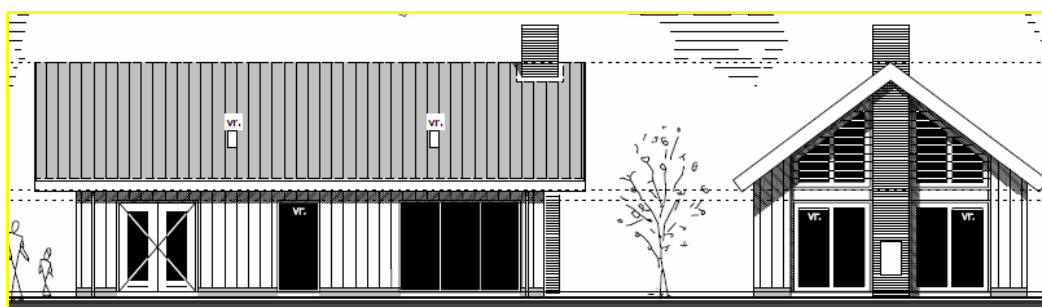
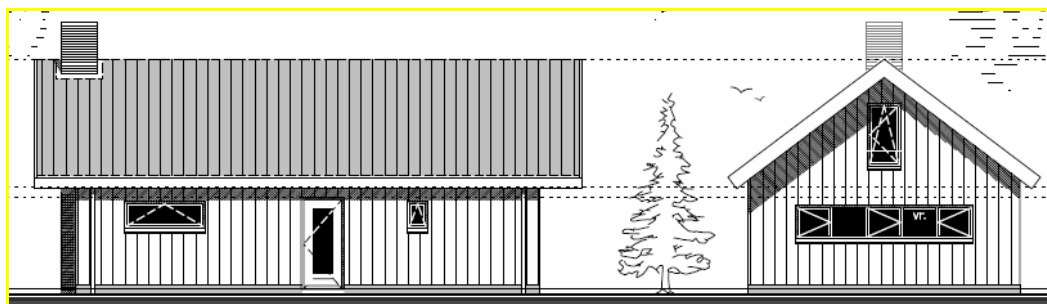


Ruimtelijke onderbouwing Projectbesluit “Molenhofweg 10 te Reutum”





ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES

Projectnummer: 10JA87

Gemeente: Tubbergen
Contactpersoon: B. Prins

Auteur: J. Klompmaker

Zenderen, 1 februari 2011

Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV

Hoofdstraat 43
7625 PB ZENDEREN
Telefoon 074 – 2557022
Internet www.ad-fontem.nl
Email info@ad-fontem.nl

Ruimtelijke onderbouwing

projectbesluit "Reutum, Molenhofweg 10"

Datum: 2011-02-01

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	5
1.1 ALGEMEEN.....	5
1.2 LIGGING	5
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4 BESCHRIJVING VAN DE HUIDIGE SITUATIE	7
1.5 BESCHRIJVING VAN DE TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
1.6 OPZET VAN DE TOELICHTING	8
2 BELEID	10
2.1 ALGEMEEN.....	10
2.2 PROVINCIAAL BELEID	10
2.2.1 <i>Omgevingsvisie Overijssel</i>	10
2.2.2 <i>Reconstructieplan Salland-Twente</i>	14
2.2.3 <i>Nationaal Landschap</i>	14
2.3 GEMEENTELIJK BELEID	16
2.3.1 <i>Toeristisch recreatief beleidsplan gemeente Tubbergen</i>	16
2.3.2 <i>Gemeentelijk beleid recreatiewoningen</i>	17
3 ONDERZOEK.....	18
3.1 ALGEMEEN.....	18
3.2 WATERHUISHOUDING / WATERTOETS.....	18
3.3 LUCHTKWALITEIT	19
3.4 GELUID.....	20
3.5 ARCHEOLOGIE.....	21
3.6 FLORA EN FAUNA.....	22
3.7 VERKEER EN VERVOER	23
3.8 EXTERNE VEILIGHEID	23
4 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	25
4.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
5 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	26
5.1 INSPRAAK EN OVERLEG	26
5.1.1 <i>Resultaat inspraakreactie</i>	26

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De eigenaar van het perceel Molenhofweg 10 te Reutum wil zijn zomerwoning op dat perceel geheel vernieuwen. Hiervoor is 8 juni 2010 een bouwaanvraag ingediend. De nieuw beoogde zomerwoning is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. De strijdigheid is gelegen in een overschrijding van de maximale inhoud van 250 m³ en een overschrijding van de maximale hoogte van 5 m.

Voorafgaand aan de aanvraag om bouwvergunning is een principe-uitspraak aan het gemeentebestuur van Tubbergen gevraagd. De principeaanvraag dateert van 2 juli 2009. Op het principeverzoek is bij brief van burgemeester en wethouders van 24 juli 2009 aangegeven dat bereidheid aanwezig is om medewerking te verlenen aan de bouw van een nieuwe recreatiewoning met een inhoud van 275 m³ en een hoogte van 5,50 m (beide onderdelen zijn met 10% ten opzichte van de maatvoering in het bestemmingsplan vermeerderd). Hiervoor diende wel een bijzondere procedure te worden doorlopen.

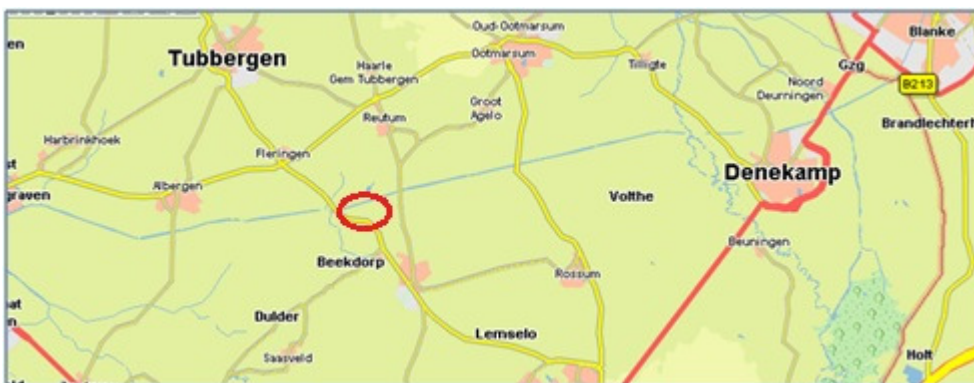
In een brief van 23 september 2010, verzonden 27 september 2010 (kenmerk RME/20090262), gericht aan de eigenaar van het perceel, merken burgemeester en wethouders op dat in de brief van 24 juli 2009 bepaalde informatie niet geheel juist was gegeven. Het ging hierbij om het gegeven dat een verruiming van de inhoudsmaat met 10% niet van toepassing is op recreatiewoningen.

