



# **Bestemmingsplan Buitengebied, Delmaweg 13a Geesteren**

**Status: vastgesteld**



Status: vastgesteld

Datum:

IMRO-Code: NL.IMRO.0183.BUIBPDELMAWEG13A-VG01

Auteur(s):



# **Buitengebied, Delmaweg 13a Geesteren**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 De bij het plan behorende stukken	5
1.4 Huidig planologisch regime	6
1.5 Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2 Huidige situatie</b>	<b>9</b>
2.1 Huidige situatie plangebied	9
<b>Hoofdstuk 3 Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
3.1 Gewenste ontwikkeling	11
3.2 Verkeer en parkeren	12
<b>Hoofdstuk 4 Beleidskader</b>	<b>15</b>
4.1 Rijksbeleid	15
4.2 Provinciaal beleid	16
4.3 Gemeentelijk beleid	22
<b>Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>27</b>
5.1 Algemeen	27
5.2 Bodemkwaliteit	27
5.3 Ecologie	28
5.4 Archeologie & cultuurhistorie	30
<b>Hoofdstuk 6 Wateraspecten</b>	<b>31</b>
6.1 Vigerend beleid	31
6.2 Waterparagraaf	32
<b>Hoofdstuk 7 Juridische aspecten en planverantwoording</b>	<b>33</b>
7.1 Inleiding	33
7.2 Opzet van de regels	33
7.3 Verantwoording van de regels	34
<b>Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>37</b>
<b>Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen</b>	<b>39</b>
9.1 Vooroverleg	39
9.2 Inspraak	39
9.3 Zienswijzen	39

# Toelichting



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Delmaweg 13A (hierna plangebied) ligt een woonperceel met daarop één woning met een meervoud aan bijgebouwen. De huidige opzet past niet binnen de wensen van initiatiefnemers. Zij willen een opzet met een rustiger uitstraling, waarbij de bijgebouwen minder versnipperd verdeeld zijn. Het revitaliseren van het plangebied is gewenst.

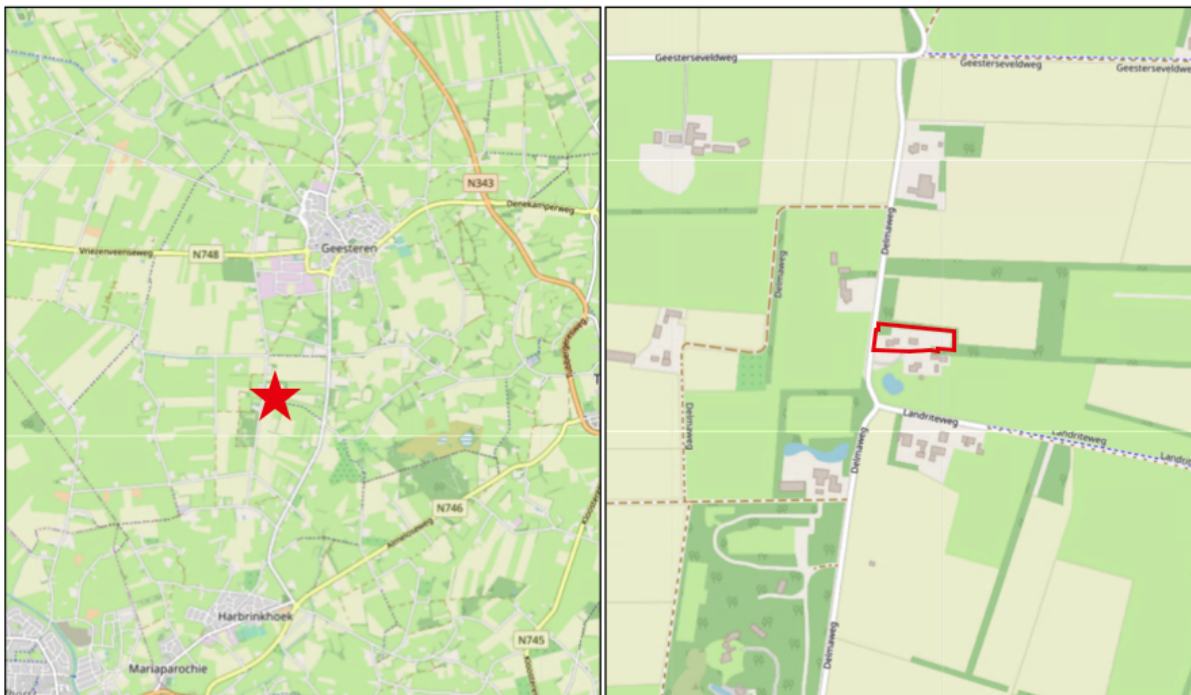
Initiatiefnemers zijn voornemens om de huidige bebouwing te slopen en een nieuwe woning met bijgebouw te realiseren. De woning met bijgebouw worden gezamenlijk als schuurwoning gebouwd. Zo krijgt het woonperceel een rustige en nette uitstraling. De beoogde woning is in strijd met het huidige bestemmingsplan, omdat niet aan de bouwregels wordt voldaan.

