



GEMEENTE OLDENZAAL

Bestemmingsplan

“Buitengebied 2007, 5e partiële herziening”

September 2016

Vastgesteld



BESTEMMINGSPLAN

BUITENGEBIED 2007, 5^E PARTIËLE HERZIENING

Plannaam: Buitengebied 2007, 5^e partiële herziening
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld (19 september)
IMRO-nummer: NL.IMRO.0173.BP16041-va01



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED.....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	9
2.1	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK OMGEVING	9
2.2	FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK OMGEVING.....	10
2.3	HET PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	DE ONTWIKKELING	12
HOOFDSTUK 4	VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE	16
4.1	INLEIDING.....	16
4.2	OPZET VAN DE REGELS	16
4.3	WIJZE VAN BESTEMMEN.....	17
HOOFDSTUK 5	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	19
5.1	BELEID.....	19
5.2	MILIEU	33
5.3	WATER.....	40
5.4	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	42
5.5	FLORA & FAUNA.....	43
5.6	VERKEER EN PARKEREN	45
5.7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
HOOFDSTUK 6	PROCEDURE	47
6.1	INSPRAAK.....	47
6.2	OVERLEG.....	47
6.3	ZIENSWIJZEN.....	47
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		48
BIJLAGE 1:	INRICHTINGSPLAN KOPPELBOERWEG 42	49
BIJLAGE 2:	LANDSCHAPSPLAN EN VERHARDINGSPLAN	50
BIJLAGE 3:	BEHEERPLAN.....	51
BIJLAGE 4:	AKOESTISCH ONDERZOEK WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI	52
BIJLAGE 5:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	53
BIJLAGE 6:	STANDAARD WATERPARAGRAAF	54
BIJLAGE 7:	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	55

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Koppelboerweg 42 te Oldenzaal bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf inclusief een voormalige agrarische bedrijfswoning. Op en rondom het erf bevinden zich diverse voormalige agrarische opstallen. De bedrijfsgebouwen hebben geen (bedrijfsmatige) vervolgfunctie. Hierdoor is niet langer geïnvesteerd in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de gebouwen in verval zijn geraakt. Initiatiefnemer heeft op basis van het provinciale beleidsinstrument 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' een plan ontwikkeld.

In totaal wordt 581 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt. Daarnaast heeft initiatiefnemer reeds vrijgekomen agrarische gronden ingezet voor natuurontwikkeling en zijn door het waterschap inrichtingsmaatregelen getroffen met als accent het beleefbaar maken van de Stakenbeek. Tot slot worden gronden ter grootte van circa 1 hectare aangrenzend aan het perceel Koppelboerweg 42 omgezet naar natuur in de vorm van bloem- en faunarijk grasland en wordt tevens een struweelrand aangelegd.

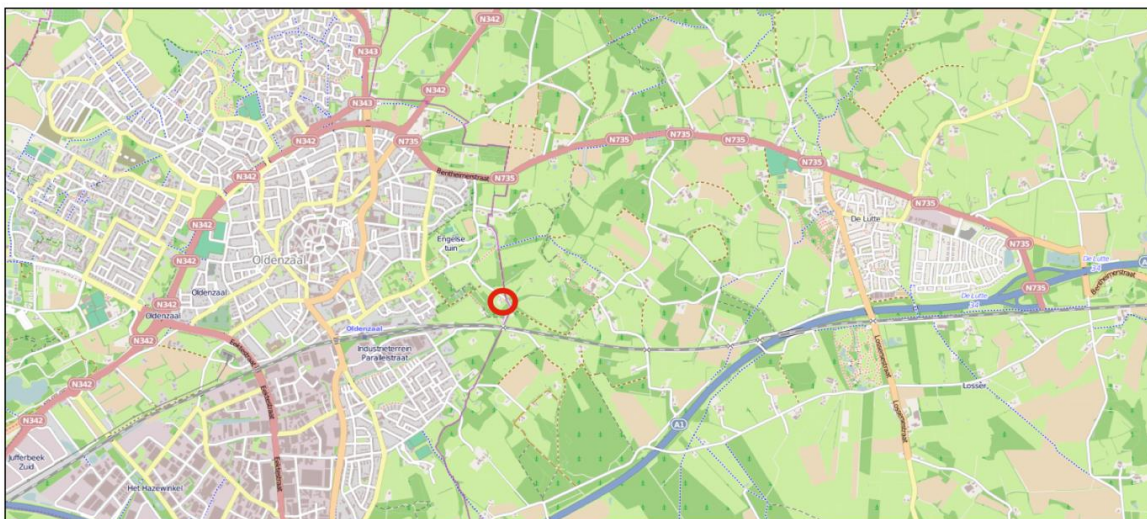
Met deze ontwikkelingen wordt de ruimtelijke kwaliteit sterk verbeterd en wordt een verantwoorde invulling gegeven aan het behoud en versterking van het landschap, zijnde één van de uitgangspunten van de 'Visie Stuwwal Oldenzaal'.

Ter compensatie van de sloop en de investering in de ruimtelijke kwaliteit mag er één compensatiewoning met een maximale inhoudsmaat van 825 m³, exclusief bijgebouw met een oppervlakte van 50 m², worden gebouwd. Daarnaast wordt een verblijfsrecreatieve functie in de vorm van een bed and breakfastvoorziening met een oppervlakte van maximaal 300 m² gerealiseerd. De nieuwe bebouwing wordt dusdanig geprojecteerd dat er in de toekomstige situatie sprake is van één erfensemble. Diverse specifieke randvoorwaarden en uitgangspunten zijn vastgelegd in het raadsbesluit (kenmerk INTB-13-00663) van 26 maart 2013. De gewenste ontwikkeling wordt met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt, waarbij de randvoorwaarden en uitgangspunten van de raad in acht zijn genomen.

Het realiseren van de compensatiewoning en een bed-en-breakfastaccommodatie is niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van de bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van het buitengebied van de gemeente Oldenzaal, aan de Koppelboerweg 42, circa 500 meter ten oosten van de bebouwde kom van Oldenzaal. De ligging van het plangebied ten opzichte de kern Oldenzaal wordt weergegeven op afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van de stad Oldenzaal en de kern De Lutte (Bron: Arcgis)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007, 5^e partiële herziening' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen)
- toelichting.

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 Vigerend bestemmingsplan

De huidige juridische regeling van de betreffende gronden is neergelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' dat op 5 maart 2009 door de gemeenteraad van Oldenzaal is vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Agrarisch – Bouwblok' en 'Agrarisch – Landschappelijke en natuurlijke waarden'. Tevens kent het plangebied deels een dubbelbestemming met betrekking tot de ligging van een waterleiding. Tot slot kent het plangebied de aanduidingen 'geen boomteelt' en 'geluidszone'. Een uitsnede van de verbeelding ter plaatse van het plangebied wordt weergegeven op afbeelding 1.2.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' (Bron: Gemeente Oldenzaal)

De tot 'Agrarisch – Bouwblok' bestemde gronden zijn bedoeld voor de uitoefening het agrarisch bedrijf. Binnen deze bestemming is het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen toegestaan. De tot 'Agrarisch – Landschappelijke en natuurlijke waarden' bestemde gronden zijn bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een boomkwekerij, het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen (niet in een volkstuincomplex), het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde, infrastructurele voorzieningen zoals deze bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007', en tevens voor schuilstallen en veldschuren, water(berging) en de waterhuishouding, extensief recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterspaden.

De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterleiding' zijn naast de basisbestemming tevens bestemd voor het aanbrengen, gebruiken en instandhouden van transportleidingen, in dit geval een ondergrondse hoofdtransportwaterleiding met daarbij behorende andere-bouwwerken en werken.

Ter plaatse van de aanduiding 'geen boomteelt' is het gebruik van gronden ten behoeve van boomteelt niet toegestaan. De aanduiding 'geluidszone' bepaald dat er geen toename mag plaatsvinden van geluidgevoelige functies.

Het realiseren van een compensatiewoning en de realisatie van een bed-en-breakfastaccommodatie is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Opgemerkt wordt dat de getroffen inrichtingsmaatregelen en nieuwe natuur passend zijn binnen de bestemming 'Agrarisch – Landschappelijke en natuurlijke waarden' en 'Bos'. Aangezien deze investeringen in de ruimtelijke kwaliteit een belangrijke aanleiding en motivering vormen voor de gewenste planontwikkeling, zijn deze gronden meegenomen binnen de begrenzing van het plangebied. Hoofdzakelijk om de duurzame instandhouding van de inrichtingsmaatregelen via een voorwaardelijke verplichting te verankeren c.q. garanderen.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande ruimtelijke situatie in en rondom het plangebied. De huidige situatie wordt beschreven aan de hand van de ruimtelijk-functionele structuur.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verantwoording van de bestemmingskeuze, waarbij de opzet van de regels en wijze van bestemmen aan bod komen.

In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan nader onderbouwd. Eerst wordt het voorgenomen getoetst aan de beleidskaders op verschillende niveaus. Daarna passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Tot wordt in dit hoofdstuk de economische haalbaarheid verantwoord.

Hoofdstuk 6 gaat in op de procedure, waarbij inspraak, vooroverleg en zienswijzen als onderwerp aan bod komen.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke karakteristiek omgeving

De hoogteverschillen en de afwisselende bodemsamenstelling, beide als gevolg van het ontstaan en de aanwezigheid van de stuwwal, hebben een belangrijke invloed gehad op de waterhuishouding en hebben een belangrijke rol gespeeld bij de ontwikkeling van de ruimtelijk-functionele structuur in de omgeving van het plangebied.

Het plangebied is gelegen in het oude hoevenlandschap, waar karakteristieke houtwallen en landschapselementen de belangrijkste ruimtelijke structuurdragers vormen. Deze houtwallen, singels, bosjes, boomgroepen, weg- en erfbeplantingen maken het landschap waardevol. Dit is landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Echter zijn door de schaalvergroting in de agrarische sector veel houtwallen, singels en bos- en heidepercelen verdwenen. Tevens hebben stedelijke ontwikkelingen zijn uitwerking gehad op het landschap. Hierdoor is er op veel plekken weinig over van de herkenbaarheid van het landschap.

