



Bestemmingsplan Buitengebied, Ootmarsumseweg 81 Albergen

Status: vastgesteld

Datum:

IMRO-Code: NL.IMRO.0183.BUIBPOOTMWEG81-VG01

Auteur(s):

Buitengebied, Ootmarsumseweg 81 Albergen

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging van het plangebied	7
1.3 De bij het plan behorende stukken	7
1.4 Huidig planologisch regiem	8
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	11
2.1 Landschapskarakteristiek	11
2.2 Het plangebied	11
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	13
3.1 Ruimtelijke ontwikkeling	13
3.2 Verkeer en parkeren	14
Hoofdstuk 4 Beleidskader	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.2 Provinciaal beleid	16
4.3 Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	33
5.1 Geluid	33
5.2 Bodemkwaliteit	33
5.3 Luchtkwaliteit	34
5.4 Externe veiligheid	35
5.5 Milieuzonering	37
5.6 Geur	38
5.7 Ecologie	39
5.8 Archeologie & cultuurhistorie	42
5.9 Besluit milieueffectrapportage	43
5.10 Wateraspecten	44
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording	47
6.1 Inleiding	47
6.2 Opzet van de regels	47
6.3 Verantwoording van de regels	48
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	51
Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen	53
8.1 Vooroverleg	53
8.2 Inspraak	53
8.3 Zienswijzen	53
Bijlagen bij de toelichting	55
Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan	56
Bijlage 2 Watertoetsresultaat	75

Regels		81
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	83
Artikel 1	Begrippen	83
Artikel 2	Wijze van meten	92
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	93
Artikel 3	Agrarisch - 1	93
Artikel 4	Agrarisch - Paardenhouderij	95
Artikel 5	Groen	100
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3	101
Artikel 7	Waarde - Archeologie 4	103
Hoofdstuk 3	Algemene regels	105
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	105
Artikel 9	Algemene bouwregels	106
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	107
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	108
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	109
Artikel 13	Overige regels	110
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	111
Artikel 14	Overgangsrecht	111
Artikel 15	Slotregel	112
Bijlagen bij de regels		113
Bijlage 1	Ruimtelijk kwaliteitsplan	114

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

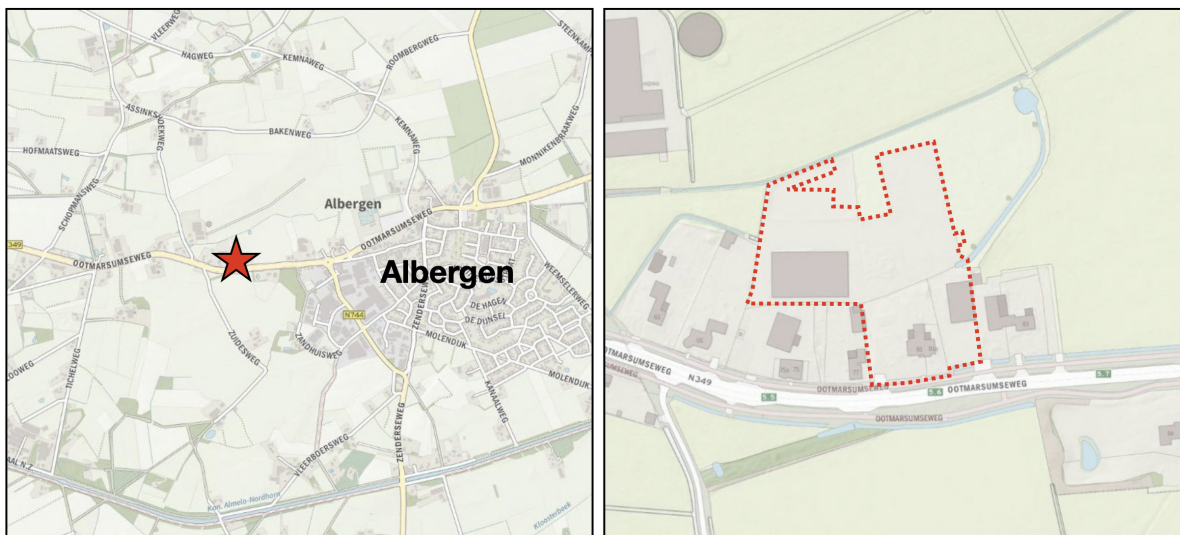
Op het perceel aan de Ootmarsumseweg 81 in Albergen, in het buitengebied van de gemeente Tubbergen is een agrarisch erf aanwezig waar een paardenhouderij wordt geëxploiteerd. Het bedrijf, Van der Aa Sporthorses, richt zich op het trainen en verhandelen van springpaarden, jagerpaarden en ruiterspaarden en het ontwikkelen van rijtalent van ruiters. Op het erf bevinden zich een bedrijfswoning, diverse bedrijfsgebouwen, een rijbak en stapmolen(s).

Het voornemen is om de paardenhouderij uit te breiden met een kapschuur van 410 m². Deze kapschuur zal gebruikt worden voor de opslag van materieel en stro. De kapschuur is echter gedeeltelijk buiten de bestaande bestemming "Agrarisch - Paardenhouderij" beoogd. Het is daarom gewenst de bestemming te vergroten ten behoeve van de bouw van deze kapschuur. Tevens dienen een bestaande stapmolen, overkapping en paardenbak te worden meegenomen in de vergroting van de bestemming.

De uitbreiding kan worden gerealiseerd door toepassing van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), zoals verwoord in het beleidsplan 'Buitengebied met kwaliteit'. Via deze regeling kan een bedrijf in de groene omgeving uitbreiden indien het qua aard en omvang passend is in de omgeving. Als tegenprestatie dient geïnvesteerd te worden in de ruimtelijke kwaliteit. Tevens is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Tubbergen, ten westen van de kern Albergen. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Tubbergen, sectie I, nummers 6411, 6412, 5149 5569 en 5566. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Albergen en de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is hierbij indicatief weergegeven met de rode omlijning. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0183.BUIBPOOTMWEG81-VG01) en een renvooi;
- regels en bijlagen.

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

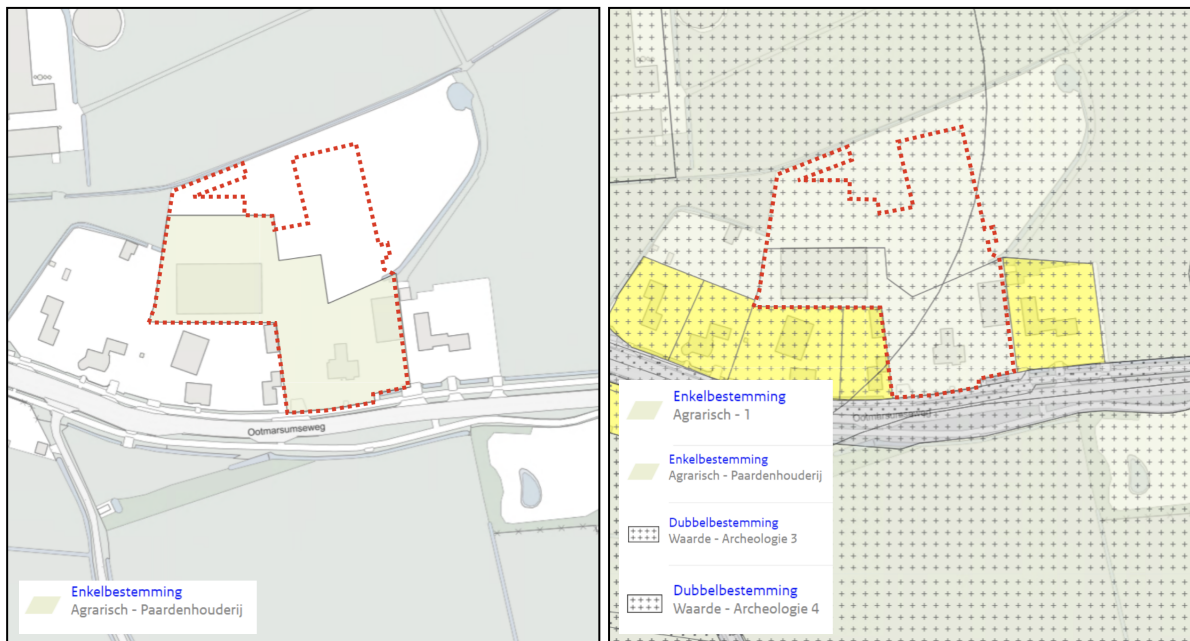
liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016", welke op 13 mei 2016 door de gemeenteraad van Tubbergen is vastgesteld. Tevens is het plangebied meegenomen in het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan". Dit bestemmingsplan is op 15 december 2020 vastgesteld.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de beide bestemmingsplannen opgenomen, hierin is het plangebied indicatief aangegeven met de rode contour. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit plan.



Afbeelding 1.2 Uitsnede van de bestemmingsplannen "Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan" (links) en "Tubbergen Buitengebied 2016" (rechts) (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Omdat het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan" het meest recente bestemmingsplan betreft, wordt in voorliggend geval voor de begrenzing van de bestemming "Agrarisch - Paardenhouderij" uitgegaan van dit bestemmingsplan. Voor het overige deel blijft het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016" van toepassing.

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

De gronden binnen het plangebied zijn voorzien van de enkelbestemmingen "Agrarisch - Paardenhouderij" en "Agrarisch - 1". Tevens gelden de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 3" en "Waarde - Archeologie 4".

Agrarisch - Paardenhouderij

De voor 'Agrarisch - Paardenhouderij' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor gebruikgerichte paardenhouderijen, al dan niet in combinatie met een agrarische bedrijfsvoering en ondergeschikte manege-activiteiten. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend ten behoeve van het ter plaatse gevestigde gebruikgerichte paardenhouderijbedrijf worden gebouwd.

Agrarisch – 1

De voor 'Agrarisch – 1' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor het agrarisch gebruik en de uitoefening van een agrarisch bedrijf ter plaatse van het bouwvlak. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

Waarde - Archeologie 3

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van archeologische waarde.

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.

Waarde - Archeologie 4

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van archeologische waarde.

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.

1.4.3 Strijdigheid

Voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de bestemmingsplannen "Tubbergen Buitengebied 2016" en "Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan", aangezien de nieuwe kapschuur, een bestaande stapmolen, een bestaande paardenbak en een bestaande overkapping zich (gedeeltelijk) bevinden in de bestemming "Agrarisch - 1", zonder bouwmogelijkheden.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders om de hiervoor benoemde ontwikkeling mogelijk te maken.

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. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Tot slot gaat hoofdstuk 8 in op het vooroverleg.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Landschapskarakteristiek

Het plangebied is gelegen in een gebied dat is te omschrijven als beekdalgebied. Dergelijke laagten zijn ontstaan door dat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Dit is ontstaan in de laatste ijstijd waar vervolgens zandruggen en beekdalen na verloop van tijd zijn geërodeerd. Beekdalen zijn doorgaans de laagste (natte) delen van het land. Gelet op de ligging direct naast een stuwwal is er sprake van hoogteverschillen. Hoogteverschillen verdwenen ten dele door de moderne landbouw (egaliseren), maar ondanks de landbouw zijn de hoogteverschillen nog zichtbaar gebleven. Vooral steilranden hebben het moeten ontgelden en zijn verdwenen of vlak geschoven.

Het erf aan de Ootmarsumseweg 81 is al oud en is zichtbaar op kaarten van voor 1900. Het erf maakt op een gebruikelijke wijze onderdeel uit van een lint aan verspreide bebouwing rondom de open es waarbij bebouwing veelal afgewisseld wordt met landschapselementen. Het plangebied ligt in het essenlandschap en is aan het begin van de jaren '30 ingrijpend veranderd. Aanvankelijk was er sprake van een kleinschalig landschap rondom de es, maar daarvan is niets meer over. De grens van de oorspronkelijke, kleinschalige omlijsting van de es is min of meer verdwenen en opgetrokken tot aan de bebouwing en/of de wegen die rondom gelegen zijn. De hoogte is nog altijd te ervaren, maar er is geen sprake meer van cultuurhistorische steilranden.

2.2 Het plangebied

Het plangebied betreft het agrarisch bedrijfsperceel aan de Ootmarsumseweg 81 ten westen van de kern Albergen (zie afbeelding 2.1). Ter plaatse wordt een paardenhouderij geëxploiteerd.

Het erf vormt samen met meerdere erven (F) een lintbebouwing richting het dorp Albergen aan de Ootmarsumseweg (E). De erven maakten deel uit van de omlijsting van een open es en vormden als gebruikelijk een omlijsting van bebouwing in combinatie met vele landschapselementen. Hoewel de landschapselementen, en daarmee het kleinschalig landschap, zijn verdwenen kent het erf wel een relatief gebruikelijke opzet. De hoofdwooning (A) staat aan de voorzijde van het erf met daarachter de schuren en/of stallen (B) en stammolens (C).

Minder gebruikelijk is de stal die achter de erven is gebouwd, maar de aanleiding daarvoor zal het behoud van het landschapselement zijn geweest. De houtopstand (H) was aanvankelijk meer met elkaar verbonden. In de nieuwe erfopzet (waaronder een nieuwe woning) is dit meer open geworden. Onder meer is er een rijbak (D) bijgekomen met een kleine overkapping (G). De overige gronden (I) zijn in agrarisch gebruik.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie omgeving (Bron: Google maps, bewerkt)

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

3.1.1 Gewenste ontwikkeling

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van de bestemming "Agrarisch - Paardenhouderij" ten behoeve van de realisatie van een kapschuur. Deze kapschuur zal gebruikt worden voor de opslag van materieel en stro. Tevens dienen een bestaande stapmolen (aangeduid met 'C' in afbeelding 2.1), een bestaande overkapping (aangeduid met 'G' in afbeelding 2.1) en een bestaande paardenbak (aangeduid met 'D' in afbeelding 2.1) te worden meegenomen in de vergroting van de bestemming.

3.1.2 Landschappelijke inpassing

In voorliggend geval is de beleidslijn Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing, omdat sprake is van uitbreiding die niet binnen het bestaande bestemmingsvlak van de paardenhouderij past. Via deze regeling kan een initiatiefnemer een uitbreiding aanvragen die naar aard en omvang passend is voor de locatie. Als tegenprestatie dient geïnvesteerd te worden in de ruimtelijke kwaliteit.

Hannink Landschapsvormgeving heeft in dat kader een ruimtelijk kwaliteitsplan (KGO-plan) opgesteld. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen als Bijlage 1 bij deze toelichting. Hieronder worden de uitgangspunten beknopt beschreven.

Het bestaande erf blijft nagenoeg ongewijzigd (zie afbeelding 3.1). De woning is vrij recentelijk nieuw gebouwd (2012). Aanvankelijk stonden daar (landschap ontsierende) gebouwen. In 2013-2014 heeft een verdere (her)inrichting plaats gevonden met betrekking tot de aanleg van de rijbak en een stapmolen. In de nieuwe situatie vinden geen mutaties plaats anders dan de bouw van een kapschuur (C) aan de noordzijde. De locatie van de kapschuur aan de noordzijde van de bestaande rijhal is goed te onderbouwen. Door de diversiteit aan functies op het erf is geen andere geschikte locatie aan te wijzen. Los daarvan is het belangrijk om de openheid van het erf en de achterliggende es te beschermen. Het bouwen van een bouwwerk aan de noordoostzijde is landschappelijk niet wenselijk en levert bovendien een ongewenste functionele indeling op. Er zou in dat geval veel meer verharding toegevoegd moeten worden.

Om de kapschuur in te passen is gekozen voor de aanleg van een robuust landschapselement (J/P) aan de achterzijde. Het erf krijgt daardoor min of meer een rug waarmee de bebouwing de gewenste inpassing krijgt in relatie met de open es. Er is bewust niet gekozen voor een sluitende beplanting over de gehele achterzijde van het erf (langs de watergang, K). Het aanbrengen van beplanting zou de relatie met de open es ten einde brengen. Het erf moet juist de (open) verbinding behouden. Laatstgenoemde is in lijn met het gestelde beleid. Ter volledigheid wordt aan de westzijde een (nieuwe) haag ingeplant om het erf een meer verzorgde inpassing mee te geven.



Afbeelding 3.1 Uitsnede ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: Hannink Landschapsvormgeving)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersbewegingen die ontstaan door een nieuwe ontwikkeling.

3.2.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een bestaand bedrijf, met een kapschuur voor de opslag van materieel en stro. Tevens voorziet het plan in de legalisatie van een stapmolen, een overkapping en een paardenbak.

Zowel een schuur voor opslag als de stapmolen, de overkapping en de paardenbak hebben geen relevante toename van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie tot gevolg.

3.2.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen voorliggende 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.

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.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;

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

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking 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.'

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan het Rijksbeleid

Het voornemen betreft een ontwikkeling 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.

Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). Voorgenomen ontwikkeling betreft de uitbreiding van een paardenhouderij in het buitengebied van de gemeente Tubbergen. Deze ontwikkeling is, gelet op de definitie, niet aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling'. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is 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, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

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 gaan 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 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen 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 zgn. 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 vorm gegeven 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.