De gemeente Tubbergen heeft in het vooroverleg aangegeven te willen meewerken aan deze ontwikkeling door middel van een herziening van het geldende bestemmingsplan.

Het erf dient een woonfunctie te krijgen met een passend bouwkader. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader voor de locatie. Daarbij wordt aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt op circa 1 kilometer ten zuiden van de kern Geesteren. Hieronder is de ligging van het plangebied weergegeven met de rode ster en rode omlijning.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied opzichte van de omgeving (bron: Openstreetmap, bewerking BJZ.nu)

## 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied, Delmaweg 13a Geesteren" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0183.BUIBPDELMAWEG13A-VG01) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen.

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

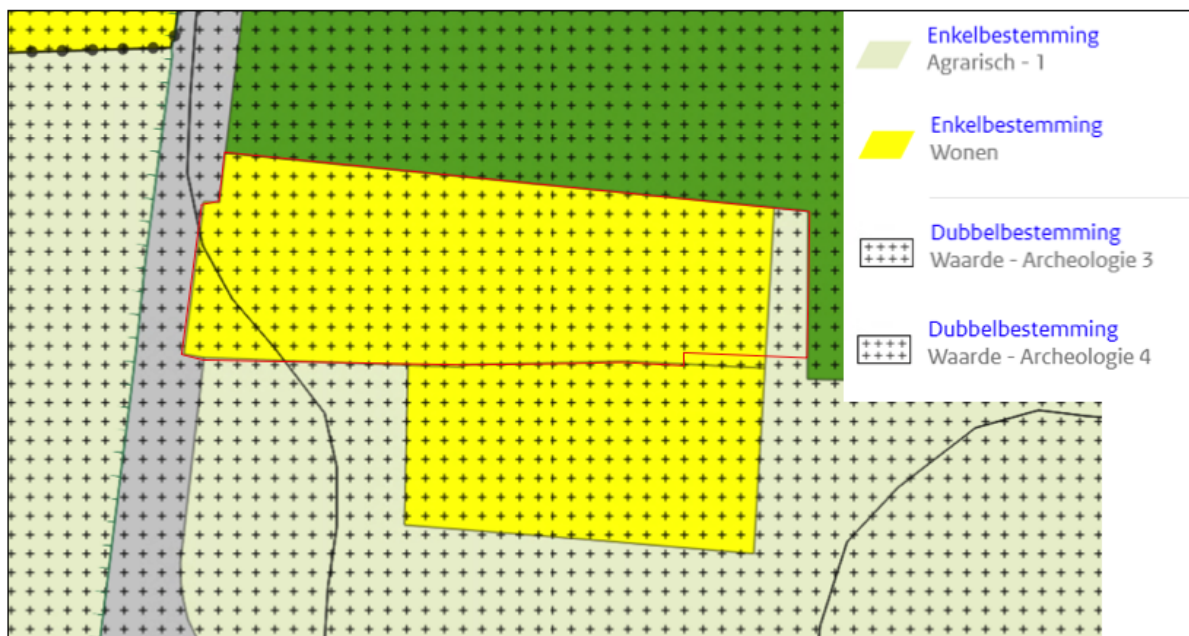


## 1.4 Huidig planologisch regime

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tubbergen 2016' vastgesteld op 13 mei 2016 en het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veeplan' vastgesteld 15 december 2020.

Het plangebied heeft de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch -1'. Daarnaast gelden voor de locatie de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan opgenomen, waarbij het plangebied met rode omlijning is aangeduid. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, BJZ.nu)

### Beschrijving bestemmingen

#### Bestemming 'Agrarisch -1'

Gronden met de bestemming 'Agrarisch - 1' zijn hoofdzakelijk bedoeld voor het agrarisch gebruik en de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Bebouwing mag binnen het aangegeven bouwvlak en de daarvoor geldende bouwregels worden opgericht.

#### Bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: woonhuizen en bijbehorende bouwwerken met onder andere een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf dan wel een vrij beroep en mantelzorg. Met de daar bijbehorende tuinen, erven en terreinen en parkeervoorzieningen.

Voor de bouwregels geldt onder andere dat:

- hoofdgebouwen uitsluitend als woonhuizen worden gebouwd;
- de inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw en de daar bijbehorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen, zal ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup> bedragen;
- 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;
- de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- aangebouwde bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.

#### Dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3'

De gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Voor waarde 3 geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 m onder maaiveld.

Dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4'

De gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Voor waarde 4 geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 m onder maaiveld.

### **Strijdigheid**

Het bouwplan past niet binnen enkele bouwregels. Zo wordt het bijgebouw voor de voorgevel van de woning geplaatst. En wordt de omvang van de woning met bijgebouw overschreden. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een passend juridisch-planologisch kader vastgelegd en aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

## **1.5 Leeswijzer**

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



# Hoofdstuk 2 Huidige situatie

## 2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied aan de Delmaweg 13A ligt op circa 1 kilometer ten zuiden van de kern Geesteren in het buitengebied van de gemeente Tubbergen. De functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische cultuurgronden en verspreid liggende agrarische en woonerven. Ten noorden van het plangebied ligt eveneens een kleinschalige bos.