Hoewel de gemeente vast houdt aan haar toegezegde medewerking, dient een andere procedure te worden doorlopen en kan niet worden volstaan met een zogenaamde binnenplanse ontheffing.

De inhoudsmaat van 300 m³ is wel in overeenstemming met het gemeentelijk beleid (zie paragraaf 2.3.2), maar deze inhoudsmaat is nog niet vertaald in een nieuw bestemmingsplan. Hierdoor kan in deze situatie met een bijzondere procedure medewerking worden verleend, in dit geval het projectbesluit. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt de toelichting op het projectbesluit gegeven.

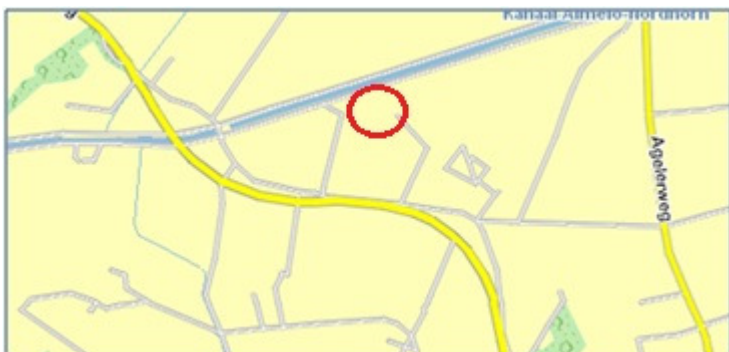
1.2 Ligging

De zomerwoning ligt op het perceel Molenhofweg 10 te Reutum en op enige afstand van het dorp Reutum. De zomerwoning grenst aan het recreatiebedrijf 't Visoord en ligt in de directe omgeving van recreatiebedrijf De Molenhof. Verder bevinden in de directe omgeving de recreatiebedrijven 'De Weuste' en camping 'Heideveld'. Het perceel Molenhofweg 10 ligt tussen de dorpen Weerselo ten oosten van de locatie en Fleringen aan de westzijde van het perceel. Aan de noordzijde van deze locatie ligt Reutum. Op de volgende afbeelding is de ligging van het perceel Molenhofweg 10 goed te zien.



Ligging perceel Molenhofweg 10 in Oost Twente

Op iets meer dan 100 meter van het perceel Molenhofweg 10 ligt het Almelo-Nordhorn Kanaal. De hoofdontsluiting van het perceel en het recreatiebedrijf 't Visoord vormt de N 342. Deze provinciale weg ligt tussen Oldenzaal en Tubbergen.

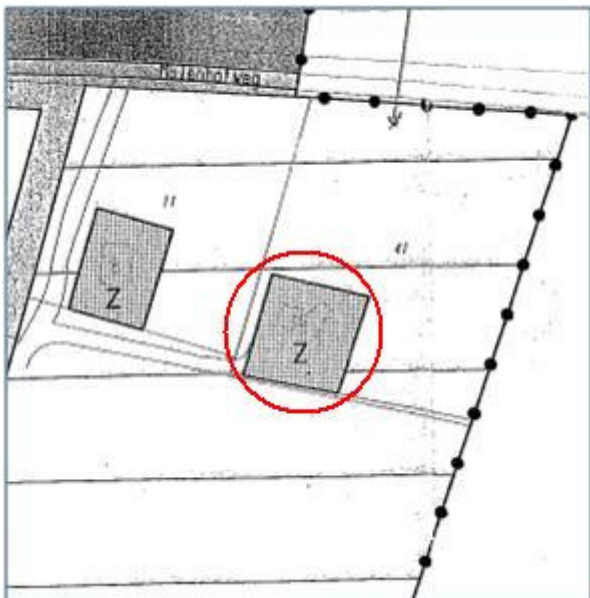


Ligging nabij kanaal Almelo Nordhorn

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Molenhofweg 10 te Reutum ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Recreatiebedrijf 't Visoord" van de gemeente Tubbergen. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Tubbergen vastgesteld op 11 juli 2005 no. 12/7297. Op 29 augustus 2005 heeft het college van Gedeputeerde Staten onder nummer RWB/2005/2581 het bestemmingsplan goedgekeurd.

In dit plan heeft het betrokken perceel de bestemmingen 'Agrarisch gebied' en 'Zomerhuizen'. Op de volgende afbeelding is een fragment van de plankaart weergegeven waarbij het perceel Molenhofweg 10 rood omcirkeld is.



Fragment plankaart bestemmingsplan "Recreatiebedrijf 't Visoord"

Gronden met de bestemming "Zomerhuizen" zijn bestemd voor het recreatief verblijf in zomerhuizen, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en terreinen.

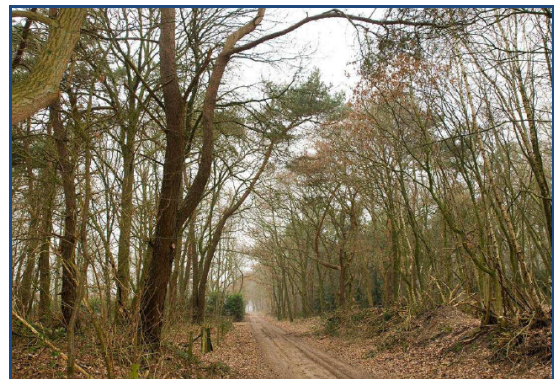
De inhoud van een zomerhuis (inclusief kelder) mag ten hoogste 250 m³ bedragen. De goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer zijn dan 3 en 5 m. Zoals hiervoor is beschreven zijn de gewenste inhoud en bouwhoogte niet in overeenstemming met deze bepalingen.

De onderliggende agrarische bestemming is bestemd voor de agrarisch bedrijfsvoering.

1.4 Beschrijving van de huidige situatie

De zomerwoning ligt op het perceel Molenhofweg 10 te Reutum, geheel verscholen in bos. De zomerwoning staat op een perceel, groot 2790 m². De huidige recreatiewoning bevindt zich nog in originele staat en dient gerenoveerd te worden. Op het perceel mag volgens het provinciaal beleid een recreatiewoning worden gebouwd met een inhoud van maximaal 300 m³. Het bestemmingsplan staat deze inhoudsmaat echter (nog) niet toe.

Op de volgende afbeeldingen is de huidige recreatiewoning weergegeven. Daarnaast zijn enkele afbeelding van het perceel te zien.



