

Ruimtelijke onderbouwing

All weather-
paardenbak
Haarhuis-Huzink



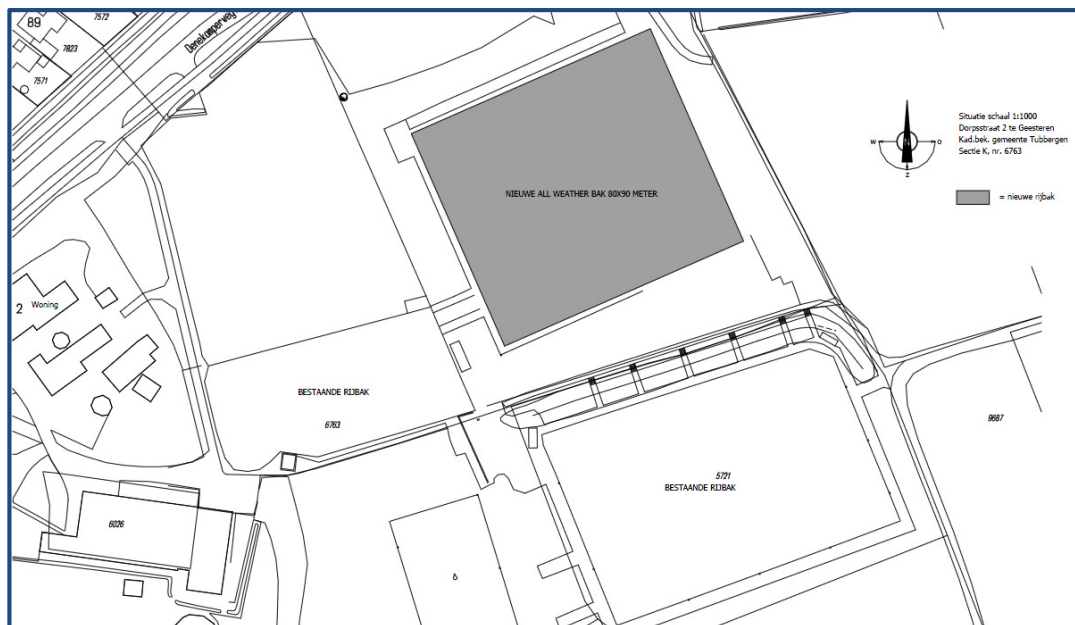
ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES

Hoofdstraat 43 | 7625 PB Zenderen | T 074 - 255 70 20 | www.ad-fontem.nl | info@ad-fontem.nl

**Ruimtelijke
onderbouwning**

**All weather-
paardenbak
Haarhuis-Huzink**



Projectnummer: 12JA001

Opdrachtgever: Building Design
Hoofdstraat 43
7635 PB Zenderen

Contactpersoon gemeente Tubbergen: Mevrouw I. Leferink
Postbus 30
7650 AA Tubbergen

Auteur: E. Rupert
Zenderen, 6 februari 2012

Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV
Hoofdstraat 43
7625 PB ZENDEREN
Telefoon 074 - 2557029
Internet www.ad-fontem.nl
Email info@ad-fontem.nl

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens op het perceel kadastraal bekend gemeente Tubbergen, sectie K, nummer 6763 te Geesteren een nieuwe all weather-paardenbak te realiseren aan de oostzijde van het erf, ter vervanging van de op dezelfde plek reeds aanwezige kleinere paardenbak. Deze bestaande paardenbak is te klein, helt af en is niet conform het geldende bestemmingsplan.

Op het terrein ligt volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2006" de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden". De nieuw te realiseren all weather-paardenbak biedt betere gebruiksmogelijkheden voor CSI Twente (het internationaal concours hippique voor springruiters) en door rijvereniging St. Joris.

Dit gebruik past niet binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden". De paardenbak is daarmee strijdig met het bestemmingsplan. Zie voor een nadere uiteenzetting de volgende paragraaf.

De gemeente wil aan de realisatie van de all weather-paardenbak medewerking verlenen, maar de hiervoor benodigde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien de hiervoor beschreven strijdigheid wordt opgeheven. Daarom zal de zgn. uitgebreide procedure (projectafwijakingsbesluit) worden doorlopen, waarbij conform artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een ruimtelijke onderbouwing benodigd is. Het onderhavige document voorziet hierin.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

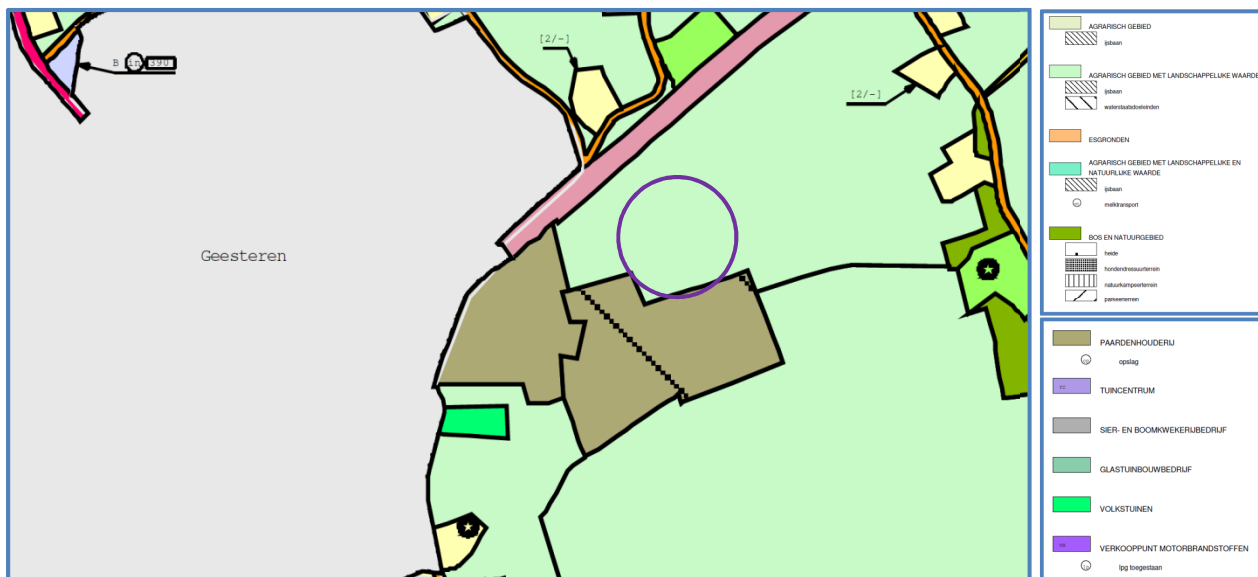
Het plangebied valt in het bestemmingsplan "Buitengebied 2006" van de gemeente Tubbergen, vastgesteld door de raad van de gemeente Tubbergen op 6 juni 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 23 januari 2007, en het bestemmingsplan "Buitengebied 2006, partiële herziening inhoudsmaat woningen" (vastgesteld 3 november 2009 en onherroepelijk 31 december 2009).