Het plangebied zelf bestaat uit een woonerf met op het voorerf een woning en daarachter verschillende bijgebouwen. Het achtererf van de percelen is gevuld met een weide voor hobbymatig gebruik. Achterin ligt een klein vlak met zonnepanelen. De huidige situatie in het plangebied is op een luchtfoto weergegeven in afbeelding 2.1. In afbeelding 2.2 is een straatbeeldfoto opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK, bewerking BJZ.nu)



Afbeelding 2.2 Straatbeelden plangebied (Bron: Google Streetview)

# Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

## 3.1 Gewenste ontwikkeling

Zoals in de aanleiding reeds vermeld zijn initiatiefnemers voornemens om de huidige bebouwing te slopen en hiervoor een schuurwoning met inpandig bijgebouw te realiseren.

De woning verschuift naar halverwege het woonperceel. Kenmerkend is het bijgebouw dat aan de voorzijde van de woning wordt geplaatst tussen de weg en de woning in. De bebouwing wordt landschappelijk ingepast. De rest van het plangebied wordt hiervoor als tuin ingericht met op het achtererf een wadi. Het landschappelijk inrichtingsplan wordt hieronder nader besproken.

De nieuwe woonbestemming verschilt in de bouwregels ten opzichte van de huidige bouwregels. Concreet veranderen onderstaande criteria:

- Het hoofdgebouw niet is gebonden aan de huidige plaatsing van het hoofdgebouw;
- de maximum inhoud neemt toe tot 1.150m<sup>3</sup>;
- bijgebouwen mogen aan de voorzijde van het hoofdgebouw komen, en
- de nieuwe regels borgen de landschappelijk inpassing.

Afbeelding 3.1 geeft de plansituatie weer voor wat betreft de positionering van de bebouwing. Afbeelding 3.2 geeft een 3D weergave van de toekomstige situatie. In afbeelding 3.1 is de woning rood, de overkapte parkeerplekken oranje, de aangebouwde bijbehorende bouwwerk donker grijs en het gebied voor bijgebouwen oranje gestreept. Voor wat betreft de landschappelijke inrichting van het erf wordt verwezen naar het erfinrichtingsplan opgenomen in bijlage 1 bij de regels.



Afbeelding 3.1 Erfinrichtingsplan nieuwe erfsituatie (Bron: LKSVDD architecten)



Afbeelding 3.2 3D weergave beoogde woning (Bron: LKSVD architecten)

### **Toelichting op de erfinrichting en bebouwing**

Honderd jaar geleden maakte het terrein van Delmaweg 13A nog deel uit van de Geestersche heide. Pas in de jaren dertig werd het land ontgonnen voor productiedoeleinden. Op de historische kaarten is te zien hoe de ontginning verliep volgens de verkaveling vanaf het dorp. Nu initiatiefneemster opnieuw naar dit stuk land kijkt is zij in de gelegenheid om de ontbrekende connectie te maken met de omringende verkaveling. Dat kan door een dominante houtwal aan te leggen aan de zuidkant van de kavel in oostelijke richting. Voor de invulling van het land aan de noordkant van het huis, grijpt het plan terug op het cultuurverleden van deze plek. De bestrating gaat ook op in het landschap door gebruik te maken van graskeien met een informele entree aan de Delmaweg.

## **3.2 Verkeer en parkeren**

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat als gevolg van een nieuwe ontwikkeling. De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018', hierin wordt voor het buitengebied verwezen naar de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Op basis van deze publicatie kan eveneens de verkeersgeneratie worden bepaald.

In voorliggend geval is sprake van de volgende uitgangspunten:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk / gemeente Tubbergen (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: buitengebied.
- functie wonen, koop, vrijstaand
  1. parkeerbehoefte (per woning): gemiddeld 2,3 parkeerplaatsen:
  2. verkeersgeneratie (per woning): gemiddeld 8,2 per weekdagermaal:

### **Parkeren**

Gelet op het bovenstaande geldt in de nieuwe situatie een parkeerbehoefte van 2,3 parkeerplaatsen. Zoals te zien is op de afbeeldingen 3.1 en 3.2 is op het erf voldoende ruimte om invulling te geven aan deze parkeerbehoefte. Binnen de schuurwoning zit een overkapping. Onder deze overkapping passen twee auto's. Het overige deel van het erf is ruim voldoende voor de overige parkeerbehoefte.

### **Verkeer**

De ontwikkeling genereert een verkeersgeneratie van circa 8,2 voertuigbewegingen per weekdagermaal. De woonbestemming wordt gehandhaafd, het aantal woningen blijft gelijk en de verkeersgeneratie wijzigt niet. Het erf wordt ontsloten op de Delmaweg die deze verkeersgeneratie eenvoudig kan verwerken.

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





# Hoofdstuk 4      Beleidskader

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

## 4.1      Rijksbeleid

### 4.1.1      Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

#### 4.1.1.1      Algemeen

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

#### 4.1.1.2      Vier prioriteiten

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

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie; in 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust
2. Duurzaam economisch groeipotentieel; Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050.
3. Sterke en gezonde steden en regio's; er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken, waarbij wordt ingezet op ontwikkelingen binnen de bestaande stadsgrenzen.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied; er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw.

