenen noodzakelijk is, mag een bestaande schuur eventueel worden gesloopt en op dezelfde plek herbouwd worden). Indien de groepsaccommodatie zich niet bevindt in het gebouw met daarin de (bedrijfs)woning, dan mag de groepsaccommodatie op niet meer dan 25 m afstand van dat gebouw worden gesitueerd. Er moet sprake zijn van een geheel met de overige gebouwen.
Plattelandskamers/ -appartementen	De kamers/appartementen worden in bestaande, vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen ondergebracht, die zijn gelegen binnen het bestaande ensemble van gebouwen op het betreffende erf. Plattelandskamers/-appartementen zijn niet toegestaan in vrijstaande bijbehorende bouwwerken en veldschuren. Het aantal plattelandskamers/-appartementen bedraagt per perceel minimaal twee. Bij hoge uitzondering kan in kleine, waardevolle en bijzondere panden worden volstaan met één plattelandskamer/-appartement, indien de oppervlakte niet toereikend is voor twee. De oppervlakte van een plattelandskamer/-appartement mag ten hoogste 60 m² bedragen. De gezamenlijke oppervlakte van de plattelandskamers/-appartementen, per bouwvlak mag ten hoogste 500 m² bedragen. De plattelandskamers/-appartementen, moeten bedrijfsmatig geëxploiteerd door één van de bewoners van het perceel worden. Het parkeren moet op eigen erf plaatsvinden.
Theeschenkerij	De schenkerij moet binnen de bestaande bebouwing gevestigd worden. Er mogen geen buitenterrassen worden aangelegd. De bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de theeschenkerij mag maximaal 50 m² bedragen.
Boerengolf	Ten behoeve van het boerengolf dienen alle voorzieningen, met uitzondering van de golfbaan zelf, op het bouwvlak ondergebracht te worden. Op het bouwvlak moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn. Het boerengolf moet nadrukkelijk aan de natuurlijke waarden worden getoetst, wat mogelijk ertoe kan leiden dat het boerengolf gedurende bepaalde perioden van het jaar in bepaalde gebieden niet mag worden uitgeoefend vanwege aanwezige natuurlijke waarden. Het algemeen belang van de natuurwaarden wordt een zwaarder gewicht toegekend dan het individuele belang van de agrariër die boerengolf als neventak aan het bedrijf toevoegt.



LEGENDA

Plangebied

Bestemmingsplan:
"Reutum en Tubbergen,
Oldenzaalseweg 148 en Elsweg 4"

Bestemmingen

Enkelbestemmingen

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A3 — Waarde - Archeologie 3

WR-A4 — Waarde - Archeologie 4

Aanduidingen

Gebiedsaanduidingen

overige zone - geen boom- en sierteelt toegestaan

Functieaanduidingen

(sb-hv) — specifieke vorm van bedrijf - hovenier

Bouwaanduidingen

[bg] — bijgebouwen

Maatvoeringen

m 535 — maximum oppervlakte (m2)

Verklaring

Topografische gegevens en bestaande ondergrond

Ligging plangebied

GEMEENTE TUBBERGEN

Bestemmingsplan:
"Reutum en Tubbergen, Oldenzaalseweg 148 en Elsweg 4"