Bestemmingsplan "Buitengebied 2006"

Op het plangebied ligt de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" (artikel 5), zie de afbeelding op de volgende pagina. Op gronden met die bestemming zijn toegestaan de uitoefening van het agrarisch bedrijf, boom- en sierteelt, het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke waarden, zoals deze met name tot uitdrukking komen in het verkavelingspatroon, reliëf (waaronder steilranden en essen), beplanting en in het onverharde wegenpatroon, de waterhuishouding en recreatief medegebruik. Onder een 'agrarisch bedrijf' wordt verstaan: een veehouderij-, akkerbouw- of tuinbouwbedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij, een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij, een sier- en boomkwekerijbedrijf of een gebruiksgesichte paardenhouderij. Een 'gebruiksgesichte paardenhouderij' is volgens dit bestemmingsplan een paardenhouderij waar het gebruik van paarden voorop staat, dat wil zeggen ten behoeve van recreatie en sport. De paardenbak zal worden gebruikt ten behoeve van CSI Twente en door rijvereniging St. Joris, waarmee duidelijk is dat dit onder de noemer 'recreatie en sport' valt. Geconcludeerd kan worden dat het hebben/houden van een paardrijbak niet agrarisch van aard is en daarmee niet past binnen de ter plaatse geldende bestemming.

Deze bestemming bepaalt bovendien dat het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden en het aanbrengen, dan wel wijzigen van drainagesystemen op deze locatie aanlegvergunningplichtig is. Een aanlegvergunning wordt alleen verleend indien de agrarische waarde en functie en/of de landschappelijke waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Het bestemmingsplan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden om op een planologisch-juridisch passende wijze in de nieuwe situatie te voorzien. Medewerking kan enkel worden verleend middels een buitenplanse planologische procedure, in dit geval een projectafwijakingsbesluit.



Uitsnede uit de plankaart van het vigerende bestemmingsplan, met het plangebied paars omcirkeld

2. HET PLAN

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de bestaande en de gewenste situatie voor het perceel.

2.2 Bestaande situatie

Op de locatie van de te realiseren paardenbak bevindt zich sinds twee jaar een kleine paardenbak en er direct naast liggen twee rijbakken allen deel uitmakende van Erve Maathuis, welke aan de zuidoostelijk rand van Geesteren ligt.

Erve Maathuis en de ernaast aan de zuidoostzijde gelegen es zijn al vele jaren de locatie van het voor deze regio zeer belangrijke CSI Twente, het internationaal concours hippique voor springruiters. CSI duurt ruim een week en het terrein bestaat onder andere uit de hoofdpiste, een wedstrijdterrein, twee losrijpistes, een strodorp, een VIP-hospitality, een stallencomplex en diverse parkeerterreinen. Hierop vinden plaats de internationale springrubrieken (CSI****/ 4 FEI-sterren, CSI** / 2 FEI-sterren), shows, landelijke springrubrieken, ponyspringrubrieken en drie feestavonden met bekende showorkesten en artiesten.

De locatie waarop ook de komende 10 jaar CSI Twente zal plaatsvinden ligt op een lage stuwwal. De paardenbak wordt op de flank daarvan gerealiseerd. Deze stuwwal bestaat voornamelijk uit open weidegrond, zonder bomen, struiken of wegen. Geomorfologisch gezien is de planlocatie aan te duiden als 'diepe erosiedalen met natte, zandige bodems'.

De stuwwallen bij Tubbergen, Geesteren en Albergen liggen als duidelijk herkenbare elementen in een relatief open agrarisch landschap. Het oude cultuurlandschap op deze geïsoleerde stuwwallen heeft historisch landschappelijke waarde. De karakteristiek van open glooiende essen, de kampen die als een krans rond deze essen liggen en de oude bebouwingsstructuur.



Luchtfoto met geel omcirkeld het plangebied, links Geesteren en middenonder de es/stuwval



Links de es, in het midden de bestaande bak, geel omkaderd de toekomstige bak en rechts Erve Maathuis

2.3 Beoogde situatie

Het is de bedoeling dat de all weather-paardenbak een belangrijke rol vervult tijdens CSI Twente. De rest van het jaar zal de bak gebruikt worden door rijvereniging St. Joris. De grootte van de te realiseren bak is voor de rijvereniging ideaal, omdat deze zeer geschikt is voor het houden van concoursen en omdat hindernissen kunnen blijven staan.