#### 4.1.1.3      Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### 4.1.1.4      Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

#### **4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het Rijksbeleid**

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd dat voorliggende ontwikkeling passend is voor deze locatie. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro).

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Zo is bijvoorbeeld sprake van een ladderplichtige ontwikkeling wanneer minimaal 12 woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) en bij relatief grootschalige uitbreidingen van bouwmogelijkheden (meer dan 500 m<sup>2</sup> bvo).

In voorliggend geval is sprake van een woonerfontwikkeling op een locatie in het buitengebied van de gemeente Tubbergen. Per saldo wordt er geen woning toegevoegd, enkel verplaatst en wordt de bebouwde oppervlakte niet vergroot.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' en er niet hoeft te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is geen sprake van strijd met het rijksbeleid.

## **4.2 Provinciaal beleid**

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

### **4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel**

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaat vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

## 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

## 4.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

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

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

Ontwikkelingen in de Groene omgeving worden als volgt benaderd: Er wordt ruimte voor sociaaleconomische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd.

Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen in ieder geval om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Eén en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

## 4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hierna nader toegelicht.

### 4.2.4.1 Of - 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 maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zogenaamde Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vormgegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

#### 4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

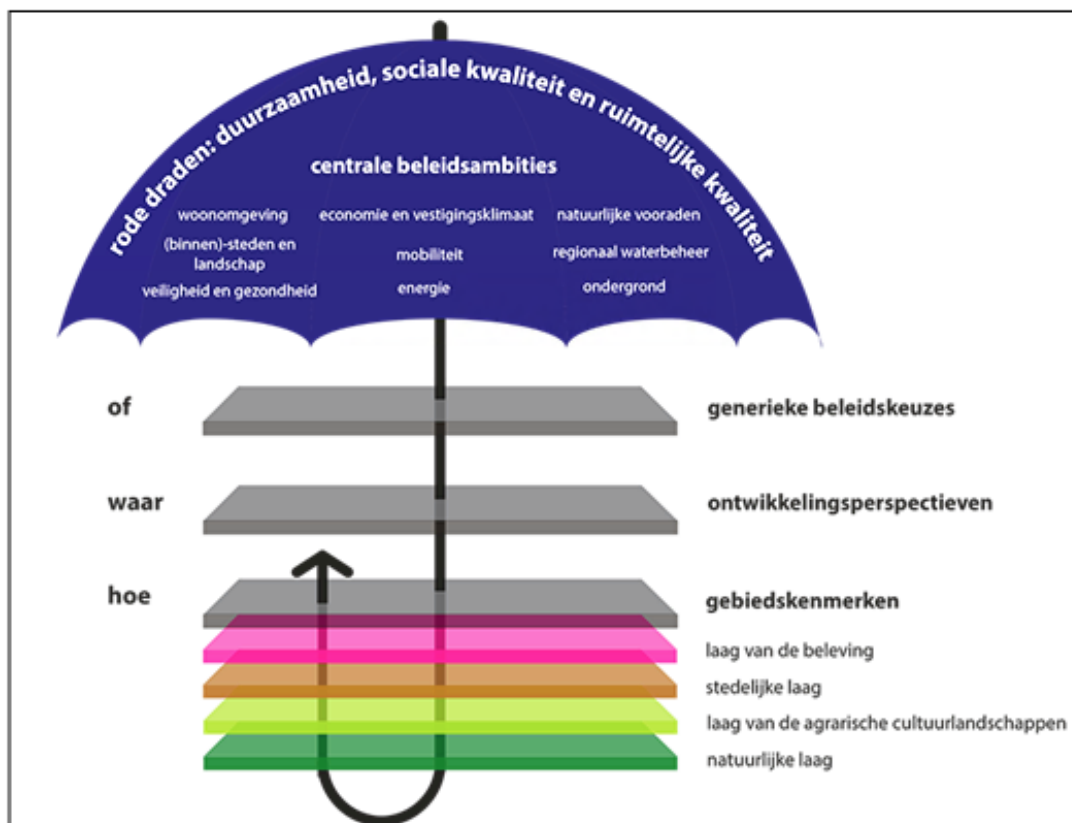
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

#### 4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

### 4.2.5 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

#### 4.2.5.1 Of- Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of- generieke beleidskeuzes' blijkt dat met name de artikelen 2.1.3, lid 1 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) en 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene omgeving) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang zijn.

#### **Artikel 2.1.3, lid 1 Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik**

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen

en verhard en leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

1. dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
  2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.
- In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "groene omgeving" nader gedefinieerd als: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "bestaand bebouwd gebied" nader gedefinieerd als: de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3, lid 1 van de Omgevingsverordening

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een Overijsselse variant op de ladder voor duurzame verstedelijking ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van bestaande bebouwing en de nieuwbouw van een schuurwoning.