4.2.3.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

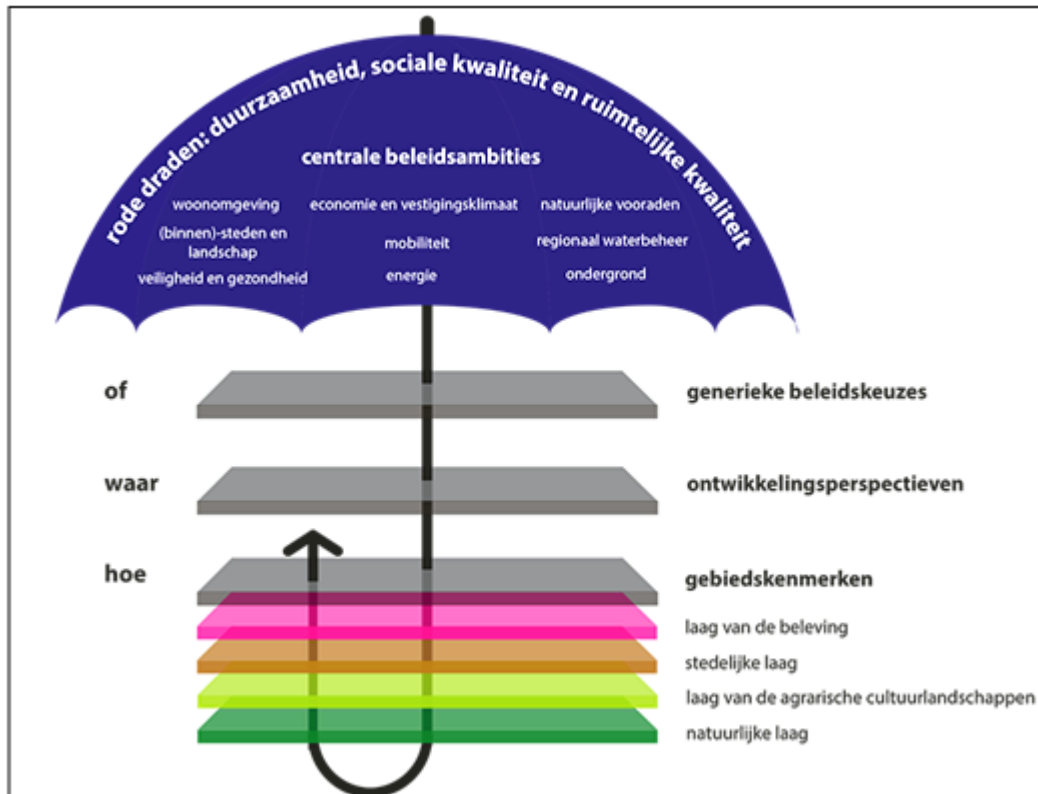
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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.

4.2.3.3 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)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of- Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" zijn met name de artikelen 2.1.3, 2.1.5 (leden 1, 2, 3 en 5) en 2.1.6 van belang. Op de betreffende artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.3 Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:
 - 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;
 - dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.
2. Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:
 - dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
 - de mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening

Voorliggend initiatief legt extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving, aangezien een gedeelte agrarische grond zonder bouw mogelijkheden wordt omgezet in de bestemming "Agrarisch - Paardenhouderij" ten behoeve van de bouw van een kapschuur. Tevens komen een bestaande stapmolen, paardenbak en een bestaande overkapping welke nu nog buiten het bestemmingsvlak zijn gesitueerd, binnen de bestemming "Agrarisch - Paardenhouderij" te liggen.

Deze uitbreiding is van belang, omdat door de diversiteit aan functies op het erf geen ruimte meer is om een kapschuur te bouwen binnen het huidige bestemmingsvlak. De locatie van de kapschuur aan de noordwestzijde van het erf is daarbij de meest geschikte locatie. Het realiseren van de kapschuur aan de noordoostzijde is landschappelijk niet wenselijk en levert bovendien een ongewenste functionele indeling op. Er zou in dat geval veel meer verharding moeten worden toegevoegd.

De realisatie van een kapschuur op een locatie elders zou daarnaast vanuit het oogpunt van een efficiënte bedrijfsvoering niet wenselijk zijn, aangezien de schuur zal worden gebruikt voor opslag bij het bedrijf. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

1. 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.
2. In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.
5. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening

Zoals blijkt uit de beschrijving in hoofdstuk 3 worden diverse investeringen in de ruimtelijke kwaliteit verricht. Naast de basisinspanning vindt er tevens een extra kwaliteitsimpuls in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving plaats (storting bedrag in het gemeentelijke groenfonds). De beplantingskeuze en de locatie van de aanplant is mede gebaseerd op de geldende gebiedskenmerken, één en ander blijkt onder meer uit het vervolg van dit hoofdstuk. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5, lid 1, 2, 3 en 5.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

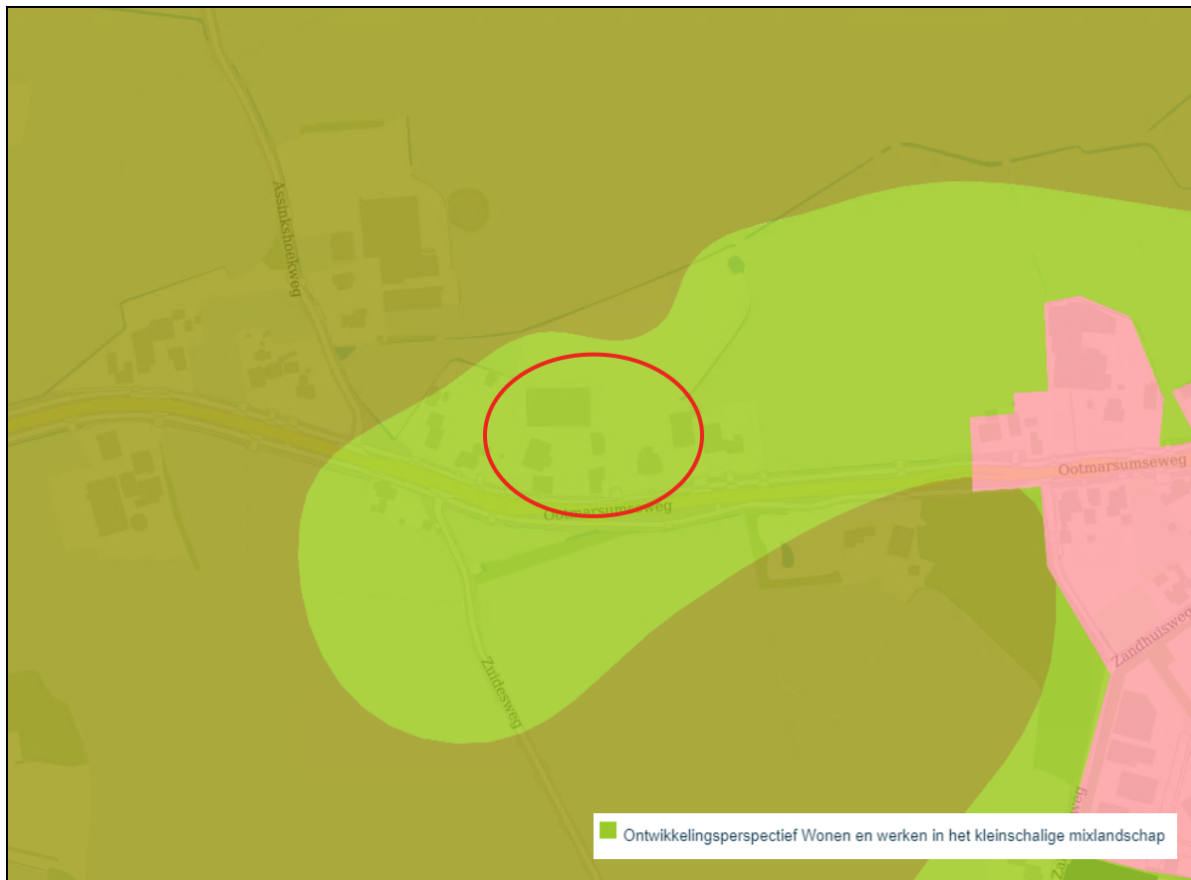
1. Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen - met in achtneming van het bepaalde onder artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande en nieuwe functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische 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.
2. Lid 1 is niet van toepassing op de bedrijfsontwikkeling en nieuwvestiging van agrarische bedrijven en op zelfstandige opstelling van zonnepanelen.
3. In aanvulling op het gestelde onder 1 geldt voor nieuwe ontwikkelingen die plaatsvinden op gronden die vallen binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water en die niet zijn aangeduid als Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS), geldt de voorwaarde dat de compensatie door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving gericht dienen te zijn op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening

Voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met toepassing van de KGO-regeling. De provincie Overijssel biedt gemeenten de gelegenheid om een eigen beleidsinvulling te geven aan het KGO-beleid. De gemeente Tubbergen heeft in voorliggend geval de toepassing van de KGO uitgewerkt in het 'Buitengebied met kwaliteit', welke geaccordeerd is door de provincie. In paragraaf 4.3.2 wordt ingegaan op dit beleid. Korthedshalve wordt verwezen naar de betreffende paragraaf waarin de ontwikkeling wordt getoetst aan het gemeentelijk KGO-beleid. Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk KGO-beleid.

4.2.4.2 Waar- Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Afbeelding 4.2 is een uitsnede van de overzichtskaart ontwikkelingsperspectieven met daarbij het plangebied omcirkeld met de rode belijning.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (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'

Voorliggende ontwikkeling is passend binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap', mits de kenmerken van het gebied behouden en waar mogelijk versterkt worden. De ontwikkeling wordt met een ruimtelijk kwaliteitsplan (zie paragraaf 3.1.2 en Bijlage 1 bij deze toelichting) landschappelijk ingepast. Dit resulteert per saldo in een kwaliteitsverbetering van het cultuurlandschap.

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

4.2.4.3 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. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in het landelijk gebied. Dit betekent dat de 'stedelijke laag' buiten beschouwing kan blijven.

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 ligt op de overgang tussen de gebiedstypes 'Dekzandvlaktes en ruggen' en 'Beekdalen en natte laagtes'. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag". De ligging van het plangebied is indicatief weergegeven met de rode cirkel.



Afbeelding 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

'Dekzandvlakte en ruggen'

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door 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 en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

'Beekdalen en natte laagtes'

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Beeld van de beken: zomers kleine stroom met droge geulen, 's winters bredere stroomdraad met meestromende geulen. De dynamiek (water, wind) bepaalt de verschijningsvorm; de gedaante wisselt.

Dynamisch landschap, open karakter met hogere randen.

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Zoals grote delen van Overijssel bestond ook het plangebied uit beekdalen en dekzandvlakten met beperkte reliëfverschillen. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, het ontginnen van heidecomplexen en de ontwikkeling in de landbouw nagenoeg verdwenen. Hoogteverschillen rondom het plangebied zijn echter nog wel goed waar te nemen.

In voorliggend geval is bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan voor de landschappelijke inpassing rekening gehouden met het natuurlijke landschap. Op deze plek wordt korthedshalve verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan (Bijlage 1).

2. De 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangeduid met het gebiedstype 'Essenlandschap'. Afbeelding 4.4 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Laag van het agrarische cultuurlandschap". De ligging van het plangebied is indicatief weergegeven met de rode cirkel.



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

'Essenlandschap'

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, - voormalige - heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden.

Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten- en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden.

De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap, Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving.

Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpsilhouet met vaak de kerktoren als markantelement.

De ambitie van de provincie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen.

De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

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

In het geval van voorliggend initiatief is geen sprake van onevenredige aantasting van de landschapswaarden. De voorgenomen ontwikkeling wordt landschappelijk verantwoord ingepast in de omgeving. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2. Gezien het vorenstaande is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de ter plekke geldende gebiedskenmerken van de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap".

3. De 'Laag van de beleving'

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met het gebiedstype 'Donkerte'. In afbeelding 4.5 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 4.5 De laag van de beleving (Bron: Provincie Overijssel)

'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van de beleving"

Het plangebied bevindt zich in een gebied dat is aangemerkt als "donkerte" gebied. Er zal daarom terughoudend om moeten worden gegaan met het aan brengen van verlichting. Aangezien het gaat om een bestaand agrarisch erf, waar enkel een extra kapschuur wordt gerealiseerd voor opslag, zal de uitstraling van extra licht beperkt blijven.

Geconcludeerd wordt dat de "Laag van de beleving" geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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 MijnOmgevingsvisie Tubbergen

4.3.1.1 Algemeen

De gemeenteraad van de gemeente Tubbergen heeft op 16 maart 2021 'MijnOmgevingsvisie Tubbergen' vastgesteld. Deze visie gaat over de toekomst van de leefomgeving van de gemeente Tubbergen, waarbij wordt ingegaan op diverse thema's (o.a. leefbaarheid, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid). De visie geeft aan hoe de gemeente Tubbergen en samenleving willen sturen. Wat moet er behouden worden, wat moet er versterkt worden en wat moet er worden ontwikkeld.

4.3.1.2 Vier kernprincipes

De omgevingsvisie 'MijnOmgevingsvisie Tubbergen' gaat uit van vier kernprincipes. Dit zijn manieren van werken: werkwijzen die altijd gelden. De vier principes zijn:

- We doen het samen;
- We geven het goed voorbeeld;
- We wentelen niet af op volgende generaties;
- We combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt.

4.3.1.3 Speerpunten Buitengebied in balans

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

In het buitengebied van Tubbergen komen veel verschillende functies voor die allemaal ruimte nodig hebben. Zoals landbouw, natuur, toerisme en bedrijvigheid, recreatie en ook wonen. Daarnaast vragen nieuwe functies

om ruimte. Dit zijn bijvoorbeeld de hernieuwbare opwekking van energie en de vraag naar voldoende waterberging.

Al deze functies leggen samen veel druk op het buitengebied. Daarom het uitgangspunt: de goede functies op de goede plek. Combinaties van functies zullen nodig zijn, om alles aan bod te laten komen. De gemeente Tubbergen streeft naar een buitengebied met een mooie balans tussen het landgebruik, de leefbaarheid en de kwaliteit van landschap, bodem, water en lucht. Dat maakt het buitengebied sterker en is gunstig voor de leefbaarheid. Dit wordt gedaan samen met de inwoners, partners en de gebruikers.

De speerpunten voor het buitengebied zijn:

- toekomstgerichte agrarische sector waarbij duurzamere landbouw wordt gestimuleerd;
- goede staat van landschap en biodiversiteit waarbij samenwerking wordt gezocht met de landbouw;
- kwalitatief toerisme waarbij groei mogelijk is met respect voor landschap en natuur.

4.3.1.4 Toekomstbestendige agrarische sector

Het is belangrijk dat in het buitengebied gezonde en toekomstgerichte agrarische bedrijven blijven. De gemeente ziet dat de huidige landbouw tegen grenzen aanloopt en daar zelfs overheen gaat. Zo is de kwaliteit van het landschap en de natuur afgenomen. Ook is verdroging een steeds groter probleem. De kwaliteit van de bodem gaat achteruit. Broeikasgassen zorgen voor opwarming van de aarde. Dit alles wordt door onderzoekers aangegeven. De gemeente is verantwoordelijk voor een overgang naar meer duurzame vormen van landbouw. Er wordt kennis uitgewisseld en wordt nieuwe vormen van samenwerking gestimuleerd.

Gezonde bedrijfsvoering

De gemeente zet de komende jaren in op gebiedsprocessen waarbij een economisch gezonde bedrijfsvoering uitgangspunt is. Dit kan door de landbouw te verbinden met andere functies en opgaven. De gemeente bekijkt de veranderingen in de landbouw, de energietransitie, klimaatopgaven en de stikstof- en natuuropgaven in samenhang. De gemeente geeft ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en innovaties. Er moet slim worden gecombineerd met oog voor balans tussen economische voordelen, de leefbaarheid, voorkomen van leegstand en de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Gebiedspassende bedrijvigheid

In het buitengebied ontwikkelen zich nieuwe bedrijfstypen met nieuwe bedrijfstakken. Dit zijn bedrijven die vanouds door hun aard in het buitengebied passen. Maar die ook passen bij de huidige (nieuwere) opgaven die in het buitengebied spelen. Voorbeelden van deze opgaven zijn opslag van CO₂, waterberging of onderhoud van landschap en/of natuur. Maar we hebben het ook over een boerderijwinkel of een agrariër met een toeristische tak. De gemeente stimuleert deze ontwikkelingen en biedt een wenkend perspectief.

Wordt een agrarische bedrijf beëindigd? Ook dan biedt de gemeente perspectief. Het vrijkomende gebouw kan gebruikt worden voor bedrijven die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en goed in te passen zijn in het buitengebied.

