



**Hezingen,
recreatiebedrijf Hoeve Springendal
tweede bedrijfswoning**

Hezingen, Recreatiebedrijf Hoeve Springendal tweede bedrijfswoning

Deze standaard is gebaseerd op de Bro (21 april 2008) en SVBP2008 (24 december 2008).



BJZ.nu B.V.

Business Centre Utopia
Twentepoort Oost 61-15
7609 RG ALMELO

T 0546-45 44 66
M 06 21 29 71 19
E info@bjz.nu
I www.bjz.nu

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Huidige planologische regiem	6
1.4 De opzet van een projectbesluit	6
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Landschappelijke aspecten	8
2.3 Het plangebied	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten	24
4.1 Algemeen	24
4.2 Geluid	24
4.3 Bodemkwaliteit	24
4.4 Luchtkwaliteit	24
4.5 Externe veiligheid	25
4.6 Milieuzonering	27
Hoofdstuk 5 Flora & fauna, archeologie en watertoets	29
5.1 Flora en fauna	29
5.2 Archeologie	33
5.3 Wateraspecten	34
Hoofdstuk 6 Planbeschrijving	36
6.1 Beschrijving werkzaamheden	36
6.2 Bouwvoornemen	37
6.3 Verkeer en bereikbaarheid	38
6.4 Planverantwoording	39
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	40
Hoofdstuk 8 Inspraak en vooroverleg	41
Bijlagen	42
Bijlage 1 Wateradvies	43

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Hoeve Springendal is gelegen aan de Brunninkhuisweg 3 in Hezingen en wordt gerund door de familie Brunninkhuis. In het verleden werd hier een melkveebedrijf geëxploiteerd met als nevenactiviteit een kampeerbedrijf. Momenteel is deze nevenactiviteit uitgegroeid tot een volwaardig recreatiebedrijf bestaande uit 100 stacaravans/chalets, 70 standplaatsen voor toercaravans, 3 zomerhuisjes en 10 boerderijappartementen. Het kampeerterrein is ongeveer 2,5 hectare groot.

Naast de recreatietak is natuurbeheer een belangrijke activiteit. Zo is in 2001 begonnen met de omzetting van ruim 10 hectare landbouwgrond naar natuur, onder de voorwaarden van de subsidieregeling Natuurbeheer 2000. Het betreft hier half natuurlijk (nat) grasland. Het bedrijf is volgens organisaties die de ontwikkeling van cultuurgrond naar natuur promoten, een voorbeeld geworden voor particulier initiatief van natuurbeheer. Daarnaast beheert de familie Brunninkhuis 4 hectare bos en 7 hectare landbouwgrond. Op het bedrijf worden runderen, paarden, schapen, varkens, pluimvee, konijnen en geiten gehouden. Ook komt het regelmatig voor dat er logeerpaarden worden gestald van campinggasten.

Op het bedrijf vinden nog steeds agrarische activiteiten plaats al zijn deze veranderd van een 'normaal' vee/akkerbouwbedrijf naar een extensief geëxploiteerd boerenbedrijf. De agrarische werkzaamheden ten behoeve van de agrarische activiteiten worden verricht met paarden en veel handwerk.

Uitbreiding van de appartementen, chalets- en campingplaatsen en zomerhuisjes is niet aan de orde. Wel is de familie Brunninkhuis voornemens om nog extra oppervlakte landbouwgrond van ruim 2 hectare onder de 'Provinciale Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer 2000-regeling' (PSAN) te brengen. Dit heeft extra arbeid tot gevolg.

Het natuurbeheer is een belangrijke activiteit. De ontwikkeling daarvan is een doel op zich, maar is ook onlosmakelijk verbonden met de recreatieve activiteiten. Deze recreatieve activiteiten vereisen veel aandacht van de familie Brunninkhuis. Op elk moment van de dag moet de familie beschikbaar zijn voor het oplossen van problemen en vragen van gasten. Deze dienstverlening is steeds intensiever geworden. Het waarborgen van de veiligheid en het voeren van een efficiënte bedrijfsvoering betekent dat er voortdurend voldoende personen op het bedrijf aanwezig moeten zijn. Dit is gezien het feit dat enkel mevrouw M. Brunninkhuis woonachtig is op het bedrijf een probleem. Mevrouw A. Brunninkhuis is momenteel woonachtig in een chalet. Deze situatie is, gezien het feit dat chalets niet permanent bewoond mogen worden, niet wenselijk. De heer W. Brunninkhuis woont met zijn gezin elders en is derhalve s'avonds en s'nachts niet op het bedrijf aanwezig.

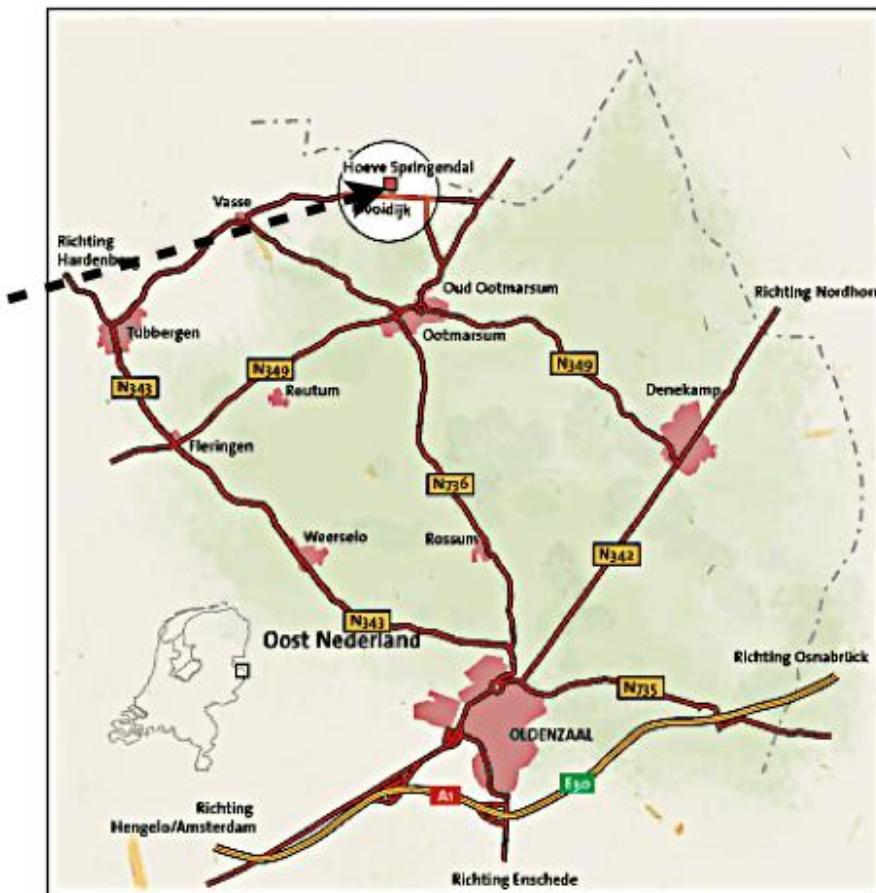
Gezien de hoeveelheid werk die verricht moet worden op het bedrijf en gezien de noodzaak van de permanente aanwezigheid op het bedrijf is het zeer wenselijk om een 2e bedrijfswoning op te richten voor mevrouw A. Brunninkhuis. Aangezien de oprichting van een 2e bedrijfswoning niet past binnen het vigerende bestemmingsplan zal een projectbesluit genomen moeten worden. In onderhavige onderbouwing t.b.v. dit projectbesluit zal worden aangetoond dat de bouw van een 2e bedrijfswoning vanuit ruimtelijke en planologisch oogpunt verantwoord is.

In dit projectbesluit is rekening gehouden met onder meer:

- nota's en visies op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- de nieuwe eisen ten aanzien van de vormgeving van het plan; hierbij wordt gedoeld op gestandaardiseerde regels en een digitale verbeelding, gebaseerd op objectgerichte vlakken en voorzien van een codering zoals omschreven in het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

1.2 Ligging van het plangebied

Het bewuste perceel is gelegen in het natuurgebied 'Het Springendal' aan de Brunninkhuisweg 3 aan in Hezingen. In figuur 1.1 is de ligging van de locatie aangegeven.



Figuur 1.1. Ligging van het plangebied in Noordoost-Twente (Bron: Hoeve Springendal)



Figuur 1.2. Ligging plangebied aan de Brunninkhuisweg (Bron: De Digitale Watertoets)

1.3 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen in het Bestemmingsplan 'Recreatiebedrijf Het Springendal' uit 2001. Dit bestemmingsplan is op 3 december 2001 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Verblijfsrecreatie'. Verder ligt er op de bouwlocatie een aanduiding als 'zone centrale voorzieningen'.

Binnen de bestemming 'Verblijfsrecreatie' mogen gebouwen enkel worden opgericht binnen de 'zone centrale voorzieningen'. De bestemming staat de bouw van één bedrijfswoning toe. De bouw van een 2e bedrijfswoning is op basis van dit bestemmingsplan niet toegestaan.

1.4 De opzet van een projectbesluit

1.4.1 Algemeen

In de volgende hoofdstukken wordt ingegaan op het project, het projectgebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hiermee wordt een adequate ruimtelijke onderbouwing van het projectbesluit gegeven.

In artikel 3.10 Wro is het projectbesluit geregeld. Op grond van dit wetsartikel kan de gemeenteraad een projectbesluit nemen. De gemeenteraad van Tubbergen heeft deze bevoegdheid gedelegeerd aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Ingevolge het eerste lid van artikel 3.10 lid 1 Wro kunnen aan het projectbesluit voorschriften en beperkingen worden verbonden. Dat is niet verplicht.

1.4.2 Eisen aan de ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in artikel 5.1.3. Bro

In artikel 5.1.3 staan de eisen waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen. Hieronder is artikel 5.1.3 Bro integraal opgenomen. Bij ieder onderdeel is aangegeven waar in de ruimtelijke onderbouwing het betreffende aspect is toegelicht.

Artikel 5.1.3

Een projectbesluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de in het projectbesluit gemaakte keuze van bestemmingen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het projectbesluit rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.3;
3. de uitkomsten van het in artikel 5.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 9;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het projectbesluit zijn betrokken; het ontwerpbesluit zal voor een ieder ter inzage worden gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het projectbesluit; Verwezen wordt naar hoofdstuk 7.

Voor zover bij de voorbereiding van het projectbesluit geen milieu-effectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

- a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; in het projectgebied zijn geen monumenten aanwezig.
- b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; In hoofdstuk 4 en 5 is onder meer aandacht besteed aan diverse relevante aspecten;
- c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in paragraaf 4.4.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie gegeven. Er wordt ingegaan op de ligging en de kenmerken van het gebied.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Tubbergen beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de aspecten betreffende de flora & fauna, archeologie en de watertoets.

In hoofdstuk 6 wordt een beschrijving gegeven van het bouwvoornemen. Tevens is hierin de planverantwoording opgenomen.

In de hoofdstukken 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Inleiding

In Noordoost Twente, tegen de grens met Duitsland ligt de gemeente Tubbergen. De gemeente met ruim 20.000 inwoners strekt zich uit over 147 km² en telt negen dorpen en drie buurtschappen. De dorpen zijn Tubbergen, Albergen, Geesteren, Fleringen, Harbrinkhoek-Mariaparochie, Langeveen, Manderveen, Reutum en Vasse. Haarle, Hezingen en Mander vormen afzonderlijke buurtschappen.

De gemeente Tubbergen heeft van oudsher een agrarisch karakter. De agrarische sector komt echter steeds meer onder druk te staan en de Tubbergse boeren hebben zich ook gericht op andere aanvullende bronnen van inkomsten, bijvoorbeeld het toerisme.