De hiervoor genoemde ontwikkelingen zijn duidelijk waarneembaar in de historische topografische kaarten opgenomen in afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1: Historische topografische kaarten (Bron: www.watwaswaar.nl)

Daarnaast vormt de spoorlijn Almelo - Salzbergen ten zuiden van het plangebied een belangrijke structuurdrager in het huidige landschap.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto's plangebied (Bron: provincie Overijssel)

2.2 Functionele karakteristiek omgeving

De functionele structuur van de omgeving wordt met name bepaald door verspreid liggende burgerwoningen, agrarische cultuurgronden in de vorm van weilanden, infrastructuur (spoorlijn) en natuur in de vorm van bos. De Stakenbeek vormt een belangrijke waterloop. Tevens vormt infrastructuur in de vorm van een spoorlijn een belangrijke functie.

2.3 Het plangebied

Het plangebied, gelegen aan de Koppelboerweg 42, wordt begrensd door de Koppelboerweg aan de noordzijde, een bosperceel aan de oostzijde en agrarische cultuurgronden aan de overige zijden. Aan de noordzijde bevindt zich een in- en uitrit die toegang verschaft tot het voormalige agrarische bedrijfsperceel. De voormalige bedrijfswoning bevindt zich aan de voorzijde van het erf. Daarachter bevindt zich de voormalige bedrijfsgebouwen, die in vervallen staat verkeren. De locatie van de compensatiewoning is thans onbebouwd en in gebruik als grasland. Ten zuidwesten van het plangebied bevinden zich in het bos tevens enkele opstallen, welke ook in vervallen staat verkeren. Deze opstallen zijn in eigendom van initiatiefnemer. Globaal ten zuiden van het plangebied meandert de Stakenbeek.

Koppelboerweg 42 - Oldenzaal



Afbeelding 2.3: Beelden huidige situatie plangebied (Bron: Con Zaat Ruimtelijk advies)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 De ontwikkeling

3.1.1 Inleiding

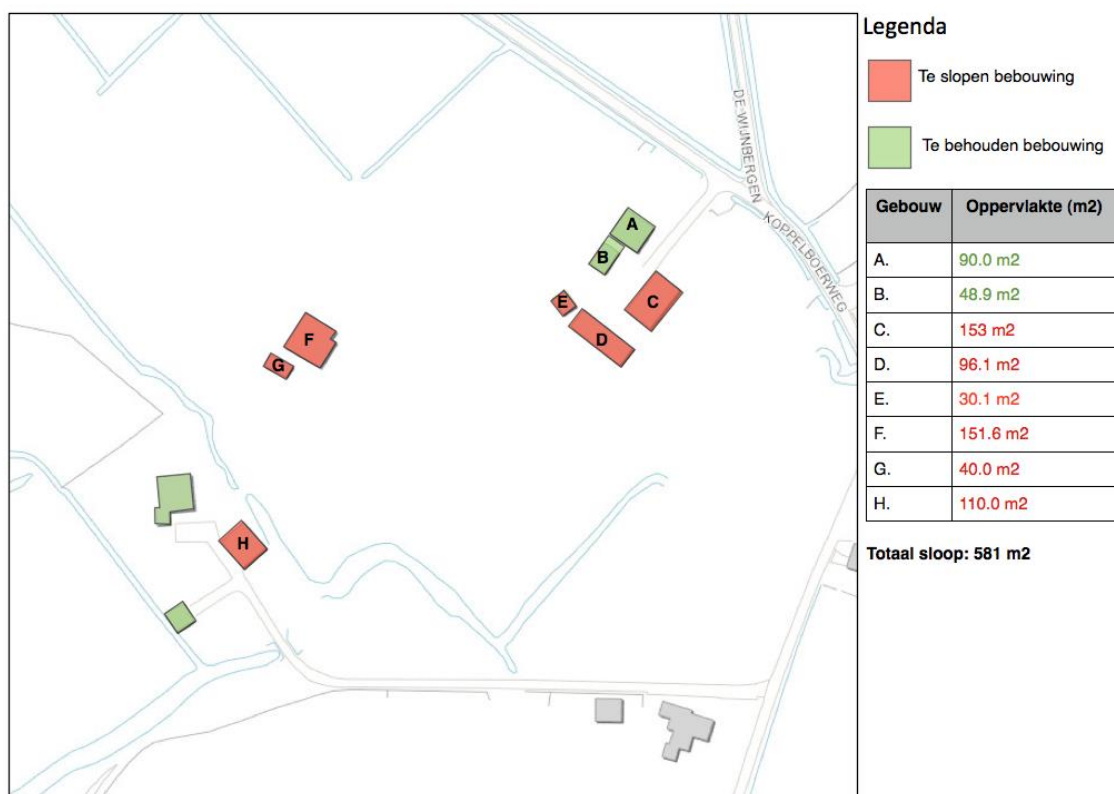
De agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Koppelboerweg 42 te Oldenzaal zijn beëindigd. Als gevolg hiervan hebben de voormalige bedrijfsgebouwen geen vervolgfunctie en wordt niet langer geïnvesteerd in het onderhoud van deze gebouwen. Door achterstallig onderhoud zijn de gebouwen vervallen. Initiatiefnemer heeft een plan ontwikkeld waarbij door herontwikkeling in een forse impuls in de ruimtelijke kwaliteit wordt voorzien. Concreet bestaat de herontwikkeling uit:

- de sloop van diverse voormalige, landschapontsierende bebouwing;
- de nieuwbouw van een compensatiewoning (825 m³) met bijgebouwen en de realisatie van een bed & breakfastvoorziening ter grootte van 300 m²;
- natuurontwikkeling c.q. inrichtingsmaatregelen rondom het voormalig agrarische bedrijfsperceel, waaronder in totaal 2,5 hectare nieuwe natuur.

In subparagraaf 3.1.4 wordt ingegaan op de inrichtingsmaatregelen ter plaatse van het toekomstige erf en natuurontwikkeling c.q. inrichtingsmaatregelen die reeds getroffen zijn.

3.1.2 Sloop

In totaal worden een zestal voormalige agrarische bouwwerken gesloopt, met een totale oppervlakte van 581 vierkante meter. De voormalige bedrijfswoning met bijgebouw (gebouw A en B) blijven behouden. De overige te behouden bebouwing zoals aangegeven op afbeelding 3.1. betreft een ander woonerf. Gebouw H bevindt zich nabij dit erf, maar maakt geen onderdeel uit van dit erf. Welke bebouwing gesloopt gaat worden, wordt weergegeven op afbeelding 3.1.



Afbeelding 3.1: Te slopen en te behouden bebouwing (Bron: BJZ.nu)

3.1.3 Nieuwbouw

De nieuwbouw bestaat uit de realisatie van een compensatiewoning met bijgebouw, waarbij de inhoud van de compensatiewoning maximaal 825 m³ (1 bouwlaag met kap) mag bedragen, exclusief bijgebouw met een oppervlakte van 50 m². Tevens wordt bij de bestaande woning een bed and breakfastvoorziening gerealiseerd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 300 m². Deze oppervlakte wordt bij bestaande agrarische erven (binnen bestaande bebouwing) toegestaan. Hoewel in voorliggend geval sprake is van de omzetting naar een woonbestemming, is er toch sprake van één erf. Op basis hiervan heeft de gemeente geoordeeld dat de maximaal toegestane oppervlakte maat voor wat betreft de bed and breakfastvoorziening acceptabel en ruimtelijk aanvaardbaar is. Door de erfopzet compact te houden, blijft er ruimtelijk-visueel gezien sprake van één erf. Onderstaande afbeelding geeft een goed beeld van de toekomstige erfindeling. De erfindeling is ook vertaald in een beknopt inrichtingsplan, welke is bijgevoegd in bijlage 1.



Afbeelding 3.2: Erfindeling toekomstige situatie (Bron: CZT ruimtelijk advies)

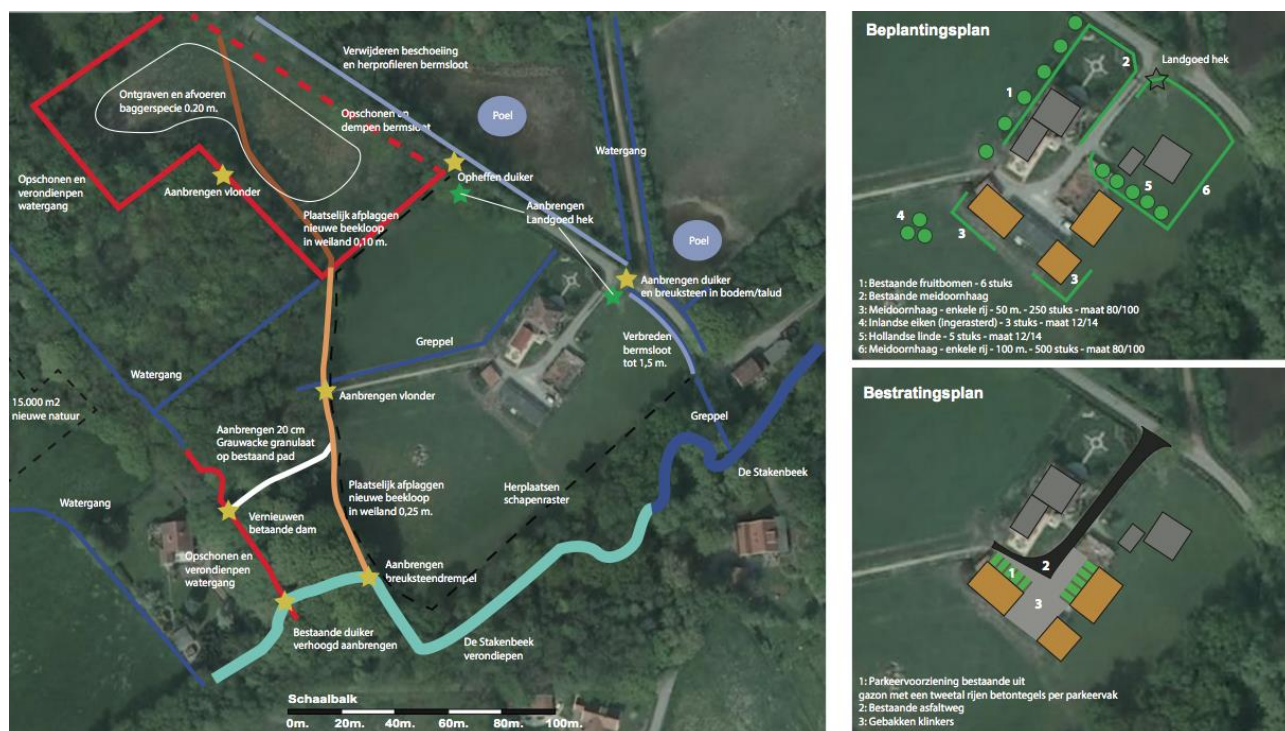
3.1.4 Inrichtingsmaatregelen en nieuwe natuur

Het toekomstige woonerf wordt op een zorgvuldige wijze ingepast. Door de aanplant van nieuw groen gaat het toekomstige woonerf goed op in het 'oude hoevenlandschap'. Door de aanplant van enkele streekeigen landschapselementen zoals diverse meidoorhagen, de aanplant van enkele eiken en Hollandse lindes wordt het kenmerkende kleinschalige oude hoevenlandschap versterkt. Daarnaast wordt bij de inrichting ook aandacht besteed aan het gebruik van passende verharding. Het erf wordt bijvoorbeeld deels ingericht met gebakken klinkers. De inrichtingsmaatregelen zijn opgenomen in een integraal landschapsplan, die is opgenomen in bijlage 2.