4.3.1.5 Goede staat van landschap en natuur

De gemeente Tubbergen wil landschapskwaliteiten behouden en ontwikkelen. Het 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 wil de gemeente zich sterk maken voor:

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

Behouden en versterken van het 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 het Twentse landschap uniek. Het wordt echter steeds minder herkenbaar; de kenmerkende verscheidenheid (diversiteit) is aan het verminderen. Daarom wil de gemeente eigenaren en inwoners meenemen in het belang van duurzaam onderhoud, behoud en versterking van het landschap. De gemeente Tubbergen zet zich in om meer waarde en waardering te creëren vóór en in het landschap. Hierbij wordt ook gekeken naar de kansen voor gebiedspassende ontwikkelingen en bedrijvigheid. De variatie aan landschapstypen leidt namelijk tot een aantrekkelijk gebied om te wonen, werken en recreëren.

Versterken van de biodiversiteit

Door de grote diversiteit aan landschappen en de kleinschaligheid van het landschap met haar houtwallen, beken en poelen biedt het buitengebied leefruimte voor een groot aantal uiteenlopende soorten planten en dieren. De biodiversiteit, oftewel de diversiteit aan rijke en met elkaar verbonden ecosystemen, is groot.

Een evenwichtige biodiversiteit is belangrijk en heeft effect op de leefomgeving en gezondheid. Denk daarbij bijvoorbeeld aan, gezonde lucht, minder overlast en een kleinere kans op plagen van de eikenprocessierups of bladluis. De natuurlijke vijanden van rupsen en luizen, zoals de vleermuis, koolmees, sluipwesp of het lieveheersbeestje leveren een bijdrage aan de balans in de natuur.

Behoud van natuur en landgoederen

In Tubbergen liggen meerdere natuurgebieden. Dit zijn gebieden waarin natuur de belangrijkste functie is. Enkele gebieden zijn zo belangrijk dat ze beschermd worden op Europees niveau. Dit zijn de Natura 2000-gebieden. Andere gebieden zijn onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland, horen bij een historisch landgoed of zijn op een andere manier beschermd. Natuurgebieden en landgoederen zijn onderdeel van ons cultuurlandschap en zijn belangrijk voor de aantrekkelijkheid en kwaliteit van ons buitengebied, de cultuurhistorie, landschapsbeheer en de biodiversiteit.

4.3.1.6 Waardenkaart

De waardenkaart in de omgevingsvisie heeft voor het buitengebied als basis de combinatie van landschapstype en landschapsdynamiek. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van deze waardenkaart weergegeven ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is met een rode cirkel aangegeven. Het plangebied ligt in de waarde 'gericht op beperkte ontwikkeling door gemiddelde waarde en dynamiek'. In gebieden zijn waarden aanwezig voor modern, agrarisch gebruik alsmede landschapswaarden die van belang zijn voor natuur, beleving en recreatie.



Afbeelding 4.6 Uitsnede waardenkaart (Bron: gemeente Tubbergen)

De waarden die hier gelden zijn:

- afwisseling van openheid en beslotenheid;
- landschap met historisch herkenbare vormen van percelen, wegen en paden en een verspreid bebouwingspatroon;
- veel variatie in beplanting en grondgebruik;
- recreatieve belevingswaarde.

Hierbij moet ingespeeld worden op:

- de schaal van het landschap en het afwisselende karakter;
- het behoud van natuurwaarden en cultuurhistorie;
- versterken van de biodiversiteit;
- het vasthouden van water;
- de bouwwijze en inrichting die in de directe omgeving gebruikelijk is;
- de belevingswaarde gericht op recreatie.

4.3.1.7 Toetsing initiatief aan de MijnOmgevingsvisie Tubbergen

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van een uitbreiding van de bouwmogelijkheden van een bestaand agrarisch bedrijfsperceel met een paardenhouderij aan de Ootmarsumseweg 81. Hiermee wordt toekomstperspectief geboden aan een bestaand agrarisch bedrijf en wordt bijgedragen aan een vitaal platteland.

Daarnaast is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, waarin uitdrukkelijk rekening is gehouden met de waarden van het gebied. Zo is bij de positionering van de bebouwing rekening gehouden met de bescherming van de openheid van het erf en de achterliggende es. Ook worden diverse landschappelijke maatregelen genomen, waardoor de landschappelijke structuur ter plaatse wordt versterkt.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met MijnOmgevingsvisie Tubbergen.

4.3.2 Buitengebied met kwaliteit

4.3.2.1 Algemeen

In 2022 is door de gemeente Tubbergen het Ruimtelijk beleid buitengebied 'Buitengebied met kwaliteit' vastgesteld. Het buitengebied kenmerkt zich door een mix van functies als landbouw, natuur, toerisme en bedrijvigheid, recreatie en wonen, al deze functies vragen om ruimte. Al deze functies leggen samen veel druk op het buitengebied. Daarom wordt voor de toepassing van deze beleidsregel het uitgangspunt gehanteerd: de goede functies op de goede plek.

Eenzijds is deze beleidsregeling bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in stand te houden en te verbeteren. Anderzijds is het doel van deze beleidsregeling om (economische) ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken om zo een bijdrage te leveren aan een vitaal en leefbaar buitengebied.

4.3.2.2 Algemene randvoorwaarden

Voor elke ontwikkeling in het buitengebied gelden bepaalde algemene randvoorwaarden waar aan voldaan moet worden. Dit betreffen bijvoorbeeld randvoorwaarden die zijn opgesteld met het oog op 'een goede ruimtelijke ordening' of een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' ingeval de Omgevingswet inwerking is getreden. Deze randvoorwaarden zijn hieronder opgenomen.

1. Elke ontwikkeling moet per saldo leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
2. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing: vorm en situering van gebouwen en erfbeplanting (uiteengezet in locatie, sortiment, aantallen, plantmaat en indien van toepassing plantverband/ onderlinge afstand);
3. De geboden ontwikkelingsruimte dient in balans te zijn met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit;
4. De ontwikkeling dient naar aard en omvang passend te zijn op de locatie en de gebiedskenmerken van het type landschap;
5. De bestaande infrastructuur moet in principe toereikend zijn voor de nieuwe activiteit, er mag geen sprake zijn van een onevenredige toename van verkeer. Indien een aanpassing van de infrastructuur benodigd en aanvaardbaar is, komen de kosten hiervoor voor rekening van aanvrager;
6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
7. De ontwikkeling mag niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat;
8. Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
9. Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen van derden;
10. In het bestemmingsplan/ het omgevingsplan/ de omgevingsvergunning worden verplichtingen opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de verplichte landschappelijke inpassing. Daarnaast worden in een overeenkomst aanvullende voorwaarden opgenomen die van belang zijn voor de gemeentelijke juridische borging;
11. Een gecombineerde toepassing van de in deze notitie opgenomen beleidsregels is mogelijk, mits hierbij voldaan wordt aan alle voorwaarden zoals die gelden voor de toepassing van de betreffende beleidsregels.

4.3.2.3 Agrarisch bedrijf

In de beleidsregel 'Buitengebied met kwaliteit' worden paardenhouderijen (zowel productiegericht als gebruiksggericht) geschaard onder de functie 'Agrarisch bedrijf'. Voor het uitbreiden van een bestaand agrarisch bedrijfsperceel is op basis van de beleidsregel een aanvullende kwaliteitsimpuls voor de Groene Omgeving vereist.

Waardevermeerdering

Bij het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsimpuls voor de Groene Omgeving wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan. Hierbij wordt uitgegaan van de in onderstaande tabel genoemde basisbedragen.

Functie	Naar ►	Agrarisch gebied	Agrarisch bedrijf	Bedrijf (niet-agrarisch)	Verblijfsrecreatie	Overige functie	Bos en/of natuur
Van ▼	Waarde per m ² ▼►	€ 6,-	€ 22,-	€ 56,-	Taxatie	Taxatie	€ 2,-
Agrarisch gebied	€ 6,-		€ 16,-	€ 50,-	Taxatie	Taxatie	- € 4,-
Agrarisch bedrijf	€ 22,-	- € 16,-		€ 34,-	Taxatie	Taxatie	- € 20,-
Bedrijf (niet-agrarisch)	€ 56,-	- € 50,-	Onder voorwaarden mogelijk		Taxatie	Taxatie	- € 54,-
Verblijfsrecreatie	Taxatie	Taxatie	Onder voorwaarden mogelijk	Taxatie		Taxatie	Taxatie
Overige functie	Taxatie	Taxatie	Niet mogelijk	Taxatie	Taxatie	Taxatie	Taxatie
Bos en/of natuur	€ 2,-	€ 4,-	€ 20,-	€ 54,-	Taxatie	Taxatie	

Afbeelding 4.7 Overzichtstabel basisbedragen waardevermeerdering en -vermindering (Bron: gemeente Tubbergen)

Waardevermindering

Indien er voor het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsimpuls een berekening van de waardevermeerdering wordt uitgevoerd op basis van de tabel, kan waardevermindering als gevolg van het toekennen van een andere functie aan de gronden meegenomen worden in de berekening. Nadat de totale waardevermeerdering (waardevermeerdering – waardevermindering) bepaald is, dient beoordeeld te worden of sprake is van een functioneel of niet-functioneel aan het buitengebied gebonden ontwikkeling en of de locatie is gelegen in het buitengebied of de kernrandzone.

Vereist investeringspercentage

In de onderstaande tabel wordt schematisch weergegeven welk percentage van de waardevermeerdering, naast de verplichte basisinspanning, geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit om zo de geboden ontwikkelingsruimte in balans te brengen met de benodigde investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Locatie ▼	Functioneel aan het buitengebied gebonden functie	Niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functie
Buitengebied	25%	100%
Kernrandzone	12,5%	50%

Afbeelding 4.8 Overzichtstabel basisbedragen bij uitbreiding bebouwing binnen bestaand bedrijfsperceel (Bron: gemeente Tubbergen)

Aftrekposten

De volgende aftrekposten mogen worden toegerekend als onderdeel van deze kwaliteitsimpuls en kunnen in mindering worden gebracht op de berekende kwaliteitsinvestering:

- de kosten voor het opstellen van het KGO-plan tot een percentage van 10% van de vereiste kwaliteitsinvestering met een maximum van € 5.000,-(excl. BTW). Deze kosten kunnen eenmalig in mindering worden gebracht op de berekende kwaliteitsinvestering;
- de legeskosten voor de inzet van het gemeentelijk kwaliteitsteam (Q-team).

Na aftrek van de voornoemde kosten resteert het bedrag dat dient te worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de beleidsregel 'Buitengebied met kwaliteit'

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor de uitbreiding van een bestaande paardenhouderij in het buitengebied van de gemeente Tubbergen. Hierna wordt achtereenvolgens getoetst aan de algemene voorwaarden voor ontwikkelingen in het buitengebied en de specifieke regels voor de uitbreiding van een agrarisch bedrijf (waaronder een paardenhouderij).

Algemene voorwaarden

Aan de algemene voorwaarden wordt voldaan. Er is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld waarmee is verzekerd dat de ontwikkeling gepaard gaat met een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Hierin wordt onder andere ingegaan op de gebiedskenmerken ter plaatse en de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het voornemen overeenkomstig de kenmerken. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels vastgelegd. Daarnaast heeft de uitbreiding geen relevante toename van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie tot gevolg en is geen sprake van een onevenredige afbreuk aan de in de omgeving aanwezige functies en waarden, zoals blijkt uit hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Specifieke voorwaarden uitbreiding paardenhouderij (KGO)

Om de aanvullende investering te bepalen is een berekening opgesteld (zie Bijlage 1). Hieruit blijkt dat het bestemmingsvlak netto wordt vergroot met 3208,66 m². Dit betreft een waardevermeerdering van € 51.338,64. Om de ontwikkeling in te passen worden diverse investeringen in de ruimtelijke kwaliteit verricht. Naast de basisinspanning vindt er tevens een extra kwaliteitsimpuls in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving plaats, in de vorm van de aanplant van een houtsingel. Deze houtsingel wordt voorzien van de bestemming 'Groen'. De afwaardering van deze gronden (van agrarisch naar groen) betreft € 1.357,88. Hierdoor betreft de netto waardevermeerdering € 49.980,76. Omdat er sprake is van een functioneel aan het buitengebied verbonden activiteit geldt er een investering van 25% van het subtotale. Daarom volstaat een investering van € 12.495,19.

De kosten voor het landschapsonwerp (met een maximum van 10%) kunnen worden afgetrokken, evenals de kosten voor het kwaliteitsteam. Omdat het 1 bezoek betreft is dat € 250,-. De bijdrage voor een investering in de ruimtelijke kwaliteit bedraagt daardoor € 10.995,67. Hoewel er gezocht is naar mogelijkheden voor een ruimtelijke investering is deze niet gevonden. De kosten voor groen maken namelijk onderdeel uit van de basisinspanning en mogen derhalve niet meegerekend worden. Het bedrag wordt daarom gestort in het gemeentelijk Landschapsfonds voor investeringen in het landschap en/of de ruimtelijke kwaliteit in zijn algemeenheid binnen de gemeente Tubbergen.

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de beleidsregel 'Buitengebied met kwaliteit'.

4.3.3 Casco-benadering in Noordoost-Twente

4.3.3.1 Algemeen

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

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

4.3.3.2 Casco-benadering in de praktijk

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

De 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.

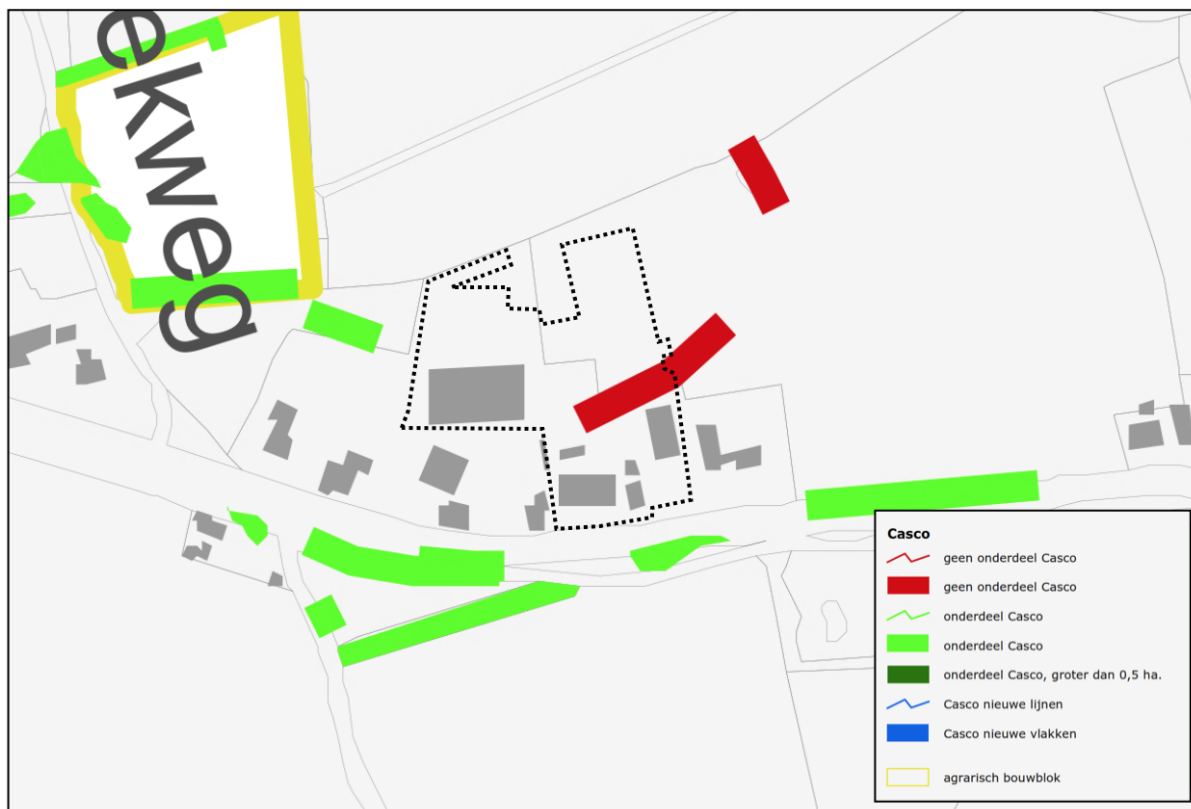
Voor bovenstaande elementen en het beheer van casco elementen geldt het reguliere beleid van elke afzonderlijke gemeente. De basis voor initiatieven is de cascokaart. Hierop staan drie typen elementen weergegeven, zie de navolgende tabel.

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).

In afbeelding 4.6 is een uitsnede van de casco-kaart opgenomen, waarin de diverse casco elementen te zien zijn. Het plangebied is indicatief gearceerd met een zwarte stippellijn.



Afbeelding 4.6 Uitsnede Casco-kaart (Bron: Provincie Overijssel)

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

Binnen het plangebied bevindt zich enkel een landschapselementen welke geen onderdeel is van het Casco en dus verplaatst mag worden. Hoewel dit element geen onderdeel uitmaakt van het Casco, blijft deze behouden. Deze draagt nog enigszins bij aan de herkenning van de oorspronkelijke indeling van het landschap.