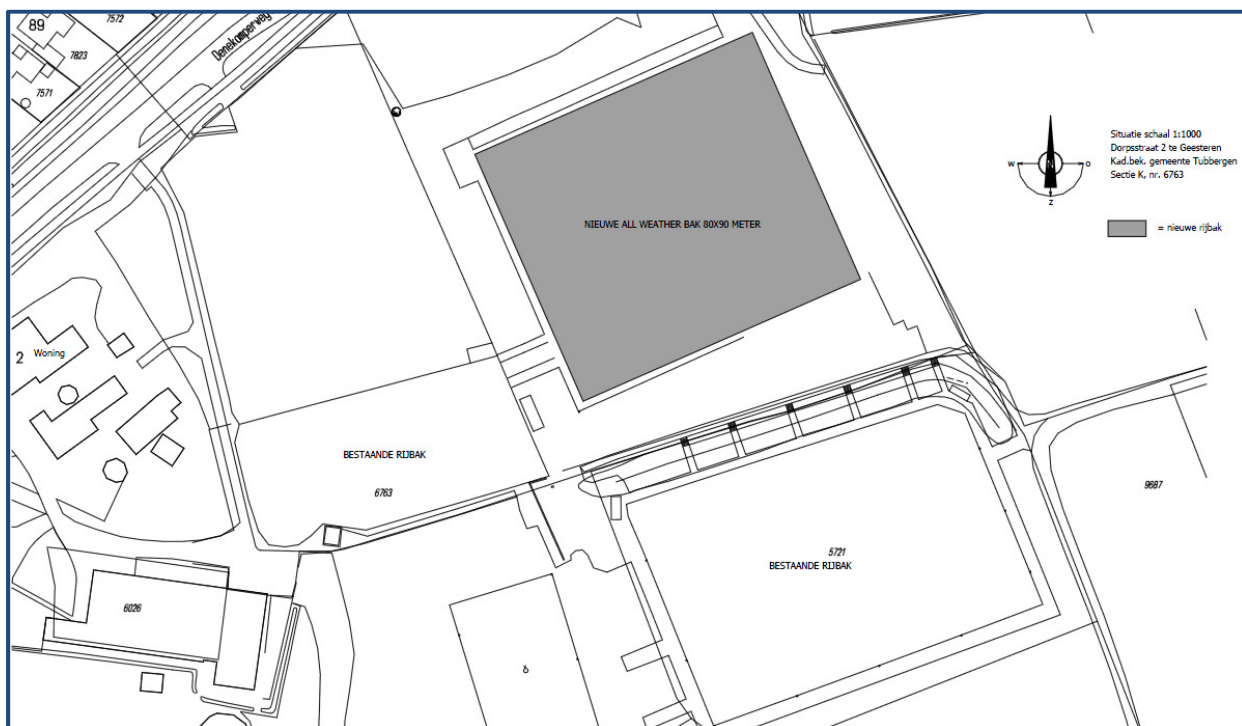
De bak heeft een oppervlak van 80x90 meter en wordt gerealiseerd op de plek van de bestaande paardenbak, welke is gelegen tussen twee bestaande rijbakken en de Denekamperweg. De paardenbak wordt voorzien van een omheining van 1.20 meter hoog, welke is voorzien van een landschappelijk passende kleur en bestaande uit houten palen waaraan horizontaal een dubbele houten kantplank wordt bevestigd. Daaromheen komt klinkerbestrating met een breedte van circa 2.30 meter. Rondom de bak komen geen lichtmasten.

De paardenbak en omliggende bestrating worden in verband met een goede werking van het drainagesysteem horizontaal waterpas aangelegd op een aflopende ondergrond (de stuwwalflank). Daartoe wordt de ondergrond aan de noordzijde circa 80 centimeter opgehoogd en aan de zuidzijde circa 20 centimeter verlaagd. De bestrating tussen de wedstrijdbak aan de zuidzijde en de te realiseren bak wordt mee verlaagd. Het horizontaal aanleggen van de bak en voornoemde bestrating heeft als voordeel dat deze hierdoor vanaf de Denekamperweg niet meer zichtbaar zijn, hetgeen wel het geval is in de huidige situatie. De stijrand die aan de noordzijde door de ophoging ontstaat wordt afgeschermd met meidoorn, waardoor deze vanaf de Denekamperweg niet te zien is.

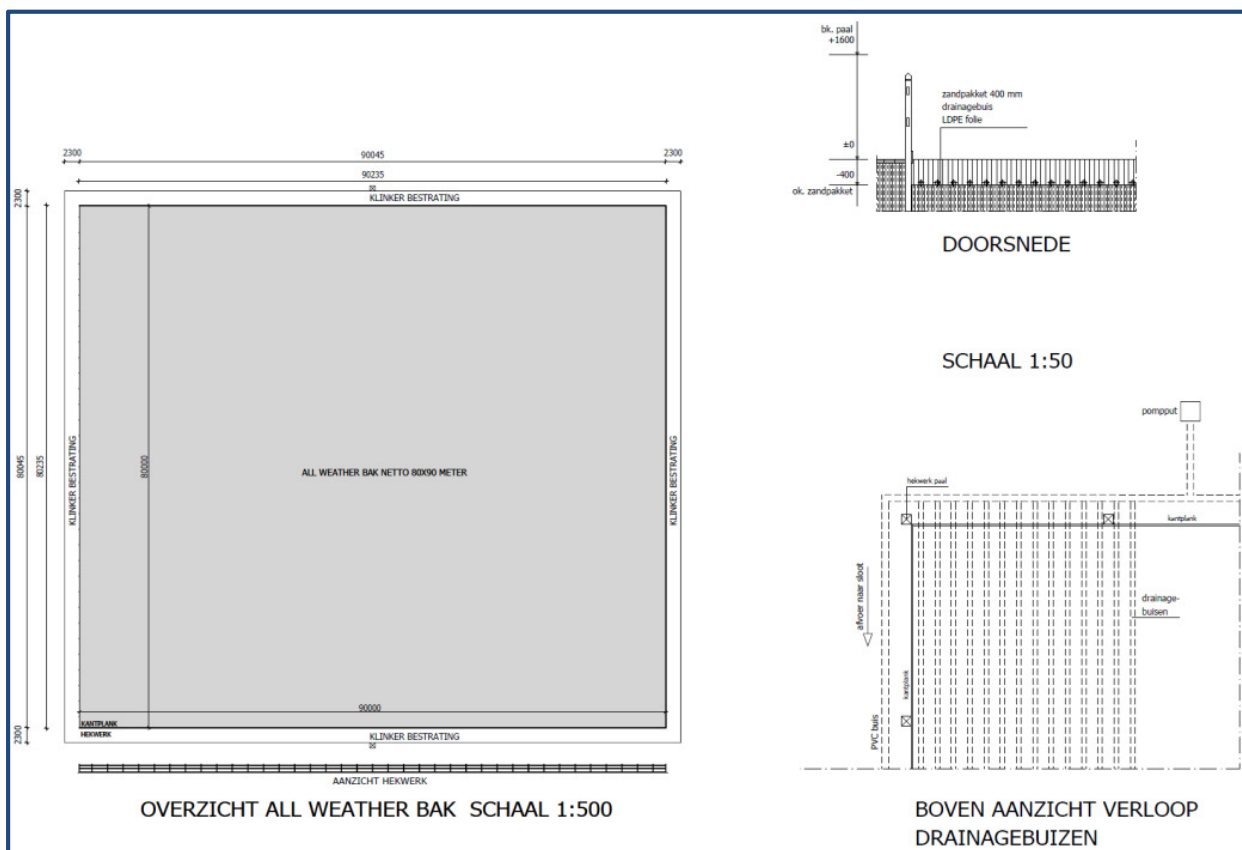
De paardenbak krijgt een 40 cm dik zandpakket welke door een waterdichte LDPE-folie gescheiden is van de om- en onderliggende grond. In dit zandpakket bevindt zich drainage waardoor er sprake is van een min of meer gesloten watersysteem en waardoor de vochtconditie van het zandpakket altijd zoveel mogelijk onveranderd blijft. Zo is de bak onder (nagenoeg) alle weersomstandigheden te gebruiken. De vochtconditie wordt via een besturingskast aangestuurd en op peil gehouden. Als er in de bak een tekort aan water is dan wordt er water bijgepompt, uit een diepere grondwaterlaag of uit nog aan te leggen oppervlaktewater. Momenteel vindt onderzoek plaats naar de mogelijkheden, mede in relatie tot het lokale watersysteem. Een teveel aan water in de bak wordt afgevoerd op de nabijgelegen sloot.