2.2 Landschappelijke aspecten

In deze paragraaf zal ingegaan worden op de landschappelijke aspecten van het plangebied en haar omgeving. Tevens zal in deze paragraaf nader worden ingegaan op de investeringen die reeds gedaan zijn in het landschap door de familie Brunninkhuis.

2.2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen in het Springendal. Het Springendal ligt in Noordoost-Twente, tussen Vasse en Ootmarsum. Het Springendal is een natuurgebied van ruim 300 hectare, dat zo'n 150.000 jaar geleden is ontstaan bovenop een stuwwalcomplex. Van oudsher komen in het Springendal veel bronnen voor, die uitlopen in bronbeken. Bronbeken ontstaan bij een permanente aanvoer van grond- of kwelwater dat geleidelijk wordt afgevoerd. De belangrijkste bronbeek van dit gebied is de Springendalse Beek. In een beekdalbiotoop ontstaan doorgaans bronbossen, met elzen en wilgen. Plaatselijk komt in het Springendal nog oorspronkelijk bronbos voor.

In de tweede helft van de twintigste eeuw leek veel van het originele landschap in het Springendal voorgoed te zijn verdwenen. Vanaf de jaren vijftig werden grote delen ingezet voor landbouw. Oneffenheden werden geëgaliseerd, velden werden gedraineerd om het grondwaterpeil te verlagen. Door die ingrepen veranderde het landschap, dat het juist moest hebben van een hoog grondwaterpeil en enig hoogteverschil, sterk van karakter. Begin jaren negentig leek het Springendal in weinig meer op het gebied dat zo'n lange geschiedenis had.

2.2.2 Historie Springendalse Beek

Op historische kaarten is te zien dat de oorsprong van de Springendalse Beek ligt in het gebied de Strengen, een veld van zo'n 10 hectare groot op de waterscheiding van de Regge en de Dinkel. Van oudsher was de Strengen een belangrijk voedingsgebied voor het hele Springendal. Het hemelwater dat hier viel, welde later weer uit de bronnen naar boven. In de jaren vijftig van de twintigste eeuw is de Strengen veranderd in grasland. De bronnen van de beek verdwenen toen. In de jaren zeventig is het veld omgezet naar een maïsakker. Drains en ontwateringssloten voerden hemel- en grondwater af naar de Springendalse Beek. Die kreeg zo veel meer water te verwerken dan voorheen. Er was geen sprake meer van een trage, gestage afvoer van water: de bodem van de beek is in de loop der jaren enkele meters uitgesleten. De oevers dreigden op een zeker moment zelfs in te storten. Uiteindelijk kwam de beek zó veel dieper te liggen dat in het omliggende gebied stukken grond zijn verdroogd en verzuurd. De oorspronkelijke bronbosvegetatie, óók afhankelijk van een permanente aanvoer en een geleidelijke afvoer van grondwater, heeft in deze periode flink te lijden gehad.

2.2.3 Natuurlijk herstel

In 1996 heeft Staatsbosbeheer de Strengen aangekocht om het brongebied van de Springendalse Beek weer in natuurlijke staat terug te brengen. Er werd begonnen met een meer geleidelijke afvoer van water. Staatsbosbeheer heeft een aantal maatregelen genomen om de beek in oorspronkelijke staat te herstellen. Zo heeft men o.a. het waterpeil flink laten stijgen in de Strengen. Sinds 1998 komt in dit gebied het bronwater weer spontaan omhoog.

Ook de Springendalse Beek keert terug naar haar oorspronkelijke staat. Van alle ingrepen die in de loop der tijd bedacht zijn om de afvoer van water door de beek te vertragen, is één van de eenvoudigste tegelijk de meest succesvolle: in de beek zijn dammetjes van een paar keien hoog gebouwd. Daardoor vertraagt de stroom en wordt de uitgesleten bodem van de beek op een natuurlijke manier verhoogd.

In figuur 2.1 is een afbeelding opgenomen van de herstelde Springendalse beek.



Figuur 2.1. Herstelde Springendalse Beek (Bron: Ministerie van LNV)

Doordat de afvoer van water langzamer gaat, blijven ook de bronnen van de beek permanent nat. Een en ander maakt dat de bronbossen in het Springendal zich eveneens herstellen: water kabbelt weer tussen de elzen en op de grond komt weer het voor bronbossen kenmerkende paarbladig goudveil voor. Verder zijn in dit gebied de zeer zeldzame klimopwaterranonkel en het getande vlotgras teruggekeerd, evenals het beekstaartjesmos, bronkruid en holpijp, maar ook veldrus en drijvend fonteinkruid.

Al in 1999 waren ook bijzondere bestjes zoals de kokerjuffer, enkele bijzondere soorten platwormen en de beekprik weer te vinden in en om de Springendalse Beek.

2.2.4 Hoeve Springendal

Hoeve Springendal ligt middel in het Springendal. De familie Brunninkhuis heeft in 1996 zelf het initiatief genomen om een bijdrage te leveren aan het herstel van de natuur in dit gebied: een groot stuk van hun landbouwgrond werd omgevormd tot nieuwe natuur. Dit particuliere initiatief sloot perfect aan op de bestaande Springendal-plannen. De herinrichting van Hoeve Springendal is een succes geworden – en dat vooral dankzij de inzet en het enthousiasme van de beheerders, de familie Brunninkhuis. De maatregelen die de bewoners van Hoeve Springendal hebben genomen, gaan ver: van de 26 hectare die bij de hoeve horen, is er ruim 10 hectare omgevormd naar nieuwe natuur.

Geëgaliseerde gronden zijn afgegraven, een sloot is gedempt, er zijn ondiepe greppels aangelegd om het regenwater af te voeren, de loop van een beek op het terrein en ook de beekbodem is hersteld, veel stukken grond zijn natter en drassiger dan voorheen. Ook in de vegetatie is ingegrepen: langs de beek krijgen spontaan opschietende wilgen en elzen een kans. Zes koeien en drie paarden begrazen de nieuwe natuur, die daardoor schraler wordt. Het resultaat van deze en andere maatregelen: het schrale en natte grasland herstelt zich en ook de voorheen gekanaliseerde beek hervindt haar oude, meanderende loop. Verwacht wordt dat oude plantensoorten als goudveil, dotterbloem en orchideeën terug zullen keren. In figuur 2.2. zijn is een afbeelding opgenomen van de herstelde Springendalse Beek op de gronden van de familie Brunninkhuis.



Figuur 2.2. De herstelde Springendalse Beek met op de achtergrond Hoeve Springendal (Bron: Ministerie van LNV)

2.3 Het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Brunninkhuisweg te midden van natuurgebied het Springendal aan de Duitse grens. In figuur 2.3. is een luchtfoto van het plangebied opgenomen.



Figuur 2.3. Het plangebied te midden van het Springendal (Bron: Google Earth)

Het plangebied c.q. de locatie voor de 2e bedrijfswoning betreft een deel van het erf van de familie Brunninkhuis. Vanuit dit erf is het (recreatieve) bedrijf opgebouwd. In de onderstaande luchtfoto is nader ingezoomd op het plangebied en het bedrijf. De rode ster geeft de beoogde locatie voor de 2e bedrijfswoning weer.



Figuur 2.4. Luchtfoto van het plangebied en het bijbehorende bedrijf (Bron: Bing Maps)

Op de luchtfoto in figuur 2.4 is het voormalige agrarische erf duidelijk zichtbaar. Het erf wordt omringd door bos en natuurlijke weiden ten behoeve van het extensieve agrarische gebruik. Ook het omliggende recreatieve gedeelte is waarneembaar op de bijgevoegde luchtfoto. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een gedeelte van de nieuwe (natte) natuur die de familie Brunninkhuis heeft aangelegd in het kader van de subsidieregeling Natuurbeheer 2000.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte, 2006

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. De Nota Ruimte stelt ruimte voor ontwikkeling centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen anticiperen. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. Ruimte voor ontwikkeling betekent ook dat het Rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

De voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn zijn:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-) nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De doelstellingen voor het ruimtelijk beleid voor water en groene ruimte omvatten:

- borging van veiligheid tegen overstromingen;
- voorkoming van wateroverlast en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit.

Daarnaast hecht het Rijk bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit en van bijzondere (ook internationaal erkende) landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De vitaliteit van het platteland wordt versterkt door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied, vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden en door ruimte te bieden aan een duurzame en vitale landbouw en overige economische activiteiten die zich verdragen met de kwaliteit van het landschap.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De familie Brunninkhuis heeft de laatste jaren aanzienlijke hoeveelheden landbouwgrond ingezet voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Het voornemen is om nog eens 2 hectare landbouwgrond om te zetten naar 'nieuwe natuur'. Het voorliggende projectbesluit voorziet in de bouw van een 2e bedrijfswoning bij het bedrijf 'Hoeve Spingendal'. Deze woning is nodig ten behoeve van het goed kunnen exploiteren van het bedrijf en de bijbehorende (recreatieve) activiteiten die plaatsvinden aan de Brunninkhuisweg.

Met de bouw van een 2e bedrijfswoning wordt op lokaal niveau een impuls gegeven aan een vitaal platteland en kan beter tegemoet gekomen worden aan de toeristisch-recreatieve mogelijkheden die het gebied biedt. Hiermee voldoet het voorliggende projectbesluit aan de doelstellingen van de Nota Ruimte

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

De definitie van duurzaamheid luidt: “duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien”. Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: “het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is”. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

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

3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 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. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes.

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase 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.

Ontwikkelingsperspectieven.

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

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

Gebiedskenmerken.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) 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.

Figuur 3.1. geeft dit schematisch weer.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 3.1. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief, de bouw van een 2e bedrijfswoning op een bestaand erf aan de Brunninkhuisweg 3 in Hezingen, wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Van belemmeringen is niet gebleken. Een en ander blijkt ook uit hoofdstuk 4 van deze plantoelichting waarin uitgebreid op de diverse omgevingsaspecten wordt ingegaan.

Ontwikkelingsperspectieven

Algemeen

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

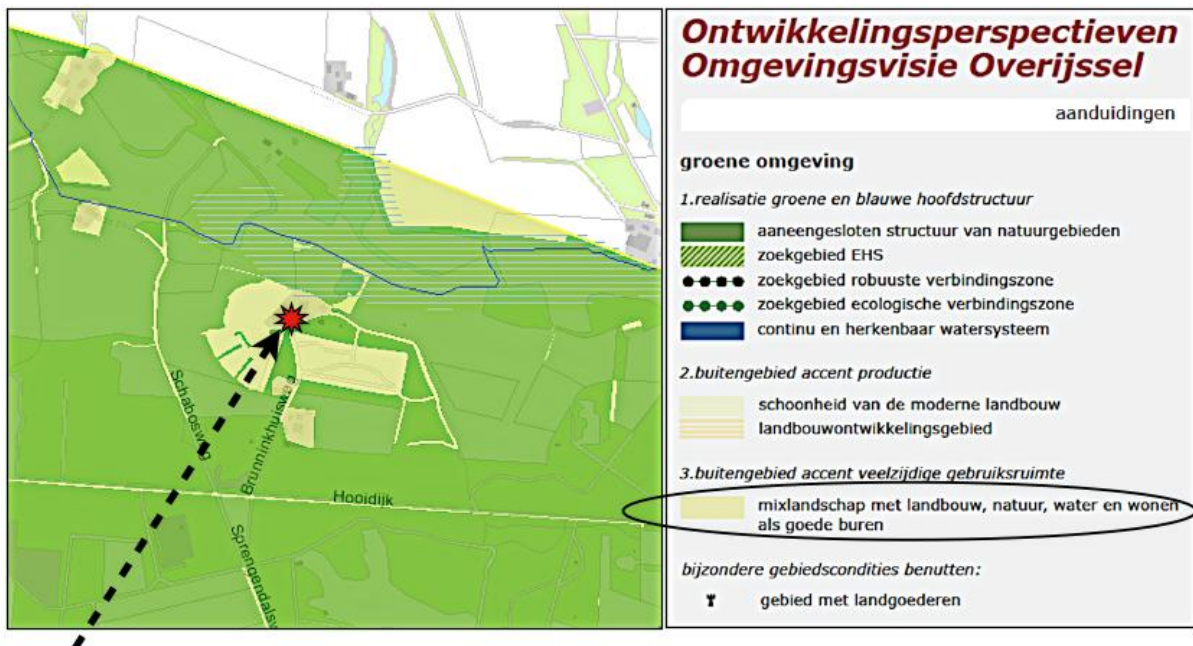
Het ontwikkelingsperspectief geeft een hoofdkoers op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen.