Verder wordt, zoals beschreven in hoofdstuk 3, de locatie landschappelijk ingepast waarmee de ruimtelijke kwaliteit verder wordt versterkt. Geconcludeerd wordt dat met de uitvoering van het Ruimtelijk kwaliteitsplan volledig wordt voldaan het Casco-beleid.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Situatie plangebied

Met de uitbreiding van de paardenhouderij met een kapschuur wordt geen geluidsgevoelig object in het kader van de Wgh mogelijk gemaakt. De aspecten wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai zijn dan ook niet van toepassing.

In paragraaf 5.5 (milieuzonering) wordt aan de hand van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' nader ingegaan op de milieubelasting van het project op de omgeving.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

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

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

5.2.2 Situatie plangebied

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van een uitbreiding van een bestaande paardenhouderij met een kapschuur voor opslag. Tevens wordt een bestaande stapmolen, overkapping en een paardenbak planologisch ingepast. Er is hiermee geen sprake van het mogelijk maken van de realisatie van een gebouw welke bestemd is voor langdurig menselijk verblijf. De verblijfstijd in de werktuigberging en overkapping blijft over het algemeen beperkt tot minder dan 2 uur. Gezien het feit dat aan bovengenoemde uitzonderingsregel 2 wordt voldaan kan een bodemonderzoek achterwege blijven. Op historische kaarten is daarnaast te zien dat het gebied ook altijd onbebouwd is geweest en buiten het agrarisch erf valt. Er wordt dan ook niet verwacht dat bodemverontreinigende activiteiten hebben plaats gevonden.

5.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

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

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

In paragraaf 5.3.1.1 is een lijst met categorieën van gevallen beschreven, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling in vergelijking met voorgenoemde voorbeelden van categorieën, kan worden aangenomen, temeer omdat er geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten is, dat voorliggende ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Als worst-case benadering is via een NIBM-tool berekening onderzocht of de ontwikkeling in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (zie afbeelding 5.1). Daarbij is er vanuit gegaan dat de ontwikkeling 1 vrachtoeruitbeweging per weekdag met zich mee zal brengen. Uit de berekening blijkt dat het voorliggend plan in deze worst-case situatie 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Tevens wordt opgemerkt dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1
Aandeel vrachtverkeer	100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 5.1 Worst case berekening bijdrage extra verkeer ten gevolg van het plan op de luchtkwaliteit

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor

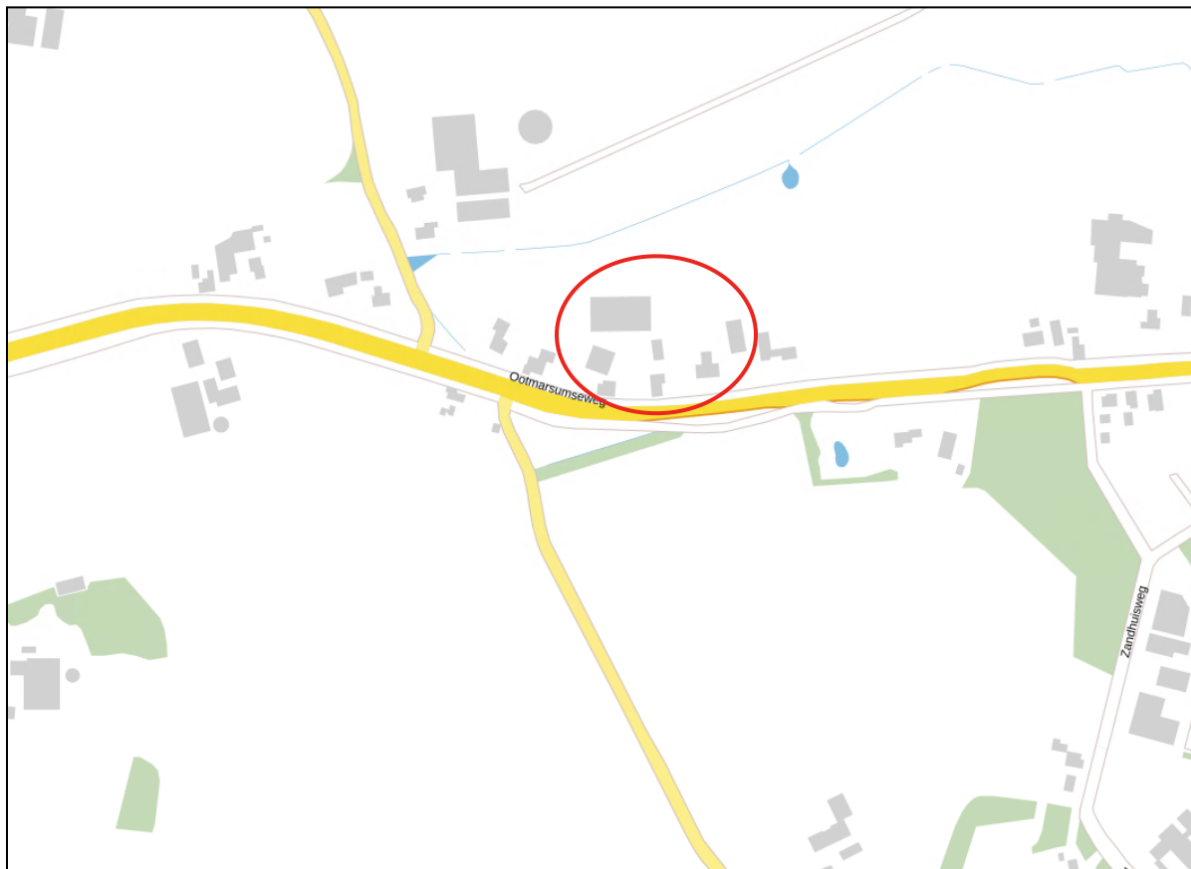
ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

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

5.4.2 Beoordeling

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. Het plangebied is indicatief met een rode cirkel weergegeven.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Tubbergen waar geen sprake is van matige of sterke functiemenging. Daarom wordt in voorliggend geval uitgegaan van het omgevingstype "rustige woonwijk" (ofwel "rustig buitengebied").

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Beoordeling

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

5.5.3.1 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een uitbreiding van het bestemmingsvlak "Agrarisch - Paardenhouderij" aan de noordelijke zijde van het erf. Met een uitbreiding aan deze zijde komt het bestemmingsvlak niet dicht op de omliggende woonbestemmingen aan de Ootmarsumseweg te liggen. Wel komt het bestemmingsvlak dicht op het bouwvlak van de melkveehouderij aan de Assinkshoekweg 11 te liggen. Binnen dit bouwvlak is een gevoelig object gesitueerd, namelijk de bedrijfswoning.

Voor paardenhouderijen geldt, op basis van de functies 'manege' (ontwikkeling rijtalent) en 'fokken en houden van paarden' (houden en trainen van paarden) een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden van de VNG-uitgave bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige bedrijven. Daarom wordt hier het aspect 'geur' buiten beschouwing gelaten, in paragraaf 5.6 zal hier nader op in worden gegaan.

Indien het aspect 'geur' buiten beschouwing wordt gelaten geldt een richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid. De afstand tussen het nieuwe bestemmingsvlak "Agrarisch - Paardenhouderij" en het bouwvlak van de melkveehouderij aan de Assinkshoekweg 11 bedraagt circa 51 meter. Aan de richtafstand van 30 meter wordt dan ook ruimschoots voldaan.

Gelet op het vorenstaande is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden als het gaat om de uitbreiding van de paardenhouderij.

5.5.3.2 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In dit geval wordt geen milieugevoelig object gerealiseerd, waardoor van het ondervinden van hinder van bestaande functies geen sprake is.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

5.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij en activiteitenbesluit

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 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dit wordt 'de omgekeerde werking' genoemd.

5.6.1.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitsbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

5.6.2 Beoordeling

Zoals in paragraaf 5.5 al naar voren kwam, komt het bestemmingsvlak van de paardenhouderij dichter op het bouwvlak van de melkveehouderij aan de Assinkshoekweg 11 te liggen. Voor zowel een paardenhouderij als een melkveehouderij geldt dat geen geuremissie is vastgesteld. Daarom geldt een vaste afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom. Gezien de afstand tussen het bestemmingsvlak en het bouwvlak van de Assinkshoekweg circa 51 meter bedraagt, wordt voldaan aan deze afstand.

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat voorliggend plan niet voorziet in een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Ook wordt het naastgelegen bedrijf aan de Assinkshoekweg 11 niet belemmerd in haar bedrijfsvoering.

5.6.3 Conclusie

Op basis van de Wgv en een goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

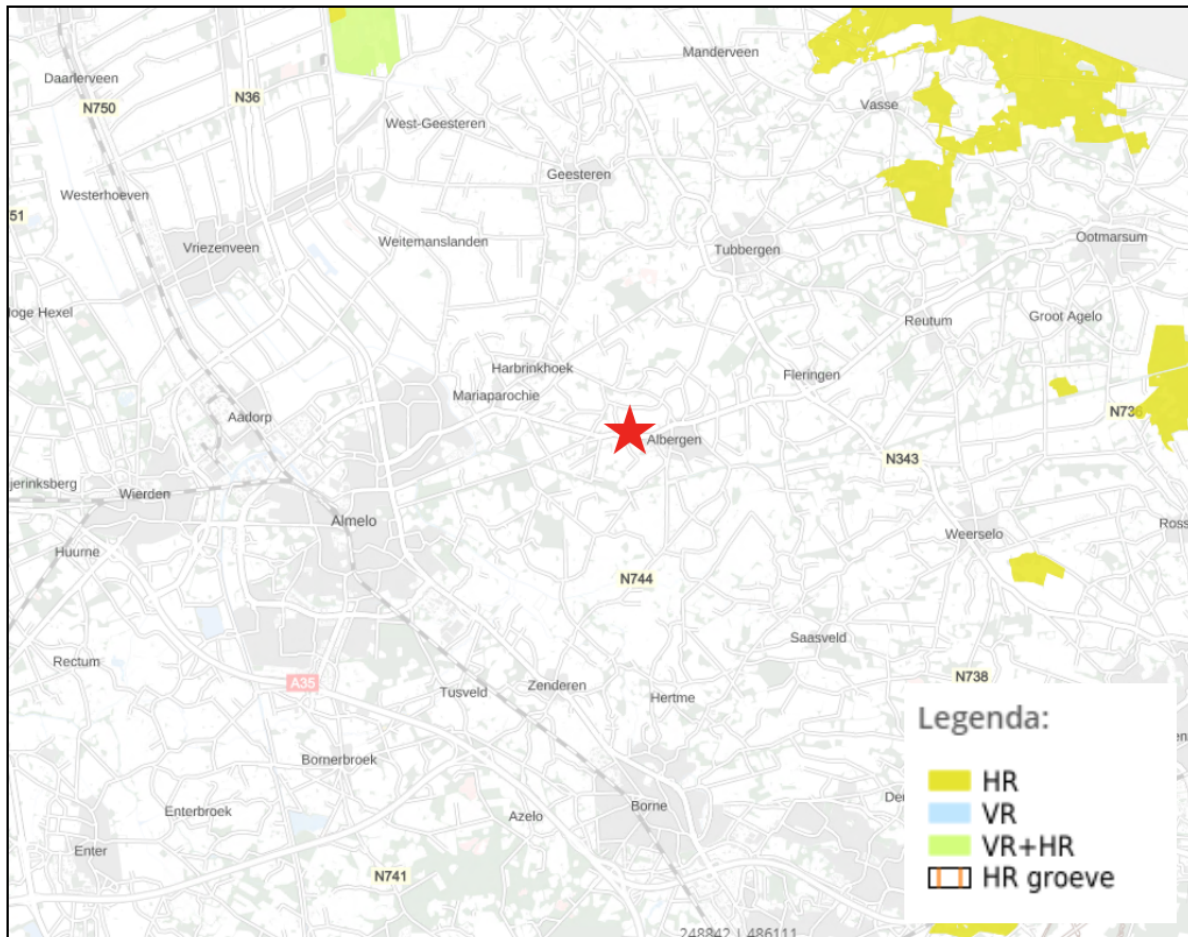
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden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

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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

In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied (rode ster) ten opzichte van de Natura 2000-gebieden weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 (Bron: Atlas Leefomgeving)

Stikstofdepositie

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Springendal & Dal van de Mosbeek' ligt op ruim 7,5 kilometer afstand. Ondanks de ruime onderlinge afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden dient het effect van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in ogenschouw te worden. Hierbij dient gekeken te worden naar de stikstofdepositie in de aanlegfase (bouwverkeer) en in de gebruiksfase (verkeersgeneratie).

Hierbij is van belang om op te merken dat het gaat om de realisatie van een nieuwe schuur voor opslag en het planologisch inpassen van een bestaande stapmolen en paardenbak. Van een extra stikstofuitstoot als gevolg van een toename van verkeersbewegingen gedurende de gebruiksfase is dan ook geen sprake (zie ook paragraaf 3.2). Alleen de aanlegfase (bouwverkeer) zal resulteren in een bepaalde mate van stikstofdepositie. Dit betreft echter een tijdelijke depositie en kan gezien de zeer ruime afstand tot Natura 2000 en de omvang van de ontwikkeling als verwaarloosbaar worden beschouwd.

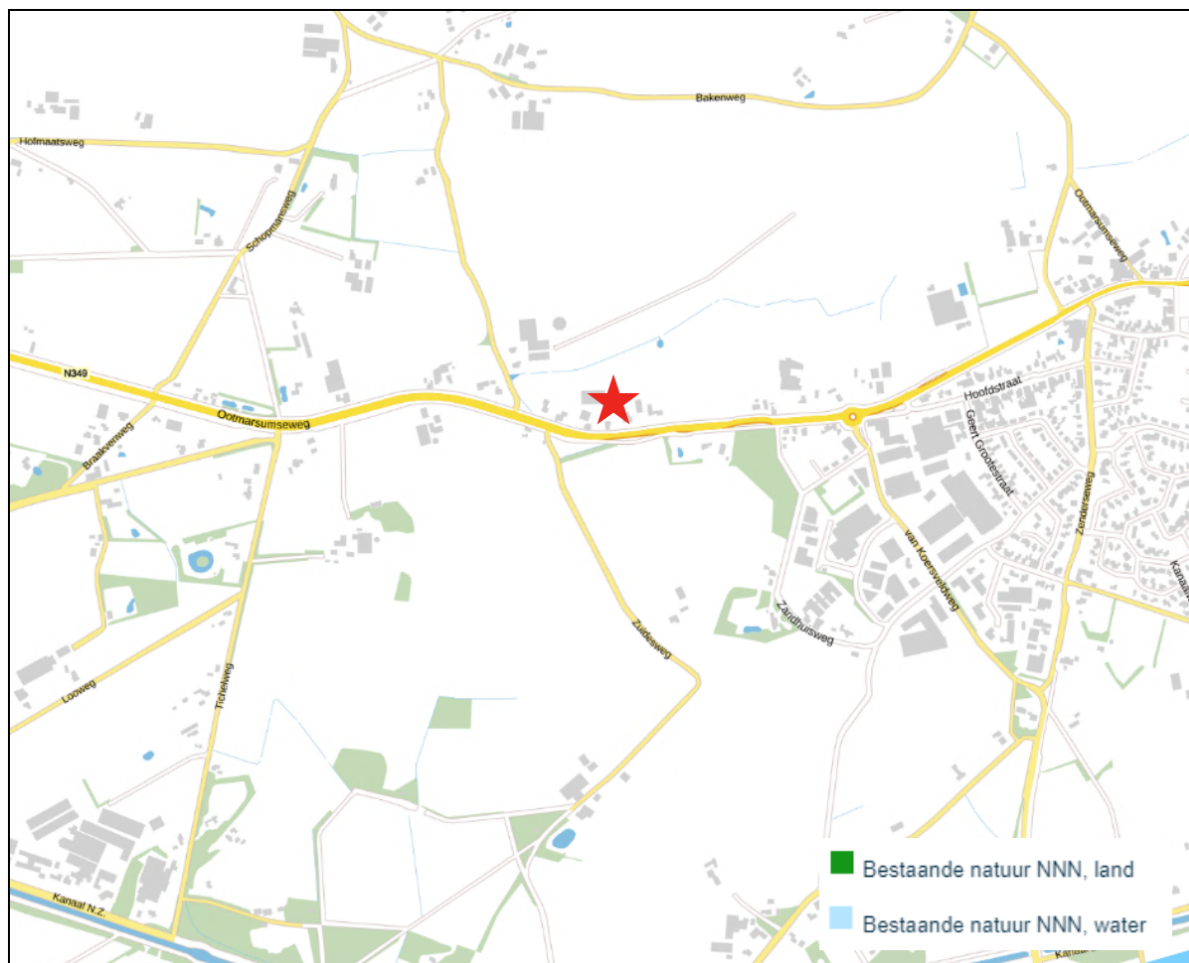
Al met al wordt geconcludeerd dat gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie, dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland. Gronden die tot het NNN behoren liggen op circa

2,1 kilometer afstand van het plangebied. Op afbeelding 5.4 is ook te zien dat in de directe omgeving van het plangebied geen NNN-gebied is gelegen. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand tot het NNN is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.