De afbeeldingen op de volgende pagina geven een beeld van de beoogde situatie.

Door het hierboven beschreven plan wordt het aangezicht vanaf de Denekamperweg minder rommelig.



Situering van de all weather-bak



Overige details van de all weather-bak

3. ONDERZOEK

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Uitwerkingen van deze Nota zijn onder andere de Agenda voor een Vitaal Platteland. Hierin is opgenomen dat de vitaliteit van een gebied wordt bepaald door een bloeiende economie, goede woonomstandigheden, een levendige sociale structuur en een sterke identiteit, een gezond functionerend ecosysteem en een aantrekkelijk landschap. Juist vanwege de samenhang tussen die factoren is deze Agenda voor een Vitaal Platteland als een integrale kabinetsnota geschreven. Veel van dit rijksbeleid is nader uitgewerkt in het hieronder beschreven provinciaal beleid.

3.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Overijssel (vastgesteld op 1 juli 2009) gaat uit van een integrale benadering die gericht is op een duurzame ontwikkeling met versterking van ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit is in de Omgevingsverordening als volgt gedefinieerd: de gevolgen van menselijk handelen en natuurlijke processen die de ruimte geschikt maken en houden voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit is het totaal van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. Het gaat dan niet alleen om de waarden die gebieden en objecten nu hebben, maar ook om de potenties om waarden tot ontwikkeling te brengen. Deze waarden hebben betrekking op eigenheid, identiteit, herkenbaarheid, bruikbaarheid en continuïteit.

Sturen op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid betekent, naast het beschermen van bestaande kwaliteiten, vooral inzetten op het leggen van nieuwe verbindingen tussen bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Het sturingsprincipe is vertaald naar een uitvoeringsmodel. Met dit model wordt bepaald of er aan een ontwikkeling behoefte is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden op basis van de Catalogus Gebiedskenmerken. Aan de hand van de drie 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. De drie niveaus komen hieronder aan de orde.

1. Generieke beleidskeuzes (of)

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, waarbij als uitgangspunt geldt dat de ruimte zuinig en zorgvuldig moet worden benut. Dit houdt in dat de provinciale woningbouwopgave eerst door herstructurering, transformatie of inbreiding moet worden gerealiseerd. Pas als dit onvoldoende blijkt voor het aantal woningen en de kwaliteit van de woonomgeving kan uitbreiding van het stedelijk gebied 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. Onderhavig plan houdt voldoende rekening met de relevante generieke beleidskeuzes.

2. Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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

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

- nationaal landschap: Noordoost-Twente
- buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte: mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens

De te realiseren all weather-bak draagt bij aan de CSI en vestigt via die weg de aandacht op het bijzondere landschap van Noordoost-Twente. Het plangebied ligt in een gebied waarin veel functies passen (mixlandschap), waaronder het onderhavige plan.

3. Gebiedskenmerken (hoe)

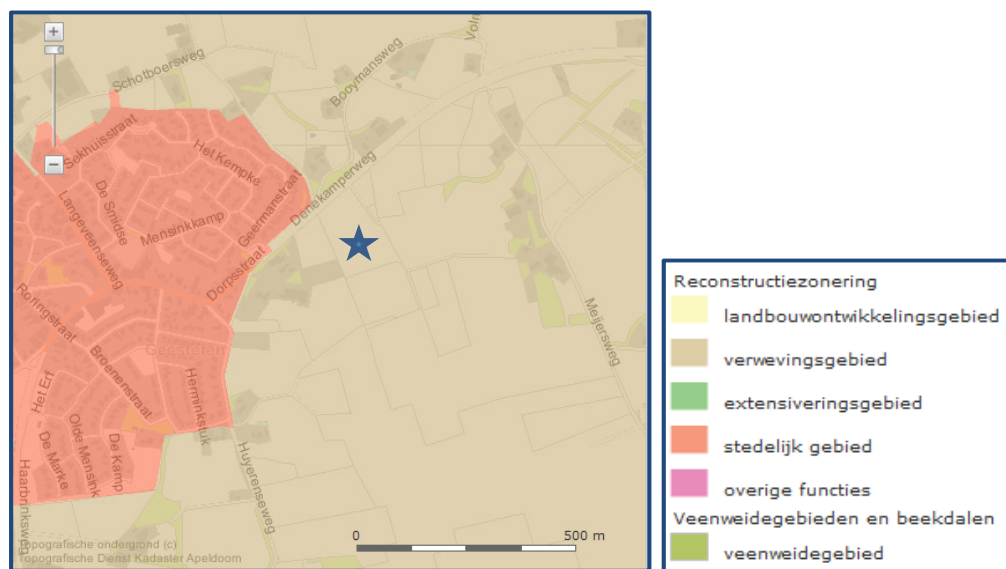
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De nieuwe ontwikkeling moet zoveel mogelijk aansluiten bij de gebiedskenmerken. De voor onderhavige locatie geldende lagen met bijbehorende gebiedskenmerken zijn:

- natuurlijke laag: beekdalen en natte laagtes
- laag van het agrarisch cultuurlandschap: essenlandschap

Onderhavig plan behoud aanwezige waardevolle gebiedskenmerken, zie ook de volgende subparagraaf.

Reconstructieplan Salland-Twente en Natuurgebiedsplan

De planlocatie is in het kader van het reconstructieplan Salland-Twente aangewezen als verweingsgebied. Zie onderstaande uitsnede van de reconstructiekaart, waarop de ligging van het plangebied met een ster is weergegeven.



Uitsnede plankaart reconstructieplan Salland-Twente

Het verwevingsgebied is gericht op de verweving van landbouw, wonen en natuur. Hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij is mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

In de nabijheid ligt geen (te realiseren) EHS of Natura 2000-gebied. Verdere beperkingen die ten aanzien van de beoogde ontwikkeling door dergelijke aanwijzingen eraan zouden worden gesteld blijven derhalve achterwege.

Conclusie

Gesteld kan worden dat de realisatie van een all weather-bak op de beoogde locatie niet in strijd is met het provinciaal beleid zoals dat is verwoord in de 'Omgevingsvisie Overijssel'.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Landschapsontwikkelingsplan Gemeente Tubbergen

Hoofddoel van het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. Meer concreet is het de bedoeling dat het LOP een bijdrage levert aan:

- behoud, herstel, versterking en vernieuwing van landschappelijke kwaliteiten;
- een vitaal en veerkrachtig landschap;
- het zonodig bijsturen van ruimtelijke ontwikkelingen zodat ze een bijdrage leveren aan de versterking van de landschappelijke kwaliteiten ter plekke;
- een gezamenlijke aanpak van overheden, organisaties, instanties en particulieren.

Het is de bedoeling met het LOP vooral kansen voor ontwikkelingen in het landschap te creëren en stimuleren.

Voor het plangebied geldt het volgende:

- Streefbeeld 2015: hoofdaccent landschap en cultuurhistorie en nevenaccent recreatie.
- Landschapstype: oud cultuurlandschap; essen en kampen.

Het landschappelijk streefbeeld bij dit landschapstype is een agrarisch cultuurlandschap dat gekenmerkt wordt door een rijke kleinschalige verweving van groenstructuren en paden. Op de overgang van de open essen en kampen op de hogere delen naar de lagere delen, ligt een compositie van landschapselementen (zoals houtwallen, singels en geriefhoutbosjes) en verspreide erven in Twentse stijl.

Rond de kransessen (bv. in Tubbergen-Albergen) en rond grote escomplexen vormen de erfensembles en beplantingen kleinschalige randen rond de grote open ruimten. De ervenclusters zijn compact met elkaar verweven door een netwerk van houtsingels, bosjes, erfbeplantingen en routes. Voorbeelden vormen onder andere de randen van grote oude escomplexen bij Fleringen, Tubbergen, Albergen, Geesteren en Reutum. Tentakels van beplantingen en routes leggen verbindingen tussen de verspreide groen aangeklede erven.

Door de combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling langs de randen wordt niet alleen de kleinschaligheid van de randen benadrukt, maar ook nog eens het open karakter van de essen. Het open karakter, de bolling en steilranden van de essen en kampen is als een geheel herkenbaar. De essen en kampen zijn over het algemeen in agrarisch gebruik.

De ontwikkelingsrichting bij landschapstype 'oud cultuurlandschap; essen en kampen' is herstel en versterken landschapswaarden. Herstel en versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden is van toepassing in gebieden waar de gaafheid is verminderd en waar landschapsherstel wenselijk is om de herkenbaarheid van het gebied te vergroten.

Daarnaast vallen hieronder gebieden waar een stevige (ruimtelijke) landschapsstructuur noodzakelijk is, bijvoorbeeld in gebieden waar de verstedelijkingsdruk hoog is.

Gestreefd wordt naar herstel en versterking van de fijnmazigheid en verwevenheid van het landschap door aanleg van groenblauwe structuren in een netwerk van o.a. houtwallen, singels bosjes, erfbeplantingen en paden. Dit betreft geen aanleg van nieuwe structuren, maar herstel van oude structuren.

Geesteren ligt in een essenlandschap. Dit oude cultuurlandschap wordt gekenmerkt door grote hoogteverschillen, die gevormd zijn door grote bolle escomplexen en beekdalen. De escomplexen hebben een open karakter en landbouwkundige functie. Waar gaafheid is verminderd en waar landschapsherstel wenselijk is worden de essen hersteld door de bolling en de steilranden van de essen als één geheel te behouden. Langs de randen van de es liggen houtsingels- en wallen en de erven worden gekenmerkt door erfbeplanting. Gedeeltelijk is beplanting gerooid waar deze de bedrijfsvoering belemmerde. De beplanting dient bij dit soort ontwikkelingen gecompenseerd te worden aan de randen van de essen. Natuurontwikkeling en waterretentie worden gekoppeld aan het beekdalsysteem, zoals aan de Hunzerbeek en Markgraven. Hiermee sluit het LOP aan op de Kaderrichtlijn Water (KRW).