Omdat ontwikkelingsperspectieven geen functies bepalen maar een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief schetsen voor een combinatie aan functies is er, naast een lokale invulling van de begrenzing, ook ruimte voor lokale afwegingen binnen de ontwikkelingsperspectieven.

De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een MER-plicht.

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.

In figuur 3.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen



Figuur 3.2. Uittreksel Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent veelzijdige buitenruimte (mixlandschap)'.

Gebieden, aangewezen als 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte (mixlandschap)' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouwwater, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschap in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Het onderhavige initiatief voldoet aan het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent veelzijdige buitenruimte (mixlandschap)'. De ruimtelijke kwaliteit in het gebied heeft in de laatste jaren een grote impuls gekregen doordat de familie Brunninkhuis ruim 10 hectare landbouwgrond omgezet heeft naar nieuwe (natte) natuur. Het bedrijf van de familie Brunninkhuis wordt door organisaties die de omzetting van landbouwgrond naar natuur promoten dan ook als een voorbeeld gezien voor particulier initiatief van natuurbeheer. De familie Brunninkhuis is voornemens om nog eens 2 hectare landbouwgrond, in het kader van de PSAN-regeling, om te zetten naar nieuwe natuur.

De hoeveelheid werk die het bedrijf met zich meebrengt is aanzienlijk. Momenteel is er een volwaardige arbeidskracht, in de persoon van mevrouw M. Brunninkhuis, permanent aanwezig op het bedrijf. Ten behoeve van permanent toezicht, een goede bedrijfsvoering en het hoog houden van de kwaliteit van de extensief beheerde landbouwgrond en de aangelegde natuur is het noodzakelijk dat een 2e bedrijfswoning wordt opgericht. Door de toevoeging van een 2e bedrijfswoning kan de combinatie van recreatie, natuurbeheer en extensieve landbouw beter benut worden wat weer ten goede komt aan de al aanwezige en gerealiseerde ruimtelijke kwaliteiten in en om het gebied.

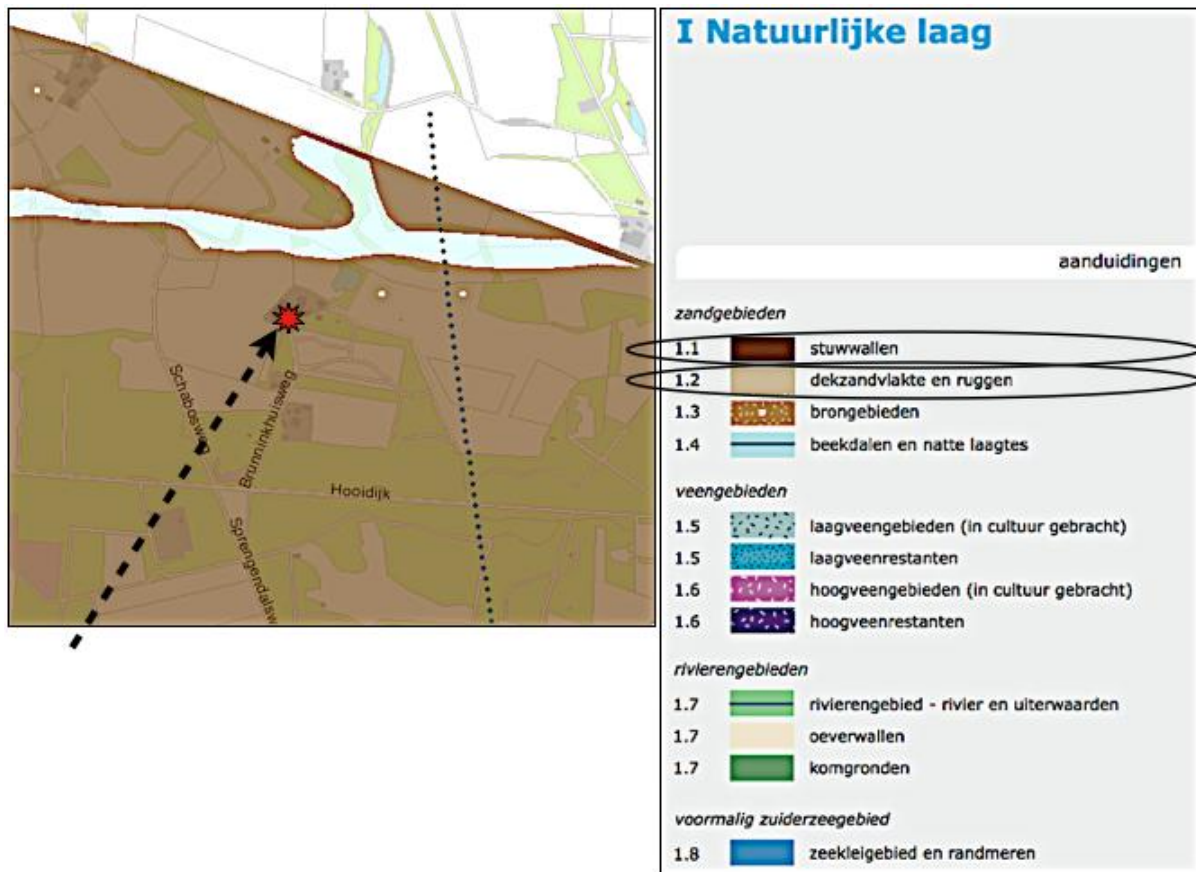
Gebiedskenmerken

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. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstypen 'stuwwallen en ruggen'. In figuur 3.3. is dat aangegeven.



Figuur 3.3. Gebiedstypen 'stuwwallen en ruggen' (Bron: Provincie Overijssel)

'Stuwwallen en ruggen'

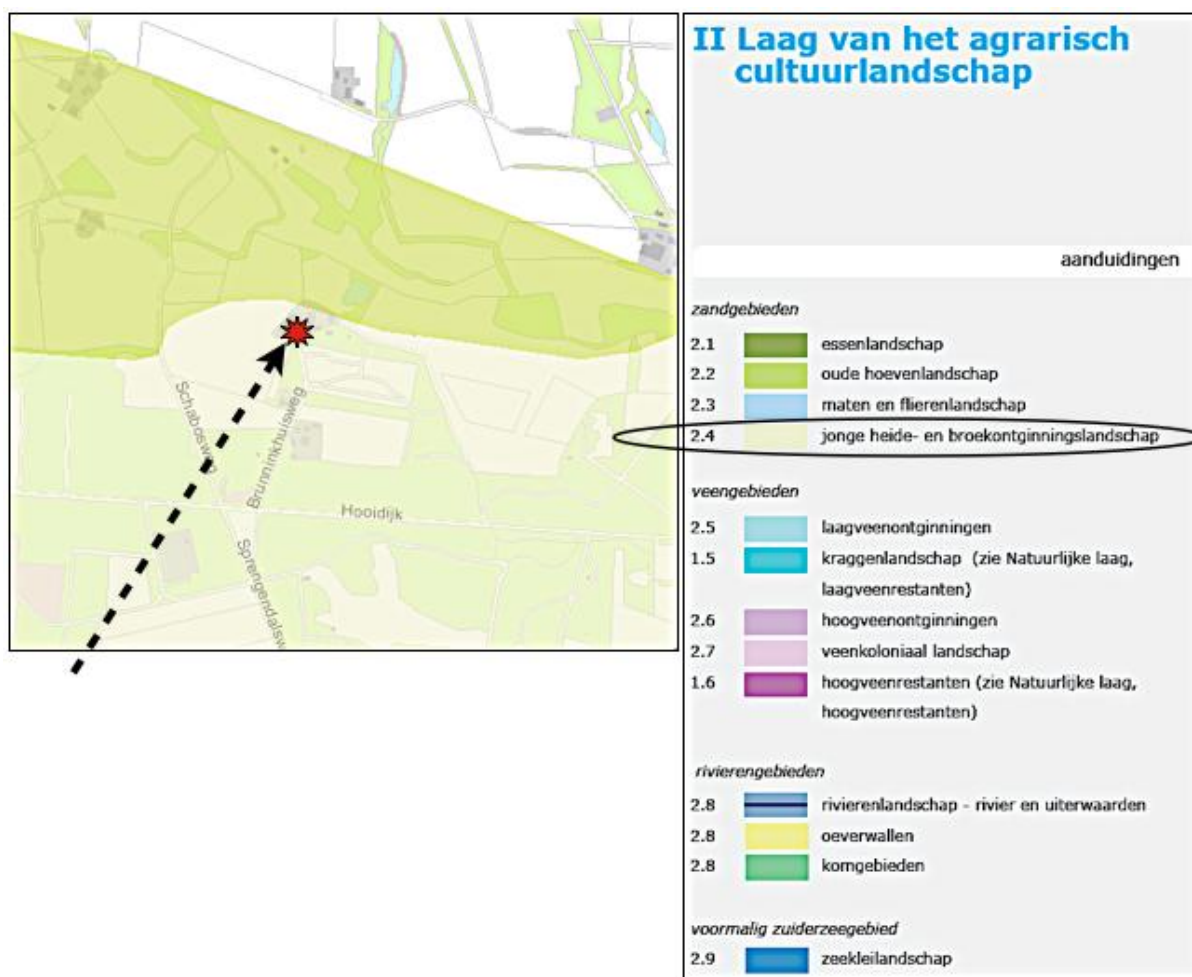
De ambitie met betrekking tot deze gebiedskenmerken is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en te versterken. Als ontwikkelingen plaatsvinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving. Met betrekking tot de ruggen is de ambitie daarnaast gericht op het benutten van de strekkingsrichting van het landschap in de gebiedsontwerpen

Zoals al is gebleken uit paragraaf 2.2. is er op de gronden van de familie Brunninkhuis, op eigen initiatief, de laatste jaren al aanzienlijk geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit door landbouwgronden om te zetten naar nieuwe natuur. Deze investeringen en het feit dat het bedrijf en de bijbehorende werkzaamheden vereisen dat er meerdere personen aanwezig zijn maken het noodzakelijk dat er een 2e bedrijfswoning wordt opgericht. Deze bedrijfswoning wordt opgericht op een bestaand verhard boerenerf waar al meerdere gebouwen staan. De woning wordt zo gesitueerd dat deze aansluit bij de bestaande bebouwing op het erf en past binnen de bestaande en voor het gebied kenmerkende verstrooide erfstructuren. De bouw van een 2e bedrijfswoning doet niets af aan de al (gerealiseerde) ruimtelijke kwaliteiten op het perceel en de omgeving en past derhalve binnen het gebiedskenmerk 'de natuurlijke laag'.

2. De laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we 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.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de laag van het agrarisch-cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype "jonge heide- en broekontginningslandschap". In figuur 3.4. is dat aangegeven.



Figuur 3.4. De laag van het agrarisch-cultuurlandschap: 'jonge heide- en broekontginningslandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

Kenmerken jonge heide- en broekontginningslandschap

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Daarnaast zijn vanaf 1750 vanuit de landgoederen en buitens ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost.

Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en (nooit ontgonnen) heidevelden, zoals op de Sallandse Heuvelrug.

Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Ook sommige recente heringerichte agrarische landschappen worden tot deze categorie gerekend, omdat van het oorspronkelijke landschap niets meer terug te vinden is.