Afbeelding 5.4 Ligging van het plangebied ten opzichte van NNN (bron: provincie Overijssel)

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

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

De gronden ter plaatse van de uitbreiding van het bestemmingsvlak worden intensief beheerd en zijn gedeeltelijk verhard. Het gebied heeft, gezien het ontbreken van opstallen en de wijze van inrichting/onderhoud een lage ecologische waarde. Het uitvoeren van een quickscan flora en fauna wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

5.7.4 Conclusie

Er worden geen significante negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten.

5.8 Archeologie & cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

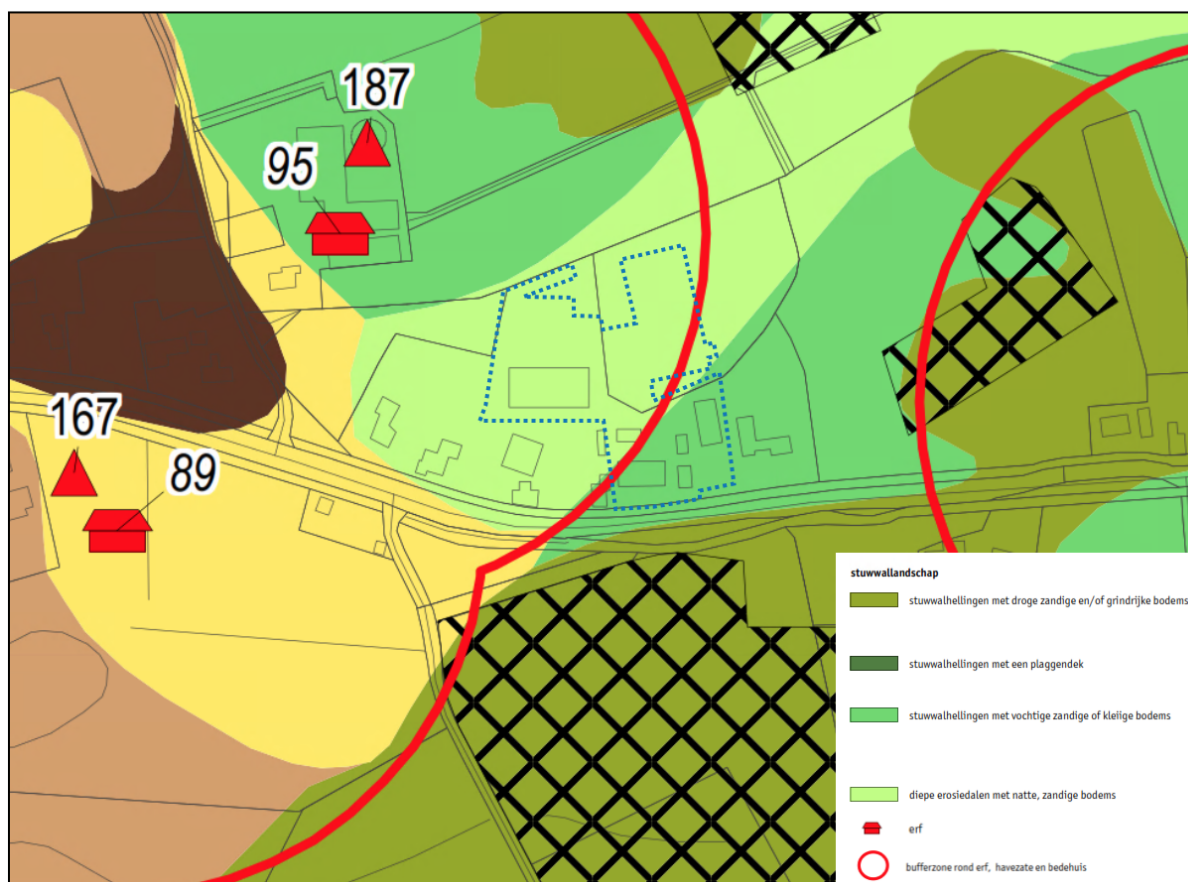
5.8.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet 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 (naar verwachting) in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Beoordeling

De gemeente Tubbergen beschikt over een archeologische verwachtings- en advieskaart. Een uitsnede van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is opgenomen in afbeelding 5.5. Het plangebied is met de blauwe stippellijn aangegeven.



Afbeelding 5.5 Uitsnede archeologische verwachtings- en advieskaart (Bron: gemeente Tubbergen)

Het plangebied ligt in de gebiedstypen "diepe ersosiedalen met natte zandige bodems" en "stuwwallellingen met vochtige zandige of kleiige bodems". Tevens bevindt het plangebied zich binnen een bufferzone rond een erf.

Voor gronden binnen de gebiedstypen "diepe ersosiedalen met natte zandige bodems" en "stuwwallellingen met vochtige zandige of kleiige bodems" geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld. Voor gronden binnen een bufferzone rond een erf geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld.

De te bouwen kapschuur heeft een oppervlakte van circa 410 m². De onderzoeksgrens wordt daarmee niet overschreden. Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

In dit plan zijn tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' opnieuw

opgenomen om de bescherming van archeologische waarden te borgen.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Beoordeling

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

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

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

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

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

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

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

5.9.2 Verantwoording

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Springendal & Dal van de Mosbeek' ligt op ruim 7,5 kilometer afstand. Ondanks de ruime onderlinge afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden dient het effect van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in ogenschouw te worden. Hierbij dient gekeken te worden naar de stikstofdepositie in de aanlegfase (bouwverkeer) en in de gebruiksfase (verkeersgeneratie).

Hierbij is van belang om op te merken dat het gaat om de realisatie van een nieuwe schuur voor opslag en het planologisch inpassen van een bestaande stapmolen. Van een extra stikstofuitstoot als gevolg van een toename van verkeersbewegingen gedurende de gebruiksfase is dan ook geen sprake (zie ook paragraaf 3.2). Alleen de aanlegfase (bouwverkeer) zal resulteren in een bepaalde mate van stikstofdepositie. Dit betreft echter een tijdelijke depositie en kan gezien de zeer ruime afstand tot Natura 2000 en de omvang van de ontwikkeling als verwaarloosbaar worden beschouwd.

Al met al wordt geconcludeerd dat gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie, dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

In voorliggend geval is sprake van de uitbreiding van een bestaande paardenhouderij met een kapschuur voor opslag. Tevens worden een bestaande stapmolen, overkapping en een paardenbak voorzien van passende bestemmingen. Er worden als gevolg van deze ontwikkeling geen stallen toegevoegd om extra dieren te houden. Het aantal dieren neemt dan ook niet toe.

De in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn, zoals uit voorgaande paragrafen is gebleken, geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.10 Wateraspecten

5.10.1 Vigerend beleid

5.10.1.1 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.

5.10.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 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.

5.10.1.3 Provinciaal beleid

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

5.10.1.4 Waterschap Vechtstromen

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van Vechtstromen. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Voor partners en ingezetenen verschaft het programma inzicht in de wijze waarop het waterschap omgaat met het water in het beheergebied.

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. Het waterbeheerprogramma sluit aan bij plannen van andere partijen zoals het Nationale waterplan (Nationaal Water Programma 2022-2027), het Stroomgebiedsbeheerplan Rijndelta en de Omgevingsvisie van de provincies Overijssel en Drenthe.

Belangrijk uitgangspunt van het Waterbeheerprogramma is de verandering van het klimaat. De weersomstandigheden zijn steeds minder vaak gemiddeld. Dat merken we de laatste twee decennia steeds duidelijker. De winters worden natter en in de zomer zijn er langere hete en droge perioden en vallen de buien steeds meer lokaal. Deze zomerbuien hebben vaker een zeer hoge intensiteit, wat leidt tot hoge afvoerpieken en overstromingen. Het watersysteem is nog niet goed toegerust op die verandering. Het is nu nog vooral ingericht op basis van gemiddelden - de normale beheersituatie enerzijds en het voorkomen van wateroverlast anderzijds - en niet op langdurige droge periodes en incidentele hoosbuien. Dit betekent dat het watersysteem aangepast moet worden. Daarbij heeft het waterschap de ambitie om te komen tot een klimaatrobust watersysteem in 2050: een systeem dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht tegen een stootje kan en goed is toegerust op veranderingen en grotere weersextremen. Overeenkomstig de Watervisie 2050 heeft het waterschap de volgende hoofdlijnen aangegeven waar de komende jaren aan gewerkt wordt:

- Als gevolg van de klimaatverandering wil het waterschap zorgen voor meer balans tussen 'droge voeten' en het beperken van wateroverlast. Dat betekent dat water het leidende principe is voor het inrichten van de leefomgeving in plaats van andersom: water volgend aan de inrichting.
- Er wordt meer aandacht gegeven aan het vasthouden van water in de bodem.
- Regenwater wordt niet als afvalwater beschouwd, maar als bouwsteen in de ontwikkeling van een robuust watersysteem.

5.10.2 Waterparagraaf

5.10.2.1 Algemeen

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

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

5.10.2.2 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 er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De standaard waterparagraaf behorende bij de korte procedure is opgenomen in Bijlage 2 van deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

De waterhuishouding op het erf zal hetzelfde blijven als deze nu al is. Afvalwater wordt afgevoerd op het rioolstelsel. Hemelwater wordt afgevoerd op de sloten rondom het erf.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording

6.1 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.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 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.

6.2.2 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.

6.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: in dit artikel is het strijdig gebruik geregeld en de voorwaardelijke verplichting opgenomen;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksmogelijkheden;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

omgevingsvergunningenstelsel;

- Wijzigingsbevoegdheden: onder welke voorwaarden mag de bestemming worden gewijzigd.

In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

6.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbelregel (Artikel 8)

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 9)

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

- Algemene gebruiksregels (Artikel 10)

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 11)

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 12)

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

- Overige regels (Artikel 13)

In dit artikel worden de parkeerregels beschreven.

6.2.5 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.

6.3 Verantwoording van de regels

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

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

'Agrarisch – 1' (Artikel 3)

Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor het agrarisch gebruik, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden het uitvoeren van erfinrichtingsplannen en landschapsplannen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de vergroting van de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' waarbij het bestemmingsvlak elders wat wordt aangepast, waardoor de nettovergroting beperkt blijft. De gronden welke in de nieuwe situatie buiten de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' liggen hebben de bestemming 'Agrarisch - 1' zonder bouwrechten gekregen.

'Agrarisch – Paardenhouderij' (Artikel 4)

Voorliggend plan voorziet in het vergroten van de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' ten behoeve van de

realisatie van een kapschuur voor opslag en het planologisch inpassen van een bestaande stapmolen, paardenbak en een overkapping.

De voor 'Agrarisch - Paardenhouderij' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van gebruikgerichte paardenhouderijen, al dan niet in combinatie met een agrarische bedrijfsvoering en ondergeschikte manege-activiteiten.

'Groen' (Artikel 5)

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor afscherpende beplanting en bebossing. Hier vinden enkele landschapsmaatregelen in het kader van het KGO plaats, namelijk de aanplant van struweelbeplanting en een beeldbepalende boom.

'Waarde - Archeologie 3 (Artikel 6)

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.

'Waarde - Archeologie 4' (Artikel 7)

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.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

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

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van deze ontwikkeling is er een planschade-overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat de gewenste ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Overijssel

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

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

4. Nieuwe ontwikkelingen en uitbreiding met KGO

Plannen/omgevingsvergunningen waarvoor de KGO van toepassing is, wanneer deze passen binnen een gemeentelijk beleidskader (vastgesteld door de raad) dat door de provincie is beoordeeld als zijnde in overeenstemming met de Omgevingsvisie Overijssel, Omgevingsverordening en Werkboek KGO. In dit beleidskader staat in ieder geval:

- op welke wijze de balans tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties wordt bepaald,
- op welke wijze via het proces binnen de gemeentelijke organisatie geborgd wordt, dat de gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt behaald.

De goede werking van dit beleidskader moet zich bewezen hebben bij een aantal casussen waarover de provincie positief advies heeft uitgebracht.

Voor plannen en besluiten die (tevens) andere provinciale belangen raken (zoals NNN, waterveiligheid en verblijfsrecreatie) blijft vooroverleg noodzakelijk.

De in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van de beleidsregel 'Buitengebied met kwaliteit' van de gemeente Tubbergen. Hierin is de gemeentelijke beleidsinvulling van het provinciale KGO-beleid opgenomen. Zoals uit paragraaf 4.3.2 blijkt is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met het gemeentelijke KGO-beleid. Gelet op vorenstaande is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben geleid tot de 'korte procedure'. Het waterschap geeft hiermee een positief wateradvies. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, is afgezien van een voorontwerpbestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 oktober 2023 voor een periode van zes week voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN KGO

• Ootmarsumseweg 81 - Albergen •



landschapontwerpers



Project: KGO

Afbeelding: Ontwikkeling Ootmarsumseweg 81 Albergen (Bron: N+L Landschapontwerpers)

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Project: KGO

Locatie: Ootmarsumseweg 81 Albergen

Titel rapport

RKP KGO - Ootmarsumseweg 81 Albergen

Opgesteld:

28 december 2019, Tubbergen

Gewijzigd:

5 september 2023

Status:

Versie 1 - Definitief

Auteur:

N+L Landschapsontwerpers
Ing. NH

Oldenzaalseweg 38
7651 KC Tubbergen
06-83337880

info@nl-landschap.nl
www.nl-landschap.nl



landschapsonwerpers

1. Aanleiding	05
2. Huidige situatie	06
3. Beleid	08
4. Nieuwe situatie	16

Aanleiding

Aan de Ootmarsumseweg 81 in Albergen is de accommodatie van van der Aa Sporthorses gelegen. Het betreft een internationale en professionele spring- en rijhal waarbij de focus ligt op de ontwikkeling van paard en rijtalent voor springpaarden en rijpaarden. De locatie is geschikt om langere tijd te oefenen / ontwikkelen. Het bedrijf opereert sinds 2000 en heeft onder meer 22 stallen voor paarden, stapmolens, een indoor en outdoor rijbaan, een springbak en paddocks. Door de jaren heen heeft het bedrijf diverse toppaarden ontwikkeld.

Om onder meer materieel, stro en ander soortige opslag op het bedrijf te kunnen herbergen heeft men het voornemen om een kapschuur te bouwen. Binnen de huidige bestemming "Agrarisch-Paardenhouderij" is geen ruimte meer om een kapschuur te bouwen. Daarom moet de bestemming worden verruimd om de kapschuur te kunnen bouwen. De gemeente Tubbergen heeft na het indienen van een principeverzoek via een principebesluit laten weten mee te willen werken aan het verzoek.

Omdat de ontwikkeling niet binnen de bestaande bestemming past moet de initiatiefnemer gebruik maken van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Via deze regeling kan een initiatiefnemer een uitbreiding aanvragen die naar aard en omvang passend is voor de locatie. Als tegenprestatie voor de uitbreiding dient de ondernemer te investeren in de ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente eist voor de locatie een landschappelijke inpassing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van de locatie en het omliggende landschap. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief de landschappelijke inpassing en de investering die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Tubbergen.

Huidige situatie bouwlocatie

Het plangebied is gelegen in een gebied dat is te omschrijven als beekdalgebied. Dergelijke laagten zijn ontstaan door dat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Dit is ontstaan in de laatste ijstijd waar vervolgens zandruggen en beekdalen na verloop van tijd zijn geërodeerd. Beekdalen zijn doorgaans de laagste (natte) delen van het land. Gelet op de ligging direct naast een stuwwal is er sprake van hoogteverschillen. Hoogteverschillen verdwenen ten dele door de moderne landbouw (egaliseren), maar ondanks de landbouw zijn de hoogteverschillen nog zichtbaar gebleven. Vooral steilranden hebben het moeten ontgelden en zijn verdwenen of vlak geschoven.

Essenlandschap

Het erf is al oud en is zichtbaar op kaarten van voor 1900. Het erf maakt op een gebruikelijke wijze onderdeel uit van een lint aan verspreide bebouwing rondom de open es waarbij bebouwing veelal afgewisseld wordt met landschapselementen. Het plangebied ligt in het essenlandschap en is aan het begin van de jaren '30 ingrijpend veranderd. Aanvankelijk was er sprake van een kleinschalig landschap rondom de es, maar daarvan is niets meer over. De grens van de oorspronkelijke, kleinschalige omlijsting van de es is min of meer verdwenen en opgetrokken tot aan de bebouwing en/of de wegen die rondom gelegen zijn. De hoogte is nog altijd te ervaren, maar er is geen sprake meer van cultuurhistorische steilranden.