Gelet op het feit dat de ontwikkeling reeds bebouwde gronden gebruikt en de woning toekomstperspectief biedt aan het erf wordt geconcludeerd dat het voornemen voldoet aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

#### **Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit**

- In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
- In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.
- In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.
- In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

#### **Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving**

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening

Ten aanzien van artikel 2.1.5 ruimtelijke kwaliteit wordt opgemerkt dat voor de locatie door LKSVD architecten een erfinrichtingsplan is opgesteld. Dit erfinrichtingsplan is gemaakt op basis van de geldende gebiedskenmerken en laat zien dat de nieuwe erfopzet met bijbehorende bebouwing goed wordt ingepast op het woonerf en past in de omgeving.

Met het voornemen wordt bijgedragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit door de woning goed in te passen in de omgeving. De nieuwe bouw mogelijkheden zijn in evenwicht met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, namelijk investeringen in de bebouwing en landschapsmaatregelen.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en KGO.

#### **4.2.5.2 Waar- Ontwikkelingsperspectieven**

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectief (Bron: Provincie Overijssel)

### 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

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

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in het nieuwbouwen van de woning met een grotere omvang. Het huidige woongebruik wordt voorgezet. Dit gebruik is passend binnen het mixlandschap. Het voornemen draagt bij aan de ambities in het kader van een zichtbaar en beleefbaar mooi landschap en de sterke ruimtelijke identiteiten. Voorliggende ontwikkeling is vanuit functioneel en ruimtelijk oogpunt mogelijk en leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Uit hoofdstuk 5 blijkt verder dat er geen sprake is van belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven.

#### 4.2.5.3 Hoe - Gebiedskenmerken

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

De 'Laag van beleving' en 'Stedelijke laag' wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor de plandelen geen specifieke eigenschappen vanuit deze laag gelden.

##### 1. De 'Natuurlijke laag'

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype 'Dezandvlakte en ruggen'. In onderstaande afbeelding is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

### 'Dekzandvlakten en ruggen'

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

#### Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Ter plaatse van het plangebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijk landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt vanwege het huidige functionele gebruik als woonerf. De aard en omvang van de voorgenomen ontwikkelingen ter plaatse zijn daarnaast van een zeer beperkte omvang. Geconcludeerd wordt dat het initiatief geen invloed heeft op de gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag'. In het bestemmingsplan hoeft geen beschermende regeling te worden opgenomen ter waarborging van de gebiedskenmerken van de natuurlijke laag.

#### 2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

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

Het plangebied is aangeduid met het gebiedstype 'Jong heide- en broekontginningslandschap'. In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.





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

### 'Jong heide- en broekontginningslandschap'

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings' landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

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

Het voornemen ziet toe op sloop en nieuwbouw van de woning. De nieuwe woning sluit aan op de bestaande structuren en wordt landschappelijk ingepast. De structuur van het perceel, bosstroken, lanen en waterlopen wijzigen niet.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief geen invloed heeft op de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'. In het bestemmingsplan hoeft geen beschermende regeling te worden opgenomen ter waarborging van de gebiedskenmerken van de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

#### 4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

### 4.3 Gemeentelijk beleid

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

### 4.3.1 Omgevingsvisie Tubbergen

#### 4.3.1.1 Algemeen

De gemeenteraad van Tubbergen heeft de 'MijnOmgevingsvisie' op 16 maart 2021 vastgesteld. Hier zijn de bestaande waarden en toekomstige waarden vastgelegd. MijnOmgevingsvisie bestaat uit een beschrijving van de bestaande waarden en 11 verschillende speerpunten. Bij ontwikkelingen moet worden aangesloten op de bestaande waarden en wordt ook gekeken of er bij zoveel mogelijk speerpunten kan worden aangesloten.

#### 4.3.1.2 Waardenkaart

Volgens de waardenkaart behorende bij de omgevingsvisie Tubbergen ligt het plangebied in de waarde 'Gericht op ontwikkeling door lage waarde en hoge dynamiek'. In deze gebieden zijn waarden aanwezig voor open met vergezichten; efficiënt agrarisch landschap; kavelsloten; wegen met bomenrijen en een moderne erfopzet.

#### 4.3.1.3 Buitengebied in balans

Een van de speerpunten binnen het is 'Buitengebied in balans' is 'een goede staat van natuur en landschap'.

Het Tubbergs landschap is gevormd door natuur en mens; de inwoners, hun cultuur en het gebruik van het gebied hebben het landschap uiteindelijk bepaald. En dat gebeurt nog steeds. Hierin ziet de gemeente de volgende uitdagingen en zij wil zich als partner sterk maken voor:

- behouden en versterken van het veelzijdige cultuurlandschap;
- versterken van de biodiversiteit;
- behoud van natuur en landgoederen.