Rondom het erf zijn in overleg met het waterschap reeds inrichtingsmaatregelen getroffen, die hebben bijgedragen aan het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie. De uiteenlopende inrichtingsmaatregelen zijn weergegeven in afbeelding 3.3.

Tevens is ongeveer 1,5 hectare nieuwe natuur aangelegd. Om welke gronden dit gaat wordt weergegeven in afbeelding 3.4.

Tot slot wordt direct aangrenzend aan het woonperceel nog eens ongeveer een hectare nieuwe natuur aangelegd. Op basis van de landschapsanalyse en wensen van de initiatiefnemer wordt het perceel niet grootschalig ingericht, zoals bij bebossen, plaggen en de aanleg van een poel wel het geval zou zijn geweest, maar om het beheer af te stemmen op de natuurfunctie. Circa één hectare grasland zal beheerd gaan worden als bloem- en faunairijk grasland. Langs de zomereiken laanbomen, parallel aan de Koppelboerweg wordt een struweelrand aangelegd. De struweelrand bestaat uit een dubbele rij struweelbeplanting in een plantverband van 1,5 x 1,5 meter. De beplanting bestaat uit een gelijk gemengde aanplant van veldesdoorn, Gelderse roos, hondsroos, hazelnoot en vlier. De minimale maat van het plantsoen is 80-120 cm. Het plantvak is 2m¹ breed. Een weergave van deze inrichting wordt weergegeven in afbeelding 3.5. Het onderhoud en beheer is vastgelegd in een beheerplan (opgenomen in bijlage 3).



Afbeelding 3.3: Inrichtingsmaatregelen (Bron: Borgerink Groentechnisch Adviesburo)



Afbeelding 3.4: Aanleg 1,5 hectare nieuwe natuur (Bron: BJZ.nu)



Afbeelding 3.5: Aanleg circa 1,0 hectare nieuwe natuur (Bron: Natuurbank Overijssel)

HOOFDSTUK 4 VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE

4.1 Inleiding

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

4.2 Opzet van de regels

4.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

4.2.2 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.

4.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen: in uiteenlopende gevallen kunnen Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
- Specifieke gebruiksregels: in deze regels is vertaald wat onder strijdig gebruik wordt verstaan;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

4.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 10)*
In de overige regels wordt aangegeven dat de voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard buiten toepassing blijven, behoudens een aantal specifiek in de regels aangegeven onderwerpen.

4.2.5 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.

4.3 Wijze van bestemmen

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. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Bos (Artikel 3)

Een deel van de inrichtingsmaatregelen valt ook binnen de bestemming 'Bos'. Overeenkomstig het moederplan is deze bestemming overgenomen met bijbehorende bestemmingsomschrijving en bouwregels. De tot 'Bos' bestemde gronden bos, bebossing en groenvoorzieningen, recreatief en/of educatief medegebruik, infrastructurele voorzieningen, zoals deze bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, waterhuishouding en waterberging, het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke, ecologische en landschappelijke waarden, zoals het aanleggen dan wel verleggen van waterlopen, beken daaronder begrepen. Een en ander met daarbij behorende andere-bouwwerken, voorzieningen en terreinen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Natuur (Artikel 4)

De in totaal 2,5 hectare nieuwe natuur is overeenkomstig bestemd tot 'Natuur'. Deze gronden zijn aangewezen voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke, ecologische en landschappelijke waarden, extensief recreatief en/of educatief medegebruik, infrastructurele voorzieningen zoals deze bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals deze bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan met daarbijbehorende andere-bouwwerken, voorzieningen en terreinen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Wonen (Artikel 5)

Conform het toekomstige gebruik is het woonerf bestemd als 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor woondoeleinden, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep, de huisvesting van twee huishoudens in één woonhuis (inwoning), verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast tot een oppervlakte van niet meer dan 300 m² en de waterhuishouding. Eén en ander met de daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en tuinen en erven. Binnen het bestemmingsvlak worden twee woningen toegestaan.

In de bouwregels is diverse maatvoering van gebouwen vastgelegd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Dit conform de standaarden voortvloeiend uit het moederplan 'Buitengebied 2007'. Via diverse afwijkingsmogelijkheden kent de juridische regeling een zekere flexibiliteit.

In de specifieke gebruiksregels is een zogenaamde 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de maatregelen om te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls in de groene omgeving. Deze maatregelen zijn (mits ruimtelijk relevant, niet geheel geborgd middels sectorale wetgeving of middels de privaatrechtelijke overeenkomst welke is gesloten) als voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan opgenomen. Concreet betekent dit dat het gebruik van, en het in gebruik (laten) nemen van nieuwe bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving pas is toegestaan nadat de landschapsmaatregelen als opgenomen in het inrichtingsplan (opgenomen in Bijlage 1 bij de regels) zijn gerealiseerd en duurzaam in stand worden gehouden.

Leiding – Water (Artikel 6)

In verband de ligging van een hoofdtransportwaterleiding is een beperkt deel van het plangebied tevens bestemd tot 'Leiding – Water'. Deze gronden zijn naast de andere voorkomende bestemmingen tevens bestemd voor het aanbrengen, gebruiken en instandhouden van een ondergrondse hoofdtransportwaterleiding tot een afstand van 4 m aan weerszijden daarvan, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werken. In de bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel zijn diverse bepalingen opgenomen ter bescherming van de ligging van deze leiding. Ten aanzien van de juridische regeling geldt dat de systematiek aansluit bij het bestemmingplan 'Buitengebied 2007'.

HOOFDSTUK 5 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

5.1 Beleid

5.1.1 Rijksbeleid

5.1.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

5.1.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

5.1.2 Provinciaal beleid

5.1.2.1 *Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel*

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

5.1.2.2 *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.

5.1.2.3 *Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak*

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (KGO) ontwikkeld. De KGO gaat uit van de benadering dat aan de geboden ontwikkelingsruimte voorwaarden worden verbonden om de ruimtelijke kwaliteit te handhaven dan wel te verbeteren. Het gaat hierbij in alle gevallen om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen danwel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

Het borgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen in de groene omgeving is verankerd in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

5.1.2.4 *Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel*

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

1. Generieke beleidskeuzes

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

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

2. Ontwikkelingsperspectieven

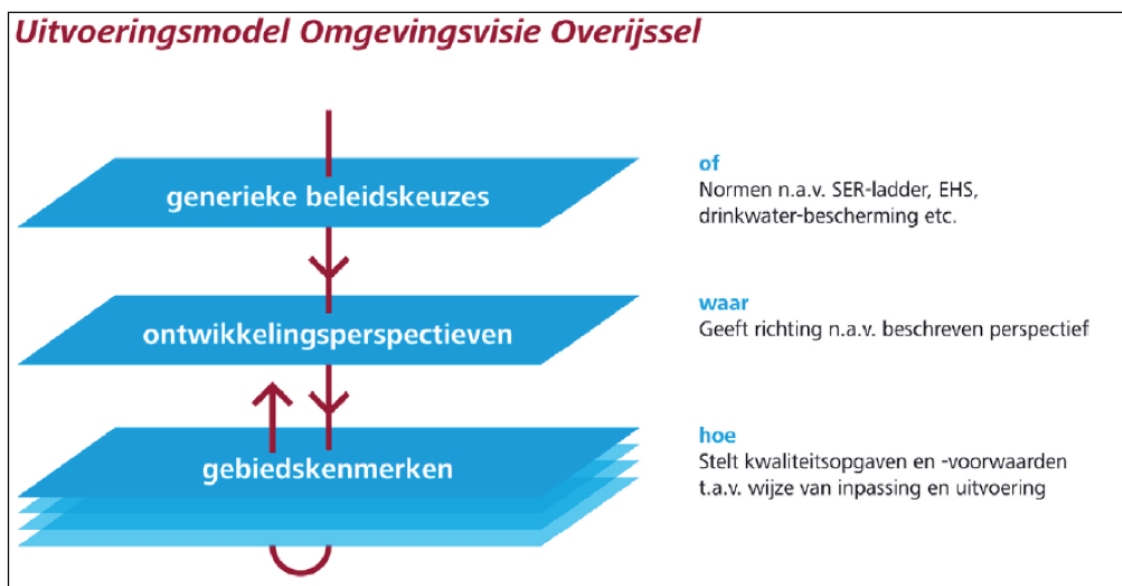
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

3. Gebiedskennmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden 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 5.1. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 5.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

5.1.2.5 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

1. Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ blijkt dat met name artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de Omgevingsverordening Overijssel van toepassing is. Daarnaast wordt deze ontwikkeling tevens getoetst aan artikel 2.1.4 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) van de Omgevingsverordening Overijssel.

In subparagraaf 5.1.2.6 wordt nader ingegaan op artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de Omgevingsverordening Overijssel. Op artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel wordt hierna nader ingegaan.

Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Artikel 2.1.4 luidt:

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

- dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

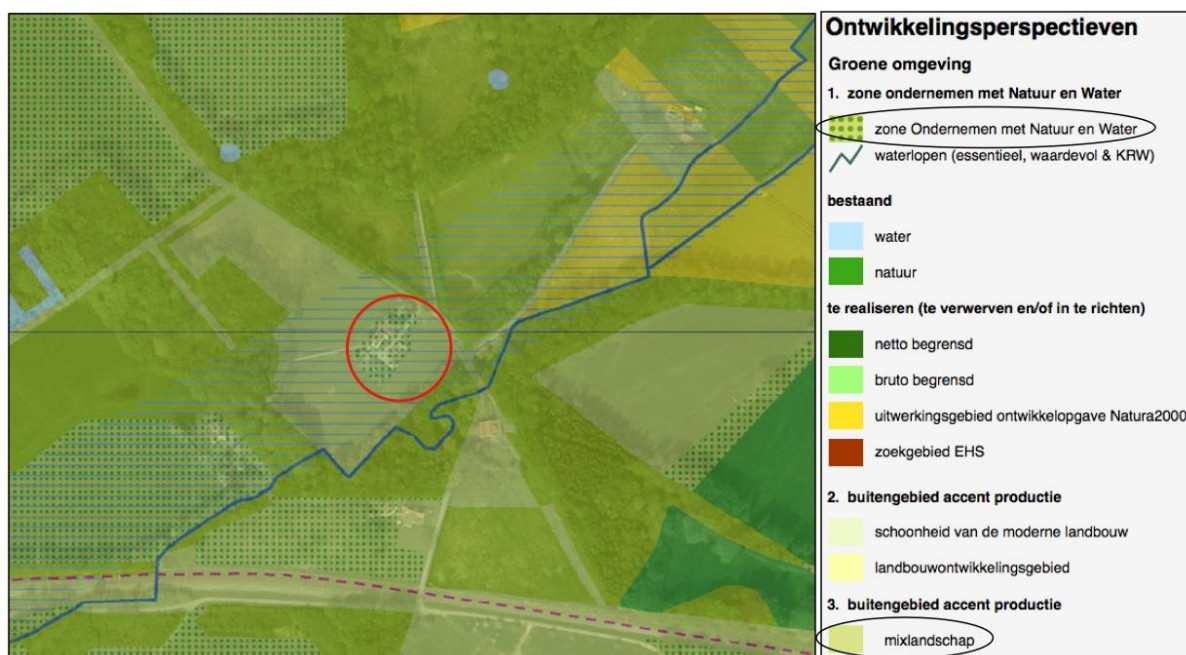
Toetsing van het initiatief aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Ten aanzien van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt opgemerkt dat de ontwikkeling voor een groot deel plaatsvindt binnen de begrenzing van het huidige agrarische bouwvlak. De realisatie van de compensatiewoning is niet mogelijk binnen de begrenzing van het huidige agrarische bouwvlak. Wel is – conform de uitgangspunten en randvoorwaarden van het raadsbesluit – het erfensemble compact vormgegeven zodat ruimtelijk gezien sprake is van één erf. Het initiatief is in overeenstemming met artikel 2.1.4. van de Omgevingsverordening Overijssel.

2. Ontwikkelingsperspectieven

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

Op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart kent het plangebied de ontwikkelingsperspectieven 'Zone Ondernemen met natuur en water – overige gebieden buiten de EHS', 'Buitengebied – accent veelzijdige gebruiksruimte/mixlandschap' en 'Beekdal'. In afbeelding 5.2. is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 5.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Zone Ondernemen met natuur en water –overige gebieden buiten de EHS’

Ruimtelijke ontwikkelingen dragen bij aan een kwaliteitsimpuls voor natuur, landschap en water, waarmee tevens het samenhangend stelsel van natuurgebieden en de regionale economie worden versterkt. Ontwikkelingen worden gekoppeld aan de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving met betrekking tot natuur, water en landschap. Ondernemerschap, waaronder landbouw, staat hier centraal. In deze gebieden wordt gefocust op de KGO, de hoogte van de investering in vergelijking tot andere gebieden buiten de EHS is gelijk.

‘Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/ mixlandschap’

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

‘Beekdal’

Dit betreffen laag gelegen gebieden langs waterlopen. Ontwatering dieper dan nodig is voor gebruik als grasland is niet wenselijk.

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

De gewenste ontwikkeling is in overeenstemming met de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven. Met de herontwikkeling wordt invulling gegeven aan de oproep van landelijke en provinciale overheid aan particulieren om zelf (ook) te investeren in het landschap. Met de ontwikkeling wordt ruimte geboden aan economische ontwikkeling in samenhang met een kwaliteitsversterking van natuur, water en landschap. Met de toevoeging van een bed and breakfast voorziening wordt bijgedragen aan provinciale beleidsdoelstellingen op het gebied van recreatie en toerisme en het stimuleren van ondernemerschap. Deze ontwikkeling sluit naadloos aan op de provinciale beleidsambities zoals opgenomen in het ontwikkelingsperspectief ‘Beekdal’. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld. De in het inrichtingsplan opgenomen landschapsmaatregelen zullen het ter plekke aanwezige cultuurlandschap versterken en bijdragen aan een grotere landschappelijke beleefbaarheid van het landschap. Indien de omgeving in acht wordt genomen dan blijkt deze zich ook bij uitstek te lenen voor dergelijke functies. Zoals ook uit de volgende paragrafen zal blijken is door het toevoegen van deze functie geen sprake van extra belemmeringen voor overige in de omgeving aanwezige functies. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling uitstekend aansluit bij de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven.

3. Gebiedskenmerken

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

1. De ‘Natuurlijke laag’

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de ‘Natuurlijke laag’ kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Stuwwallen’. In afbeelding 5.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 5.3: Natuurlijke laag: 'Stuwwallen' (Bron: Provincie Overijssel)

'Stuwwallen'

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Ter plaatse van het plangebied is niet of nauwelijks nog iets waarneembaar van de oorspronkelijke gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag'. Het plangebied en omliggende gronden betreffen veelal in cultuur gebrachte landbouwgronden. Wel wordt opgemerkt dat door de aanleg van nieuwe natuur en het treffen van diverse landschapsmaatregelen wordt bijgedragen aan de beleefbaarheid en aantrekkelijkheid van het ter plaatse aanwezige landschap.

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' gelegen in het landschapstype 'Oude Hoevenlandschap'. In afbeelding 5.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 5.4: Laag van het agrarisch cultuurlandschap: 'Oude Hoevenlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

'Oude Hoevenlandschap'

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

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

Voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld. De inpassing van het nieuwe erf, waarbij sprake is van een compact erfensemble en de uitstraling heeft van één erf, en de aanleg van nieuwe natuur, voorziet in de toevoeging van enkele landschapselementen die de kenmerkende kleinschaligheid in het oude hoevenlandschap versterken. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gebiedskenmerk van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De 'Stedelijke laag'

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4. De 'Lust en Leisurelaag'

Ook op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' heeft het plangebied geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

5.1.2.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Algemeen

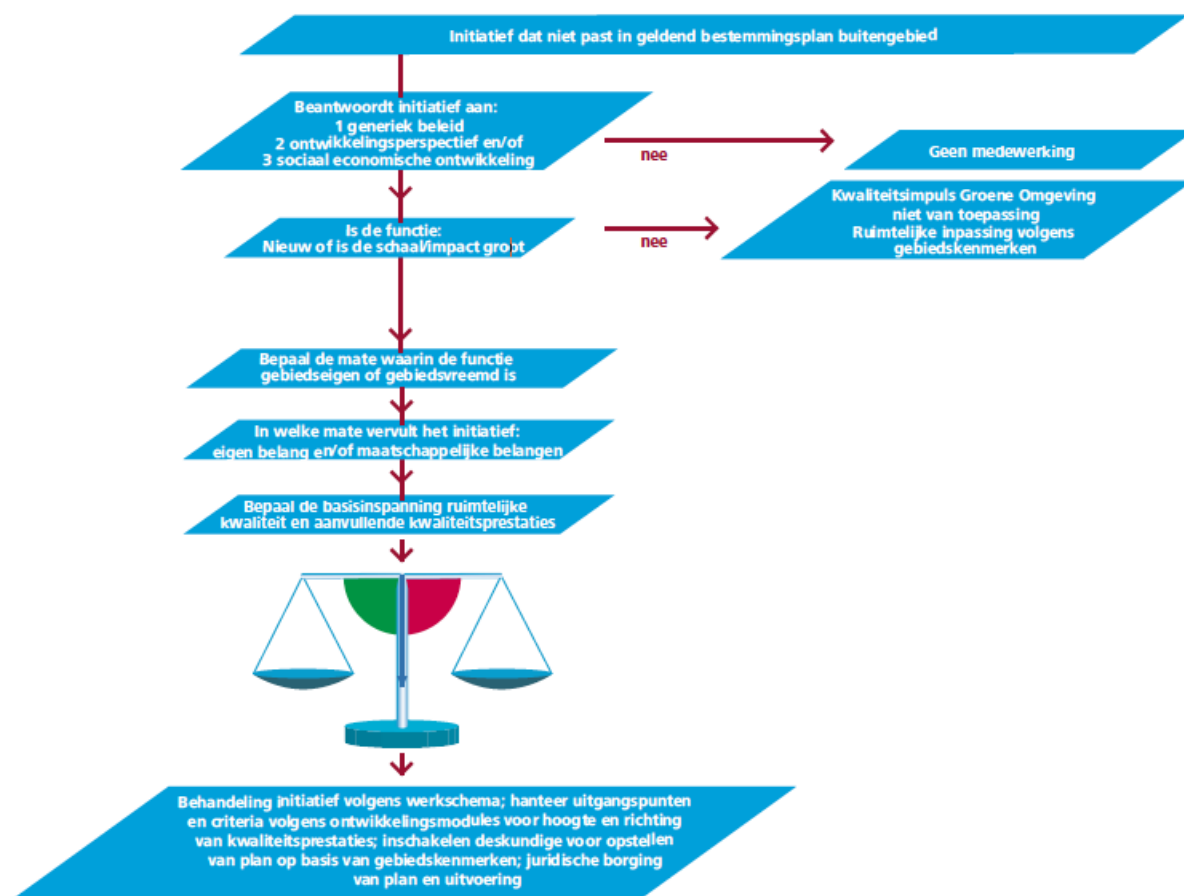
De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

Methodiek

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, dient het model in afbeelding 5.5 gevolg te worden.



Afbeelding 5.5: Modelschema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

Generiek beleid

Zoals al gebleken uit 5.1.2.5 vormen de overige generieke beleidskeuzes (artikel 2.1.4.) in het voorliggende geval geen belemmering.

Ontwikkelingsperspectieven

In 5.1.2.5 is het initiatief getoetst aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Gebleken is dat het initiatief passend is binnen het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

Sociaaleconomische ontwikkeling

De provincie biedt ruimte voor sociaaleconomische ontwikkelingen, mits deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en tot slot wordt uitgevoerd volgens de Catalogus Gebiedskenmerken. In 5.1.2.5 is reeds verwoord dat het initiatief voldoet aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens is in het voorgaande reeds ingegaan op de ter plekke geldende gebiedskenmerken en op welke wijze het landschapsplan bijdraagt aan de versterking van het cultuurlandschap en voldoet aan de ter plekke geldende gebiedskenmerken. Met de uitwerking van het inrichtingsplan en de aanleg van een grote oppervlakte aan nieuwe natuur is terdege rekening gehouden met de van toepassing zijnde kenmerken zoals opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Met de realisatie van een bed and breakfastvoorziening en het aanleggen van nieuwe natuur wordt de beleefbaarheid en sociale vitaliteit van het buitengebied van Oldenzaal versterkt.