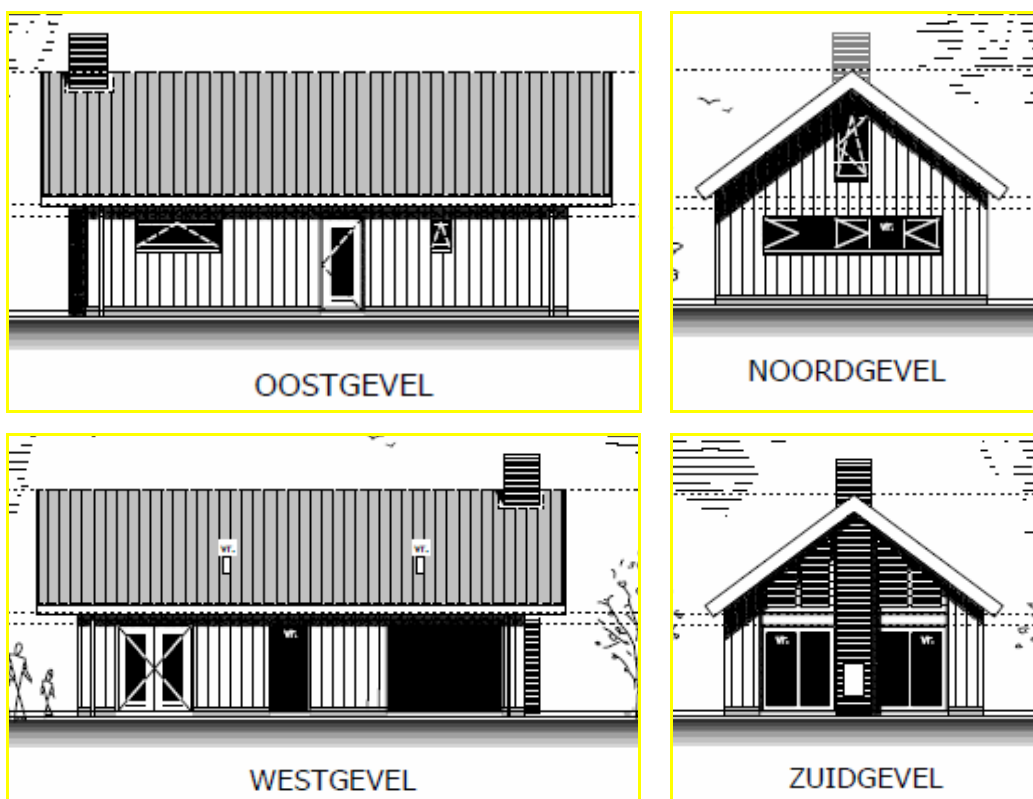
Afbeeldingen zomerwoning en omgeving (bron: Ten Hag Makelaarsgroep, vrijblijvende objectinformatie Molenhofweg 10)

1.5 Beschrijving van de toekomstige situatie

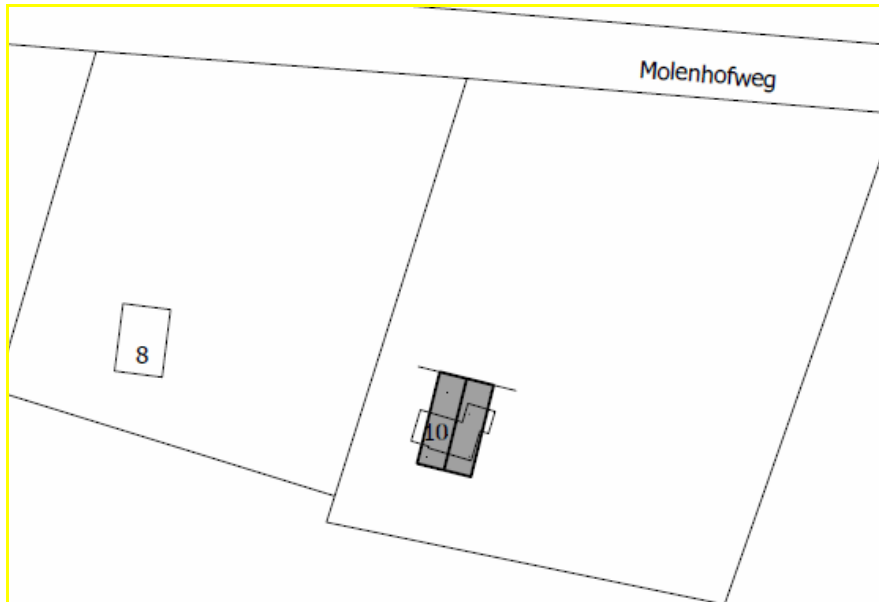
De nieuw te bouwen recreatiewoning zal meer comfort bieden dan in de huidige situatie. De comfort wordt mogelijk gemaakt door een ruimere inhoud en een hogere bouwhoogte. Met deze bouwhoogte kan een goede slaapgelegenheid worden gecreëerd.

Met de beoogde nieuwbouw wordt de maximaal toegestane inhoud gehanteerd. De inhoud van de nieuwe recreatiewoning bedraagt dan ook maximaal 300 m³. De goothoogte blijft onder de 3 meter en de bouwhoogte zal niet hoger worden dan 5,50 m.

Op de volgende afbeeldingen zijn de gevelaanzichten weergegeven.



Gevelaanzichten nieuwe recreatiewoning (bron: Building Design Architectuur)



Situering nieuwe recreatiewoning Molenhofweg 10 te Reutum (bron: Building Design Architectuur)

1.6 Opzet van de toelichting

In het voorgaande is ingegaan op de aanleiding om met een projectbesluit medewerking te verlenen aan de bouw van een nieuwe, ter vervanging van een bestaande, recreatiewoning. Ook is stilgestaan bij de ligging en de begrenzing van het plangebied. Het geldende bestemmingsplan is beschreven en als laatste

is stilgestaan bij de bestaande en toekomstige situatie. Afbeeldingen zijn ingevoegd om een en ander te visualiseren.

In **hoofdstuk 2** wordt stilgestaan bij het beleid van provincie en gemeente. In **hoofdstuk 3** wordt ingaan op de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij wordt stilgestaan bij diverse ruimtelijke aspecten, zoals water, ecologie, archeologie, externe veiligheid en luchtkwaliteit.

In **hoofdstuk 4** wordt de economische haalbaarheid belicht, waarna in **hoofdstuk 5** tot slot de resultaten van het (indien noodzakelijk) overleg ex artikel 3.1.1 Bro 2008, eventuele inspraakreacties en zienswijzen worden beschreven.

2 Beleid

2.1 Algemeen

In de onderhavige gaat het om een gehele vervanging van een positief bestemde zomerwoning. Voor wat betreft de inhoud van de nieuwe zomerwoning wordt binnen de maximale door de gemeente Tubbergen gehanteerde en toelaatbare inhoud van 300 m³ gebleven. De goot- en bouwhoogte bedragen ingevolge het gemeentelijk beleid 3 en 5 m. Het bouwplan past niet voor wat betreft de goot- en bouwhoogte van binnen de bij de gemeente Tubbergen gehanteerde maatvoering.

Vanwege het feit dat het object in strijd is met het geldende bestemmingsplan wordt door middel van een projectbesluit medewerking verleend aan de bouw van een nieuwe recreatiewoning.