Nieuwe elementen

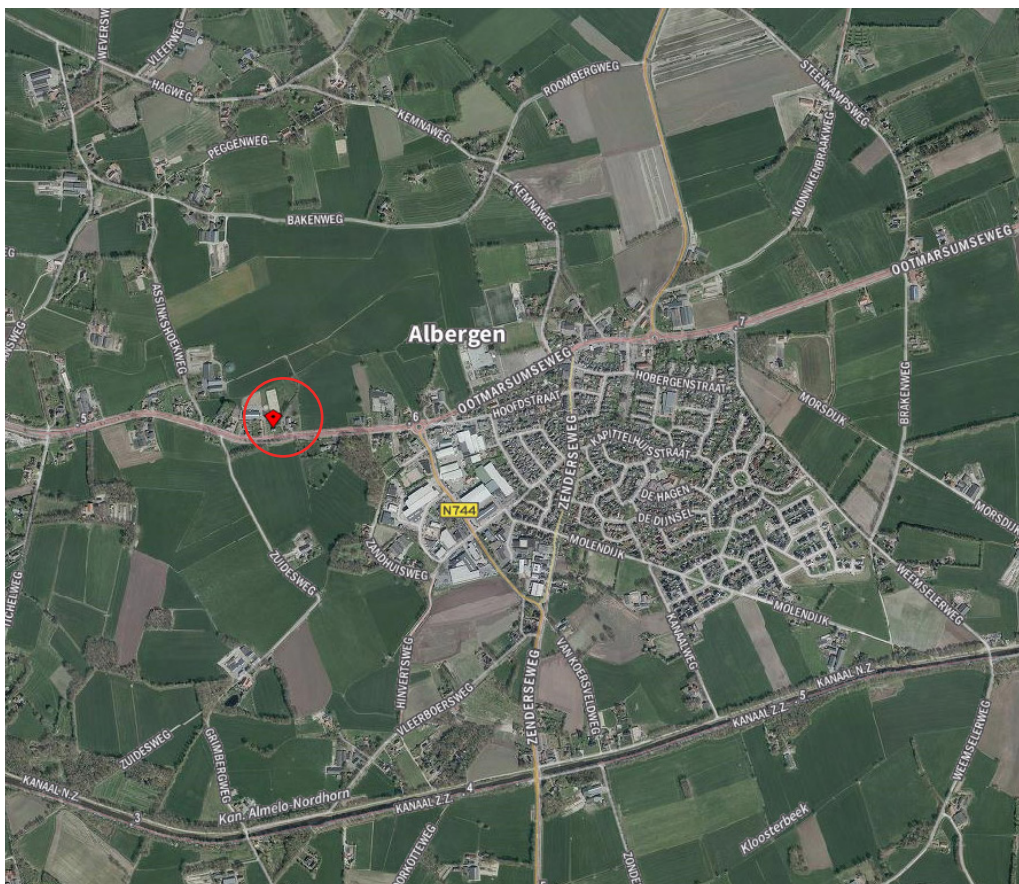
De overgang naar de es is onherstelbaar beschadigd. Het is onmogelijk om met nieuwe landschapselementen de oorspronkelijke kleinschaligheid terug te brengen. Een uitzondering is te maken als er sprake is van een groot integraal

masterplan. Individuele ontwikkelingen kunnen in elk geval niet bijdragen aan het herstel. Geaccepteerd moet worden dat de nieuwe overgang naar de open es is verplaatst en dat de achterzijde van de erven een open karakter hebben.

Erfopzet

Het erf vormt samen met meerdere erven een lintbebouwing richting het dorp Albergen aan de Ootmarsumseweg. De erven maakten deel uit van de omlijsting van de open es en vormden als gebruikelijk een omlijsting van bebouwing in combinatie met vele landschapselementen. Hoewel de landschapselementen, en daarmee het kleinschalig landschap, zijn verdwenen kent het erf wel een relatief gebruikelijke opzet. De hoofdwooning staat aan de voorzijde van het erf met daarachter de schuren en/of stallen en stapmolens.

Minder gebruikelijk is de stal die achter de erven is gebouwd, maar de aanleiding daarvoor zal het behoud van het landschapselement zijn geweest. De houtopstand was aanvankelijk meer met elkaar verbonden. In de nieuwe erfopzet (waaronder een nieuwe woning) is dit meer open geworden. Onder meer is er een rijbak bijgekomen. De overige gronden zijn in agrarisch gebruik. In de nieuwe situatie dienen opstallen achter de woning gebouwd te worden. Het lijkt landschappelijk niet gewenst om de greppel en dus de landschappelijke grens aan de achterzijde te doorkruisen. Bebouwing moet dus binnen deze grens blijven.



Locatie plangebied aan de westzijde van Albergen. (Bron: geo.overijssel.nl)



Planlocatie omstreeks 1910 (boven) en 1935 (onder). (Bron: topotijdreis.nl)



Locatie plangebied aan de Ootmarsumseweg. (Bron: geo.overijssel.nl)

Beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid van Overijssel is verwoord en vastgelegd in meerdere plannen. De belangrijkste is de Omgevingsvisie 2017 welke is vastgesteld op 12 april 2017. In de visie bakent de provincie af wat zij voor de fysieke leefomgeving in Overijssel van provinciaal belang vinden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur bekeken in samenhang met een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel om het toekomstbestendig te houden.

Rode draden en beleidsambities

De opgaven en kansen zijn vertaald in centrale beleidsambities en negen beleidsthema's. Deze worden benaderd vanuit de rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Vanuit het uitvoeringsmodel (of, waar en hoe) worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken beschreven.

Generieke beleidskeuzes:

Deze keuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of Provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Vooral

reserveringen voor integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, ruimtegebruik, waterveiligheid, externe veiligheid, LOG gebieden en begrenzings als Nationale Landschappen, NNN-gebieden (natuurnetwerk Nederland) en de EHS zijn voorbeelden van generieke beleidskeuzes. Daarnaast zijn er gebied specifieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingsperspectieven:

In de visie zijn drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze perspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het plangebied is aangemerkt als "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap". Dat betekent dat diverse functies verweven moeten worden. Het belangrijkste land gebruik blijft melkveehouderij en akkerbouw, maar aan de andere kant is er ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In elk geval staat de ambitie, "voortbouwen op kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen", voorop. De voorgenomen ontwikkeling past bij de gestelde ambitie indien de kenmerken waar mogelijk behouden blijven. De locatie ligt tegen het perspectief "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap" aan. De uitbreiding zal hier echter net geen onderdeel vanuit gaan maken.



Ontwikkelingsperspectief, het plangebied is lichtgroen wat betekent "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap. (Bron: overijssel.tercera-ro.nl)

Gebiedskenmerken

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

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is aanvankelijk ontstaan zonder toedoen van de mens door onder andere invloeden van abiotische processen als de ijstijden, de wind en water. Zoals grote delen van Overijssel bestond ook het plangebied uit beekdalen en dekzandvlakten met beperkte reliëfverschillen. In de jaren zijn de hoogteverschillen onder andere door zandverstuivingen, het ontginnen van de heidecomplexen en de ontwikkeling in de landbouw nagenoeg verdwenen. Hoogte verschillen rondom het plangebied zijn echter nog wel goed waar te nemen.

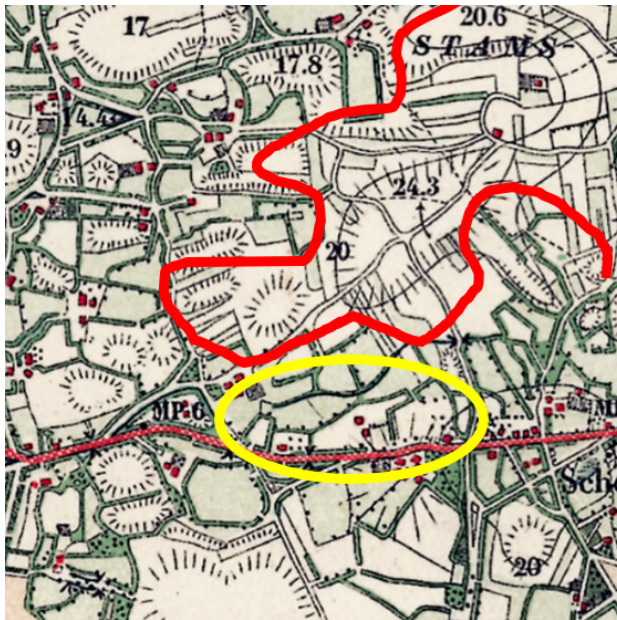
Laag van cultuurlandschap

Door menselijk ingrijpen in de natuurlijke omstandigheden ontstaat er een (agrarisch) cultuurlandschap. Essenlandschappen behoren tot de oudste landschappen. Door de hoge ligging waren de gronden uitstekend geschikt

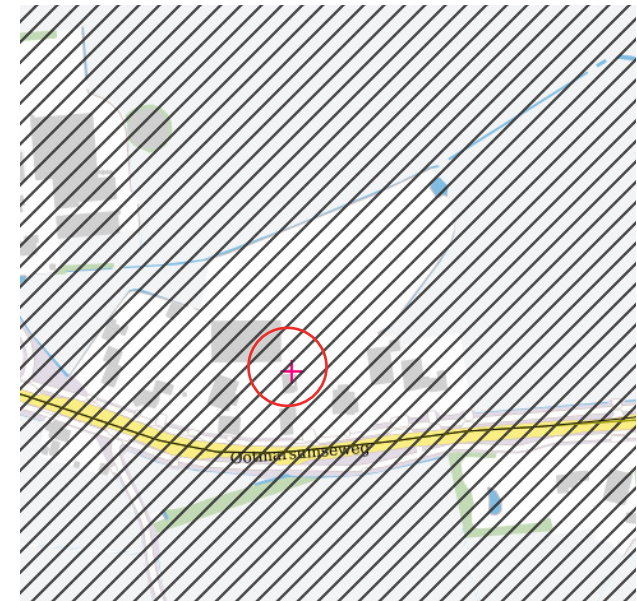
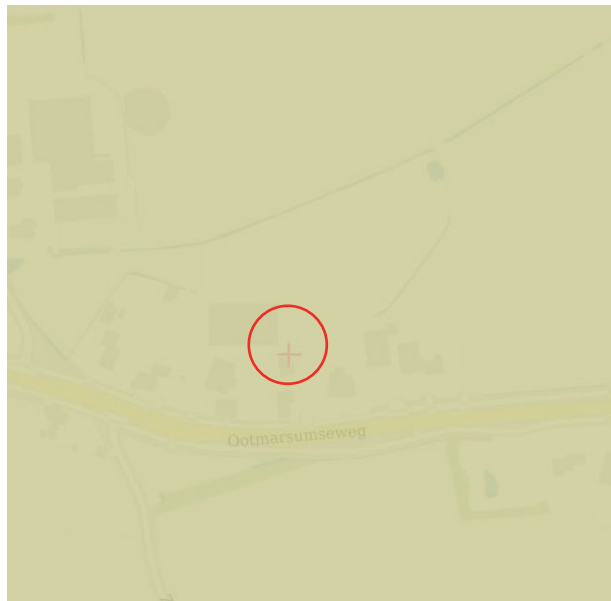
voor de teelt van gewassen zoals graansoorten. Bebouwing maakte samen met een veelvoud aan landschapselementen onderdeel uit van een groene omlijsting rondom de open es. Tijdens het in gebruik nemen van het landschap was er een functionele behoefte, maar werd er nooit nagedacht over de schoonheid van het landschap. Nu waarderen wij juist de ingrepen die destijds plaats hebben gevonden. In dit geval zijn echter vele landschapselementen verdwenen. De oorspronkelijke grens van de groene omlijsting naar de open es is verdwenen waardoor de nieuwe grens nagenoeg direct achter de huidige erven is komen te liggen. Er is sprake van een onherstelbare situatie. Individuele processen kunnen niet meer bijdragen aan het herstel van een meer kleinschalig aanzicht. In de huidige situatie moet daarom de nieuwe (open) grens worden gerespecteerd. Het erf moet een duidelijke verbinding hebben met het open landschap.

Laag van de beleving

De donkere gebieden zijn veelal de buitengebieden van onder andere Overijssel. Waar elders dorpen, autowegen, kassengebieden en attractieparken zorgen voor licht, is het buitengebied een plek waar men nog de sterrenhemel kan waarnemen. De ambitie is om donkere plekken te behouden en waar mogelijk nog donkerder te maken. De ontwikkeling houdt rekening met deze ambitie. Er wordt geen onnodig licht toegevoegd.



Oorspronkelijke grens tussen omlijsting en es. (Bron: toptijdreis.nl)



(Links) Natuurlijke laag; het plangebied is omschreven als "beekdalgebied". (Midden) Laag van Cultuurlandschap; het plangebied is omschreven als "essenlandschap". (Rechts) Laag van de beleving; het plangebied is omschreven als "donkerte". (Bron: overijssel.tercera.nl)

3.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KiGO)

De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben gezamenlijk de uitwerking van de omgevingsvisie opgepakt. Bij elke ontwikkeling dient de aantasting van de landschappelijke en ecologische waarden gecompenseerd te worden. Bij een grootschalige ontwikkeling dient men naast een basisinspanning en een extra investering aan te bieden. Men onderscheidt een aantal stappen:

- Wat is de omvang van de ontwikkeling;
- Welke locatie wordt er voorgesteld voor de elementen;
- Maken de gronden deel uit van bepaalde natuurwaarden;
- Welk landschapstype en bouwstenen zijn van toepassing;
- Welke ambities en streefbeeld moet er nagestreefd worden;
- Waar en hoe kunnen wij daaraan voldoen?

In dat proces wordt er, net als bij de omgevingsvisie gekeken naar vier lagen; de natuurlijke, de agrarische, de stedelijke en de laag van de beleving. De kwaliteitsimpuls moeten zonder meer bijdrage leveren aan een stevig en robuust landschappelijk raamwerk. Onder andere kunnen de verdwenen kenmerken terug worden gebracht. Het volgende uit het KiGO is van toepassing op de uitbreiding van het bouwblok:

“Bij elke ontwikkeling op een bestaand bouwblok waarbij meer dan 500m³ bebouwing wordt toegevoegd, geldt op basis van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied en het gemeentelijk beleid, de noodzaak tot landschappelijke inpassing. Zodra sprake is van een grootschalige ontwikkeling, geldt een meer gebiedsgerichte benadering. Indien er een bestemmingsplanprocedure genoodzaakt is, wordt een ontwikkeling gezien als grootschalig. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is dan van toepassing, náást de basisinspanning. Dat geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in het buitengebied.”

Om de bijdrage KGO te bepalen is er een berekening opgesteld. In dit geval vindt er een vergroting plaats van het bestaande bouwvlak. Totaal gaat het om een vergroting van 3208,66 m². Daarnaast is de bestemming bos/natuur voor de houtsingel opgenomen om de inpassing extra te kunnen borgen. Totaal is er daarom sprake van een subtotaal van € 49.980,76. Omdat er sprake is van een functioneel aan het buitengebied verbonden activiteit geldt er een investering van 25% van het subtotaal. Daarom volstaat een investering van € 12.495,19.

Kosten voor het landschapsontwerp (met een maximum van 10%) kunnen worden afgetrokken, evenals de kosten voor het kwaliteitsteam. Omdat het 1 bezoek betreft is dat € 250,-. De bijdrage voor een investering in de ruimtelijke kwaliteit bedraagt daardoor € 10.995,67.

KGO Berekening					
Netto, voor aftrekposten:					
Uitbreiding bestemming:					
Toename bestemming paardenhouderij	3208,66	m2	16	€	51.338,64
Afwaardering:					
Van agrarisch naar bos/natuur (P)	339,47	m2	-4	€	-1.357,88
			Subtotaal	€	49.980,76
Functioneel aan het buitengebied verbonden -/- 75%				€	-37.485,57
Totaal				€	12.495,19
Totaal				€	12.495,19
Kosten landschapsonwerp 10% van KGO na afwaardering				€	1.249,52
Kosten kwaliteitsteam (1 bezoek)				€	250,00
Totaal te investeren:				€	10.995,67

KGO berekening voor de ruimtelijke investering. (Bron: N+L)

Er is in de buurt en de omgeving gezocht naar mogelijkheden voor een ruimtelijke investering. Het is echter niet gelukt om op dit moment binnen de gemeente een project te vinden waarvoor de KGO-bijdrage gebruikt kan worden. De kosten voor groen maken onderdeel uit van de basisinspanning en mogen derhalve niet meegerekend worden. Deze maatregelen zijn vertaald onder hoofdstuk 5. De initiatiefnemer maakt daarom gebruik van de mogelijkheid om het bedrag in het groenfonds van de gemeente Tubbergen te storten. Daar worden de volgende voorwaarden aan gekoppeld:

- Het bedrag (€ 10.995,67) wordt gestort in het gemeentelijk groenfonds voor investeringen in het landschap en/of de ruimtelijke kwaliteit in zijn algemeenheid binnen de gemeente Tubbergen.

3.3 Casco benadering Noordoost Twente

De gemeente Tubbergen hanteert, vooral ter bescherming van het bestaande landschap, het casco beleid. Door het casco beleid is het mogelijk om via een kaart te achterhalen of een ontwikkeling wel of niet in strijd is met elementen welke tot de casco behoren. Elementen als onderdeel uitmakend van de Casco zijn in principe niet te verwijderen. Bestaande casco elementen worden in de voorgenomen ontwikkeling niet verplaatst of gewijzigd. Het casco beleid onderschrijft de eerder opgemaakte landschapsanalyse: de openheid dient gerespecteerd te worden. Hoewel het aanwezige landschapselement als “te verplaatsen” is opgenomen, blijft deze behouden. Deze draagt nog enigszins bij aan de herkenning van de oorspronkelijke indeling van het landschap.