Schaal en impact

In het voorliggende geval is er sprake van een beperkte impact op de omgeving. Er kan zelfs gesteld worden dat de planologische ontwikkeling zelfs een verbetering (verdwijnen landschapontsierende bebouwing (waarbij drie van de te slopen gebouwen in de EHS zijn gelegen), afname zwaar landbouwverkeer, afname ammoniakdepositie, aanleg nieuw groen) betekent ten opzichte van de huidige situatie. De nieuwe functie heeft een beperkte ruimtelijke impact op de omgeving. Hiervoor is reeds geconstateerd dat de functie aansluit bij de geldende ontwikkelingsperspectieven. Vergeleken met hetgeen planologisch nu wordt toegestaan is er sprake van een beperkte schaal en impact.

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.).

Hoewel een woonfunctie passend is binnen het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief, wordt een woonfunctie in de Omgevingvisie en Omgevingsverordening aangemerkt als een functie die primair in het stedelijk gebied thuishoort. Voor het bepalen van de kwaliteitsimpuls kan de woonfunctie beoordeeld worden als gebiedsvreemd. Echter, gelet op de ontwikkelingsperspectieven, de functionele structuur van de omgeving, het feit dat er reeds sprake is van een bestaand erf en de zeer korte ligging ten opzichte van de bebouwde kom van Oldenzaal, kan ten aanzien hiervan een zekere nuancering worden gemaakt. Naast het omzetten van het agrarisch bedrijfsperceel in een woonbestemming, voorziet het bestemmingsplan ook in de omzetting van 2,5 hectare agrarische gronden naar nieuwe natuur. De functie 'natuur' is als gebiedseigen aan te merken en de aanleg levert een significante bijdrage aan het bereiken van de natuurbeleidsdoelstellingen ter plaatse. Daarnaast zijn inrichtingsmaatregelen ter verbetering van de waterhuishoudkundige situatie c.q. Stakenbeek gerealiseerd. Ook dit kan worden aangemerkt als een gebiedseigen ontwikkeling.

Eigen belang of maatschappelijk belang

De sloop van landschapontsierende bebouwing, realisatie van een compensatiewoning en de realisatie van een bed-en-breakfastaccommodatie dient het eigen belang van initiatiefnemer. Er wordt echter op diverse manieren een maatschappelijke meerwaarde geleverd. Deze maatschappelijke meerwaarde bestaat uit:

- Het versterken van de landschappelijke structuur en de aanleg van 2,5 hectare nieuwe natuur in en rondom het plangebied zoals beschreven in hoofdstuk 3;
- De openbare toegankelijkheid van diverse delen van het plangebied om het Twentse coulissenlandschap ter plaatse beleefbaar te houden.

Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestatie

De basisinspanning ruimtelijke kwaliteit bestaat uit een goede ruimtelijke inpassing van het totale perceel waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. De invulling van de aanvullende kwaliteitsprestaties is maatwerk.

Zoals in hoofdstuk 3 en hiervoor al is gebleken, wordt in dit geval niet enkel het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt (het woonperceel) landschappelijk ingepast. Gronden rondom dit perceel worden eveneens ingezet voor de landschappelijke versterking. Het gaat hierbij om inrichtingsmaatregelen ter verbetering van de waterhuishoudkundige situatie c.q. Stakenbeek en in totaal 2,5 hectare nieuwe natuur. Deze gronden zijn overeenkomstig dit gewenste gebruik bestemd. Deze maatregelen dragen aanzienlijk bij aan het bereiken van zowel de gemeentelijke als provinciale natuurbeleidsdoelstellingen voor het betreffende gebied.

Indien de forse ruimtelijke kwaliteitsprestaties en de geboden ontwikkelingsruimte in acht worden genomen kan worden geconcludeerd dat sprake is van een balans tussen de investeringen en geboden ontwikkelingsruimte.

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

5.1.3 Gemeentelijk beleid

5.1.3.1 Structuurvisie Oldenzaal

Algemeen

Het college van de gemeente Oldenzaal heeft op 10 december 2013 de ontwerp structuurvisie vastgesteld. De structuurvisie is op 10 maart 2014 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie geeft integraal richting aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 10 tot 15 jaar. Het is een dynamisch instrument waarmee de gemeente focus kan aanbrengen op haar inzet en kan sturen op ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie geeft kort en bondig weer wat de gemeentelijke ambities zijn voor stad en ommeland.

Visie 2025: Strategische ingrepen voor de stad

De gemeente Oldenzaal haar structuurvisie aangegrepen om actief te werken aan haar toekomst. De structuurvisie geeft een integrale richting aan van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en onderscheidt in haar visie een viertal strategische ingrepen, te weten:

1. Vergroten van het stedelijk kerngebied;
2. Ruimte maken voor de etalage van Oldenzaal;
3. Ruimte voor gevestigde en nieuwe ondernemers;
4. Vitale, onderscheidende en intieme woonwijken.

Het landelijk gebied, het gebied waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, wordt niet specifiek genoemd in één van deze strategische opgaven. Op basis van de ruimtelijke compositie Oldenzaal 2025 behoort het plangebied tot de *Landschappelijke scheg*.

In de structuurvisie worden ten aanzien van deze landschappelijke scheg in relatie tot de ontwikkelingen in het plangebied geen specifieke punten benoemd. Wel wordt in de structuurvisie integraal aangegeven dat men het recreatieve netwerk in Oldenzaal wil verbeteren.

Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Oldenzaal'

In de structuurvisie wordt niet specifiek ingegaan op het gebied waarin het plangebied zich bevindt. Wel wordt aangegeven dat men het recreatieve netwerk wil verbeteren. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het versterken van het toeristisch-recreatief product van de gemeente Oldenzaal. Tevens is/wordt de ruimtelijke kwaliteit sterk verbeterd door de sloop van een grote oppervlakte landschapontsierende bebouwing en reeds gerealiseerde natuurontwikkeling. De beoogde ontwikkeling dragen hier aan bij.

5.1.3.2 Casco-benadering in Noordoost-Twente**Algemeen**

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

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

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

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

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

1. *Regulier casco:* het te verwijderen element is geen casco en de initiatiefnemer compenseert op een lijn uit de casco-kaart.
2. *Afwijking van de compensatie:* het te verwijderen element is geen casco, maar de initiatiefnemer wil compenseren op een andere plek dan aangegeven op de casco-kaart.

3. *Afwijking van het casco:* het te verwijderen element behoort tot het casco en het te compenseren element ligt of op de casco-kaart, zo niet dan is de een aanvraag een combinatie met situatie 2 (afwijking compensatie).

Zoals ook blijkt uit de in afbeelding 5.6 opgenomen uitsnede van de casco-kaart behoren enkele omliggende groenstructuren tot het Casco. Ter plaatse van de nieuwe woonbestemming bevinden zich geen groenstructuren die tot het Casco behoren.



Afbeelding 5.6: Uitsnede casco-kaart (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de “Casco-benadering in Noordoost-Twente”

In dit geval worden geen casco-onderdelen verwijderd. Er worden zelfs nieuwe groenelementen aangelegd. Er is reeds geïnvesteerd in nieuwe natuur en inrichtingsmaatregelen ter verbetering van de waterhuishoudkundige situatie c.q. Stakenbeek. Geconcludeerd wordt dat met de uitvoering van het landschapsplan het bestaande casco wordt versterkt en verbeterd. Uitvoering van het plan draagt bij aan een versterking van het ‘kleinschalig groene karakter’ van de omgeving.

5.1.3.3 Welstandsnota 2012

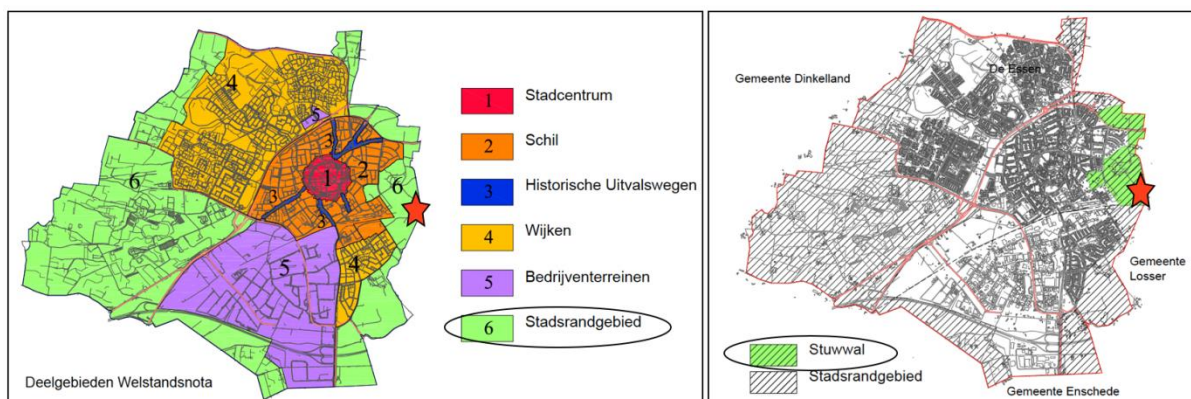
Algemeen

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota 2012. Deze nota is door de gemeenteraad op 29 mei 2012 vastgesteld. In de gemeentelijke welstandsnota is Oldenzaal opgesplitst in zes deelgebieden met elk hun eigen karakteristieke kenmerken. De deelgebieden zijn: stadscentrum, schil, historische uitvalswegen, woonwijken, bedrijventerreinen en stadsrandgebied. Het plangebied is ingedeeld in het deelgebied ‘stadsrandgebied’.

Deelgebied ‘stadsrandgebied’

Het stadsrandgebied ligt als een smalle ring rond de stad, met een uitloper richting Deurningen. In de loop van de geschiedenis is dit gebied veranderd. De Franken bouwden hun hoeven op de overgang van de hoge stuwwalgronden en de lagere gronden met de beken. Op deze overgang ontstonden ook de essen, waarvan nu nog een klein stuk onbebouwd is. Het landschap is afwisselend en kleinschalig met hoogteverschillen, open en dichte delen, bouwland en weides, maar ook houtwallen, erfbeplanting, bosjes, bos en waterpartijen. Dit alles wordt ontsloten door kronkelige, gebogen en rechte wegen. Het stadsrandgebied van Oldenzaal is onder te

verdelen in de stuwwal, het agrarisch gebied met boerenerven en het bosrijke Hulsbeek. Onderhavig plangebied bevindt zich in het deelgebied 'stadsrandgebied – stuwwal'. Dit is hierna weergegeven.