Aangezien het een gemeentelijke aangelegenheid betreft, is een nadere verdieping op het rijksbeleid niet noodzakelijk.

2.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt stil gestaan bij de Omgevingsvisie voor Overijssel. In verband met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening hebben provincies zich moeten beraden over hun rol en de belangen die zij als provincie wensen te beschermen. Met de vaststelling van de Omgevingsvisie zijn de provinciale belangen vastgelegd en zullen gemeenten daar rekening mee moeten houden.

Verder wordt ingegaan op het reconstructieplan dat ook voor het Twentse grondgebied van toepassing is. Omdat Noordoost-Twente is aangewezen als Nationaal Landschap wordt hier eveneens aandacht aan besteed. Tot slot wordt het provinciale beleid ten aanzien van de rood voor rood regeling belicht.

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

In het 'Omgevingsvisie Overijssel' zijn de beleidskaders aangegeven voor de ruimtelijke ontwikkeling in Overijssel voor de komende jaren. Deze omgevingsvisie is in juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten van Overijssel en is in september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Deze thema's zijn in de Omgevingsverordening in definities verankerd. 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 wens van de provincie is om in Overijssel een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap. Daarbij

moet rekening worden gehouden met zaken als een afnemende groei van de bevolking, veranderingen in woonwensen en economische veranderingen. Maar ook een blijvende toename van mobiliteit, de druk op natuur en klimaatverandering. De hoofdambitie van de provincie is dan ook: een toekomstvastе groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare hulpbronnen en voorraden. Dit werkt door in een aantal centrale beleidsambities:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieus;
- 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 waarbij ervan uitgegaan wordt 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;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.
- een balans behouden tussen gebruik en bescherming van ondergrond.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2006

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.

De vervanging van een recreatiewoning door een nieuwe recreatiewoning, waarbij de inhoudsmaat verruimd wordt naar hetgeen heden ten dage aanvaardbaar wordt geacht voor recreatiewoning, doet geen afbreuk aan het principe van de SER-ladder.

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.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief, het vervangen van een bestaande recreatiewoning op het perceel Molenhofweg 10 te Reutum, wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

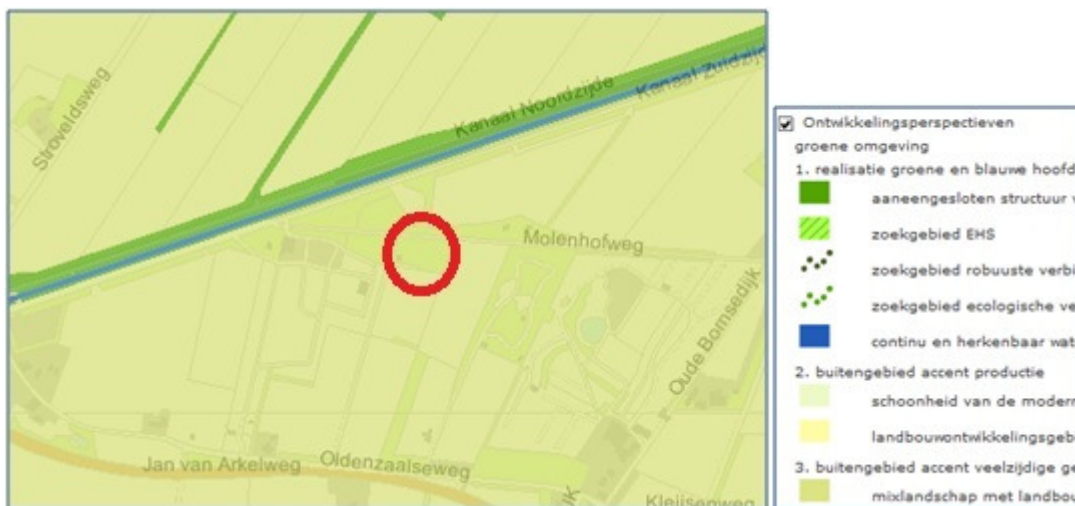
Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" zijn er geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Het betreft de vervanging van een bestaande en positief bestemde recreatiewoning.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang.

In de volgende afbeelding is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.



Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel, de locatie is omcirkeld

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte'. Deze gebieden zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatiezorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. De vervanging van de bestaande recreatiewoning doet geen geweld aan dit perspectief.

Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) is van belang dat de locatie is gelegen in landelijk gebied. Bij het raadplegen van de specifieke lagen blijkt dat de locatie Molenhofweg 10 te Reutum te maken heeft met de kenmerken van de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap en de lust- en leisurelaag.

De natuurlijke laag geeft het gebied het kenmerk 'dekzandvlakte en ruggen'. Deze laag kenmerkt zich door de afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van ruggen en dalen.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap kent het kenmerk 'jonge heide- en broekontginningslandschappen' toe aan het gebied. Hierbij gaat het om veel heidegebieden en nattere delen van het landschap zijn ontgonnen en/of vergaand ontwaterd. Daarmee is een nieuw landschap ontstaan. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen bepalen nu het beeld.

De lust- en leisurelaag geeft het gebied waarbinnen deze locatie ligt, het kenmerk 'donkerte'.

Met dit kenmerk wordt het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden weergegeven. De 'donkere' gebieden hebben een rustig en onthaast karakter en vormen hiermee een eigen kwaliteit voor mens en dier.

De vervanging van de bestaande recreatiewoning door een nieuwe recreatie brengt geen voor de genoemde lagen nadelige effecten met zich mee. Terzake van de voorgenomen planologische wijziging wordt opgemerkt dat, behoudens de bij de bestemming behorende regels, feitelijk geen grote wijzigingen optreden ten opzichte van de bestaande toestand.

Conclusie ten aanzien van het provinciale beleid:

Geconcludeerd kan worden dat de planologische wijziging in dit voorliggende projectbesluit volledig in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

2.2.2 Reconstructieplan Salland-Twente

Reconstructieplan Salland-Twente (2004), partiële herziening reconstructieplan 2009

De provincie Overijssel heeft in september 2004 het Reconstructieplan Salland-Twente vastgesteld. In dit reconstructieplan is een indeling gemaakt in drie deelgebieden, te weten Salland, Zuidwest-Twente en Noordoost-Twente. De gemeente Tubbergen ligt in het deelgebied Noordoost-Twente. Voor het deelgebied is in het reconstructieplan een aantal hoofdkeuzes en ambities geformuleerd. Aangegeven wordt dat de oplossing van de ruimtelijke, milieutechnische, economische en sociale opgaven voor Noordoost-Twente in hoofdlijn ligt in:

- het ruimtelijk scheiden van een aantal functies, die elkaars ontwikkeling frustreren, én;
- het meervoudig grondgebruik in gebieden met een stapeling van functies

De reconstructiezonering geeft een indeling weer in landbouwontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden. De intensieve veehouderij heeft vooral ontwikkelingsmogelijkheden in de landbouwontwikkelingsgebieden en op sterlocaties in de verwevingsgebieden.