Grondgebonden landbouw is het meest gewenste grondgebruik voor de essen. Het gebied valt in het Reconstructieplan onder het verwevingsgebied (de zuidwestelijke punt uitgezonderd), hier gaan landbouw, natuur en recreatie samen; hervestiging op locaties van bestaande boerderijen of uitbreiding van de intensieve veehouderij wordt onder voorwaarden toegestaan.

Aandachtspunten en kansen:

- Actief herstel van kleine landschapselementen, erfbeplantingen en steilranden
- Stimuleren grondgebonden landbouw op de essen
- Aanleg van recreatieve paden, herstel en/of openstellen kerkpaden
- Natuur koppelen aan beekdalsysteem (Hunzerbeek en Markgraven) sluit aan op KRW
- Waterschapsbeleid Waterschap Regge en Dinkel: water is deels rond de beek een ordenend principe
- Natuurontwikkeling en extensieve functies concentreren in het beekdal (sluit aan op RKK 'De Ruimte').

Algemene kwaliteitseisen bij ontwikkelingen in het essen en kampenlandschap:

- Behoud van de kernkwaliteiten van het oude cultuurlandschap, zoals essen en kampen, kleinschalige structuur van houtsingels, reliëf
- Het erf is onderdeel van het omliggend landschap, door erfbeplanting onderdeel te laten zijn van aanwezige omringende beplanting, of door met erfbeplanting een aanzet te geven
- Sterke afwisseling van open en besloten beplantingselementen
- Geen harde erfafscheidingen aanbrengen.

Specifieke kwaliteitseisen bij ontwikkelingen op essen op de stuwwalflanken:

- Behoud van ruime doorzichten en creëren van nieuwe doorkijkjes
- Zicht op de es waarborgen
- Een haakse oriëntatie van beplantingen op de weg
- Erfafscheidingen parallel aan de weg laag houden
- Bijdragen aan de kleinschaligheid van de randen van escomplexen.

De bestaande karakteristiek van de es aan die zijde van Geesteren is het open karakter, omzoomd met redelijk kleinschalige (boeren)erven. Op de locatie van het plangebied kan dit niet of nauwelijks worden versterkt. De paardenbak wordt tussen Erve Maathuis (relatief kleinschalig) en de es (grootschalig en open) gerealiseerd. Gezien de maat en ligging (beperkt oppervlak, beperkte hoogte, gelegen nabij Geesteren en niet op hoogste punt van de es) en de vormgeving (transparant, houten hekwerk in een landschappelijk passende kleur) vormt de paardenbak een passende overgang tussen het kleinschalige en grootschalige. De es zelf blijft in tact, het zicht erop wordt door het plan niet belemmerd en reeds aanwezige erfbeplanting en houtwallen blijven onveranderd, dus de bestaande karakteristiek blijft behouden.

Doordat de stuwwalflank aflopend is en de paardenbak horizontaal wordt aangelegd, wordt de stuwwal aan de noordzijde van de paardenbak enigszins opgehoogd (circa 100 cm). Dit verstoort het landschapsbeeld niet, daar er overeenkomsten zijn met de in de directe omgeving veel voorkomende steilranden (landschappelijk karakteristiek).

3.2 Milieu

Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de bedrijven en milieuzonering is onderzocht of het plan zal leiden tot hinder voor geurgevoelige objecten zoals woningen. De te realiseren paardenbak maakt deel uit van Erve Maathuis, waar paarden worden gehouden. Dit valt onder de categorie 'paardenfokkerij' (SBI2008-code 0143.1) in de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering. Daar hoort een geurafstand van 50 meter bij. Binnen 50 meter afstand van het plangebied bevinden zich geen geurgevoelige objecten.

Geluid

De wet geluidshinder vormt sinds eind jaren 70 een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De wet geluidshinder biedt bescherming aan geluidsgevoelige objecten tegen geluidshinder. Deze wet heeft een sterke link met de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

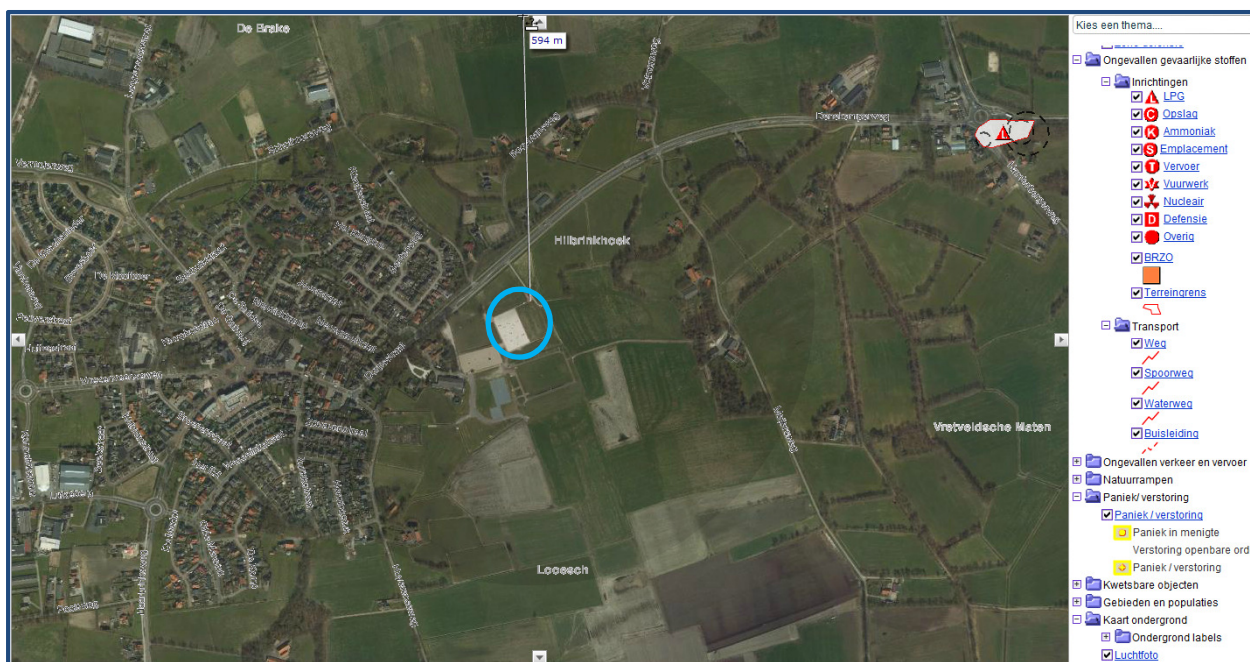
De te realiseren paardenbak wordt niet als geluidgevoelig aangemerkt en heeft tevens geen negatief effect op geluidgevoelige objecten.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid in het kader van een ruimtelijke procedure is het noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en de plaatsgebonden groepsrisico's. Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee per hectare en dienst- of bedrijfswoningen) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