Afbeelding 5.7: Deelgebieden Welstandsnota (Bron: gemeente Oldenzaal)

Voor de boerenerven is naast de algemene criteria voor stadsrandgebied ook gebiedsgerichte criteria opgesteld.

Gebiedscriteria stuwwallen

Stedenbouwkundige en landschappelijke situering

- De huidige landschappelijke situering dient gehandhaafd te blijven.

Massa en vorm

- De monumentale waarde van de panden is zeer belangrijk. De huidige situatie wordt geconserveerd.
- De huidige hoofdvorm dient behouden of hersteld te worden.

Gevels

- De oorspronkelijke architectonische kenmerken van de gevels dienen behouden of hersteld te worden.

Materiaal, kleur en detaillering

- Het oorspronkelijk materiaal en de oorspronkelijke kleuren dienen behouden of hersteld te worden.
- De oorspronkelijke detaillering dient behouden of hersteld te worden.

Afwerking erven

- Schuttingen zijn niet toegestaan; wel natuurlijke erfafscheidingen, eventueel in combinatie met houten of metalen hekwerken in gedekte kleuren.

Toetsing van het initiatief aan de 'Welstandsnota 2012'

Momenteel is nog geen concreet bouwplan bekend. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal het bouwplan worden getoetst aan de welstandscriteria zoals deze zijn opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota.

5.1.3.4 Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente

Algemeen

De gemeenten Dinkelland, Losser, Oldenzaal en Tubbergen hebben besloten op gebied recreatie & toerisme samen te werken en gezamenlijk een beleidsnota verblijfsrecreatie in Noordoost Twente op te stellen. Het doel hiervan is om het verblijfstoerisme in Noordoost Twente te versterken door middel van kwaliteitsverbetering, productvernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod. Het aantal

overnachtingen stijgt hierdoor en ook de toeristische bestedingen stijgen. Dit heeft een positief effect op de werkgelegenheid, de leefbaarheid en het voorzieningenniveau.

De beleidsnota verblijfsrecreatie zet voor de toekomst de lijnen uit waarbinnen de verblijfsrecreatie zich binnen de vier gemeenten kan ontwikkelen. Met deze nota is zoveel mogelijk één gezamenlijk beleid ontwikkeld voor het hele gebied in Noordoost Twente.

Visie en ambitie

De verblijfsrecreatieve sector is over het algemeen kleinschalig en traditioneel van karakter te noemen. Om de positie op het gebied van verblijfsrecreatie te versterken is een voortdurende kwaliteitsverbetering en vernieuwing van het product noodzakelijk. Het is van groot belang een divers en kwalitatief hoogwaardig pakket aan voorzieningen te kunnen blijven aanbieden.

Op basis van de inventarisatie en analyse en rekening houdend met de landelijke, provinciale en overige gemeentelijke regelgeving is voor de verblijfsrecreatie in Noordoost Twente de volgende doelstelling geformuleerd: *Versterking van het verblijfstoerisme in Noordoost Twente door middel van kwaliteitsverbetering, productvernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod.*

De gemeente heeft hierbij de rol om kaders te scheppen zodat de ondernemers de vorenstaande doelstelling kunnen bereiken.

Om de ambities op het gebied van verblijfsrecreatie te kunnen verwezenlijken zijn hierbij ook de volgende subdoelstellingen geformuleerd:

- Versterking van de bestaande verblijfsaccommodaties in NOT, stimuleren van kwaliteitsverbetering en innovatie op bestaande verblijfsaccommodaties;
- Streven naar deregulering en een grotere mate van ondernemersvrijheid;
- Gepaste uitbreiding van het aantal nieuwe verblijfsaccommodaties;
- Het regelen van uitsluitend recreatieve bewoning van recreatiewoningen door onder andere exploitatieovereenkomsten;
- Versterken van de landschappelijke kwaliteit van verblijfsaccommodaties.

Kaders per vorm van verblijfsrecreatie - bed & breakfast

In de nota zijn per vorm van verblijfsrecreatie specifieke kaders ontwikkeld. De in dit plan besloten ontwikkeling voorziet in de realisatie van een bed-en-breakfastaccommodatie met een omvang van maximaal 300 m². De uitgangspunten en voorschriften die in de nota zijn geformuleerd ten aanzien van bed & breakfast betreffen:

Uitgangspunten

- Bed & Breakfast is kleinschalig en ondergeschikt aan de woonfunctie;
- Bed & Breakfast is gekoppeld aan de woonfunctie, dat betekent dat mede gebruik wordt gemaakt van keuken en sanitair van de woning.

Voorschriften

- Het gehele jaar toegestaan;
- Verruiming van de doeleindenomschrijving en aanvulling van de gebruiksvoorschriften nodig;
- Alleen in bestaande bebouwing met een maximum aantal slaappleatsen van 8;
- Parkeerdruk in de openbare ruimte mag niet toenemen door realisatie van een B&B;
- Moet voldoen aan brandveiligheidsvoorschriften

Opgemerkt wordt dat in de nota in eerst instantie wordt uitgegaan van de daarin geschetste richtlijnen. Initiatieven die niet direct passen binnen de in de nota beschreven richtlijnen worden per afzonderlijke situatie bekeken.

Toetsing van het initiatief aan de nota 'Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente'

De in dit plan besloten ontwikkeling voldoet grotendeels aan de richtlijnen zoals opgenomen in de nota. Er is sprake van een aan de woonfunctie ondergeschikte bed & breakfastaccommodatie. Deze voorziening wordt echter gerealiseerd in 1 of 2 nieuw op te richten vrijstaandebijgebouw(en). Er wordt voorzien in een eigen keuken en sanitair. Hoewel dit niet geheel voldoet aan de richtlijnen zoals genoemd in de nota, voldoet dit wel aan de doelstelling die geformuleerd is op het gebied van verblijfsrecreatie en wordt bijgedragen aan een verbetering van het verblijfsrecreatieve aanbod in Oldenzaal.

5.2 Milieu

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 milieu- en omgevingsaspecten 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 milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

5.2.1 Geluid

5.2.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï 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. Door Buijvoets Bouw- en geluidadvisering is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï uitgevoerd. Voor een weergave van het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4. Hierna zijn de resultaten samengevat opgenomen.

5.2.1.2 Situatie plangebied

Wegverkeerslawaaï

De geluidbelasting is berekend conform het gestelde in het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" ex art 110d van de wet geluidhinder. De berekening van de geluidbelasting is gemaakt volgens de standaard rekenmethode I. Om na te gaan op welke afstand de 48 dB geluidcontour is gelegen, waarachter de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, is een berekening gemaakt.

De 48 dB geluidcontour ligt op een afstand van 2.5 m uit de as van de Koppelboerweg. De woning komt op een grotere afstand dan de berekende 48 dB contour, zodat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Voor het aspect wegverkeerslawaaï is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Railverkeerslawaaï

De geluidbelasting is berekend conform het gestelde in het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" ex art 110d van de wet geluidhinder. De berekening van de geluidbelasting is gemaakt volgens de standaard rekenmethode II en uitgevoerd m.b.v. een software pakket (DGMR-Geomilieu V2.21) door Alcedo BV.

Berekend is de geluidbelasting L_{DEN} , dat is de gemiddelde geluidbelasting van de dag, avond en nachtperiode. De modelgegevens met plots en resultaten zijn opgenomen in bijlage II. De belasting L_{DEN} bedraagt maximaal 53 dB en ligt lager dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Voor het aspect railverkeerslawaaï is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Cumulatie rail- en wegverkeerslawaaï

Cumulatie wordt toegepast als er sprake is van blootstelling aan meer dan één geluidsbron. Allereerst dient vastgesteld te worden of van een relevante blootstelling door verschillende geluidsbronnen sprake is. Dit is alleen het geval indien de zogenaamde voorkeurswaarde van die onderscheiden bronnen wordt overschreden, dat is hier niet aan de orde omdat spoorweglawaaï en wegverkeerslawaaï onder de voorkeursgrenswaarde liggen.

Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.2.5 wordt nader ingegaan op Industrielawaai als gevolg van individuele bedrijven. Hier wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt.

Luchtvaartlawaaï

Rond vliegveld Twente ligt nog steeds de wettelijke geluidzone zoals deze is vastgesteld voor de militaire Vliegbasis Twenthe. De locatie valt binnen de 'Geluidzone - vliegveld 3'. In dit gebied geldt een geluidsbelasting van 35 Ke (Kosteneenheden). Voor situaties waarin nieuw geluidsgevoelige objecten worden toegevoegd geldt een maximum van 35 Ke.

Inmiddels is duidelijk dat vliegveld Twente geen militaire vliegbasis zal zijn en dat er in de toekomst hooguit sprake zal zijn van een relatief kleine burgerluchthaven. De bij deze kleine luchthaven behorende geluidzone is opgenomen in de Ruimtelijke visie Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o.

Op 19 februari 2013 hebben Burgemeester en wethouders van Oldenzaal besloten in geval van een omgevingsvergunningaanvraag voor een locatie die ligt binnen de vastgestelde 35 Ke-contour en buiten de toekomstige 56 dB(A)-contour:

1. niet te toetsen of te handhaven op de eisen uit het Bouwbesluit voor de geluidwering tegen luchtvaartgeluid;
2. bij de eventuele toepassing van afwijkingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan, deze niet te weigeren om redenen van luchtvaartgeluid;
3. bij de toepassing van a. of b. de aanvrager te wijzen op de luchthavenontwikkelingen en de mogelijkheid op vrijwillige basis geluidwerende voorzieningen te treffen.

Met dit besluit geven B en W aan bouwplannen, waarvan nu al duidelijk is dat deze liggen buiten de toekomstige geluidcontour, niet te toetsen op basis van de nog vigerende geluidcontour, met andere woorden, te anticiperen op de vaststelling van de nieuwe geluidcontour. Dit is interim-beleid, tot het moment dat in een nieuw bestemmingsplan rekening is gehouden met het verdwijnen van de militaire vliegbasis.