De locatie Molenhofweg 10 te Reutum ligt in het gebied dat is aangeduid als verwevingsgebied.

Het verwevingsgebied is volgens de Reconstructiewet een ruimtelijk begrensde gedeelte van een reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.



Fragment kaart Reconstructieplan Salland-Twente (Molenhofweg 10 is rood omcirkeld)

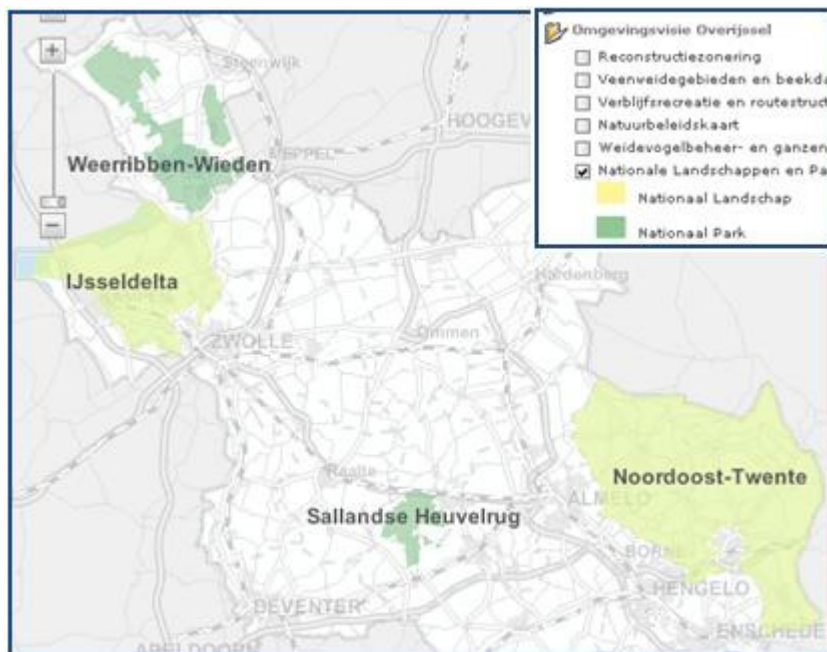
Het gebied wordt gekenmerkt door recreatiebedrijven en agrarische landschappen. De nieuwbouw van de recreatiewoning brengt geen belemmering met zich mee ten opzichte van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

De recreatiewoning past voor wat betreft de functie binnen het verwevingsgebied.

2.2.3 Nationaal Landschap

De Nationale Landschappen Ijsseldelta en Noordoost-Twente zijn gebieden met (inter)nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. In deze gebieden gaat het om het behouden, duurzaam beheren en waar mogelijk versterken van de bijzondere kwaliteiten. Ook de recreatieve toegankelijkheid moet worden vergroot. Voor

grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met de doelstellingen van de kernkwaliteiten is geen plaats. Op de onderstaande kaart is de begrenzing vastgelegd.



Nationale landschappen provincie Overijssel

De projectlocatie bevindt zich, zoals de volgende afbeelding laat zien, binnen de grenzen van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente.



Uitsnede kaart Nationale Landschappen provincie Overijssel

Voor het Nationaal Landschap Noordoost-Twente geldt dat de bijzondere kwaliteiten juist in combinatie met ontwikkeling versterkt kunnen worden. Landbouw blijft de drager van dit landschap: grootschalig boeren in een kleinschalig landschap met kenmerkende beken. Gemeenten maken met elkaar keuzes voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties, waarbij de karakteristiek van het landschap, de toeristische routenetwerken en de veerkracht van het watersysteem worden versterkt en wordt gewerkt aan de realisatie van de EHS. Direct aan het Nationaal Landschap grenzen de gebiedsontwikkelingen Vriezenveen- Zuidoost (ten behoeve van sociaaleconomische ontwikkeling) en Waterrijk. Hier is ook ruimte voor grootschalige landbouw met grote kavels in een open landschap. De N36, de spoorlijn Almelo-Hardenberg en het kanaal Almelo-Coevorden verbinden Twente met het Vechtdal en verder

noordwaarts. De westgrens van Twente, gevormd door het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug, is de ruggengraat van het 'wilde hart'

van Overijssel, samen met de rivierdalen van de Regge en de Vecht. De ontwikkelingsmogelijkheden in dit gebied worden verregaand bepaald door het zoeken naar en oplossingen ten aanzien van natuur, water en toerisme en vrije tijd.

Het glooiende landschap van Noordoost-Twente is zeer gevarieerd door een fijnmazig samenstel van beken, essen, kampen en moderne ontginningen. Houtwallen, singels en bossen zorgen voor een kleinschalig en groen karakter. De specifieke landschappelijke (kern)kwaliteiten zijn:

- samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;
- de grote mate van kleinschaligheid;
- het groene karakter.

De projectlocatie ligt niet bij of in een EHS-gebied. Wel ligt ten noorden van de projectlocatie een aanduiding met betrekking tot een nog nader vast te stellen begrenzing van de ecologische verbindingzone.

De herbouw van een nieuwe recreatiewoning met een inhoud 300 m³, brengt geen nadelige effecten met zich mee voor het Nationaal Landschap Noordoost-Twente.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Toeristisch recreatief beleidsplan gemeente Tubbergen

In het toeristisch recreatief beleidsplan van 2007 zijn de ambities op het terrein van recreatie en toerisme in de gemeente Tubbergen vastgelegd. De komende jaren streeft de gemeente naar behoud en vergroting van de werkgelegenheid in de sector, naar een boventrendmatige groei van totale toeristische bestedingen en naar een betere seizoensspreiding van de toeristenstroom met behoud van de toeristenstroom in het hoogseizoen.

Daarom moet de dag- en verblijfsrecreatie de komende jaren een nieuwe impuls krijgen. Er wordt gestreefd naar een verhoging van het aantal toeristische overnachtingen en naar een verhoging van het aantal toeristische standplaatsen in plaats van jaarplaatsen. Het is daarnaast van belang dat de betrokkenheid en deelname van partijen (waaronder ondernemers) vergroot wordt. Daarnaast is evenwicht noodzakelijk tussen een optimale ontwikkeling van het toerisme en het behoud van de kwaliteiten in rust, ruimte en natuur en landschap. Kansen die zich in het kader van de reconstructie voordoen moeten benut worden en bedreigingen dienen zoveel mogelijk te worden aangepakt.