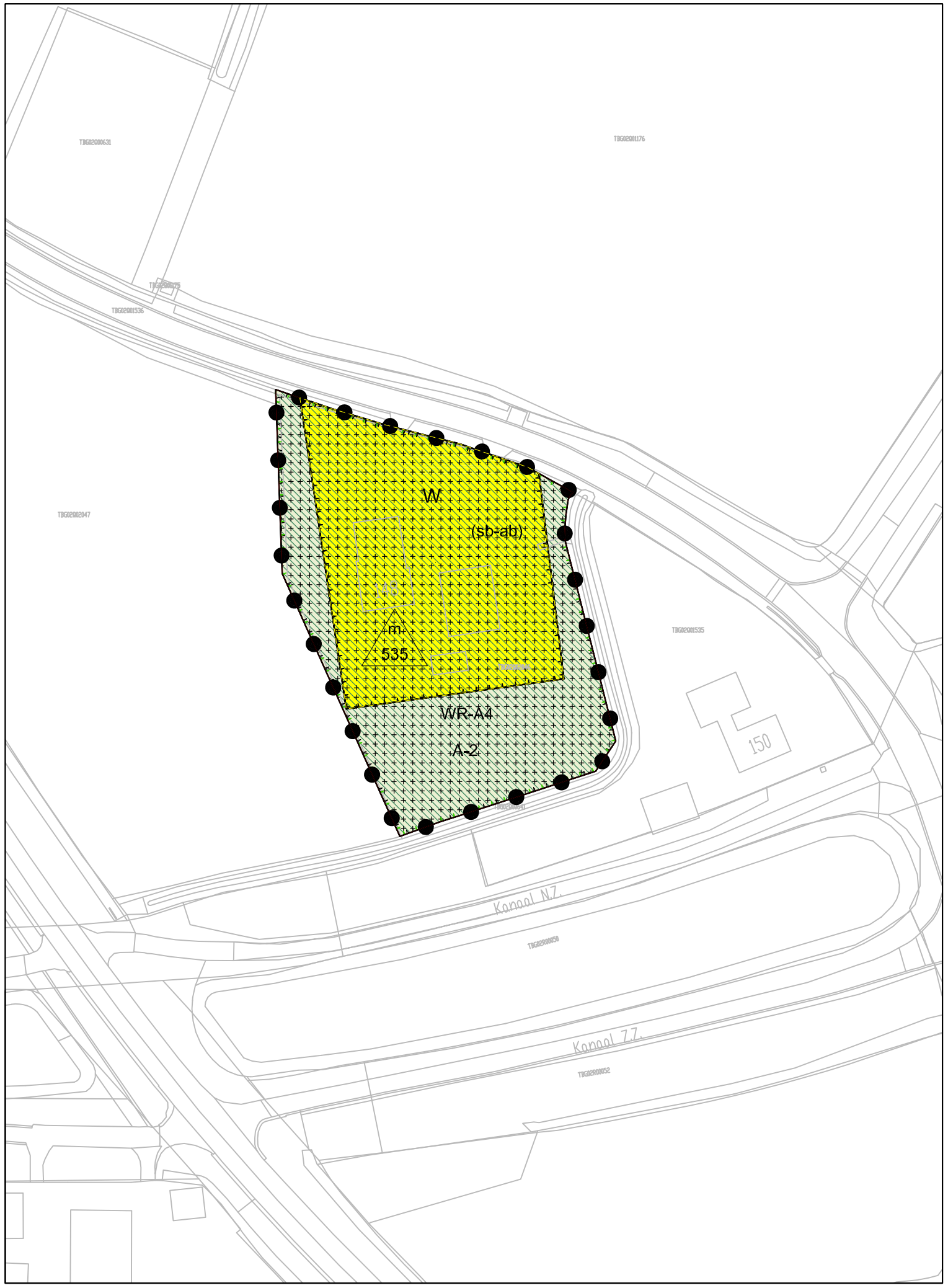
status:	datum:	tervislelegging:	get:
vastgesteld	15-11-2017		AV
ontwerp	21-07-2017		MM
voorontwerp			
concept			

code: 16JA057	schaal 1:1000	formaat: A3	NL.IMRO.0183.BUIBPOldenzwg148-VG01	kaart: ---

ad fontem
JURIDISCH BOUWADVIES

Hoofdstraat 43
7625 PB Zenderen
tel: 074- 255 70 20

fax: 074- 266 99 67
email: info@ad-fontem.nl
internet: www.ad-fontem.nl



LEGENDA

Plangebied

Bestemmingsplan:
"Reutum en Tubbergen,
Oldenzaalseweg 148 en Elsweg 4"

Bestemmingen

Enkelbestemmingen

A-2 — Agrarisch - 2

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A4 — Waarde - Archeologie 4

Aanduidingen

Gebiedsaanduidingen

overige zone - geen boom- en sierteelt toegestaan

reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

vrijwaringszone - radarverstoringsgebied

Functieaanduidingen

(sb-ab) — specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf

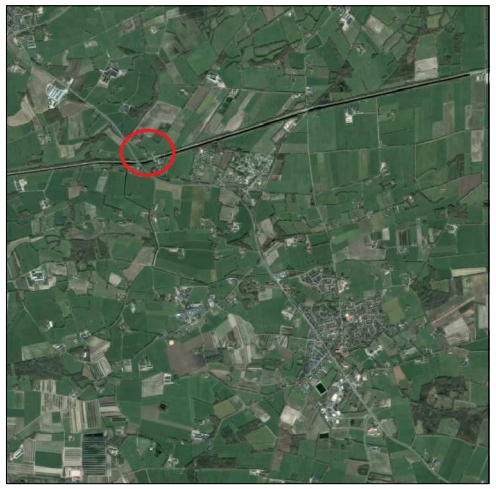
Maatvoeringen

m 535 — maximum oppervlakte (m2)

Verklaring

Topografische gegevens en bestaande ondergrond

Ligging plangebied



GEMEENTE TUBBERGEN

Bestemmingsplan:
"Reutum en Tubbergen, Oldenzaalseweg 148 en Elsweg 4"

status:	datum:	tervislelegging:	get:
vastgesteld	15-11-2017		AV
ontwerp	21-07-2017		MM
voorontwerp			
concept			

code: 16JA057	schaal 1:1000	formaat: A3	NL.IMRO.0183.BUIBPOldenzwg148-VG01	kaart: ---

ad fontem
JURIDISCH BOUWADVIES

Hoofdstraat 43
7625 PB Zenderen
tel: 074- 255 70 20

fax: 074- 266 99 67
email: info@ad-fontem.nl
internet: www.ad-fontem.nl