De locatie is gelegen binnen de vastgestelde 35 Ke-contour en buiten de toekomstige 56 dB(A)-contour. Op basis hiervan behoeft luchtvaartlawaaï geen nadere aandacht.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan. Gezien vorenstaande is het ook niet noodzakelijk een aanduiding op te nemen ten behoeve van de geluidzone zoals benoemd in paragraaf 1.4.

5.2.2 Bodemkwaliteit

5.2.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht. Kruse Milieu B.V. heeft in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 5. De resultaten en de conclusie zijn in deze paragraaf opgenomen.

5.2.2.2 Onderzoekresultaten

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond is licht verontreinigd met PAK;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium en nikkel.

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.

In de bovengrond en in het grondwater zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De ondergrond is niet verontreinigd.

5.2.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

5.2.3 Luchtkwaliteit

5.2.3.1 Beoordelingskader

Algemeen

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

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

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

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

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.2.3.2 Situatie plangebied

Gezien de beperkte aard en omvang van dit project in vergelijking met de in 5.2.3.1 genoemde categorieën van gevallen kan worden geconcludeerd dat sprake is van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Daarnaast worden zowel een woning als een bed-en-breakfastaccommodatie niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.2.4 Externe veiligheid

5.2.4.1 Algemeen

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

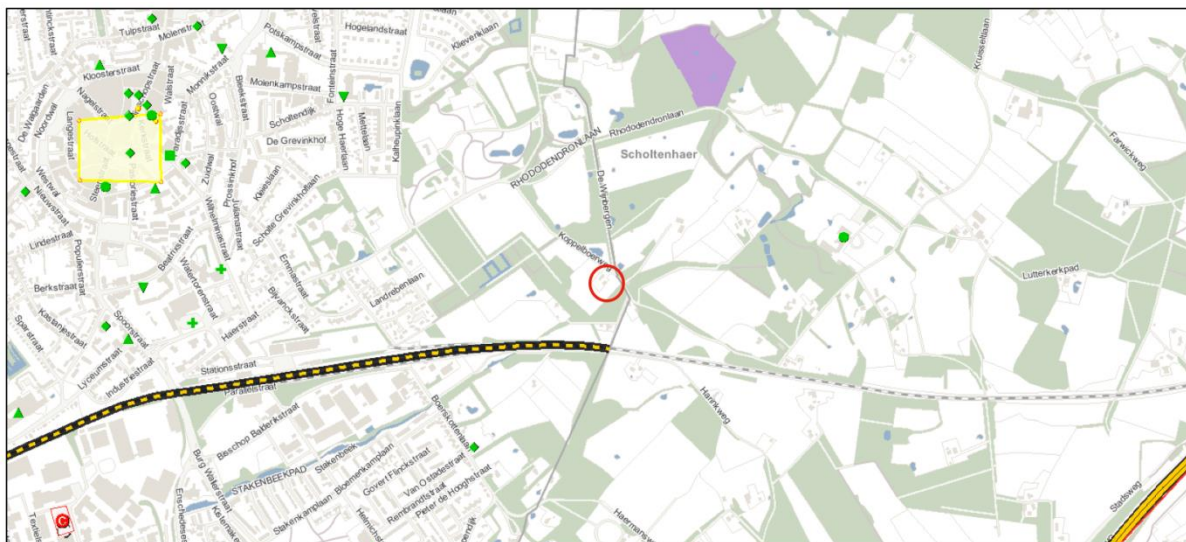
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

5.2.4.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie:

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

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich de spoorlijnverbinding Almelo - Salzbergen. Deze spoorlijn wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De spoorlijn kent geen plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}), waardoor nadere verantwoording van het plaatsgebonden risico niet noodzakelijk is. Het aspect groepsrisico is in voorliggend geval wel van belang. Allereerst wordt het Basisnet Spoor en Besluit transportroutes externe veiligheid (BTEV) nader toegelicht. Vervolgens vindt de verantwoording van het groepsrisico plaats.

Basisnet spoor & Besluit transportroutes externe veiligheid (BTEV)

Begin juli 2010 is het Basisnet spoor vastgesteld, het spoornetwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor elk traject op het Basisnet is een zogeheten risicoplafond vastgesteld. Hiermee moeten niet alleen vervoerders van gevaarlijke stoffen rekening houden, maar bijvoorbeeld ook gemeenten die langs een traject van het Basisnet willen gaan bouwen. Het Basisnet spoor met haar veiligheidsmaatregelen zorgt ervoor dat economische belangen niet worden gehinderd en dat tegelijkertijd de veiligheid van omwonenden sterk wordt verbeterd.

Voor het wettelijk vastleggen van de regels voor de ruimtelijke ordening rondom het Basisnet spoor is een nieuwe AmvB in ontwikkeling: het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV). De gewijzigde Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen en het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid treden naar verwachting op korte termijn in werking.

Vooruitlopend heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu al wel berekend op welke locaties in Nederland de oriënterende waarde van het groepsrisico zal worden overschreden en hoe groot die

overschrijding zal zijn. Voor de gemeente Oldenzaal is in eerste instantie op basis van het Basisnet Spoor geen overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico te verwachten. Desondanks zal er wel invulling aan de zogeheten "verantwoording van het groepsrisico" moeten worden gegeven.

Verantwoording groepsrisico

Met betrekking tot het groepsrisico en de verantwoording daarvan is de zone van 200 meter (groepsrisico aandachtsgebied) vanaf het spoor een belangrijke afstand. Dit gebied omvat het 100% letaliteitpercentage (op circa 150 meter) van een BLEVE. Vanaf 200 meter is er sprake van een significant lager letaliteitpercentage. Vanaf die afstand zijn mensen (binnenshuis) in principe voldoende veilig.

De afstand van 200 meter vanaf het spoor staat ook centraal in het eerder besproken Besluit transportroutes externe veiligheid (BTEV). Bij ruimtelijke plannen die geheel of deels binnen de 200 meter van de transportbron zijn gelegen dient aandacht gegeven te worden aan de verantwoordingsplicht groepsrisico. Bij ruimtelijke plannen die geheel buiten deze 200 meter (invloedsgebied groepsrisico) zijn gelegen behoeft alleen aandacht geschonken te worden aan de beheersbaarheid van een ongeval.

De locatie voor de bed and breakfast en de nieuwe woning zijn gelegen op een afstand van circa 180 meter tot het spoor. Gezien deze grote afstand, het feit dat er sprake is van een kleinschalige recreatieve voorziening en het gegeven dat de aanwezige personen ter plaatse zelfredzaam zijn, kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling ten aanzien van de nabijgelegen spoorlijn geen onevenredige toename van het groepsrisico met zich mee brengt.

5.2.4.3 Conclusie

Het project is in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.2.5 Milieuzonering

5.2.5.1 Algemeen

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

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

5.2.5.2 Gebiedstypen

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

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

Het gebied waarin het plangebied is gelegen in het buitengebied en derhalve aan te merken met het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

5.2.5.3 Situatie plangebied

Algemeen

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

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

Externe werking

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

Wonen is een functie die niet milieubelastend is voor de omgeving. Een bed-en-breakfastaccommodatie is wel een functie met een bepaalde milieubelasting. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt een bed-en-breakfastaccommodatie niet specifiek genoemd. Een enigszins vergelijkbare functie die wel in de VNG-uitgave wordt genoemd betreft een '*Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra*'. Een dergelijke functie behoort tot de milieucategorie 1 waarbij een grootste richtafstand van 10 meter geldt. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Gezien de ruime afstand tot milieugevoelige functies is het niet te verwachten dat sprake zal zijn van een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende milieugevoelige functies.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. De omgeving van het plangebied bestaat uit woningen. Milieubelastende functies zijn gelegen op grote afstand en brengen derhalve geen belemmeringen met zich mee.

5.2.5.4 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Gezien de ruime afstand tot aan omliggende bedrijvigheid mag ervan worden uitgegaan dat in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.2.6 Geur

5.2.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wgv dient tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, zoals melkkoeien en paarden, en een geurgevoelig object:

- binnen de bebouwde kom 100 meter te bedragen; en
- buiten de bebouwde kom 50 meter.

Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt deze 14 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom bedraagt deze 3 odour units per kubieke meter lucht.

5.2.6.2 Situatie plangebied

Het meest nabijgelegen agrarische bedrijf betreft een grondgebonden veehouderij in De Lutte (gemeente Losser), aan de Kruisseltlaan 11. Voor het bedrijf geldt een vaste afstandseis van 50 meter. De afstand tussen het agrarisch bouwvlak en het bestemmingsvlak waarbinnen de nieuwe woning gerealiseerd mag worden bedraagt circa 990 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstandseis uit de Wgv.

5.2.6.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

5.3 Water

5.3.1 Vigerend beleid

5.3.1.1 Beleid waterschap Vechtstromen

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

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het

gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

5.3.2 Waterparagraaf

5.3.2.1 Watertoets

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

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

5.3.2.2 Watertoetsproces

BJZ.nu 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. De standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 6. Hieronder volgt een uitwerking van de relevante wateraspecten.

Oppervlaktewater

In gebied zijn geen (hoofd)watergangen aanwezig.

Grondwater

Het plan gebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Riolering

Er wordt voor wat betreft de nieuwe woning en bed and breakfastvoorziening aangesloten op nabijgelegen riolering.

Hemelwater

De gemeente streeft er naar waar mogelijk de duurzaamheidprincipes voor waterbeheer toe te passen. De nadruk ligt daarbij op nieuw te ontwikkelen bebouwing, maar dit wordt tevens beoordeeld voor delen waar geen structurele ingrepen zijn voorzien. De aandacht is hierbij voornamelijk gericht op het verbeteren van de waterkwaliteit en de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering. Dit is alleen mogelijk wanneer gelijktijdig voldoende ruimte wordt gerealiseerd ten behoeve van waterberging. In voorliggend geval is – gezien de omvang en grootte van de ontwikkeling – geen extra waterberging noodzakelijk.