Profilering van de gemeente Tubbergen berust op drie pijlers: de natuurlijke en rustige omgeving (de natuur), de activiteiten die daarin mogelijk zijn (het avontuur) en de cultuurhistorie. De (toekomstige) toerist en recreant kan in het landelijk gebied deze drie pijlers als volgt ervaren:

Tubbergen natuurlijk

De specifieke eigenschappen van het buitengebied worden benut. Recreanten en toeristen moeten optimaal kunnen genieten van de natuurlijke en rustige omgeving, zonder daarmee de kwaliteiten van het gebied te schaden.

Tubbergen avontuurlijk

In Tubbergen moet spanning en sensatie te beleven zijn. Het gaat hierbij zowel om het actieve aspect als om het buiten zijn. Ook in de verblijfsrecreatieve sector kan hierop worden ingespeeld.

Tubbergen: cultuurhistorie

Een belangrijke toeristisch-recreatieve trend is de zoektocht naar authenticiteit en echtheid. Het cultuurhistorische verleden van de gemeente biedt op dit gebied interessante aanknopingspunten voor ontwikkeling; ook voor de ontwikkeling van verblijfsrecreatie.

2.3.2 Gemeentelijk beleid recreatiewoningen

Op 3 november 2008 is het 'gemeentelijk beleid recreatiewoningen' vastgesteld.

Naast een beschrijving van het provinciaal beleid met betrekking tot recreatiewoningen en het destijds geldende gemeentelijk beleid, is ook het nieuw beleid beschreven.

Op dat nieuwe beleid wordt hierna ingegaan.

Voor alle recreatiewoningen, zowel de solitaire als die op één park, een maximale inhoudsmaat van 300 m³ toe te staan. De provincie hanteert deze inhoudsmaat voor alle recreatiewoningen per 1 november 2007.

Bij een inhoudsmaat groter dan 300 m³ is er een gerede kans op permanente bewoning, waarbij de gemeente in die gevallen handhavend dient op te treden vanwege de illegale situatie. Daar waar medewerking wordt verleend aan een inhoudsmaat tot 300 m³ dient de verzoeker een privaatrechtelijke overeenkomst te ondertekenen, waarbij wordt verklaard dat geen permanente bewoning in de recreatiewoning plaatsheeft.

De maximale inhoudsmaten van dit nieuwe gemeentelijke beleid zijn inclusief onderkelderde ruimten en aanbouwsels, waarbij vrijstaande bijgebouwen niet zijn toegestaan.

In dit plan is de maximale inhoudsmaat vastgesteld op 300 m³. Van strijdigheid met het gemeentelijk beleid is geen sprake. Hoewel geen strijdige situatie ontstaat met het gemeentelijk beleid, is dit nieuwe beleid nog niet vertaald naar een nieuw bestemmingsplan. Hierdoor is het noodzakelijk om met een projectbesluit medewerking te verlenen.

3 Onderzoek

3.1 Algemeen

Bedrijven

In de directe omgeving van de recreatiewoning ligt recreatiepark 't Visoord. Andere (agrarische) bedrijven bevinden zich niet in de directe omgeving van de recreatiewoning. Het plan voorziet in de bouw van een nieuwe recreatiewoning. De situering blijft nagenoeg gelijk, in ieder geval binnen het huidige bestemmingsvlak. De situatie wordt daardoor niet nadeliger voor de omgeving.

3.2 Waterhuishouding / watertoets

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).

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.

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

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

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfiltreerd. 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.

3.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2008 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Op basis van artikel 5.16 van de Wm kan, samengevat, een projectbesluit worden vastgesteld of een afwijking worden toegelaten, indien;

1. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan of projectbesluit biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer opgenomen grenswaarde 1, of
2. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan of projectbesluit biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de betreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
3. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan of projectbesluit biedt niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
4. Het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit "in betekende mate" als bedoeld onder c is sprake in zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- Woningbouw: 1500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3000 woningen bij 2 ontsluitende wegen.
- Infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- Kantoorlocaties: 10.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 20.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het projectbesluit bevat niet een van deze ontwikkelingen. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige projectbesluit mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent de luchtkwaliteit wordt voldaan.

3.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel mensen te beschermen tegen geluidsoverlast.

Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan of een projectbesluit aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid".

In de wet geluidhinder (Wgh) is een zonering van een industrieterrein, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden opgesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan de milieugevoelige functies. In het plangebied is sprake van een woning. Omdat het plangebied niet gelegen is binnen de zone van een spoorweg is alleen nog aandacht besteed aan het aspect wegverkeerslawaaï.

In hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder is (in geval van zonering) de verplichting opgenomen tot het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van woningen (en daarmee gelijkgestelde objecten) binnen de artikel 74 genoemde onderzoekszone van een weg. Voor een weg bestaande uit één of twee rijstroken is een stedelijk gebied bedraagt de breedte van de geluidszone aan weerszijden van de weg 250 meter.

In beginsel heeft iedere weg een geluidszone, maar dat geldt niet voor de volgende wegen:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur;
- voor wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt (art. 74, lid 3 Wgh).

Het landbouw/buitengebied van de gemeente Tubbergen heeft in algemene zin als hoofdfunctie agrarische activiteiten, heeft een lage bebouwingsdichtheid en een lage gebruiksintensiteit. Kenmerkend voor dit gebied zijn de vele functies: wonen, recreatie, landschap, landbouw en economie.

In het algemeen kan gesteld worden dat de kwalificatie voor geluid in het landbouw/buitengebied 'rustig' is.

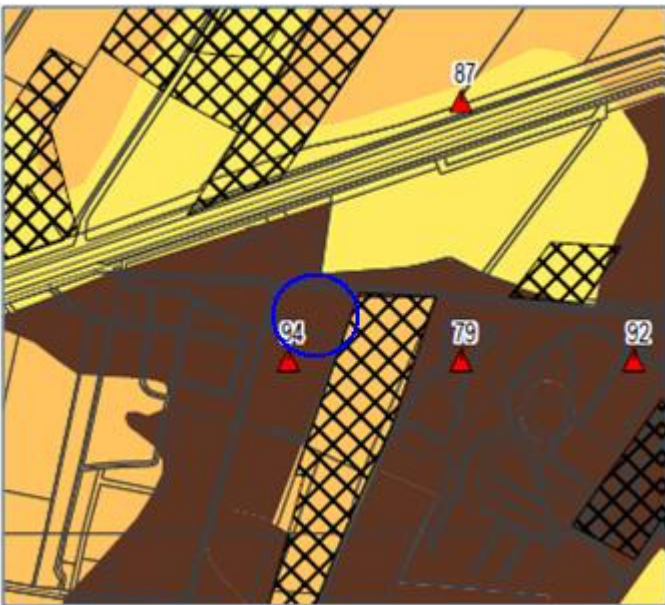
In het kader van dit projectbesluit is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Een recreatiewoning wordt niet als een geluidsgevoelig object aangemerkt.