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

Nieuwe situatie

Voorwaarde voor deelname aan de rood voor rood regeling is de sloop van Het bestaande erf blijft nagenoeg ongewijzigd. De woning is vrij recentelijk nieuw gebouwd (2012). Aanvankelijk stonden daar (landschap ontsierende) gebouwen. In 2013-2014 heeft een verdere (her)inrichting plaats gevonden met betrekking tot de aanleg van de rijbak en een stapmolen. In de nieuwe situatie vinden geen mutaties plaats anders dan de bouw van een kapschuur (C) aan de noordzijde. De locatie van de kapschuur aan de noordzijde van de bestaande rijhal is goed te onderbouwen. Door de diversiteit aan functies op het erf is geen andere geschikte locatie aan te wijzen. Los daarvan is het belangrijk om de openheid van het erf en de achterliggende es te beschermen. Het bouwen van een bouwwerk aan de noordoostzijde is landschappelijk niet wenselijk en levert bovendien een ongewenste functionele indeling op. Er zou in dat geval veel meer verharding toegevoegd moeten worden.

Om de kapschuur in te passen is gekozen voor de aanleg van een robuust landschapselement (J/P) aan de achterzijde. Het erf krijgt daardoor min of meer een rug waarmee de bebouwing de gewenste inpassing krijgt in relatie met de open es. Er is bewust niet gekozen voor een sluitende beplanting over de gehele achterzijde van het erf (langs de watergang, K). Het aanbrengen van beplanting zou de relatie met de open es ten einde brengen. Het erf moet juist de (open) verbinding behouden. Laatstgenoemde is in lijn met het gestelde beleid. Ter volledigheid wordt aan de westzijde een (nieuwe) haag ingeplant om het erf een meer verzorgde inpassing mee te geven.

Maatregelen:

Nieuw aan te planten haag (I)

Het aanplanten van een haag met *Carpinus betulus* met 5 stuks per m¹ in de aanplantmaat 80-100 (hoogte in centimeters).

Nieuw aan te planten beeldbepalende boom (J)

Het aanplanten van een linde met de aanplantmaat 16-18 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van twee boompalen.

Nieuw aan te planten struweelbeplanting (P)

Het aanplanten van een struweelbeplanting met 285 stuks in gemiddeld 5 rijen in een driehoeksverband. De plantafstand bedraagt 1 meter in en tussen de rijen. Het sortiment bestaat uit hazelaar, lijsterbes, Gelderse roos, inlandse vogelkers, zomereik en berk in een gelijke verhouding.

Alle genoemde maatregelen vallen onder de basisinspanning. De gevraagde investering (zie hoofdstuk 3) wordt gestort in het gemeentelijke groenfonds. Daarmee wordt voldaan aan het gestelde beleid.



- A: Bestaande woning.
- B: Bestaande schuren.
- C: Nieuw te bouwen kapschuur op basis van KGO regeling.
- D: Stapmolen (bestaand).
- E: Paardrijbak.
- F: Erfverharding.
- G: Bestaande houtopstanden rondom plangebied.
- H: Bestaande hagen.
- I: Nieuw aan te planten haag ter inpassing van de nieuw te bouwen kapschuur. Soort *Carpinus betulus* met 5 stuks per m1. Kwaliteit van aanplant 80-100 (hoogte in centimeters).
- J: Nieuw aan te planten beeldbepalende linde in de maat 16-18 (stamomtrek in cm), voorzien van 2 boompalen.
- K: Berm/ruigte/watgang.
- L: Bestaande inritten.
- M: Gazon/tuin.
- N: Gronden in agrarisch gebruik.
- O: Overkapping nabij paardenbak.
- P: Nieuw aan te planten struweelbeplanting (houtsingel) met struikvormers. Beplanting is 5-rijig, totaal 285 exemplaren. Aanplant met hazelaar, lijsterbes, Gelderse roos, inlandse vogelkers en zomereik en berk (eventueel als boomvormers, maar in principe als hakhout te beheren). Maatvoering 80-100 (hoogte in centimeters). De ondergrond wordt bestemd als bos+natuur om de inpassing goed te kunnen borgen. Totaal 402,90 m2 groot.
- Q: Aangepaste bestemming paardenhouderij.

Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapontwerpers)

Bijlage 2 Watertoetsresultaat

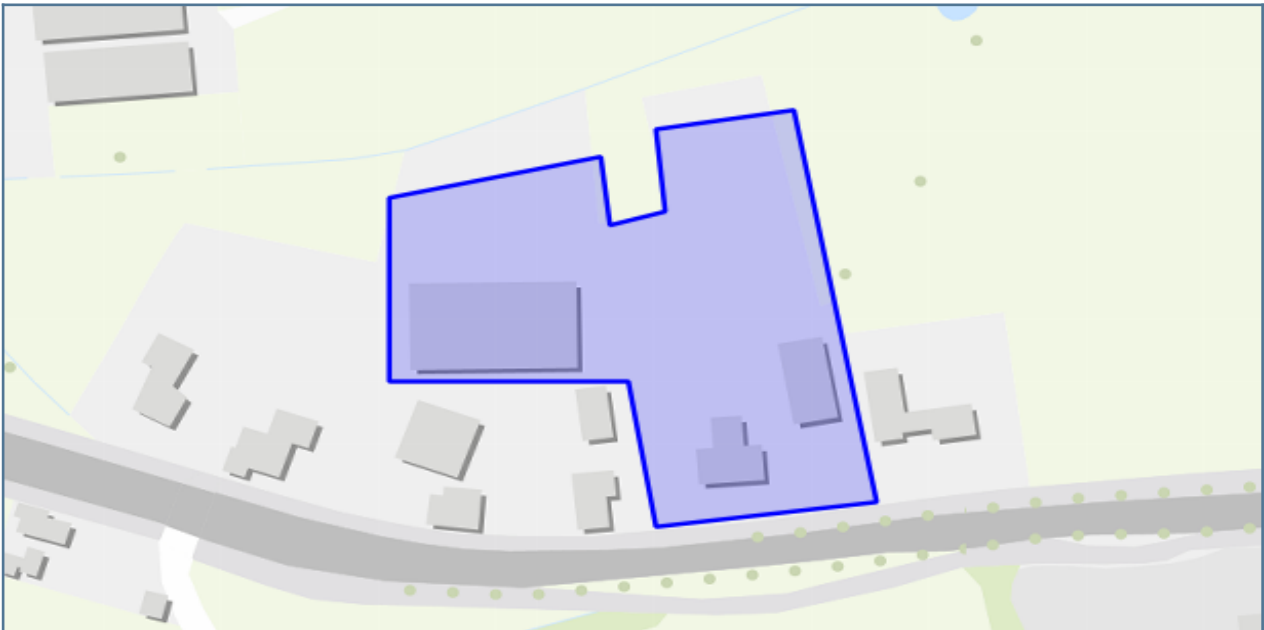
Digitale watertoets

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

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Korte procedure

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de check

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?	nee
Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?	nee
Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?	nee
Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m ² ?	nee
Wordt op het perceel hemelwater (HWA) en afvalwater (DWA) verzameld in dezelfde rioolbuis?	nee
Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?	nee
Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt?	nee
Bedraagt het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter?	nee
Bedraagt het verschil tussen de GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand) en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 80 centimeter?	nee
bargerveen	nee
beekherstel	nee
grondwaterbes_en_stiltegebied	nee
ruimtevoorrecht	nee
verbodszone diepe boringen	nee
zoekgebied	nee
primaire watergebieden	nee
RWZI	nee
strokenkaart	nee
persleidingen	nee
rioolgemalen	nee
keurzone	nee
gewijzigd klimaat	nee
huidig klimaat	nee

Details

1. Korte procedure

Wat moet ik doen?

Geachte heer/mevrouw,

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.

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 waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging. 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

Digitale Watertoets

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, invloedzone 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 geïnfiltrerd. 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 geïnformeerd 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. "" "

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Buitengebied, Ootmarsumseweg 81 Albergen' met identificatienummer NL.IMRO.0183.BUIBPOOTMWE81-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 dienstverlenend beroep of een bedrijf dat op kleine schaal in of bij een (bedrijfs)woning wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf;

1.4 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 afzetten van hakhout:

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

1.7 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 archeologische waarden:

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

1.12 archeologisch waardevol terrein:

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

1.13 bassin:

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

1.14 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken zijnde;

1.15 bed and breakfast:

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

1.16 bedrijf:

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

1.17 bedrijfsgebouw:

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

1.18 bedrijfsmatig:

gericht op het behalen van winst;

1.19 bedrijfsmatige kamerverhuur:

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

1.20 bedrijfswoning:

een gebouw met woning op een terrein, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon die (dat) werkgerelateerd is met dat bedrijf. In geval de woning bij een gebouw of op een terrein wordt gebouwd, maken alle aangebouwde bijbehorende bouwwerken onderdeel uit van de bedrijfswoning;

1.21 bestaand:

ten aanzien van de vóór 1998 aanwezige bouwwerken, ten aanzien van de legaal aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het plan;

1.22 bestaande ammoniakemissie:

- a. bestaande aantal dierplaatsen voor de bestaande diersoorten, vermenigvuldigd met de emissiefactoren van het bestaande stalsysteem, waarbij geldt:
 1. bestaand stalsysteem: het stalsysteem ten tijde van de vaststelling van het plan;
 2. bestaande aantal dierplaatsen: het aantal legaal gerealiseerde dierplaatsen zoals aanwezig ten tijde van de vaststelling van het plan;
 3. bestaande diersoorten: de diersoorten, waarvoor legaal gerealiseerde dierplaatsen zoals aanwezig ten tijde van de vaststelling van het plan zijn gebouwd;
- b. onder bestaande ammoniakemissie wordt voorts gerekend de ammoniakemissie afkomstig uit een nog niet gerealiseerd stalsysteem, indien daarvoor ten tijde van de vaststelling van het plan sprake was van een volledig onherroepelijk vergunde situatie. Van een volledig onherroepelijk vergunde situatie is in ieder geval sprake indien ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan beschikt werd over een vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998.

1.23 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.24 bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016'

het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' met identificatienummer NL.IMRO.0183.1410621-vg01 dat op 23 mei 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen;

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 boerderijkamers:

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

1.28 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 bosbouw:

het geheel van bedrijfsmatig handelen en van activiteiten gericht op de instandhouding en ontwikkeling van bestaande respectievelijk nieuwe bossen ten behoeve van (de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie;

1.31 bouwen:

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

1.32 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.33 bouwperceel:

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

1.34 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.35 bouwvlak:

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

1.36 bouwwerk:

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

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 containerteelt:

het niet in de volle grond telen van gewassen, oftewel een niet-grondgebonden teelt;

1.40 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;

1.41 detailhandel:

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

1.42 dunning:

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

1.43 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.44 erfinrichtingsplan:

een plan waarbij, na realisatie bebouwing tussen 1000 m³ en 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 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;

1.45 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;

1.46 extensief dagrecreatief medegebruik:

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

1.47 gebouw:

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

1.48 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;

1.49 geluidsbelasting:

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

1.50 geluidsgevoelige functies:

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

1.51 geluidsgevoelige objecten:

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

1.52 geomorfologische waarden:

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

1.53 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;

1.54 hakhout:

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

1.55 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;

1.56 houtopstand:

boom of landschapselement;

1.57 houtteelt:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de meldings- en herplantplicht ex artikel 4.2 en 4.3 van de Wet Natuurbescherming, zoals die gold op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;

1.58 houtwal:

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

1.59 huishouden:

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

1.60 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;

1.61 kap:

een dak met een zekere helling;

1.62 kappen:

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

1.63 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;

1.64 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;

1.65 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;

1.66 landgoed:

multifunctioneel gedeelte van het landelijk gebied met meerdere functies als landbouw, bosbouw, natuur- en landschapsbeheer, wonen, werken en recreatie, bestaande uit enkele van de volgende elementen: hoofdhuis (kasteel of buitenplaats of landhuis met tuin en/of park) en/of boerderijen al dan niet met gebouwde aanhorigheden, lanen, bos- en landbouwgronden, natuurterreinen en wateren, toebehorend aan één of meer natuurlijke of rechtspersonen, het welk doorgaans als een economische eenheid wordt beheerd om het als zodanig duurzaam in stand te houden;

1.67 landschappelijke waarden:

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied (bij de afweging van het begrip landschappelijke waarden zullen de landschappelijke kenmerken, zoals opgenomen in bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

1.68 landschapselement:

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

1.69 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;

1.70 loon- en grondverzetbedrijf:

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

1.71 manege-activiteiten:

bedrijfsactiviteiten met een publieksgericht karakter, die zijn gericht op het bieden van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en pony's (waaronder het lesgeven, de verhuur of het organiseren van wedstrijden en/of andere hippische evenementen) met daarbij behorende ondergeschikte horeca;

1.72 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;

1.73 mest- en/of biomassavergisting

het onder gecontroleerde omstandigheden (volledig afgesloten van lucht) afbreken van organische verbindingen door bacteriën, waarbij productie van bio-energie, digestaatverwerking en compostering plaatsvindt;

1.74 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);

1.75 normaal agrarisch gebruik:

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

1.76 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;

1.77 ondergeschikte tweede tak:

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

1.78 overkapping:

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

1.79 paardenpension:

een bedrijf waar paarden van derden worden gestald;

1.80 paardentrainingsbedrijf:

een bedrijf dat is gespecialiseerd in het africhten en opleiden van paarden voor een bepaalde taak (africhtingsbedrijf);

1.81 parkeren:

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

1.82 peil:

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;

1.83 permanente bewoning:

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

1.84 plattelandskamers:

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

1.85 pot- en containerteelt:

het kweken van planten en bomen in potten, containers of andere houders in een substraat op een doorlatende of een niet-doorlatende ondergrond los van de ondergrond;

1.86 productiegebonden detailhandel:

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

1.87 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;

1.88 prostitutie:

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

1.89 recreatief verblijf:

verblijf dat plaatsvindt in het kader van de verblijfsrecreatie;

1.90 recreatiewoning

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

1.91 rooien:

het met wortel en al verwijderen van een houtopstand;

1.92 ruimtelijk kwaliteitsplan:

een plan waarbij, na realisatie bebouwing tussen 1000 m³ en 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 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;

1.93 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;

1.94 singel:

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

1.95 stacaravan/chalet:

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

1.96 toename van ammoniakemissie

- a. er is sprake van een toename van ammoniakemissie wanneer de emissie N/ha/jaar meer bedraagt dan de bestaande ammoniakemissie als bedoeld in 1.22;
- b. als uitzondering op onderdeel a is geen sprake van een toename van emissie in strijd met dit bestemmingsplan wanneer het wijzigen van het bestaande aantal dierplaatsen, bestaande diersoorten en/of bestaande stalsystemen geen stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied;

1.97 vellen:

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

1.98 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;

1.99 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;

1.100 voorkeursgrenswaarde:

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;

1.101 voormalig agrarisch bedrijf:

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

1.102 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;

1.103 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid;

1.104 woning:

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

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;

2.7 de afstand tot de weg:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de as van de bestemming 'Verkeer' dan wel waar geen bestemming geldt, de as van de weg;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch gebruik;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;
- c. dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van een ontvangstruimte ten behoeve van verkoop van eigen en streekeigen producten vanaf de boerderij, rondleidingen, en dergelijke;
- d. het uitvoeren van erfinrichtingsplannen en landschapsplannen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarden;
- f. doeleinden van agrarisch natuurbeheer;
- g. hobbymatig agrarisch gebruik;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. extensief dagrecreatief medegebruik;
- j. wegen, ontsluitingswegen voor bebouwde percelen en agrarische kavelpaden;
- k. fiets- en wandelpaden;
- l. beken, plassen, poelen, vennen, sloten, en/of andere watergangen en/of -partijen, al dan niet mede bestemd voor waterberging;
- m. het bewerken van bedrijfseigen mest;

met de daarbijbehorende:

- n. paardrijbakken binnen bouwvlakken;
- o. 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

Binnen de bestemming 'Agrarisch - 1' is de bouw van gebouwen en overkappingen niet toegestaan.

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen pomphuisjes en waterbassins worden gebouwd;
- b. er zullen geen paardrijbakken buiten de bouwvlakken en op een afstand van minder dan 5,00 m vanaf houtopstanden worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve de verlichting bij een paardrijbak zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, waaronder terreinafscheidingen, zal ten hoogste 2,50 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in 10.1 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, met uitzondering van:
 1. 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 of de bereikbaarheid van bebouwde percelen;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van een waterbassin;
- e. het gebruik van 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.

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

3.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het vellen of doen vellen van bomen en/of houtgewas die onderdeel uitmaken van een houtopstand die een zelfstandige eenheid vormt groter dan 10 are of meer dan 20 bomen in een rijbeplanting;
- b. het inrichten van gronden ten behoeve van natuurontwikkeling tot een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 1,00 hectare;
- c. het aanleggen en/of verharderen 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 verharderen van wegen ter ontsluiting van bebouwde percelen;
 2. het aanbrengen van koe- en kavelpaden;
- 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.