De ontwikkelingen in het 'jonge heide- en broekontginningslandschap' zijn"

- schaalvergroting van de bebouwing op agrarische erven;
- transformatie landbouwerfen tot burgererven en de introductie van het 'hobby'-vrijtijds/woonlandschap met bijbehorende vormen van grondgebruik en dierhouderij (paardenbakken); werklandschappen veranderen langzaam in vrijetijds- en consumptielandschappen;
- door de broze samenhang en de geringe eigen kwaliteit van dit landschapstype valt het landschap uiteen in afzonderlijke onderdelen en/of verschuift het accent in de beleving van de open ruimte naar de (bedrijfs)kavel.

De ambitie

De ambitie is gericht op een stevige impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden en in voorkomende gevallen op een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

Sturing

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Het betreft hier de bouw van een 2e bedrijfswoning op een bestaand boerenerf. Deze ontwikkeling op het erf is noodzakelijk i.v.m. een goede en efficiënte bedrijfsvoering van het bedrijf. Het erf waar de 2e bedrijfswoning wordt opgericht kent al een stevige landschappelijke jas in de vorm van het natuurgebied het Springendal en de aanwezige erfbeplanting. Deze landschappelijke jas is de afgelopen jaren extra versterkt door de aanleg van de nieuwe natuur zoals verwoord in paragraaf 2.2. Om de al gerealiseerde en de al aanwezige ruimtelijke kwaliteiten hoog te kunnen houden, alsmede om het recreatiebedrijf op een goede wijze te kunnen exploiteren, is het noodzakelijk dat een 2e bedrijfswoning wordt opgericht.

3. De stedelijke laag

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve feitelijk buiten beschouwing worden gelaten

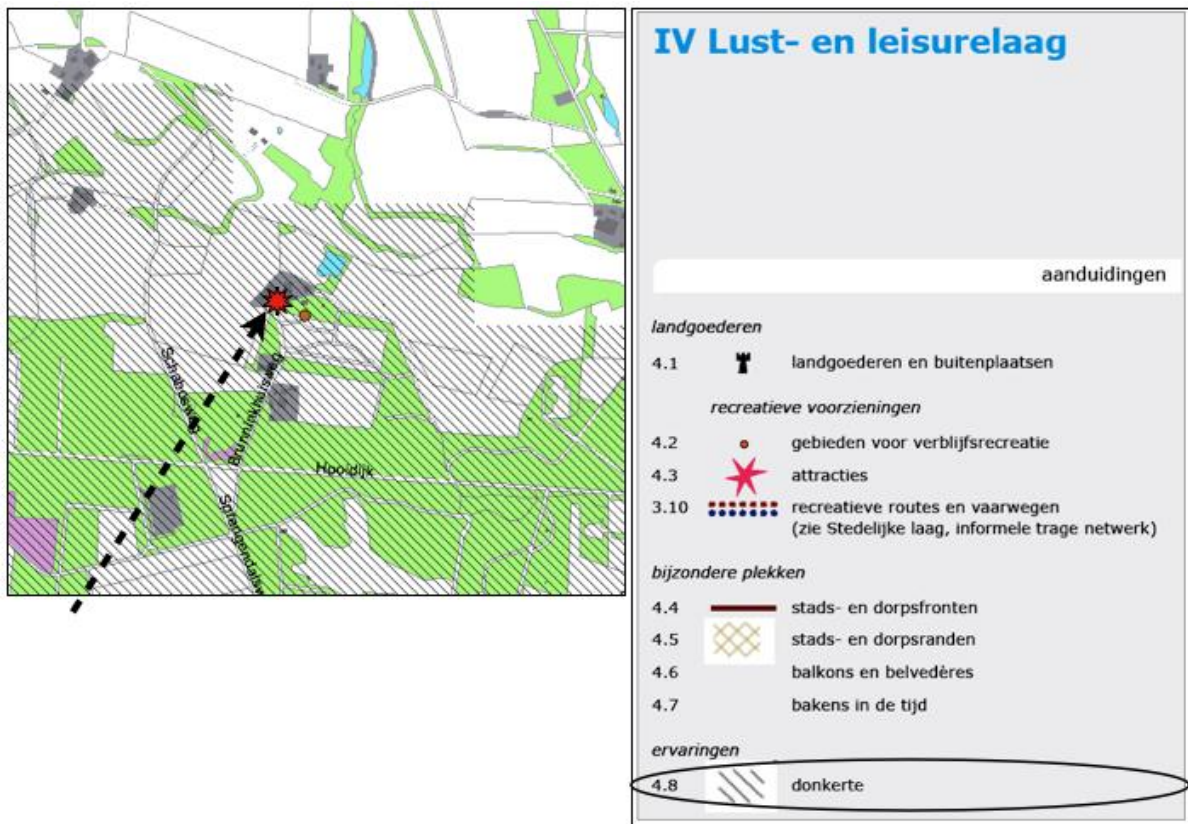
4. De 'lust- en leisurelaag'

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de beleving, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een beleving. Het belevingsaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er

om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de lust- en leisurelaag' aangeduid met 'donkerte' In figuur 3.5. is dat aangegeven.



Figuur 3.5. Lust & leisurelaag: donkerte (Bron: Provincie Overijssel)

Donkerte.

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

De in voorliggende plan besloten ruimtelijke ontwikkeling betreft de bouw van een 2e bedrijfswoning aan de Brunninkhuisweg 3. De woning wordt omringd door de andere reeds aanwezige gebouwen op het erf waardoor de uitstraling van kunstlicht op de omgeving beperkt blijft. Daarbij komt dat het erf omringd wordt door eigen erfbeplanting en omliggend struikgewas en bomen die de uitstraling van kunstlicht op de omgeving beperken. De toevoeging van extra kunstlicht is beperkt. Overigens wordt opgemerkt dat het gebruik van onnodig kunstlicht wordt vermeden.

Conclusie toetsing aan de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende projectbesluit besloten realisatie van een 2e bedrijfswoning aan de Brunninkhuisweg in Hezingen in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en het in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Beleidsnota verblijfsrecreatie in Tubbergen

De gemeente Tubbergen heeft op 22 juni 2007 de 'Beleidsnota verblijfsrecreatie in Tubbergen' vastgesteld. Doel van deze nota is een heldere visie weer te geven voor de verblijfsrecreatie in de gemeente Tubbergen alsmede duidelijke kaders en criteria vast te stellen voor diverse vormen van verblijfsrecreatie, met de intentie om de verblijfsrecreatie in de gemeente te bevorderen.

De ambitie m.b.t. verblijfsrecreatie heeft de gemeente Tubbergen verwoord in een allesomvattende doelstelling:

Versterking van de positie van Tubbergen als aantrekkelijke verblijfplaats door kwaliteitsverbetering, product vernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod, waardoor de verblijfsduur en het aantal bezoeken aan de gemeente Tubbergen toeneemt, wat een positief effect heeft op de toeristische bestedingen en daarmee op de werkgelegenheid.

M.b.t. het verzoek van de familie Brunninkhuis wordt nader ingegaan op de uitgangspunten 'waarborgen landschappelijke kwaliteit van verblijfsrecreatieve bedrijven' en 'waarborgen veiligheid en kwaliteit campings' zoals verwoord in de beleidsnota. Deze uitgangspunten zijn, gezien de in dit projectbesluit besloten ruimtelijke ontwikkeling, van toepassing.

Waarborgen landschappelijke kwaliteit van verblijfsrecreatieve bedrijven

Om de kwaliteit van verblijfsrecreatieve bedrijven te kunnen waarborgen kan in de vergunning om een natuurbedrijfsplan worden gevraagd. Hiermee wordt vereist dat het bedrijf landschappelijk ingepast wordt en voldoet aan bepaalde milieueisen zodat de natuurlijke waarden behouden blijven en zo mogelijk vergroot worden. Ook kan gestimuleerd worden dat bedrijven meedingen naar de milieubarometers die jaarlijks uitgereikt worden.

Waarborgen veiligheid en kwaliteit campings

Algemeen uitgangspunt van de nota verblijfsrecreatie vormt de versterking van het algehele toeristische product. Op hoofdlijnen worden de kaders geschetst voor diverse vormen van verblijfsrecreatie. Een goede handhaving is daarbij echter een noodzakelijk gegeven. Indien voorschriften gesteld worden aan verblijfsrecreatieve vormen met als doel de kwaliteit van de verblijfsrecreatieve sector te verbeteren, dan dient er ook op te worden toegezien dat deze voorschriften daadwerkelijk worden nageleefd. Daarnaast wordt in het kader van de veiligheid op recreatieparken het nachtverblijfsregister verplicht gesteld. Het gaat erom dat beheerders van een accommodatie weten wie er bij hen verblijven in geval van calamiteiten. Alle gasten alsmede ook particuliere eigenaren in vakantiebungalows zullen dan ook via de beheerder van het park het nachtverblijfsregister moeten bijhouden. Het verplicht stellen van het bijhouden van een nachtverblijfsregister dient opgenomen te worden de gemeentelijke verordening.

Hoeve Springendal bevindt zich op een unieke locatie midden op het Springendal. De laatste jaren heeft de familie Brunninkhuis veel geïnvesteerd in de kwaliteit van het landschap. Het bedrijf is zodanig ingepast in het landschap en er is zodanig geïnvesteerd in nieuwe natuur dat er momenteel absoluut al sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

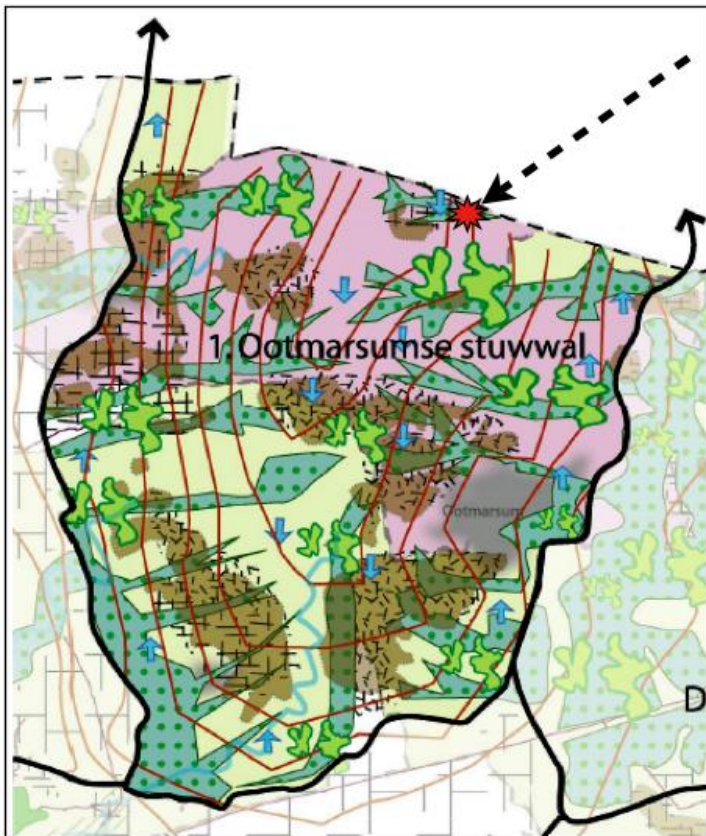
M.b.t. de veiligheid en de kwaliteit van het bedrijf wordt gesteld dat één van de doelen is de kwaliteit van de verblijfsrecreatie te verbeteren. Uit recente ANWB beoordelingen, Hoeve Springendal heeft een gemiddelde score van 9.3, blijkt ook dat de familie Brunninkhuis duidelijk inzet op de kwaliteit en de verbetering van deze kwaliteit.