3.5 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet maakt onderdeel van de Monumentenwet 1988. De Monumentenwet 1988 regelt de omgang met het archeologische erfgoed. Gemeenten hebben hierbij een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. In het voorkomende geval zal een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk zijn.

De gemeente Tubbergen heeft een eigen archeologische verwachtings- en advieskaart vastgesteld. Voor de beoordeling of een archeologisch vooronderzoek verricht dient te worden, is de gemeentelijke kaart leidend.

Op deze kaart (zie de volgende afbeelding voor het betreffende fragment daarvan) heeft de locatie Molenhofweg 10 te Reutum een hoge verwachtingswaarde. De locatie is blauw omcirkeld.



Fragment archeologische verwachtings- en advieskaart gemeente Tubbergen

De locatie Molenhofweg 10 te Reutum ligt binnen de aanduiding 'Dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendek'. De verwachtingswaarde is als volgt beschreven.

'Hoog voor resten uit alle perioden. Archeologische resten afgedekt door een plaggendek > 50 cm en daardoor minder kwetsbaar voor bodemingrepen. Archeologische resten hierdoor goed geconserveerd.'

Bij deze verwachtingswaarde is het volgende advies geformuleerd:

'Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 2500 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2500 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.'

De kruisarcering die direct naast het plangebied ligt, betekent een verstoring van dat gebied. De archeologische verwachting voor deze gebieden kan mogelijk naar beneden bijgesteld worden. Wanneer gronden met deze aanuïding worden geroerd, wordt geadviseerd om nader onderzoek te (laten) verrichten om de exacte oppervlaktediepte van de verstoring vast te stellen.

De rode driehoekjes met de daarbij behorende nummer duiden op een bekende vindplaats die onder het betreffende catalogusnummer is beschreven. De vindplaats met nummer 94 ligt buiten het plangebied.

Mede gelet op het gegeven dat de nieuwe woning niet groter zal zijn dan 2500 m2 is een nader onderzoek niet nodig.

Mocht er echter tijdens het uitvoeren van civiele werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt een meldingsplicht bij het bevoegd gezag (de gemeente Tubbergen) volgens de Monumentenwet 1988, artikel 53 en 54.

3.6 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling worden gemaakt in soortbescherming en gebiedsbescherming. Soortbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Gebiedsbescherming

Op de plek van de bestaande recreatiewoning zal de nieuwe recreatiewoning zoveel mogelijk worden teruggebouwd. De locatie Molenhofweg 10 te Reutum is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. De gemeente Tubbergen kent de volgende Natura 2000 gebieden: Springendal en Dal van de Mosbeek (Habitatrichtlijn). Bovendien is het perceel niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur zoals opgenomen in het Streekplan Overijssel 2000+, zie onderstaande uitsnede van de kaart van de Natuurbeleidskaart, waarop de ligging van de locatie blauw is omcirkeld.



Fragment Natuurbeleidskaart provincie Overijssel

Ter plaatse van het Almelo Nordhornkanaal is aangegeven dat daar bestaande natuur aanwezig is en nieuwe natuur aangelegd mag worden. De afstand tot dat kanaal bedraagt circa 100 m.

Het plangebied kent evenmin faunaknelpunten.

De geplande bouw, vervanging van één recreatiewoning door één nieuwe recreatiewoning, heeft geen invloed op deze natuur.

Soortbescherming (o.b.v. Flora- en Faunawet)

Gezien het biotoop van het plangebied en het verspreidingsgebied van beschermde soorten worden vaste rust en verblijfsplaatsen niet verwacht ter plaatse van het plangebied. Mogelijkerwijs maakt het plangebied deel uit van het foerageergebied van enkele beschermde soorten, maar gezien de zeer

geringe omvang van het voornemen kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Daarnaast is ruim voldoende alternatief foerageergebied in de directe omgeving.

Het plan voldoet aan de Flora- en faunawet en de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Voor alle initiatieven geldt overigens dat het bepaalde in artikel 2 van de Flora en Faunawet in acht dient te worden genomen. Hierin is bepaald dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Deze zorg houdt in ieder geval in 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.

3.7 Verkeer en vervoer

Met de vervanging van de bestaande recreatiewoning door een nieuwe recreatiewoning, doen zijn in de verkeer- en vervoersbewegingen geen wijzigingen voor.

De nieuw te bouwen recreatiewoning brengt geen nadelige effecten met zich mee op de verkeersbewegingen. Uiteraard zal tijdens de bouw het aantal verkeersbewegingen iets toenemen, maar zullen niet van dien aard zijn dat er een onaanvaardbare situatie ontstaat. Deze toename is slechts tijdelijk.

3.8 Externe Veiligheid

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

Voor risicovolle bedrijven geldt met name het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen is het Structuurschema buisleidingen (SBUI) van toepassing.

Uit de risicokaart Overijssel blijkt dat er in de directe omgeving van het perceel Molenhofweg 10 te Reutum geen inrichtingen aanwezig zijn die vallen onder het Bevi. Ook loopt geen buisleiding en geen route voor gevaarlijke stoffen door of langs het plangebied.



Fragment risicokaart Overijssel

Op enige afstand, op ruim 118 m aan de overzijde van het kanaal Almelo-Nordhorn ligt een buisleiding. Deze buisleiding is van de Nederlandse Gasunie NV en ligt op voldoende afstand van het plangebied.

De zwarte onderbroken cirkel (rechtsboven op de afbeelding) duidt op een plaatsgebonden risico.

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. De geldende regels zijn vastgelegd in het Besluit milieukwaliteitseisen Externe veiligheid inrichtingen en in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Een PR van 10^{-6} wordt in de regels voor ruimtelijke ordening en externe veiligheid echter als een relatief hoog risico beschouwd.

PR 10^{-6} Bij een PR van 10^{-6} is de kans dat een persoon op die afstand van het ongeval daadwerkelijk overlijdt nog redelijk groot.

Wegens dit soort relatief grote overlijdenskansen mogen er binnen de contour van 10^{-6} in principe geen kwetsbare objecten staan. Dit geldt voor situaties die (zijn) ontstaan na het moment waarop de betreffende norm is uitgebracht, te weten 1989 voor inrichtingen en 1996 voor transport.

De afstand van het plangebied tot aan de risicocontour bedraagt circa 300 m.

De risicocontour vormt geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

4 Financiële uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisering van het plan zal geheel geschieden op kosten van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Tubbergen zijn geen kosten verbonden aan de realisering van het plan.

Door de initiatiefneemster is een planschadeovereenkomst ondertekend, waardoor de gemeente op dat onderdeel evenmin risico's loopt.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Inspraak en overleg

De resultaten van de inspraak en het overleg worden te zijner tijd aan dit hoofdstuk toegevoegd.

5.1.1 Resultaat inspraakreactie

P.M.