3.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in 3.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen, zoals:
 1. het periodiek afzetten van hakhout;
 2. het vellen van bomen en/of houtopstanden zoals benoemd in de Wet natuurbescherming artikel 4.1;
- b. het normale agrarische gebruik betreffen;
- c. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden ten behoeve van kavelaansluiting tot een maximale breedte van een kavelaansluiting van 5,00 m.
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- e. dienen ter uitvoering van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan of landschapsplan.

3.4.3 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 3.4.1 onder a genoemde vergunning kan voorts slechts worden verleend indien er zodanige compensatie plaatsvindt dat de landschappelijke structuur niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 4 Agrarisch - Paardenhouderij

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van gebruiksgerichte paardenhouderijen, al dan niet in combinatie met een agrarische bedrijfsvoering en ondergeschikte manege-activiteiten; met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbijbehorende:

- e. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, een vrij beroep, mantelzorg en/of bed and breakfast;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. voorzieningen, zoals tredmolens en/of paardenbakken, en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- h. hippische evenementen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. andere bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in 4.1 onder a en e genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak zullen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde gebruiksgerichte paardenhouderijbedrijf worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen zal per bestemmingsvlak ten hoogste één bedragen, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt, in welk geval het aantal bedrijfswoningen ten hoogste het bestaande aantal zal bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum oppervlakte (m²)" aangegeven oppervlakte bedragen;
- d. kelders zullen uitsluitend loodrecht onder de bedrijfswoning worden gebouwd, waarbij de kelders uitsluitend inpandig vanuit de bedrijfswoning bereikbaar mogen zijn. De inhoud van een bedrijfswoning wordt berekend exclusief de kelderruimte;
- e. voor zover bedrijfsgebouwen aangebouwd zijn aan de bedrijfswoning zal het bedrijfsgebouw geheel gescheiden worden van de bedrijfswoning door middel van een muur waarin maximaal 1 toegangsdeur aanwezig is;
- f. de vrijstaande bedrijfsgebouwen, overkappingen en bijbehorende bouwwerken zullen achter de naar de weg(en) gekeerde (voor)gevel(s) van het dichtst bij de weg gelegen bestaande gebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij het dichtst bij de weg gelegen bestaande gebouw op meer dan 50 m van de weg is gesitueerd, in welk geval geen plaatsingseis geldt;
- g. aan de bedrijfswoning aangebouwde bedrijfsgebouwen, aangebouwde overkappingen of aangebouwde bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd;
- h. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een bouwwerk	Maximale oppervlakte of inhoud per bouwvlak/bedrijf*		Goothoogte in m*	Dakhelling in °*		Hoogte in m*
	per gebouw of overkapping	gezamenlijk	max.	min.	max.	max.
Bedrijfsgebouwen en overkappingen	-	zie 4.2.1 onder c	6,00	18	60	12,00

Bedrijfswoningen, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen	1.000 m ³	-	4,00+	30 [^]	60	9,00++
Aangebouwde overkappingen aan een bedrijfswoning	-	75 m ²	3,00	-	60	
Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	-	100 m ²	3,00	-	60	8,00++

* In die gevallen dat de bestaande oppervlakte, inhoud, goothoogte bouwhoogte en dakhelling minder (dakhelling) of meer bedragen dan in het schema is voorgeschreven, worden de bestaande maatvoeringen als ten minste (dakhelling) en ten hoogste toelaatbaar aangehouden.

[^] Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt geen minimale dakhelling.

+ De goothoogte van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

++ De bouwhoogte van een aangebouwd of vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning.

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- 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 de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,50 m zal bedragen;
- de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken zal ten hoogste 15,00 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Vergroten bebouwing

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.1 onder c in die zin dat de gezamenlijke inhoud van bedrijfsgebouwen en overkappingen wordt vergroot, mits:

- bij een uitbreiding tot ten hoogste 3.000 m³ met een erfinrichtingsplan wordt voldaan aan het gestelde in bijlage 4 van de toelichting van bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016', zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
- bij een uitbreiding van meer dan 3.000 m³ een landschapsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3.2 Vergroten inhoud bedrijfswoning

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

- deze vergroting uitsluitend voortvloeit uit noodzakelijke verbeteringsopgaven aan de bedrijfswoning, zoals het aanbrengen van muur- en/of dakisolatie;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld 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 10.1 in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven anders dan genoemd in 4.1 onder a;
- b. het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor een woning;
- c. het gebruik van een bedrijfswoning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- d. het wijzigen van het bestaande aantal dierplaatsen, bestaande diersoorten en/of bestaande stalsystemen, indien dit leidt tot een toename van ammoniakemissie vanaf het betreffende paardenhouderijbedrijf.

4.4.2 Niet strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in 10.1 in ieder geval niet gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel uitsluitend op de wijze van productiegebonden detailhandel;
- b. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, 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 de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. de beroepsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning ten hoogste 30% van het brutovloeroppervlak van de bedrijfswoning bedraagt, inclusief vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning;
 3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 4. detailhandel uitsluitend plaatsvindt op de wijze van productiegebonden detailhandel;
- c. het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van bed and breakfast waarbij ten hoogste 8 slaapplekken in de bedrijfswoning zijn toegestaan;
- d. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van een ontvangstruimte ten behoeve van verkoop vanaf de paardenhouderij, rondleidingen, en dergelijke, mits de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² bedraagt;
- e. het gebruik van voormalige bedrijfsgebouwen voor caravanstalling of opslag van andere kampeermiddelen voor zover deze bedrijfsgebouwen ten minste 5 jaar bedrijfsmatig agrarisch in gebruik zijn geweest;
- f. het gebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor opslag van niet-agrarische zaken voor zover deze bedrijfsgebouwen ten minste 5 jaar bedrijfsmatig agrarisch in gebruik zijn geweest en de gebruiksoppervlakte ten hoogste 500 m² bedraagt.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

- a. Teneinde te komen tot een goede landschappelijk inpassing wordt tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg/ uitvoering en instandhouding van de landschapsmaatregelen in de bestemmingen 'Agrarisch - Paardenhouderij' conform het in Bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk kwaliteitsplan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen nieuwe bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 12 maanden na ingebruikname van deze bouwwerken geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg/ uitvoering en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk kwaliteitsplan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Ondergeschikte bedrijfs- en recreatieve functie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.4.1 onder a in die zin dat de uitoefening van een paardenhouderijbedrijf wordt gecombineerd met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van de in Bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' opgenomen bedrijvigheid en naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, mits:

- a. de gronden zijn gelegen binnen de grenzen van een bestemmingsvlak. Bij activiteiten als boerengolf mogen eveneens de bijbehorende landbouwgronden worden gebruikt;
- b. niet meer dan 500 m² vloeroppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte tweede tak of de deeltijdfunctie;
- c. er sprake is van een ligging aan een weg die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
- d. alle activiteiten ten behoeve van de uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid binnen bestaande bebouwing wordt ondergebracht, die ten minste 5 jaar bedrijfsmatig agrarisch of ten behoeve van een paardenhouderij in gebruik zijn geweest;
- e. er ten behoeve van de ondergeschikte tweede tak of de deeltijdfunctie 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. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waterhuishouding, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5.2 Verblijfsruimte in bedrijfsgebouw

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.4.1 onder b in die zin dat een bedrijfsgebouw, al dan niet in combinatie met in pandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor wonen, mits:

- wonen uitsluitend plaatsvindt als onderdeel van de bedrijfsvoering;
- er maximaal 4 verblijfseenheden worden gerealiseerd met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² per verblijfseenheid;
- keuken- en sanitaire voorzieningen in een gemeenschappelijke ruimte worden ondergebracht;
- er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5.3 Twee huishoudens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.4.1 onder c in die zin dat de bedrijfswoning wordt gebruikt voor twee huishoudens, mits:

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

4.5.4 Toename ammoniakemissie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.4.1 onder d in die zin dat een toename van de bestaande ammoniakemissie wordt toegelaten, mits:

- deze afwijking uitsluitend wordt toegepast om, in geval op vergunningenniveau toename van de bestaande ammoniakemissie is toegestaan, de strijdigheid tussen de vergunning en de planregels op te heffen.

4.5.5 Nieuwe locaties voor kleinschalig kamperen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder 4.4.2 onder c in die zin dat een nieuwe locatie voor kleinschalig kamperen wordt toegestaan, mits:

- er uitsluitend in de periode van 15 maart tot 1 november ten hoogste 25 kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, worden geplaatst;
- de standplaatsen binnen het bestemmingsvlak worden ingericht;
- een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat het kampeerterrein op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
- het parkeren plaatsvindt op het campingterrein dan wel binnen het bijbehorende bestemmingsvlak;
- de standplaatsen op een afstand van tenminste 50 m vanaf nabijgelegen agrarische percelen, gebruikte agrarische bedrijfsgebouwen, mestopslagen van derden en woningen van derden worden gesitueerd;
- de standplaatsen dusdanig worden gesitueerd dat er sprake is van een clustering van het campingterrein met het bijbehorende paardenhouderijbedrijf;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de waterhuishouding, de waarden van landgoederen en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Functieverandering naar wonen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' ten behoeve van een functieverandering wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en/of 'Agrarisch - 1' of 'Agrarisch - 2', al dan niet in combinatie met een aanduiding ten behoeve van een bedrijfs- en recreatieve functie in de vorm van de in Bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' of naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid opgenomen bedrijvigheid, mits:

- na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 37 en/of artikel 4 of 5 van het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' van overeenkomstige toepassing zijn;
- de bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de paardenhouderij ter plaatse zijn beëindigd;

- c. in geval sprake is van een bedrijfs- en recreatieve functie een passende op de bedrijfsactiviteit afgestemde aanduiding binnen het bestemmingsvlak voor wonen wordt aangebracht;
- d. de bedrijfs- en recreatieve functie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfsgebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging en die ten minste vijf jaar ten behoeve van de paardenhouderij in gebruik zijn geweest;
- e. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. afschermende beplanting en bebossing;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke waarden in de vorm van in hoogte opgaand groen en groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water;

met de daarbijbehorende:

- f. andere bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden zullen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

5.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 2,50 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Niet strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in 10.1 in ieder geval niet gerekend:

- het verwijderen van terrein afschermende beplanting en bebossing, uitsluitend op de wijze van normaal onderhoud.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Verwijderen afschermende beplanting

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.3.1 in die zin dat terrein afschermende beplanting wordt verwijderd, mits:

- a. de verwijdering uitsluitend noodzakelijk is ten behoeve van de realisatie van een goede ontsluiting van een recreatieterrein, dan wel indien sprake is van afschermende beplanting rond kampeerterrein noodzakelijk is als gevolg van een herinrichting van de plaatsing van kampeermiddelen;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Wijziging naar agrarisch

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Groen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch - 1' en/of 'Agrarisch - 2', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 4 of 5 van het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast, indien een bestemmingswijziging noodzakelijk is ten behoeve van de aanpassing van de kavelstructuur;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, de archeologische en cultuurhistorische waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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.

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 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.

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 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 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 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.

7.2.2 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.

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

7.3.1 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.

7.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 7.3.1 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.

7.3.3 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.

7.3.4 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.

7.4 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 8 Anti-dubbelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Algemene bouwregels

9.1.1 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 voorzover 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.

9.2 Afwijken van de algemene bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 9.1.1 onder a in die zin dat gebouwen dichters 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 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan in de regels van het bestemmingsplan toegelaten;
- b. het gebruik en laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouw- en gebruiksactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik en laten gebruiken van de gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties, en/of standplaatsen voor detailhandel;
- 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.
- h. het gebruik en laten gebruik van de gronden en bouwwerken voor bedrijfsmatige kamerverhuur;
- i. het gebruik van bijbehorende bouwwerken, recreatiewoningen, boerderijkamers, plattelandskamers, groepsaccommodaties, kampeermiddelen, chalets en stacaravans ten behoeve van permanente bewoning;
- j. het gebruik van bijgebouwen, recreatiewoningen, boerderijkamers, plattelandskamers, groepsaccommodaties, kampeermiddelen en stacaravans ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders dan wel elders werkzaam zijnde arbeiders;
- k. het gebruik en laten gebruiken van (zelfstandig) bewonen van gebouwen, niet zijnde woningen.

10.2 Afwijken van de gebruiksregels

10.2.1 Evenementen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 10.1 onder d in die zin dat nieuwe evenementen worden toegelaten die niet zijn genoemd in Bijlage 2 van het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' maar naar de aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de in Bijlage 2 genoemde evenementen, mits:

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

Artikel 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 wonen bestemde bouwwerken voor (semi-)openbare diensten met dien verstande dat:
 1. de inhoud ten hoogste 50 m³ bedraagt;
 2. in afwijking van het gestelde onder 1 de inhoud van gebouwen ten behoeve van gasdrukregel- en meetstation ten hoogste 15 m³ bedraagt;
 3. de bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste 5,00 m bedraagt;
 4. deze afwijking niet van toepassing is binnen de bestemming 'Bos - Natuur';
- 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;

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

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

- a. enige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Verkeer', mits:
 1. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast voor incidentele verbredingen, bochtafsnijdingen, e.d. van wegen en paden;
 2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 33 van het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. enige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Water - 1', mits:
 1. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast voor de incidentele aanleg van opvaarten, verbredingen van waterlopen ten behoeve van waterberging en/of de aanleg van natuurvriendelijke oevers, bochtafsnijdingen, kleine verleggingen, e.d. van vaarwegen c.a.;
 2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 35 van het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', of 'Waarde - Archeologie 4' wordt aangebracht, mits:
 1. door aanvullend historisch en/of archeologisch onderzoek archeologische waarden van terreinen naar voren komen, waarbij de aanwezigheid van archeologische resten is aangetoond;
- d. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en/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;
- e. 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;
- f. in enige bestemming de oppervlaktemaat van vrijstaande bijbehorende bouwwerken kan worden gewijzigd, mits:
 1. bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels en uitgangspunten van de beleidsregel 'Schoor voor schuur gemeente Tubbergen 2018' worden toegepast, en dat indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
 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

13.1.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren of stallen van voertuigen.

13.1.2 Specifieke parkeerregels bouwen

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

13.1.3 Gemeentelijk parkeerbeleid

Voor lid 13.1.2 geldt dat voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

13.1.4 Afmetingen parkeerplaatsen

De in lid 13.1.2 bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de afmetingen voor parkeren in de lengterichting van de weg en voor parkeren in de dwarsrichting van de weg voldoen aan de afmetingen die zijn neergelegd in bijlage V van de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

13.1.5 Afwijken

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

- a. het bepaalde in lid 13.1.2. Het bevoegd gezag neemt hierbij, conform het beleid als bedoeld in lid 13.1.3, in overweging of er op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingruimte, wordt voorzien, zoals omschreven in het de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. de afmetingen in lid 13.1.4 indien de feitelijke inrichting daartoe aanleiding geeft.

13.1.6 Specifieke gebruiksregel

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 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 voortvloeiende 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 geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Bestemmingsplan Buitengebied, Ootmarsumseweg 81 Albergen van de gemeente Tubbergen.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan



Kaartbeeld 1935 (Bron: topotijdreis.nl)

- A: Bestaande woning.
- B: Bestaande schuren.
- C: Nieuw te bouwen kapschuur op basis van KGO regeling.
- D: Stapmolen (bestaand).
- E: Paardrijbak.
- F: Erfverharding.
- G: Bestaande houtopstanden rondom plangebied.
- H: Bestaande hagen.
- I: Nieuw aan te planten haag ter inpassing van de nieuw te bouwen kapschuur. Soort Carpinus betulus met 5 stuks per m1. Kwaliteit van aanplant 80-100 (hoogte in centimeters).
- J: Nieuw aan te planten beeldbepalende linde in de maat 16-18 (stamomtrek in cm), voorzien van 2 boompalen.
- K: Berm/ruigte/watergang.
- L: Bestaande inritten.
- M: Gazon/tuin.
- N: Gronden in agrarisch gebruik.
- O: Overkapping nabij paardenbak.
- P: Nieuw aan te planten struweelbeplanting (houtsingel) met struikvormers. Beplanting is 5-rijig, totaal 285 exemplaren. Aanplant met hazelaar, lijsterbes, Gelderse roos, inlandse vogelkers en zomereik en berk (eventueel als boomvormers, maar in principe als hakhout te beheren). Maatvoering 80-100 (hoogte in centimeters). De ondergrond wordt bestemd als bos+natuur om de inpassing goed te kunnen borgen. Totaal 402,90 m2 groot.
- Q: Aangepaste bestemming paardenhouderij.

Project: KGO
 Adres: Ootmarsumseweg 81
 Woonplaats: Albergen

Getekend: NH
 Datum: 26-07-2023
 Gecontroleerd: -
 Schaal: 1:1000

Status: DO
 Aantal pag.: 1
 Formaat: A3
 Noord: Tekening is noordgericht



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