Veiligheid is ook een belangrijk aspect in de beleidsnota. Vanuit het oogpunt van veiligheid is de realisatie van een 2e bedrijfswoning noodzakelijk. Momenteel is het lastig, doordat enkel mevrouw M. Brunninkhuis woonachtig is op het terrein, om permanent toezicht te houden.

Door de bouw van een 2e bedrijfswoning zal er permanent toezicht zijn op het bedrijf en is er constant iemand op het bedrijf aanwezig die eventuele problemen kan oplossen en vragen kan beantwoorden. In het kader van een veilige camping is dit een zeer wenselijke ontwikkeling. De vele werkzaamheden op het bedrijf rechtvaardigen de bouw van een 2e bedrijfswoning. Door de bouw van deze 2e bedrijfswoning kan de kwaliteit van het bedrijf en het omliggende landschap hoog gehouden worden en waar nodig verbeterd worden.

3.3.2 Landschapsonwikkelingsplan gemeente Tubbergen

Op 25 juni 2008 heeft de gemeenteraad van Tubbergen het landschapsonwikkelingsplan (LOP) voor de gemeente vastgesteld. Het LOP is een toetsend en sturend beleidstuk dat aangeeft wat de gemeente in welke landschappen kan en wil ontwikkelen. Het plangebied is gelegen in het gebied 'Ootmarsumse stuwwal'. In figuur 3.6. is het gebied van de Ootmarsumse stuwwal, met daarin het plangebied, weergegeven.



Figuur 3.6. Het gebied 'de Ootmarsumse stuwwal' (Bron: Gemeente Tubbergen)

De Ootmarsumse stuwwal is minder hellend en meer doorlatend dan de Oldenzaalse stuwwal. Hierdoor wordt deze stuwwal veelal gekenmerkt door een oud agrarisch cultuurlandschap bestaande uit grote escomplexen, die worden doorsneden door diepe beekdalen. Dit oud cultuurlandschap heeft naast historisch landschappelijke waarden tevens een hoge belevingswaarde en daartoe een grote toeristisch-recreatieve waarde (Ootmarsum en omgeving).

Behoud en herstel van dit oude cultuurlandschap heeft dan ook prioriteit, zoals de grote open escomplexen (kransessen), de compositie van landschapselementen en de verspreide oude erven langs de randen van deze essen. Op de stuwwal liggen waardevolle natuurgebieden zoals het Springendal en het dal van de Mosbeek.

Het gebied 'Ootmarsumse stuwwal' is weer onderverdeeld in vier deelgebieden. Het plangebied ligt in deelgebied het Springendal. Deelgebied het Springendal ligt voor het grootste deel in de gemeente Tubbergen en voor het andere deel in de gemeente Dinkelland. De bos- en heideontginningen op de stuwwallen bestaan uit grote complexen bos- en natuurgebieden. Behouden en uitbreiden van de aanwezige natuur- en landschapswaarden staat hier voorop. Met name aandacht richten op behoud van de zeer waardevolle flora en fauna met een grondwaterafhankelijke bron- en beekdalvegetatie.

Het Springendal kent een lappendeken van bossen, akkers, heide en weilanden. Deze aaneenschakeling kan worden versterkt door nieuwe landgoederen, door aanleg van nieuw bos en behoud van openplekken in bestaand bos.

Recreatieve ontwikkelingen op het vlak van verblijfsrecreatie zijn mogelijk aan de randen van de Vasseresch, mits deze leiden tot een versterking van de natuur- en landschapskwaliteiten.

Aandachtspunten en kansen in dit gebied zijn:

- Behouden en versterken van het afwisselend karakter van bronbosjes, natte schraallanden en heide;
- Stimuleren van extensief (agrarisch) natuurbeheer rond de bronnen en beekdalen;
- Uitbreiding van bossen/ en of natuur aan de randen van bestaand bos, in combinatie met nieuwe landgoederen, natuur- en landschapscamping;
- Ontwikkelen nieuwe architectuur van landelijke villa's en landhuizen;
- Bron terugbrengen naar de oppervlakte, niet in sloten afvoeren;
- Ontwikkeling beekzone (naar karakteristieken van een bron);
- Verbeteren mogelijkheden extensief recreatief medegebruik. Meer ruimte bieden voor natuur- en landschapsbeleving door openstellen van terreinen;
- Stimuleren van water vasthouden door retentie;
- Ontwikkelingen koppelen aan landschapsonderhoud.

De investeringen die de familie Brunninkhuis heeft gedaan rondom Hoeve Springendal sluiten goed aan bij hetgeen gesteld is in het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente. Door de ontwikkeling van de nieuwe natuur, waarbij de loop van een beek op het terrein en de beekbodem is hersteld, is het schrale en natte grasland hersteld en hervindt de gekanaliseerde beek haar oude, meanderende loop.

3.3.3 Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de bouw van een 2e bedrijfswoning past binnen het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de 'Beleidsnota verblijfsrecreatie in Tubbergen' en het 'Landschapsontwikkelingsplan gemeente Tubbergen'. De familie Brunninkhuis heeft dusdanige grote investeringen gedaan in het landschap en op het bedrijf dat sprake is van een goed landschappelijk ingepast recreatief bedrijf dat aansluit bij het gestelde in de eerder genoemde beleidsdocumenten. Om de kwaliteit van deze investeringen hoog te kunnen houden is een 2e bedrijfswoning vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit, alsmede vanuit het oogpunt van veiligheid, noodzakelijk.

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

4.1 Algemeen

Om conflictsituaties te voorkomen, dient in het projectbesluit aandacht te worden besteed aan de diverse omgevingsaspecten. Weliswaar is voor het merendeel van deze aspecten specifiek beleid en regelgeving opgesteld, toch is er sprake van een aanvullende werking ten opzichte van de ruimtelijke ordening. Zo kan het projectbesluit via de plankeuzen aanwijzingen geven richting het milieubeleid. Andersom kan het milieubeleid richting geven aan de functietoedeling in het projectbesluit.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling van een ruimtelijk plan waarbij een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd een akoestisch onderzoek te worden ingesteld.

In het onderhavige geval wordt er een 2e bedrijfswoning toegevoegd. De Brunninkhuisweg is een zijweg van de doorgaande weg de Hooijdijk. De locatie waar de woning wordt gebouwd ligt op ruim 200 meter afstand van de Hooijdijk. De Brunninkhuisweg is een zeer rustige weg die enkel wordt gebruikt door gasten van Hoeve Springendal en aanwonenden. Gezien de rustige ligging van het plangebied, de ruime afstand tot de doorgaande weg de Hooijdijk en de beperkte verkeersintensiteit op de Brunninkhuisweg kan er vanuit worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde ruim onder de 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh ligt.

4.3 Bodemkwaliteit

Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het historische gebruik van de gronden (agrarisch erf) geeft geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake is van enige vorm van bodemverontreiniging.

Overigens zal een concreet bodemonderzoek plaatsvinden bij de aanvraag om bouwvergunning. Bij de aanvraag om bouwvergunning zal het aangeleverde bodemonderzoek getoetst worden door de gemeente. Onder andere naar aanleiding van de resultaten van dit bodemonderzoek wordt bepaald of het onder de huidige bodemomstandigheden gewenst is om medewerking te verlenen aan het bouwvoornemen of dat er aanvullende maatregelen genomen moeten worden.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet heeft het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervangen. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke orderingsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden.

Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor wat betreft de functie 'wonen' zijn locaties die niet meer dan respectievelijk 1500 (één ontsluitingsweg) of 3000 nieuwe woningen (twee ontsluitingswegen) omvatten aangemerkt als gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het onderhavige project is, gelet op de beperkte omvang ervan, aan te merken als een project dat 'niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging' aangezien het slechts de bouw betreft van één vrijstaande woning. Toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

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.

Geconcludeerd wordt dat Wet Luchtkwaliteit en het Besluit NIBM geen belemmering vormt voor het project.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 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. Op 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Die beperkingen moeten in milieuvergunningen en bestemmingsplannen, dan wel projectbesluiten, zijn vastgelegd. 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:

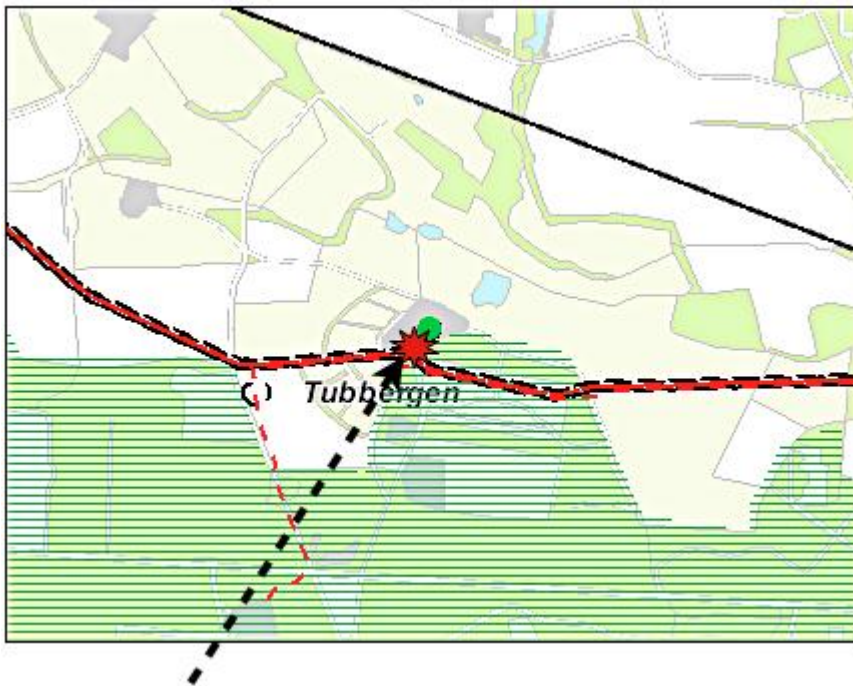
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi)
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo)
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRVgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen is het Structuurschema buisleidingen (SBUI) van toepassing.

Het doel van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

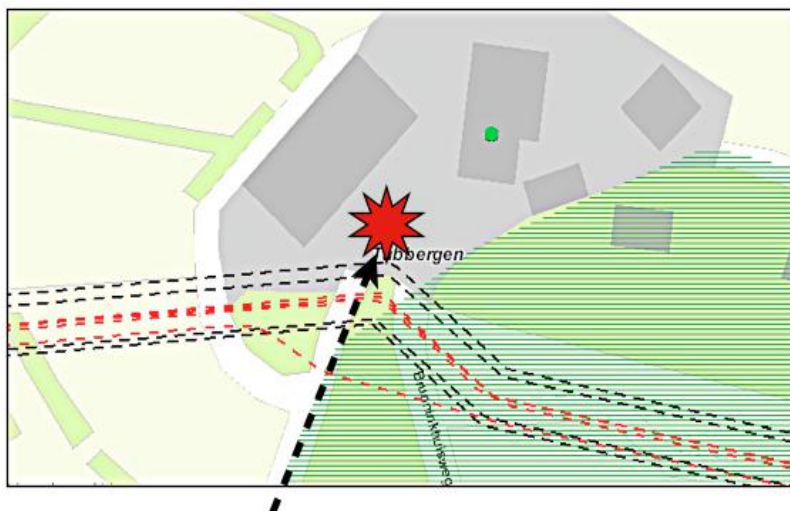
4.5.2 Situatie in en bij het plangebied

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 weergegeven.



Figuur 4.1. Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit figuur 4.1. blijkt dat nabij de bouwlocatie een aardolieleiding is gelegen. Deze leiding kent een risicocontour van 7 meter. De 2e bedrijfswoning wordt buiten deze risicocontour gebouwd. Uit figuur 4.2. blijkt dat de bouwlocatie buiten de 7 meter contour van de aardolieleiding valt.