#### Behouden en versterken van ons veelzijdige cultuurlandschap

Het karakter van het typisch Twentse landschap staat onder druk. De houtwallen, (boeren)erven, essen, bossen en heidevelden, de vele kernen, beken, hoogteverschillen en de unieke bodemopbouw door de stuwwallen, maken ons Twentse landschap uniek. Het wordt minder herkenbaar; de kenmerkende verscheidenheid (diversiteit) is aan het verminderen. Daarom wil de gemeente de eigenaren en inwoners meenemen in het belang van duurzaam onderhoud, behoud en versterking van het landschap. Ze gaat zich inzetten om meer waarde en waardering te creëren vóór en in ons landschap. Hierbij kijkt ze ook naar de kansen voor gebiedspassende ontwikkelingen en bedrijvigheid. De variatie aan landschapstypen leidt namelijk tot een aantrekkelijk gebied om te wonen, werken en recreëren.

#### 4.3.1.4 Toetsing initiatief aan de omgevingsvisie Tubbergen

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het nieuw bouwen van een woning. De woning wordt groter in omvang. Het geheel wordt landschappelijk ingepast, waardoor het veelzijdige cultuurlandschap van de gemeente Tubbergen versterkt en behoudt. Het landschappelijk inpassingsplan streeft naar een grote diversiteit aan groen. Het voornemen ondersteunt de gemeente in het halen van haar doelen. De gemeente geeft aan mee te willen werken met het voornemen vanwege de bijdrage van het plan aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

### 4.3.2 Casco-benadering in Noordoost-Twente

#### 4.3.2.1 Algemeen

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

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

#### 4.3.2.2 Casco-benadering in de praktijk

De landschapstypen van Noordoost-Twente vormen, samen met de ontwikkeling die deze landschappen hebben doorgemaakt (dynamiek), het uitgangspunt van de casco-benadering. Elk landschapstype heeft een eigen kenmerkende structuur van opgaande beplantingen. Deze structuur is het casco van het landschap. Het kan daarbij gaan om bomenrijen, houtwallen, houtsingels en (kleinere) bosjes. Het beleid is er op gericht om dit casco te versterken. Toepassing van de casco benadering leidt op termijn tot versterking van het 'kleinschalige groene karakter' van het landschap in totaliteit.

De regels van de casco-benadering gelden niet voor:

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

Voor bovenstaande elementen en het beheer van casco elementen geldt het reguliere beleid van elke afzonderlijke gemeente. De basis voor initiatieven is de cascokaart. Hierop staan drie typen elementen weergegeven, zie de navolgende tabel.

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

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

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

#### 4.3.2.3 Situatie plangebied

Zoals blijkt uit de in afbeelding 4.5 opgenomen uitsnede van de casco-kaart, liggen binnen het plangebied groenstructuren die onderdeel uitmaken van het Casco. Het betreffen de grenzen van het plangebied. Daarnaast behoort de bossingel ten noorden van het plan hiertoe. De casco elementen bevinden zich binnen het groen uit het erfinrichtingsplan (zie ook hoofdstuk 3). De woning komt in het midden van het plangebied, waar het geen casco-onderdelen aantast. Er worden geen groenstructuren en daarmee ook geen casco-onderdelen aangetast.



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

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

Binnen het plangebied zijn groenstructuren aanwezig die onderdeel uitmaken van het Casco. De beoogde opzet hindert geen Casco-onderdelen. De aanwezige Casco-onderdelen zijn opgenomen in het erfinrichtingsplan. Geconcludeerd wordt dat de "Casco-benadering in Noordoost-Twente" geen belemmering vormt voor dit plan.

#### 4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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



# Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

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

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

## 5.1 Algemeen

Hieronder wordt kort op een aantal milieuaspecten kort ingegaan. De overige milieuaspecten worden daarna nader toegelicht.

**Geluid:** In voorliggend geval wordt er geen nieuw geluidgevoelig object mogelijk gemaakt. De nieuw te bouwen woning komt verder van de weg te liggen dan de bestaande. Daarnaast wordt de nieuwe woning naar huidige isolatie normen gebouwd, waardoor een beter binnenklimaat wordt verwacht. In de omgeving bevindt zich geen railverkeer dan wel geluidgezoneerde industrie. De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

**Luchtkwaliteit:** Er is reeds sprake van een woning. Het voornemen ziet uitsluitend toe op bouwtechnische wijzigingen en draagt niet in betekende mate bij aan luchtverontreiniging. Er wordt daarnaast geen gevoelige functie mogelijk gemaakt. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

**Externe veiligheid:** Het voornemen ziet uitsluitend toe op bouwtechnische wijzigingen. Het personen aantal wordt niet vergroot. Daarnaast bevinden zich geen risicobronnen in de omgeving. Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

**Milieuzonering:** Milieugevoeligefuncties worden niet toegevoegd ten opzichte van het vigerende beleid. Wel wordt de woning verplaatst. De verplaatsing vindt plaats binnen de bestaande woonbestemming. De woning komt niet te liggen nabij een milieubelastende functie. Gesteld wordt dat er geen hinder binnen het plangebied of/en erbuiten is. Eveneens worden geen omliggende functies (verder) belemmerd in hun gebruiksrechten. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

**Geur:** Er worden geen nieuwe geurgevoelige functies mogelijk gemaakt. De woning wordt wel enkele meters verplaatst. In de omgeving liggen geen geurbelastende functies. Geurhinder is hierom niet van toepassing, daarnaast worden omliggende agrarische bedrijven niet (verder) belemmerd. De Wgv vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

**Besluit Milieueffectrapportage:** Er worden geen nieuwe woningen toegestaan. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740 en of NEN 5707.