5.4 Archeologie & Cultuurhistorie

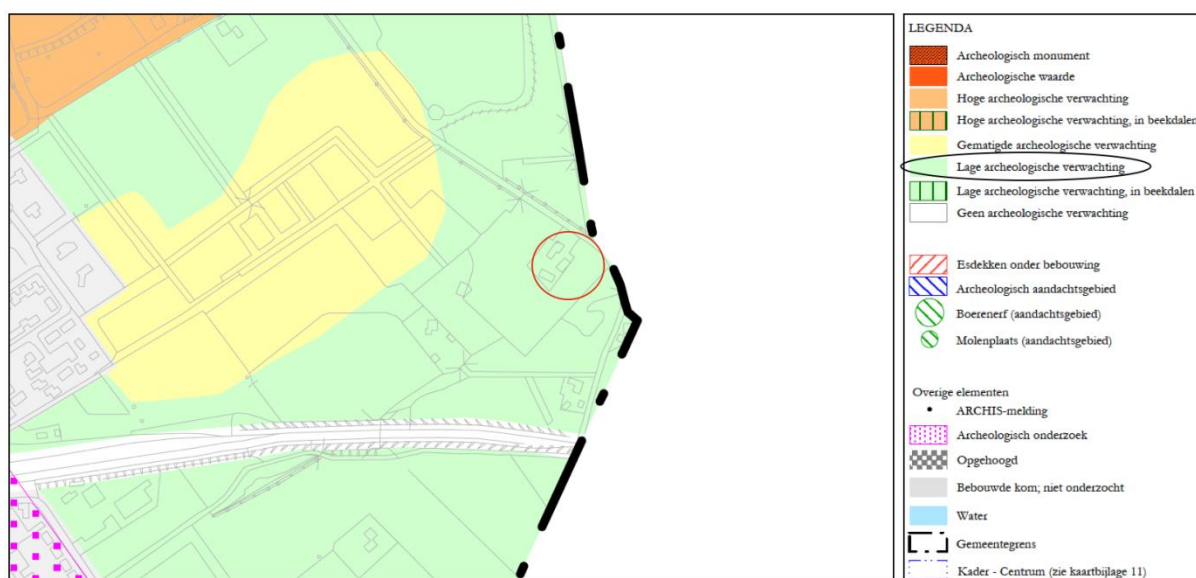
5.4.1 Archeologie

5.4.1.1 Algemeen

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

5.4.1.2 Situatie plangebied

Om inzicht te krijgen in de archeologische waarde van het gemeentelijke grondgebied heeft Vestigia BV Archeologie en Cultuurhistorie een archeologische verwachtingskaart uitgewerkt. Op basis van deze verwachtingskaart heeft het plangebied een lage archeologische verwachting. Gezien de lage archeologische verwachting kan een nader archeologisch onderzoek achterwege blijven. Een uitsnede van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 5.2: Uitsnede archeologische verwachtingskaart Oldenzaal (Bron: gemeente Oldenzaal)

5.4.2 Cultuurhistorie

5.4.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.4.2.2 Situatie plangebied

Op basis van de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Overijssel blijkt dat er in het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. In de nabijheid van het plangebied is eveneens geen sprake van monumenten of cultuurhistorische waarden.

5.5 Flora & fauna

5.5.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Natuurbank Overijssel uit Haaksbergen heeft in het plangebied een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 7. In deze paragraaf worden de resultaten en de conclusies van deze quickscan opgenomen.

5.5.2 Gebiedsbescherming

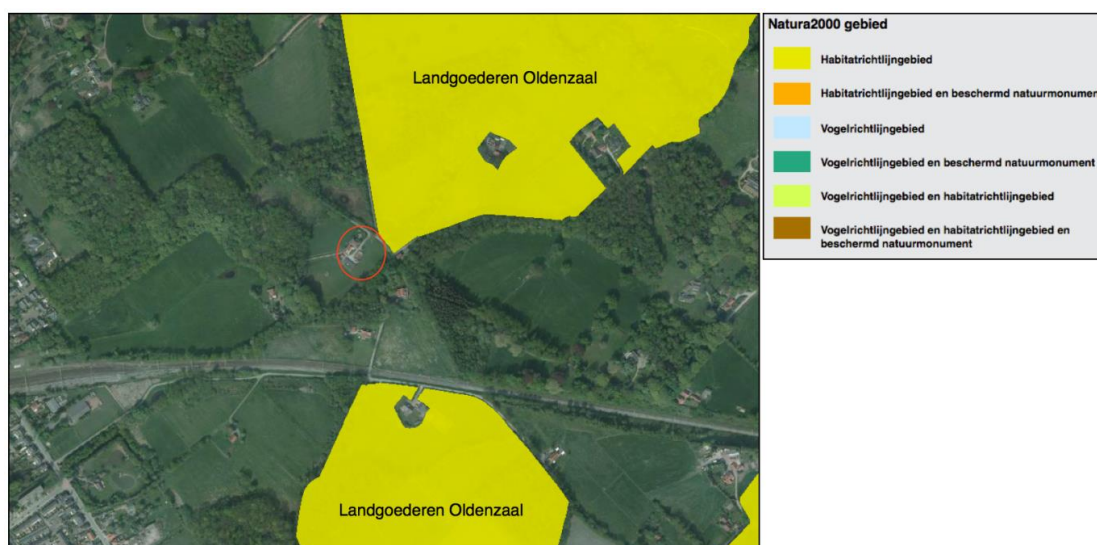
5.5.2.1 Algemeen

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

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

5.5.2.2 Natura 2000-gebieden

Het plangebied bevindt zich op korte afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Landgoederen Oldenzaal'. De ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied wordt weergegeven in afbeelding 5.3.



Afbeelding 5.3: Ligging van het plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied (Bron: Provincie Overijssel)

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit beperkt zich hoofdzakelijk tot het onderzoeksgebied. Voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op het nabijgelegen Natura 2000 gebied. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

5.5.2.3 Ecologische Hoofdstructuur

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

Het bestaande erf aan de Koppelboerweg 42 is aangeduid als 'zone ondernemen met natuur en water buiten de EHS'. De locatie voor de nieuwe woning grenst aan de EHS. De ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS wordt weergegeven in afbeelding 5.4.



Afbeelding 5.4: Ligging van het plangebied t.o.v. EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Gelet op de voorgenomen activiteit wordt aangenomen dat de deze geen afbreuk doet aan de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS. Voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt en er wordt een nieuwe woning op een bestaand erf toegevoegd. Het netto oppervlak bebouwing neemt af. De nieuwe woonfunctie heeft geen negatief effect op de duurzame instandhouding van de EHS.

5.5.3 Soortenbescherming

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

Uitgezonderd bezette vogelnesten, zijn er geen beschermde flora- en/of faunawaarden in het onderzoeksgebied aanwezig. De gebouwen zijn ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De functie van het erf als foerageergebied of als vliegroute voor vleermuizen is niet onderzocht, maar wordt als zeer beperkt aangemerkt. Voorgenomen activiteit heeft geen nadelig effect op deze eventuele functies. Het is aannemelijk dat er ieder broedseizoen vogels broeden in de te slopen gebouwen. Dit zijn soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of nestplaat. Bezette vogelnesten zijn volgens de Ff-wet strikt beschermd. Gelet op de voorgenomen activiteit is er geen sprake van een in de Ff- wet genoemd wettelijk belang. Vanwege het ontbreken van een wettelijk belang kan geen ontheffing verkregen worden voor

het verstoren van bezette nesten, het verwonden en/of doden van vogels. Werkzaamheden die leiden tot overtreding van de Ff-wet dienen uitgevoerd te worden buiten de broedtijd. De beste periode om dergelijke werkzaamheden uit te voeren is september-maart.

Het is aannemelijk dat er incidenteel soorten in het onderzoeksgebied voorkomen die vermeld staan in tabel 1 van de Ff-wet. In het onderzoeksgebied komen geen vaste rust- of verblijfplaatsen van deze soorten voor. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling voor het aanvragen van een ontheffing ex. Art. 75c van de Ff-wet voor verstoren, beschadigen en/of doden van dieren. Voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op beschermde leefgebieden in de omgeving van het onderzoeksgebied. Om te voldoen aan de algemene zorgplicht hoeft geen ecologisch werkprotocol opgesteld te worden. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden en er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

5.5.4 Conclusie

Het aspect 'flora en fauna' vormt geen beletsel voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.6 Verkeer en parkeren

5.6.1 Verkeer

Zoals in de planbeschrijving reeds is beschreven is er in de toekomstige situatie sprake van de toevoeging van een extra in- en uitrit. Een in- en uitrit ten behoeve van de huidige woning en bed and breakfast accommodatie en een in- en uitrit ten behoeve van de nieuwe woning. Bij de realisatie van de nieuw aan te leggen in- en uitrit zal nadrukkelijk aandacht worden besteed aan een veilige, overzichtelijke ontsluiting.

Van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen op de Koppelboerweg is eveneens geen sprake. Dit kan geconcludeerd worden op basis van een vergelijking met het huidige planologische regime. In het geldende bestemmingsplan wordt immers een agrarisch bedrijf toegestaan met bijbehorende verkeersbewegingen. De bed and breakfastvoorziening genereert geen onevenredig aantal verkeersbewegingen, die de capaciteit van de weg en de verkeersveiligheid op onevenredige wijze aantasten. In vergelijking met de huidige planologische situatie is er wellicht zelfs sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Immers, de agrarische bedrijfsbestemming verdwijnt als gevolg van voorliggend plan. De bed-en-breakfastaccommodatie zal een beperkt aantal extra verkeersbewegingen genereren. De Koppelboerweg betreft een weg met voldoende capaciteit die de verkeersbewegingen als gevolg van dit plan eenvoudig en op verkeersveilige wijze kan afwikkelen.

5.6.2 Parkeren

Zowel het parkeren ten behoeve van de nieuwe woning als het parkeren ten behoeve van de bed-en-breakfastaccommodatie vindt plaats op eigen erf. Ten behoeve van de woning wordt in elk geval ruimte op eigen erf gereserveerd voor voldoende parkeerruimte. Ten behoeve van de bed-en-breakfastaccommodatie worden 5 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden nabij de bed-en-breakfast aangelegd. Overigens biedt het erf voldoende ruimte om eventuele pieken in de parkeerbehoefte op eigen erf op te kunnen vangen.

5.6.3 Conclusie

Gezien het feit dat op eigen erf ruimschoots kan worden voorzien in de parkeerbehoefte en de Koppelboerweg het toekomstige aantal verkeersbewegingen op eenvoudige en veilige wijze kan verwerken zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.7 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. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Oldenzaal. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 6 PROCEDURE

6.1 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gezien de relatief beperkte planologische betekenis en gezien de beperkte impact van deze ontwikkeling op de omgeving is afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

6.2 Overleg

Het bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1. Bro in vooroverleg gebracht bij alle relevante overheidsinstanties. Het vooroverleg heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

6.3 Zienswijzen

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Inrichtingsplan Koppelboerweg 42

Bijlage 2: Landschapsplan en verhardingsplan

Bijlage 3: Beheerplan

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï

Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6: Standaard waterparagraaf

Bijlage 7: Quickscan natuurwaardenonderzoek