Figuur 4.2. Uitsnede risicokaart ingezoomd op plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

Op het erf van Hoeve Springendal bevindt zich verder een verbouwde boerderij die geschikt gemaakt is voor het verblijf van personen. Uit de risicokaart blijkt dat dit een kwetsbaar object is. Een woning heeft

vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen risicocontour en levert dan ook geen hinder of gevaar op voor de verbouwde boerderij. Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.6 Milieuzonering

4.6.1 Algemeen

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

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

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk:

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand 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

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.6.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Gebleken is dat een woning een milieugevoelig object is. Er zijn echter geen bedrijven in de nabijheid die, vanuit oogpunt van milieuzonering, van invloed zijn op de aanvaardbaarheid van de woning.

De woning zelf heeft, vanuit het oogpunt van milieuzonering, geen negatieve invloed op de omgeving. Er zijn dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Flora & fauna, archeologie en watertoets

5.1 Flora en fauna

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. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.1.1 Gebiedsbescherming

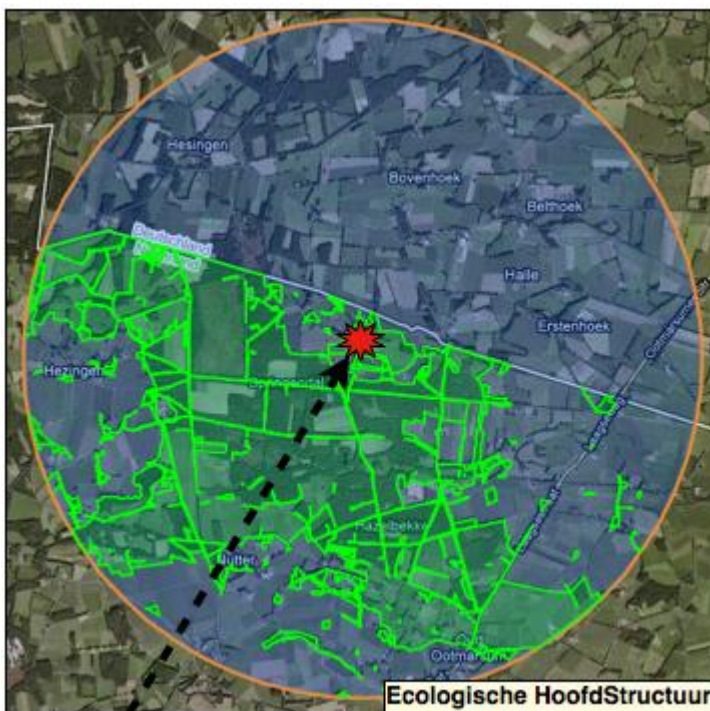
Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

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

Het plangebied is gelegen nabij de EHS en in het Natura 2000-gebied 'Springendal & Dal van de Mosbeek'. Verder bevindt het plangebied zich in het Nationaal Landschap 'Noordoost Twente'. De ligging van deze gebieden is aangegeven in de figuren 5.1., 5.2., 5.3 en 5.4.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied maakt ligt midden in een gebied dat is aangewezen als EHS maar maakt geen onderdeel uit van de EHS. In figuur 5.1 is de ligging van het plangebied te midden van de EHS weergegeven. In figuur 5.2 is ingezoomd op het plangebied. Hieruit blijkt dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van de EHS.



Figuur 5.1. Ligging plangebied t.o.v. de EHS (Bron: Ministerie van LNV)

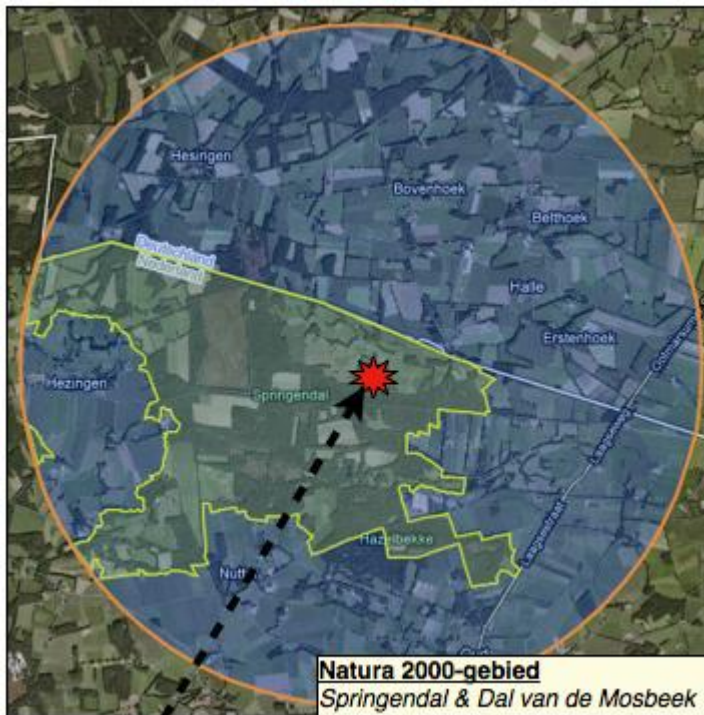


Figuur 5.2. Het plangebied omringd door de EHS (Bron: Ministerie van LNV)

Het plangebied grenst aan de EHS. De 2e bedrijfswoning wordt gebouwd op een bestaand erf aansluitend op bestaande bebouwing. De bouw van een 2e woning is o.a. noodzakelijk om het natuurbeheer en de extensieve agrarische activiteiten op een goede wijze uit te kunnen voeren. Op basis van de ligging op een bestaand verhard erf en de aard van deze beperkte ruimtelijke ontwikkeling wordt geconcludeerd dat aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS niet aan de orde is.

Natura 2000-gebieden 'Springendal & Dal van de Mosbeek'

Het plangebied ligt in het Natura 2000-gebied 'Springendal & Dal van de Mosbeek'. Dit Natura 2000-gebied kwalificeert zich onder de Habitatrichtlijn. In de onderstaande figuur is de ligging van het plangebied in het Natura 2000-gebied 'Springendal & Dal van de Mosbeek' weergegeven.



Figuur 5.3. Ligging plangebied t.o.v. het Natura 2000-gebied 'Springendal & Dal van de Mosbeek' (Bron: Ministerie van LNV)

Het onderhavige initiatief betreft een beperkte ruimtelijke ontwikkeling op een bestaand verhard erf aansluitend op bestaande bebouwing. In het ontwerpbesluit behorende bij het Natura 2000-gebied Springendal & Dal van de Mosbeek is opgenomen welke natuurlijke habitats en wilde flora en fauna in stand gehouden moeten worden. Ook is voor dit Natura 2000-gebied een knelpunten en kansenanalyse opgenomen. De conclusie uit deze analyse is de volgende:

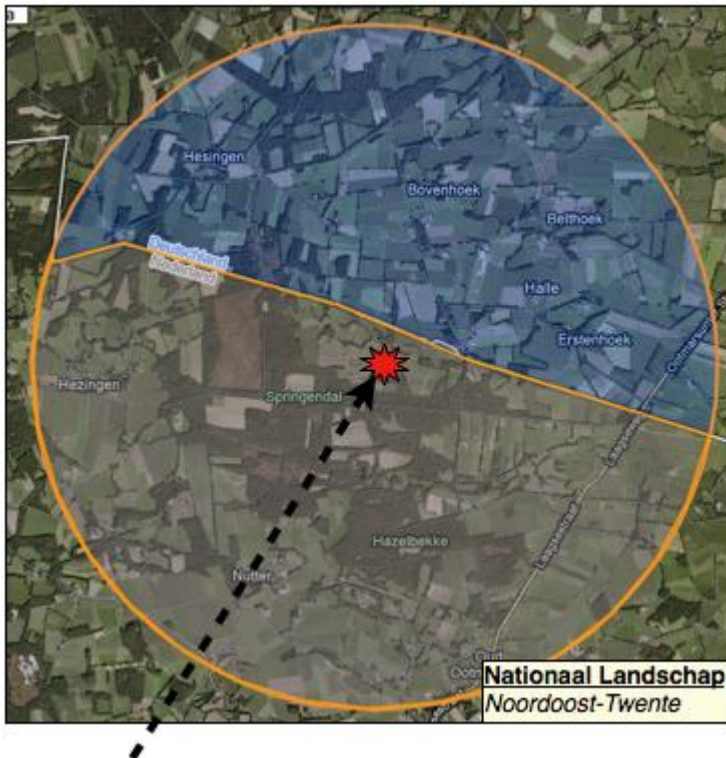
"Voor uitbreiding oppervlakte en verbetering kwaliteit van habitattypen H6410 blauwgraslanden, H7140A overgangs- en trilvenen (trilvenen), H7230 kalkmoerassen en H91E0C vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen) en uitbreiding oppervlakte van habitatype H6230 heischrale graslanden, zijn maatregelen nodig in de interne en externe waterhuishouding (resp. kleine en grote inspanning) en maatregelen die vermessing van grond- en beekwater tegengaan (grote inspanning). Deze maatregelen hebben een hoge prioriteit. Daarnaast is voor deze habitattypen en voor habitatype H4010A vochtige heiden (hogere zandgronden) herstelbeheer en omvorming van landbouwpercelen naar natuur in voormalige bron- en kwelgebieden noodzakelijk (kleine inspanning). Grondwateronttrekking voor drinkwater is mogelijk in beperkte mate een knelpunt. Uitgezocht moet worden wat de effecten zijn van bebossing van de infiltratiegebieden en grondwateronttrekkingen voor industrie en landbouw."

De eerste bijdrage aan de uitbreiding van de oppervlakte en verbetering van de habitattypen heeft de familie Brunninkhuis, op eigen initiatief, al geleverd door ruim 10 hectare landbouwgrond om te zetten in (nieuwe) natuur. Zoals al uit paragraaf 2.2. is gebleken is het initiatief van de familie Brunninkhuis een succes gebleken. De familie is voornemens om nog eens 2 hectare landbouwgrond om te zetten in nieuwe natuur.

De bouw van een 2e bedrijfswoning vindt plaats op bestaand verhard erf en aansluitend op bestaande bebouwing. Geen van de habitattypen zoals hiervoor genoemd zullen worden aangetast door de bouw van een woning. Reden hiervoor is het feit dat geen van de genoemde habitattypen voorkomt op het verharde erf van de familie Brunninkhuis. Verwacht wordt dat de bouw van een 2e bedrijfswoning geen significante negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied 'Springendal & Dal van de Mosbeek'.

Nationaal Landschap 'Noordoost-Twente'

Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap 'Noordoost Twente'. Volgens de Nota Ruimte geldt in deze landschappen het 'ja-mits-regime'. Grootschalige ontwikkelingen zijn hier niet toegestaan. De aanwezige kernkwaliteiten van het Nationale Landschap mogen niet worden aangetast.



Figuur 5.4. Ligging plangebied in het nationaal landschap 'Noordoost-Twente' (Bron: Ministerie van LNV)

De ruimtelijke ontwikkeling waarin onderhavig projectbesluit voorziet betreft de bouw van een 2e bedrijfswoning op een bestaand erf en aansluitend op bestaande bebouwing. Het betreft een kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling. De nieuwbouw doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap 'Noordoost Twente'.

5.1.2 Flora en Faunawet

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.