Onder beperkt kwetsbare objecten worden onder anderen verstaan hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Een paardenbak is qua externe veiligheid niet te beschouwen als risicovol, waardoor er geen rekening hoeft te worden gehouden met kwetsbare objecten. Het is eveneens geen (beperkt) kwetsbaar object, maar er zijn wel vaak een beperkt aantal mensen aanwezig. Uit onderstaande afbeelding blijkt dat zich binnen 600 meter geen risicovolle objecten bevinden. Geconcludeerd mag worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het voorgenomen plan.



Uitsnede risicokaart met blauw omcirkeld het plangebied

Bodem

Het besluit bodemkwaliteit streeft naar een duurzaam bodembeheer. Om deze duurzaamheid te waarborgen dient er een balans te zijn tussen de bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu en het gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen.

Op het terrein wordt niet verbleven zoals bedoeld in de Woningwet, waardoor een verkennend onderzoek conform NEN 5740 niet nodig is. Voor eventueel bij de aanleg vrijkomende grond zal een passende bestemming gezocht moet worden. Deze bestemming moet worden gemeld via het meldpunt bodemkwaliteit. Als het binnen de gemeentes Twenterand, Tubbergen, Almelo, Borne, Hengelo blijft hoeft het niet onderzocht te worden, maar kan worden verwezen naar de Bodemkwaliteitskaart van Tubbergen. Wordt het ergens anders gebruikt dan zal het wel onderzocht worden.

Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. De EU heeft Nederland inmiddels derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) verleend. De maatregelen staan genoemd in het NSL.

Op grond van art 5.16 Wm moeten bestuursorganen nagaan of besluiten op grond van de Wro gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit.

In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de regeling is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Zelfs grote projecten met 1.500 nieuwe woningen vallen nog onder de Regeling NIBM. Daarom kan gesteld worden dat onderhavig project, het aanleggen van een paardenbak op de plek van een kleinere paardenbak, niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een verdere toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig.

3.3 Waterhuishouding

Het plan is voorgelegd aan waterschap Regge en Dinkel uitgevoerd. Deze geeft aan dat de te realiseren bak ligt op de rand van een gebied dat in de toekomst incidenteel zou kunnen inunderen vanuit de richting Meijersweg. Of dat ook daadwerkelijk gebeurd wordt betwijfeld. Het waterschap geeft een positief wateradvies over het te realiseren plan. Er dient wel rekening mee gehouden te worden met het feit dat er zo nu en dan aan de noordrand van de bak hoge grondwaterstanden kunnen voorkomen (GHG +/-40 cm onder het huidige maaiveld).

De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

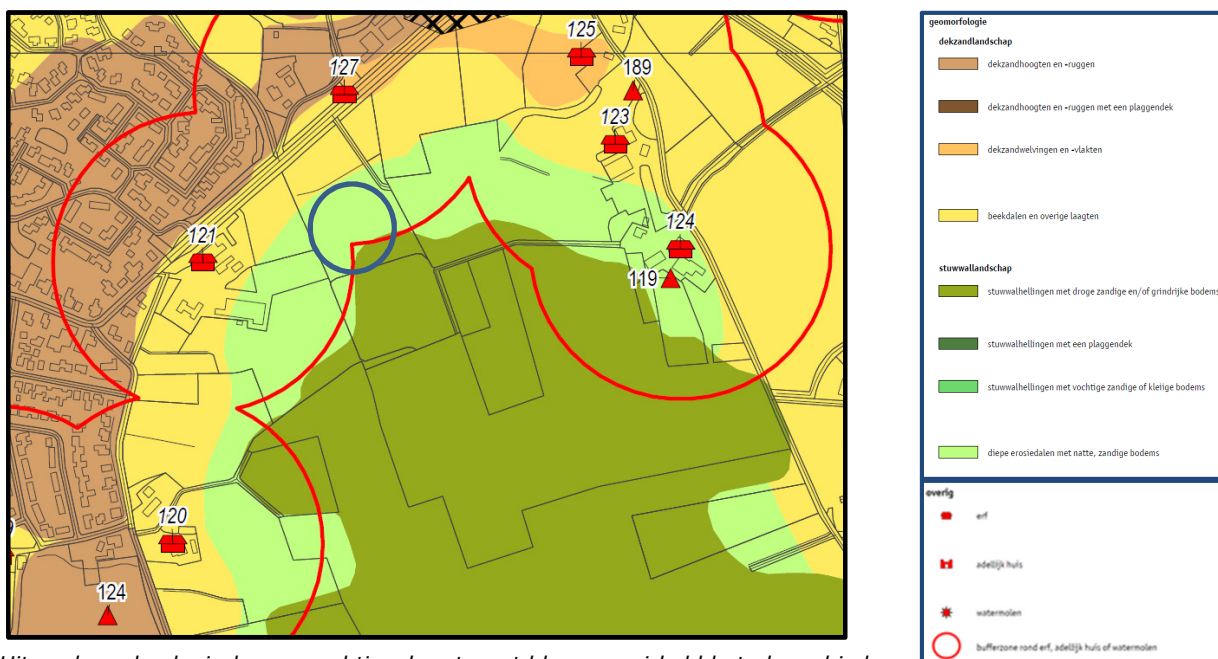
3.4 Archeologie

De gemeente Tubbergen hanteert een archeologische verwachtingskaart. Aan de hand van deze kaart wordt besloten of er archeologisch onderzoek nodig is. De archeologische verwachtingskaart is voor het overgrote deel gebaseerd op de opbouw van het landschap en de landschappelijke ligging van bekende archeologische vindplaatsen. Zie hieronder een uitsnede uit de kaart.