REGULIERE BOUWVERGUNNING

Nr. 20090262 - 37

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tubbergen

GELEZEN:

de aanvraag om reguliere bouwvergunning van [REDACTED]
ingekomen op 8 juni 2010, voor het bouwen van een zomerwoning aan het adres Molenhofweg 10 in Reutum, kadastraal bekend gemeente Tubbergen, sectieletter en nummer: R 41.

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 de redelijke eisen van welstand;
- dat het bouwplan niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan *recreatiebedrijf 't Visoord* aangezien het bouwplan de maximale toegestane inhoud en hoogte overschrijdt;
- 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 27 juni 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;
- meer in het bijzonder dat uit het ingediende bodemonderzoek nr. 11023810 van Kruse Groep blijkt dat ondanks dat er enkele stoffen in verhoogde concentraties zijn aangetroffen, er geen milieuhygiënische bezwaren bestaan tegen het bouwplan;

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

BESLUIT:

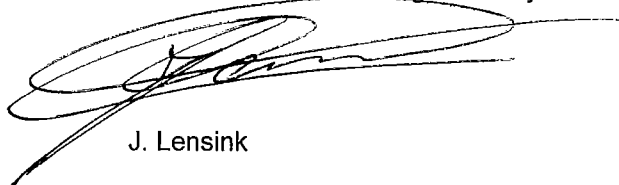
- A de gevraagde bouwvergunning te verlenen overeenkomstig de bij dit besluit behorende, als zodanig gewaarmerkte tekening(en) en omschrijving en aan die vergunning de navolgende voorschriften te verbinden:
- de regenwaterafvoeren dienen bovengronds beëindigd te worden, het regenwater dient bovengronds afgevoerd te worden naar het openbaar erf;
 - nadat de aanwezige recreatiewoning is gesloopt en alvorens wordt begonnen met de bouwwerkzaamheden dient er een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 plaats te vinden;
 - de resultaten van dit onderzoek dienen voordat wordt begonnen met de bouwwerkzaamheden aan ons te worden overlegd en door ons te zijn akkoord bevonden;
- 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 op de bouwlocatie is een 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;
- van de verhoogde gehalte(s) aan Nikkel, Cadmium, Cobalt en Zink die in het grondwater zijn aangetroffen kan worden aangenomen dat zij van nature voorkomen.

Tubbergen, 27 juni 2011

Verzonden: **28 JUN 2011**

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



J. Lensink

Bouwkosten:	€	80.325,00
(incl. BTW)		
Reguliere bouwvergunning	€	1.517,00
Welstandstoets	€	243,00
Bodemonderzoek	€	86,00
Toetsing erfbepantingplan	€	0,00
Ontheffing	€	4.890,00
Totaal leges	€	6.736,00

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen uw bouwvergunning. Maar wie heeft nagelaten tegen het ontwerpbesluit een zienswijze in te dienen, kan nu niet alsnog beroep instellen. In verband met uw bouwvergunning is tevens een projectbesluit genomen. Het projectbesluit en de bouwvergunning worden voor de mogelijkheid van beroep als één besluit aangemerkt. Bij het indienen van een beroepsschrift tegen de bouwvergunning moet dan ook gelijktijdig beroep worden ingesteld tegen het projectbesluit.

Het beroepsschrift moet schriftelijk en gemotiveerd binnen zes weken worden ingediend bij de Rechtbank Almelo, sector Bestuursrecht, Postbus 323, 7600 AH te Almelo, sector Bestuursrecht, Postbus 323, 7600 AH te Almelo. Deze zes weken gaan in de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd. Dit zal eerst gepubliceerd worden op de gemeentepagina in Op en Rond de Essen en op de gemeentelijke website.

U mag nog niet beginnen met bouwen!

Op grond van artikel 46 lid 6 van de Woningwet mag u pas gebruik maken van uw bouwvergunning op het moment dat het projectbesluit in werking treedt. Een projectbesluit treedt in werking met ingang van de na die waarop de beroepstermijn afloopt. U moet dus nog de beroepstermijn afwachten voordat u kunt beginnen met bouwen.

P R O J E C T B E S L U I T

Nr.: RME/20090262 - 37

Ontheffing ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening

Het college van burgemeester en wethouders van Tubbergen,

gelezen de aanvraag om bouwvergunning ingekomen op 8 juni 2010 van:

Naam	:	
Adres	:	
Postcode en woonplaats	:	
voor	:	het bouwen van een zomerwoning
op het perceel	:	Molenhofweg 10 in Reutum

overwegende dat:

- het bouwplan niet geheel in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan recreatiebedrijf 't Visoord aangezien het bouwplan de maximale toegestane inhoud en hoogte overschrijdt;
- een projectbesluit kan worden genomen met toepassing van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening;
- de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- het bouwplan niet in strijd is met rijks-, provinciaal of gemeentelijk beleid;
- het bouwplan niet in strijd is met relevante wetgeving onder meer op het gebied van water, milieu en externe veiligheid;
- het bouwplan niet onevenredige afbreuk doet aan of onevenredige hinder/beperkingen oplevert voor aangrenzende of nabije functies en bestemmingen;
- de aanvraag om bouwvergunning slechts kan worden ingewilligd na het nemen van het projectbesluit als bedoeld in de voorafgaande overweging en dat de aanvraag om bouwvergunning ingevolge het bepaalde in artikel 46, derde lid, van de Woningwet daarom mede moet worden aangemerkt als een aanvraag voor het nemen van een projectbesluit;
- het ontwerpbesluit op de aanvraag overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en dat door niemand gebruik is gemaakt van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen;
- Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn om op grond van het Delegatiebesluit bij raadsbesluit van 25 juni 2008 een projectbesluit te nemen.

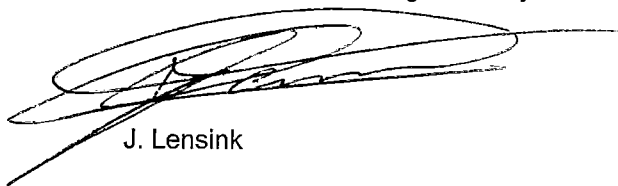
gelet op artikel 40, 44, 46,50 lid 3 van de Woningwet, artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening alsmede afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluiten:

het projectbesluit te nemen.

Tubbergen, 27 juni 2011

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Lensink', with a long horizontal stroke extending to the right.

Dit projectbesluit heeft betrekking op een aanvraag om bouwvergunning. Ingevolge artikel 46, lid 6, van de Woningwet worden de beslissing omtrent de aanvraag om bouwvergunning en een beslissing omtrent een aanvraag om een projectbesluit, voor zover deze beslissing ziet op het bouwen waarop de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft, voor de mogelijkheid van beroep ingevolge hoofdstuk 8 van de Algemene wet bestuursrecht als één besluit aangemerkt.