De locatie waar de woning wordt gebouwd is geheel verhard. Er is op de locatie geen vegetatie aanwezig en het plangebied is dan ook ongeschikt voor beschermde flora. Gelet op de kenmerken is er evenmin sprake van een foerageergebied. Reden hiervoor is het feit dat de locatie geheel verhard en onbebouwd is. De gronden waarop de bouw plaatsvindt hebben geen ecologische waarde. Van een negatief effect van de ingrepen in het gebied op de flora en fauna lijkt dan ook geen sprake. In verband daarmee is een nader (veld)onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

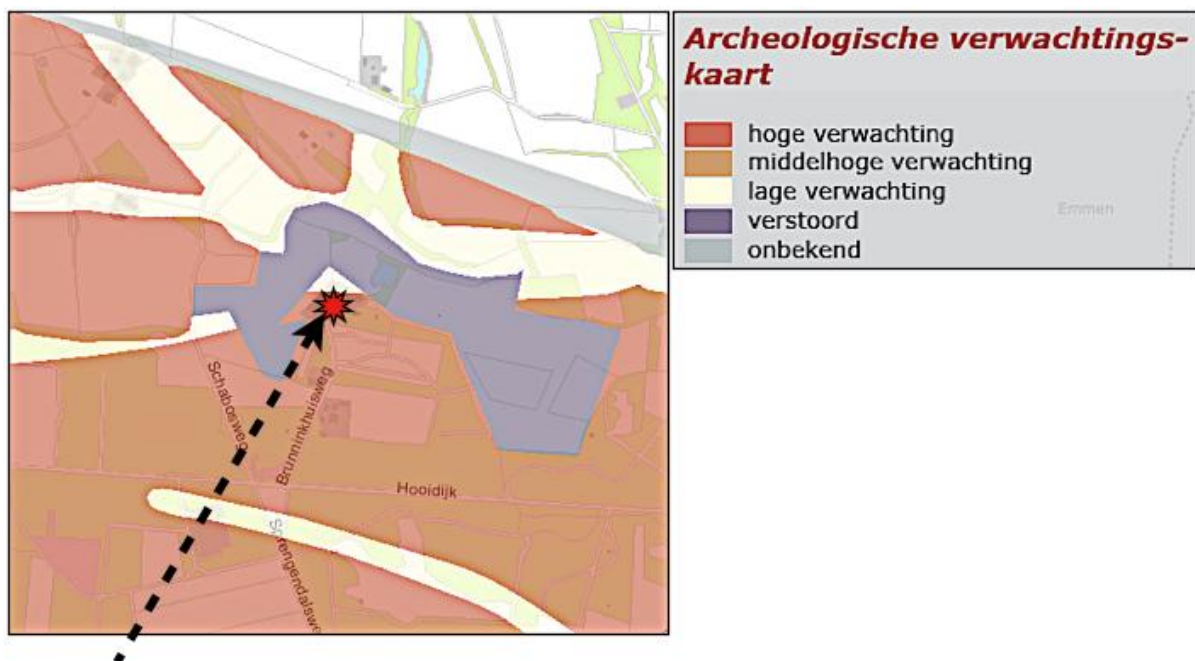
Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

Op grond van artikel 2, lid 1 neemt een ieder voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, evenals voor hun directe leefomgeving. In artikel 2, lid 2 is bepaald dat de zorg, bedoeld in het eerste lid, in ieder geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

5.2 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relikten 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.

Op grond van de provinciale archeologische verwachtingskaart heeft het plangebied voornamelijk een 'hoge archeologische verwachting'. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in figuur 5.5.



Figuur 5.5. Archeologische verwachtingskaart (Bron: Provincie Overijssel)

Er hoeft doorgaans geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien het te verstoren gebied niet groter is dan 2500 m². Dit is bij het onderhavige project het geval. Wel wordt gewezen op de meldingsplicht als bedoeld in artikel 53, leden 1 en 2 van de Wamz 2007 in het geval er tijdens het uitvoeren van civiele werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden.

5.3 Wateraspecten

5.3.1 Vigerend beleid

Europees en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2009.

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten.

De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

Beleid waterschap

Waterbeheerplan Regge en Dinkel

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, Velt en Vecht, 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.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

5.3.2 Waterparagraaf

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).

Watertoets

De watertoets is het aangewezen instrument om expliciet aan te geven welke wateraspecten in het geding zijn bij een ruimtelijk plan, wat de gevolgen van het betreffende wijzigingsplan zijn voor het watersysteem en welke maatregelen worden genomen om deze gevolgen het hoofd te bieden. Hierbij gaat het niet alleen om waterveiligheid, maar ook om grondwaterbescherming en wateroverlast. In ieder geval verdienen de volgende aspecten aandacht, zowel bij de keuze als bij de inrichting van de locatie:

- Veiligheid: behouden en vergroten van de veerkracht. Met veerkracht bedoelen we het vermogen van het watersysteem om extreme situaties met veel neerslag het hoofd te bieden door voldoende bergings- en afvoermogelijkheden, zodat overstroming of ongewenste inundatie niet optreden;
- Grondwaterbescherming;
- Kwantitatieve gevolgen voor grond- en oppervlaktewater;
- Kwalitatieve gevolgen voor grond- en oppervlaktewater;
- Compensatie negatieve gevolgen.

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).

Watertoetsproces

Het waterschap Regge en Dinkel is 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 Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies. Het wateradvies is opgenomen in Bijlage 1 van deze toelichting.

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de landschappelijke aspecten en de kenmerken van de directe omgeving van het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ruimtelijke ontwikkeling zelf ingegaan.

6.1 Beschrijving werkzaamheden

In paragraaf 1.1 is al kort ingegaan op de werkzaamheden die op en om het bedrijf plaatsvinden. In deze paragraaf zal uitgebreid worden aangegeven welke werkzaamheden verricht worden op en om het bedrijf.

6.1.1 Landbouw en natuur

Door de extensivering van het landbouwbedrijf worden de werkzaamheden uitgevoerd door middel van handwerk en met behulp van de paarden. Een aantal behandelingen van de gewassen mogen alleen maar pleksgewijs, bijvoorbeeld onkruidbestrijding, worden uitgevoerd in plaats van een volleldsbehandeling die gemakkelijker met machines uitgevoerd zou kunnen worden. Het oogsten van de gewassen gebeurt in een combinatie van machines, getrokken door paarden, en handmatige verwerking.

De gebruikelijke zorg voor de dieren op het bedrijf bestaat uit het voeren en schoonhouden van de stallen. Door de veelheid van diersoorten is er meer werk dan men op basis van het aantal zou inschatten. Als voeding voor de varkens wordt eigen graan gemalen. De zoog-/weidekoeien en de schapen worden ondermeer ingezet ten behoeve van de ontwikkeling van de verschillende plantensoorten op de grond die is omgezet van cultuur naar natuur-grond. De planning van het inscharen of maaien is in de situatie op dit bedrijf wat ingewikkelder dan bij een normale kunstweide.

Het natuurbeheer is een belangrijke activiteit. De ontwikkeling daarvan is een doel op zich, maar het is ook onlosmakelijk verbonden met de camping, het chaletpark en de appartementen. Een aantal werkzaamheden zijn geïntegreerd in de landbouw tak zoals het graslandbeheer. Het onderhoud van de houtwallen, afrasteringen, wandelpaden en het schoonhouden van beken en bronnen zijn extra werkzaamheden ten behoeve van de natuurontwikkeling. De oude werktuigen die op het bedrijf worden gebruikt, worden in eigen beheer opgeknapt en onderhouden.

6.1.2 Recreatietak

De werkzaamheden zijn te verdelen naar aandacht voor de gasten met de daarbij behorende administratieve zaken en de werkzaamheden met betrekking tot de gebouwen en de terreinen. De dagelijkse werkzaamheden zijn de schoonmaak van het toiletgebouw (meerdere keren per dag), de appartementen en de ontvangstruimte voor de gasten, het legen van de vuilnisbakken op het kampeerterrein en het bijwerken van de kampeerplekken en paden nadat gasten zijn vertrokken. Naast de dagelijkse zaken zijn er regelmatig reparaties te verrichten op de terreinen en aan gebouwen en apparatuur. Verder vindt controle plaats op het voorkomen van de legionellabacterie en wordt de brandmeldapparatuur getest. Het grotere onderhoud vindt plaats in de periode dat de bezetting van de camping lager is.

De aandacht voor de gasten betekent dat men eigenlijk dag en nacht klaar moet staan. Het begint s'morgensvroeg om 7 uur met het bakken van broodjes en het verzorgen van het ontbijt voor de gasten en het eindigt s'avonds tussen 21.00 uur en 22.00 uur met het welkom heten van de late gasten op de camping of appartementen en de voorbereidingen voor de volgende dag. En vervolgens volgt een laatste rondgang over de terreinen in verband met de veiligheid. Onder andere controle op brandgevaar is door het gebruik van barbecues en kaarsen door de gasten noodzakelijk.

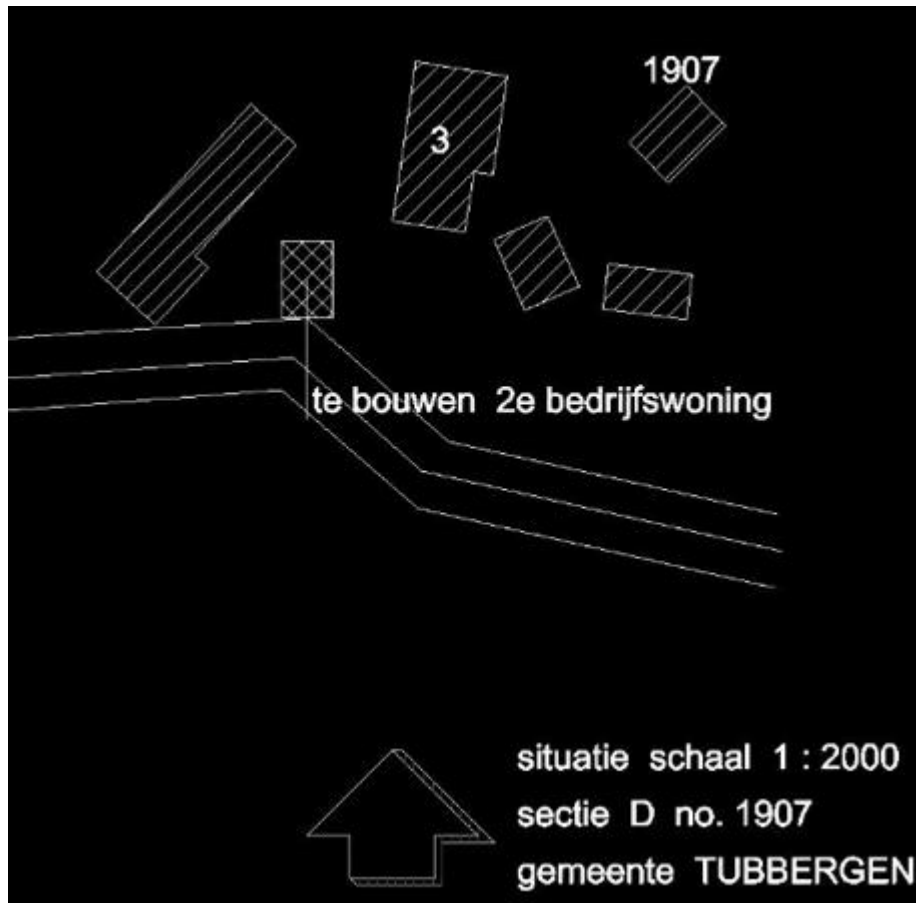
Receptiewerkzaamheden bestaan verder uit het afrekenen met de gasten, verkoop van kranten, wandel/fietskaarten, het te woord staan van gasten en telefonische contacten met leveranciers en met toekomstige gasten die willen reserveren en informatiefolders willen ontvangen. De aankomende gasten vervolgens worden begeleid naar de kampeerplek of het appartement. Voor de gasten worden rondleidingen en huifkartochten georganiseerd. Bij kleine ongevallen wordt EHBO verleend.

Achter de schermen vinden tal van werkzaamheden plaats. Het opmaken van facturen, het bijhouden van de financiële administratie, het doen van inkopen van levensmiddelen (t.b.v. ontbijt), fiets en wandelkaarten en overige serviceartikelen voor de gasten. Contacten met instanties zoals VVV-kantoren, gemeente en natuurorganisaties ondermeer om nieuwe wandelroutes samen te stellen. Bezoek van vakbeurzen en het instandhouden van de website. Daarnaast worden voor de veiligheid en verantwoordelijkheid voor de gasten cursussen gevolgd: EHBO, AED en BHV.