## 5.2.2 Situatie plangebied

Momenteel is er reeds een woonbestemming. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond of de bodem van voldoende kwaliteit is voor de beoogde woning.

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd, conform NEN5740, door kruse milieu BV. Dit onderzoek is toegevoegd aan Bijlage 1 van dit bestemmingsplan.

Uit het onderzoek blijkt dat er vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaar tegen het nieuwbouwplan is, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico voor de volksgezondheid opleveren.

## 5.2.3 Conclusie

De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen).

# 5.3 Ecologie

## 5.3.1 Algemeen

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

## 5.3.2 Gebiedsbescherming

### 5.3.2.1 Algemeen

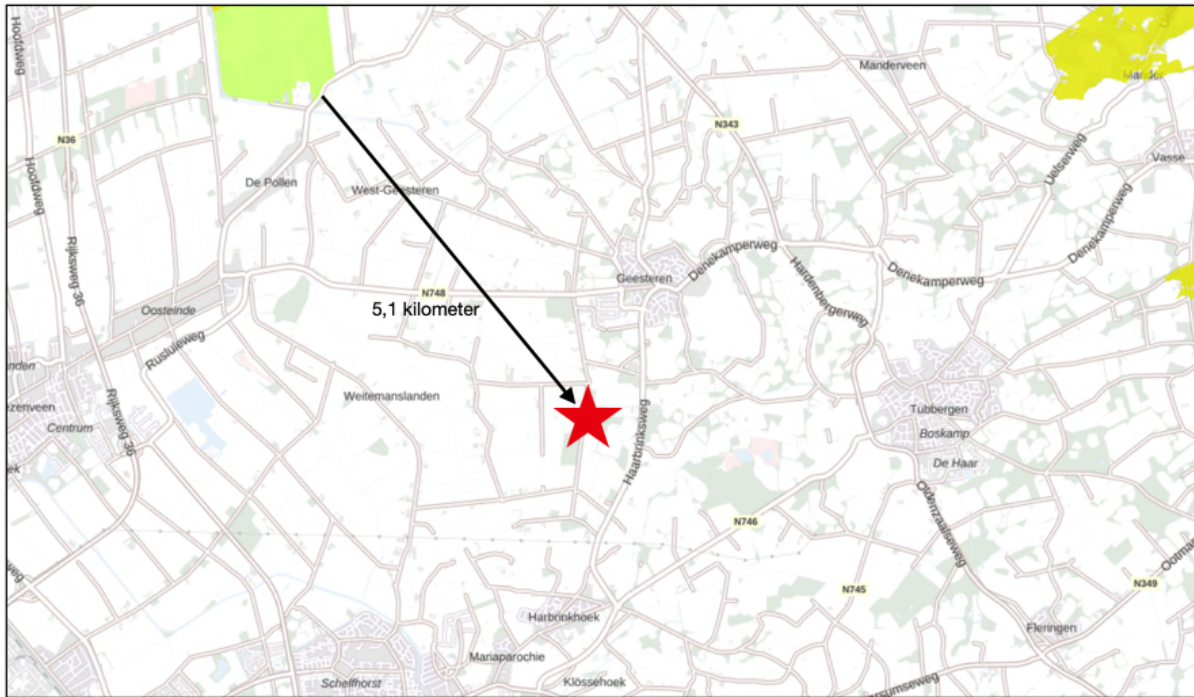
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op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

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

### 5.3.2.2 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied ligt niet binnen of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde natura 2000-gebied 'Engbertsdijkvenen' ligt op circa 5,1 kilometer afstand van de locatie. In onderstaande afbeelding is dit weergegeven.



Afbeelding 5.2 Natura 2000-gebieden omgeving (Bron: AERIUS.nl)

Voor voorliggend plan is een stikstofdepositie hoger dan 0,0 uit te sluiten. Dit omdat de aard en omvang van de ontwikkeling, in combinatie tot de ruime afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied op voorhand negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied uitsluit. Er wordt immers maar één woning nieuw gebouwd op 5,1 kilometer afstand. De nieuwe woning wordt gasloos gebouwd. De huidige gasuitstoot vervalt. De gebruiksfase beperkt zich daarmee uitsluitend tot de verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen blijven gelijk met de huidige situatie. Bijbehorende stikstofuitstoot blijft logischerwijs ook gelijk. Vanwege de grote afstand zijn direct negatieve effecten zoals licht- en geluidshinder uit te sluiten.

### 5.3.2.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN. De dichtstbijzijnde NNN-gronden bevinden zich op grote afstand ten oosten van het plangebied. Gelet op de grote afstand zijn negatieve effecten op voorhand uit te sluiten en wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

## 5.3.3 Soortenbescherming

### 5.3.3.1 Algemeen

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

### 5.3.3.2 Situatie plangebied

Door Natuurbank Overijssel is vanwege de voorgenomen sloop- en bouwactiviteiten een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. In Bijlage 2 is de volledige onderzoeksrapportage opgenomen. Hieronder worden resultaten van deze quickscan weergegeven.