De verwachtingswaarde is voor het grootste deel van het plangebied laag voor archeologische resten uit alle perioden. Archeologische resten bevinden zich in deze gebieden vlak onder het maaiveld en zijn daardoor kwetsbaar voor bodemingrepen. Deze resten zijn hierdoor vaak minder goed geconserveerd. Hieruit vloeit voort dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in plangebieden die groter zijn dan 5.000 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 5.000 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

Het plangebied is gelegen binnen de bufferzone van twee archeologisch waardevolle erven met de erfnummers 121 (Denekamperstraat 2, Geesteren) en 127. Op dergelijke locaties is archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 2.500 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2.500m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

Het plangebied is circa 7.500 m², maar er wordt ontgraven tot 40 cm diepte. Gezien de ontgravingsdiepte acht de rayon-archeoloog van de gemeente Tubbergen een archeologisch onderzoek niet nodig.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart, met blauw omcirkeld het plangebied

3.5 Flora en fauna

Het plangebied is reeds in gebruik ten behoeve van de paardenhouderij en er bevindt zich reeds een paardenbak. Hierdoor is met voldoende zekerheid te stellen dat zich ter plaatse geen bijzondere natuurwaarden bevinden. Gezien de beperkte afwijking van de bestaande situatie heeft het voorgenomen plan tevens geen invloed op natuurwaarden in de directe omgeving.

3.6 Mobiliteit en parkeren

De All weather-paardenbak zal deeluitmaken van Erve Maathuis en ook daar naartoe ontsloten worden. Daarnaast heeft het perceel ook een eigen ontsluiting op de Denekamperweg. De paardenbak brengt geen noemenswaardig extra verkeersbewegingen met zich mee.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling ten behoeve waarvan afgeweken wordt van het geldende bestemmingsplan, is een particulier initiatief en wordt door de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico ontwikkeld. Voor de gemeente zijn daar verder geen kosten aan verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen om bouwvergunning/omgevingsvergunning. Die kosten worden door middel van het heffen van leges gedekt.

3.8 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat de voorgenomen bestemmingsplanafwijking maatschappelijk draagvlak heeft. Gezien de beperkte afwijking van het ter plaatse geldende bestemmingsplan wordt informeel afstemming met derden hierover niet nodig geacht.

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat het plan met de wettelijk verplichte en andere door de gemeente erkende overlegpartners wordt besproken. Daarnaast dient de Raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Het ontwerpbesluit en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen zullen, voor een periode van zes weken, ter inzage gelegd worden voor zienswijzen. Eventueel ingediende zienswijzen zullen worden beoordeeld en meegenomen worden in de besluitvorming.

4. Samenvattende afweging

De gemeente Tubbergen en paardensport zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Van oudsher kan men in de gemeente paardenliefhebbers aantreffen. De gemeente wil het potentieel aan mogelijkheden die paarden bieden uitbreiden om zo economische vooruitgang te stimuleren. Het meest in het oog springend is op sportgebied het jaarlijks internationale springconcours CSI Twente. De te realiseren all weather-paardenbak biedt CSI Twente nog meer mogelijkheden voor een hoogwaardig evenement. Tegelijk beschikt de plaatselijke rijvereniging St. Joris met de paardenbak ook over betere sportfaciliteiten.

Door de paardenbak en omliggende bestrating horizontaal te leggen (in plaats van aflopend zoals nu het geval is) en af te schermen met meidoorn verdwijnen de bak en bestrating grotendeels uit het zicht vanaf de Denekamperweg. Dit komt het aanzicht op de es en het landschap ten goede. De paardenbak wordt tussen Erve Maathuis (relatief kleinschalig) en de es (grootschalig en open) gerealiseerd. Gezien de maat en ligging (beperkt oppervlak, beperkte hoogte, gelegen nabij Geesteren en niet op het hoogste punt van de es) en de vormgeving (transparant, houten hekwerk in een landschappelijk passende kleur) vormt de paardenbak een passende overgang tussen het kleinschalige en grootschalige. De es zelf blijft in tact, de bak belemmert het zicht erop niet en reeds aanwezige erfbeplanting en houtwallen blijven onveranderd, dus de bestaande karakteristiek blijft behouden en wordt zelfs versterkt door de meidoornhaag. Het plan sluit aan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en voldoet aan de milieuruimtelijke wetgeving. Het plan heeft geen effect op eventueel aanwezige flora&fauna en archeologie. Er wordt op gepaste wijze met eventueel vrijkomende grond en het lokale watersysteem omgegaan.

Het nu geldende bestemmingsplan staat de realisatie van de omheining reeds toe en middels een aanlegvergunning ook het (tijdelijk) ontgraven, ophogen en de drainage. Indien men het plan toetst aan het aanlegvergunningstelsel dan voldoet het daar nagenoeg geheel aan, omdat de agrarische waarde en functie en/of de landschappelijke waarden van de gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad en tevens worden de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig verkleind. Het paardrijden en trainen is op een groot deel van de omliggende percelen reeds toegestaan. De afwijking van het bestemmingsplan is dus beperkt.

Gezien het (maatschappelijk) belang van CSI Twente, de verbetering van het aanzicht op de es en de aanwezige landschappelijke waarden, het feit dat zich op dezelfde plek reeds een paardenbak bevindt, het feit dat de belangen van derden door het plan niet onevenredig worden geschaad en het feit dat de afwijking van het geldende bestemmingsplan beperkt is, wordt medewerking aan het in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven plan wenselijk geacht.