6.2 Bouwvoornemen

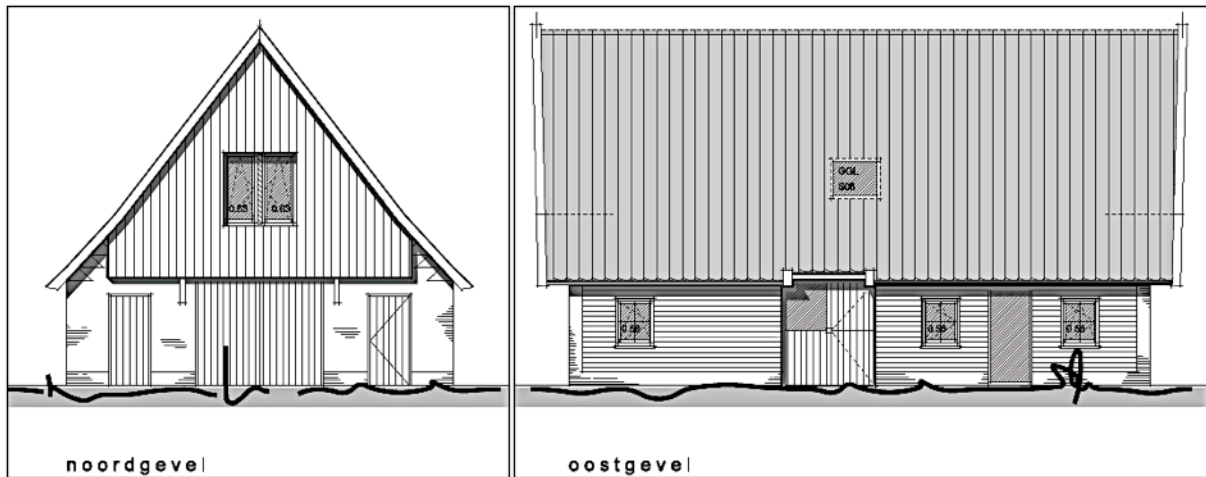
De in dit projectbesluit besloten ruimtelijke ontwikkeling betreft de bouw van een 2e bedrijfswoning aan de Brunninkhuisweg 3 in Hezingen. De bouw van een 2e bedrijfswoning is noodzakelijk omdat de hoeveelheid werk die het bedrijf, het natuurbeheer en het extensief exploiteren van het landbouwbedrijf met zich meebrengt aanzienlijk meer is dan één volwaardige arbeidskracht aan kan.

De 2e bedrijfswoning wordt voor op het erf gebouwd en zal in dezelfde stijl worden vorm gegeven als de overige aanwezige bebouwing. In figuur 6.1. is de locatie van de te bouwen bedrijfswoning weergegeven. Tevens is de aardolieleiding, alsmede de daarbij behorende contour, opgenomen in deze figuur. De woning wordt gebouwd buiten de 7 meter contour van de aardolieleiding.

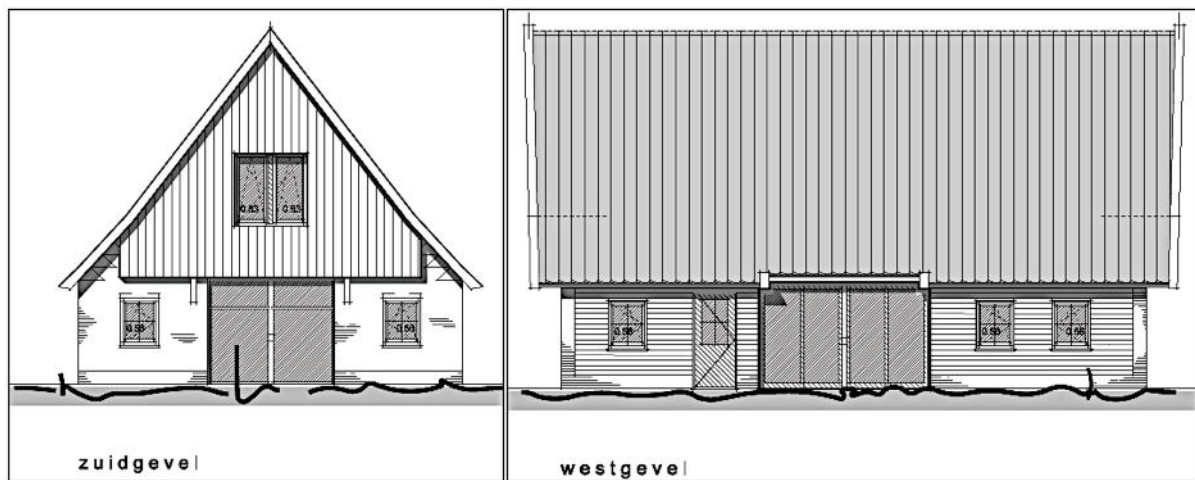


Figuur 6.1. Locatie 2e bedrijfswoning

In figuur 6.2. en 6.3. zijn enkele aanzichten van de beoogde 2e bedrijfswoning opgenomen.



Figuur 6.2. Aanzicht noord- en oostgevel 2e bedrijfswoning



Figuur 6.3. Aanzicht zuid- en westgevel 2e bedrijfswoning

Wat betreft het materiaalgebruik wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande bebouwing en voor de omgeving kenmerkende materialen. Zo wordt het dak voorzien van 'oud hollandse gebakken pannen', bestaat het metselwerk uit oude stenen (rood genuanceerd) en bestaat de gevelbeschieting uit naturel eikenhout. Het materiaalgebruik en de vormgeving van de woning sluiten goed aan de bij de bestaande bebouwing op het erf waardoor het geheel van één boerenerf behouden blijft.

6.3 Verkeer en bereikbaarheid

De ontsluiting van de 2e bedrijfswoning vindt plaatst op de Brunninkhuisweg. Gelet op de functie van de Brunninkhuisweg levert dat vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren op aangezien verkeersintensiteit op de Brunninkhuisweg zeer gering is en enkel wordt gebruikt door gasten van Hoeve Springendal en aanwonenden. Parkeren ten behoeve van de woning vindt plaats op eigen grond.

Resumerend word gesteld dat met de uitbreiding van de woning rekening gehouden wordt met het omliggende waardevolle landschap. Er is reeds aanzienlijk geïnvesteerd in nieuwe natuur en de familie Brunninkhuis is voornemens om nog eens 2 hectare landbouwgrond om te zetten naar nieuwe natuur.

Tegen de uitbreiding van de woning bestaan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt geen overwegende bezwaren.

6.4 Planverantwoording

In artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat aan een projectbesluit voorschriften en beperkingen kunnen worden verbonden. Dit is echter geen verplichting. De gemeente Tubbergen heeft ervoor gekozen om geen voorschriften en/of beperkingen te verbinden aan voorliggend projectbesluit. De bouwvergunning maakt onderdeel uit van dit projectbesluit en geeft een duidelijke weergave van de bestemming die de gronden in het projectgebied gaan krijgen.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een volledig particulier initiatief. De financiering van het project is rond. Mogelijke gemeentelijke kosten worden verhaald op basis van de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade zal verhaald worden op initiatiefnemers. Hiervoor zal een overeenkomst afgesloten worden.

Hoofdstuk 8 Inspraak en vooroverleg

De resultaten van zowel het vooroverleg als bedoeld in artikel 5.1.1. Bro als de Inspraak, conform de inspraakverordening, zullen t.z.t. in dit hoofdstuk verwerkt.

Bijlagen

Bijlage 1 Wateradvies



Code: 20100428-5-1758

Datum: 2010-04-28

Geachte heer/mevrouw Niels van Benthem,

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

STANDAARD WATERPARAGRAAF

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

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Hoeve Springendal, 2e bedrijfswoning.

Waterbeleid

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

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

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

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

Watersysteem

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

Afvalwaterketen

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

Waterspecten plangebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via *(de gekozen optie wordt hieronder bevestigd met ja)*:

- een gemengd stelsel
- een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfilteerd
ja
- een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater
- hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel.

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

Aanleghoogte van de bebouwing

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

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Regge en Dinkel 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 Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies.

Verklaring

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

© Digitale Watertoets – www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 6 maanden, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

REGULIERE BOUWVERGUNNING

Nr. 20090340

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tubbergen

GELEZEN:

de aanvraag om reguliere bouwvergunning van M.J.L. Brunninkhuis-Scholten, VOF Hoeve Springendal, Brunninkhuisweg 3, 7662 PH Hezingen, ingekomen op 22 juni 2010, voor het bouwen van een 2e bedrijfswoning aan het adres Brunninkhuisweg in Hezingen, kadastraal bekend gemeente Tubbergen, sectieletter en nummer: D 1907

OVERWEEGT:

- dat het bouwplan is getoetst aan de eisen voor vergunningplichtige bouwwerken uit de gemeentelijke welstandsnota en dat het bouwplan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- dat het bouwplan niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Recreatiebedrijf Het Springendal aangezien er maximaal 1 bedrijfswoning is toegestaan ;
- dat medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening door het nemen van een projectbesluit;
- dat een aanvraag om bouwvergunning op grond van artikel 46 lid 3 van de Woningwet mede een aanvraag is om ontheffing van het bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit;
- dat op 4 februari 2011 het gevraagde projectbesluit is genomen voor dit bouwplan;
- dat de constructieberekeningen en –tekeningen zijn gecontroleerd en ons geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen;
- dat op grond van de grootte van het nieuwe bouwwerk een erfbeplantingplan is overgelegd en dit erfbeplantingplan voldoet aan de door ons gestelde eisen;
- meer in het bijzonder dat uit het ingediende bodemonderzoek nr. 20100817/REST van Geofox-Lexmond blijkt dat er geen milieuhygiënische bezwaren bestaan tegen het bouwplan;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet

BESLUIT:

- A de gevraagde bouwvergunning te verlenen overeenkomstig de bij dit besluit behorende, als zodanig gewaarmerkte tekening(en) en omschrijving en aan die vergunning de navolgende voorschriften te verbinden:
- de constructieberekeningen en –tekeningen van de begane grond vloer en 1^e verdiepingvloer dienen tenminste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden bij de afdeling Ruimtelijke ontwikkeling Milieu en Economie te worden ingediend;
- B vergunninghouder meer in het bijzonder te wijzen op het volgende:
- ingevolge artikel 1b van de Woningwet dienen bij de bouw de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening in acht genomen te worden;
 - de bouwlocatie is geschikt voor het beoogde gebruik;
 - in de bovengrond (en ondergrond) op de bouwlocatie zijn een aantal van de onderzochte stoffen in verhoogde concentratie aangetroffen. De vrijkomende grond kan op de bouwlocatie worden verwerkt.
 - overtollige (van de bouwlocatie verwijderde) grond kan gezien de aangetroffen concentraties eventueel universeel worden toegepast. Hierbij moet rekening worden

- gehouden met het beleid van de gemeente Tubbergen en de bepalingen zoals deze in het Bouwstoffenbesluit zijn opgenomen.
- de vergunninghouder dient desgevraagd aan de inspecteurs van de gemeente Tubbergen de bewijsstukken (facturen, weegbonnen) voor de afvoer en verwerking van de overtollige (van de locatie verwijderde) grond te kunnen overleggen.
- C op grond van artikel 3, lid C van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied 2006" als NADERE EIS op te leggen dat aan het gestelde in het erfbeplantingsplan binnen 1 jaar na het gereedkomen van het bouwwerk dient te zijn voldaan;

Tubbergen, 4 februari 2011
Verzonden:

Namens burgemeester en wethouders van Tubbergen,
het hoofd van de afdeling Ruimtelijke ontwikkeling, Milieu en Economie,



J. Lensink