### Onderzoekresultaten Quickscan Natuurwaarden

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



Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkkerrein ongeschikt gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

#### **5.3.4 Conclusie**

De ontwikkeling heeft geen invloed op beschermde natuurgebieden, flora en fauna. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Voor de sloopwerkzaamheden gelden de volgende uitgangsunten om te voldaan aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden:

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;
- Geen beschermde zoogdieren en amfibieën doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkkerrein ongeschikt maken);

## **5.4 Archeologie & cultuurhistorie**

### **5.4.1 Archeologie**

#### 5.4.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### 5.4.1.2 Beoordeling

De gemeente Tubbergen heeft archeologische verwachtingswaarden doorvertaald in dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Voor het plangebied gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht bij nieuwe bodemgrepen groter dan respectievelijk 2.550 m<sup>2</sup> en 5.000 m<sup>2</sup>, dieper dan 40 cm beneden het maaiveld. Deze onderzoeksgrens wordt niet overschreden. Bovendien zijn de gronden al grotendeels geroerd door de huidige bebouwing. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

De geldende dubbelbestemmingen zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

### **5.4.2 Cultuurhistorie**

#### 5.4.2.1 Algemeen

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

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

#### 5.4.2.2 Beoordeling

Het plangebied kent, op basis van de Rijksmonumenten en Werelderfgoed kaart van Atlas Leefomgeving, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

### **5.4.3 Conclusie**

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

# Hoofdstuk 6 Wateraspecten

## 6.1 Vigerend beleid

### 6.1.1 Europees beleid

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

### 6.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte.
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

### 6.1.3 Provinciaal beleid

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

### 6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerplan 2022-2027 vastgesteld. In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2022-2027) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op:

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

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

## **6.2 Waterparagraaf**

### **6.2.1 Algemeen**

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

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

### **6.2.2 Watertoetsprocedure**

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>).

De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de 'normale procedure' van toepassing is. De ontwikkelingen ter plaatse schaden geen waterschapsbelangen, omdat de ontwikkelingen zich binnen het bestaande erf afspelen, het aantal woningen gelijk blijft en de hoeveelheid bebouwing per saldo afneemt. De uitkomst van de digitale watertoets is opgenomen in Bijlage 3 van deze toelichting.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen kan nog een reactie afgeven op het plan. Het plan voorziet in het aanleggen van een wadi. Het plan bevordert de waterhuishouding.

# Hoofdstuk 7 Juridische aspecten en planverantwoording

## 7.1 Inleiding

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

## 7.2 Opzet van de regels

### 7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

### 7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

### 7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarden mag het bestemmingsplan gewijzigd worden via een wijzigingsprocedure.

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

#### 7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)

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

- Algemene bouwregels (Artikel 7)

Deze regel is opgenomen om ten aanzien van geluidsgevoelige objecten een bepaalde afstand tot wegen te garanderen.

- Algemene gebruiksregels (Artikel 8)

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

- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)

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

- Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)

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

- Overige regels (Artikel 11)

In dit artikel worden regels omtrent parkeren beschreven.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

### 7.3 Verantwoording van de regels

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

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

#### Wonen' (Artikel 3)

Het gehele plangebied krijgt de bestemming 'Wonen'. Het bestemmingsvlak is gelijk aan het voormalig bestemmingvlak, plus de hoek agrarisch. De bestemming verschilt in de bouwregels ten opzichte van de huidige bestemming.

- het hoofdgebouw niet is gebonden aan de huidige plaatsing van het hoofdgebouw;
- de maximum inhoud toeneemt tot 1.150m<sup>3</sup>;
- bijgebouwen aan de voorzijde van het hoofdgebouw mogen komen;
- de aangebouwde bijgebouwen zijn ook gebonden aan het bouwvlak, en
- de nieuwe regels borgen de landschappelijk inpassing.

#### Waarde - Archeologie 3 (Artikel 4)

Voor het hele plangebied is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 overgenomen conform het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en),

mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

**Waarde - Archeologie 4 (Artikel 5)**

Voor het hele plangebied is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 overgenomen conform het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.



# Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval worden ambtelijke kosten verhaald middels de legekosten. Daarnaast wordt een planschadeovereenkomst gesloten. Hierin wordt onder meer opgenomen dat het risico van planschade bij de initiatiefnemer ligt zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.





# Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

## 9.1 Vooroverleg

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

### 9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen, zoals onder meer beschreven in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

### 9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie Overijssel.

### 9.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de normale procedure van toepassing is. Het waterschap kan nog een reactie geven op het plan.

## 9.2 Inspraak

Gelet op de kleinschalige ruimtelijke impact van de ontwikkeling wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

## 9.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft van 22 november tot 3 januari ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend.





**Gemeente Tubbergen**  
Raadhuisplein 1  
7651 CV Tubbergen  
Tel. (0546) 628000  
[www.tubbergen.nl](http://www.tubbergen.nl)  
[gemeente@tubbergen.nl](mailto:gemeente@tubbergen.nl)