



GEMEENTE TUBBERGEN

Bestemmingsplan Oldenzaalseweg 144 Fleringen

Juli 2018

Vastgesteld



Bestemmingsplan Oldenzaalseweg 144 Fleringen

Plannaam: Oldenzaalseweg 144 Fleringen
IMRO-nummer: NL.IMRO.0183.BUIBPOLDENZLSEW144-VG01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Juli 2018



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	10
2.1	LANDSCHAP EN OMGEVING	10
2.2	HET PLANGEBIED	10
2.3	VERLENGDE BROEKDIJK 16, KLOOSTERHAAR	11
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	SLOOP	12
3.2	ERF & LANDSCHAP	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	24
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
5.1	GELUID	28
5.2	BODEMKWALITEIT	29
5.3	LUCHTKWALITEIT	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	30
5.5	MILIEUZONERING	32
5.6	GEUR	34
5.7	ECOLOGIE	35
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	38
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	41
6.1	VIGEREND BELEID	41
6.2	WATERPARAGRAAF	42
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	43
7.1	INLEIDING	43
7.2	OPZET VAN DE REGELS	43
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	45
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	47
9.1	VOOROVERLEG	47
9.2	INSPRAAK	47
9.3	ZIENSWIJZEN	47
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	48	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	49

BIJLAGE 2	BEELDKWALITEITSPAN ROOD VOOR ROOD.....	50
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	51
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	52
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT STANDAARD WATERPARAGRAAF.....	53

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Oldenzaalseweg 144-144a te Fleringen is een voormalig agrarisch erf aanwezig. De agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn een aantal jaren geleden beëindigd en het erf is tegenwoordig in gebruik als woonerf. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing heeft geen vervolgfunctie gekregen, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing is geïnvesteerd en inmiddels sterk verouderd is. Het is daarom wenselijk deze landschapsontsierende bebouwing te slopen.

Aan de Oldenzaalseweg 144-144a is een oppervlakte van 210 m² aan landschapsontsierende bebouwing aanwezig. Deze oppervlakte is zelfstandig niet voldoende om deel te nemen aan de Rood voor Rood regeling. Het Rood voor Rood beleid biedt de mogelijkheid om slooplocaties te clusteren, waarbij op meerdere locaties wordt gesloopt om aan de sloopnorm (minimaal 1.000 m²) te voldoen.

Gelet hierop is een combinatie gezocht met een andere slooplocatie, namelijk aan de Verlengde Broekdijk 16 te Kloosterhaar (gemeente Hardenberg). Ook hier is een voormalig agrarisch erf aanwezig. Vanuit deze locatie zal circa 1.181 m² aan landschapsontsierende bebouwing worden overgeheveld. Het is ongewenst om op deze slooplocatie een compensatiewoning terug te bouwen, gelet op de korte afstand tot de zandwinning.

Op basis van de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs 2014' wordt in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing, met een gezamenlijke oppervlakte van 1.391 m², het recht op één compensatiewoning met bijgebouw verkregen.

Samenvattend bestaat de ontwikkeling uit:

- sloop van 210 m² aan landschapsontsierende bebouwing aan de Oldenzaalseweg 144-144a;
- sloop van 1.181 m² aan landschapsontsierende bebouwing aan de Verlengde Broekdijk 16;
- sanering van asbest van overtollige erfverharding;
- realisatie van één compensatiewoning met bijgebouw in het kader van Rood voor Rood aan de Oldenzaalseweg 144a;
- het zorgvuldig landschappelijk inpassen van het erf aan de Oldenzaalseweg.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, waardoor een bestemmingsplanherziening is vereist. Zowel het perceel van de compensatiewoning als het overige voormalige bouwperceel zal een woonbestemming krijgen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader voor de locatie Oldenzaalseweg 144-114a te Fleringen in de gemeente Tubbergen. In een separate planologische procedure zullen de bouwmogelijkheden aan de Verlengde Broekdijk 16 te Kloosterhaar (gemeente Hardenberg) wegbestemd worden. Aangetoond wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Oldenzaalseweg 144-144a in het buitengebied, ten zuidoosten van de kern Fleringen. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Tubbergen, sectie G, nummer 2770. In figuur 2.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van Fleringen en de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Fleringen en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan: "Oldenzaalseweg 144 Fleringen" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0183.BUIBPOLDENZLSEW144-VG01) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Algemeen

Het plangebied aan de Oldenzaalseweg 144-144a is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016'. Het bestemmingsplan is op 23 mei 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Figuur 1.2 bevat een uitsneden van de het geldende bestemmingsplan, hierin is het plangebied indicatief aangeven met de rode contour.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' (Bron: gemeente Tubbergen)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduiding

In het geldende bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Agrarisch – 2', met bouwvlak en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bestaand erf'. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor het agrarisch gebruik en – gelet op de aanduiding - de uitoefening van een kleinschalig agrarisch bedrijf ter plaatse van het bouwvlak.

Daarnaast geldt ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en de aanduidingen 'overige zone - geen boom- en sierteelt toegestaan' en 'vrijwaringszone – radarverstoringgebied'.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van het Rood voor Rood project (in het vervolg afgekort met RvR) is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Het gehele bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch -2' wordt meegenomen in deze bestemmingsplanherziening, waarmee ter plaatse in de toekomst geen agrarisch bedrijf meer kan worden uitgeoefend. De te behouden voormalige bedrijfswoning wordt daarmee bestemd als reguliere burgerwoning.

In deze bestemmingsplanherziening zullen tevens de uitgangspunten uit de RvR-regeling en de landschappelijke inpassing worden vastgelegd.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven en in hoofdstuk 3 wordt het plan beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Tubbergen beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Tot slot gaat hoofdstuk 9 in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

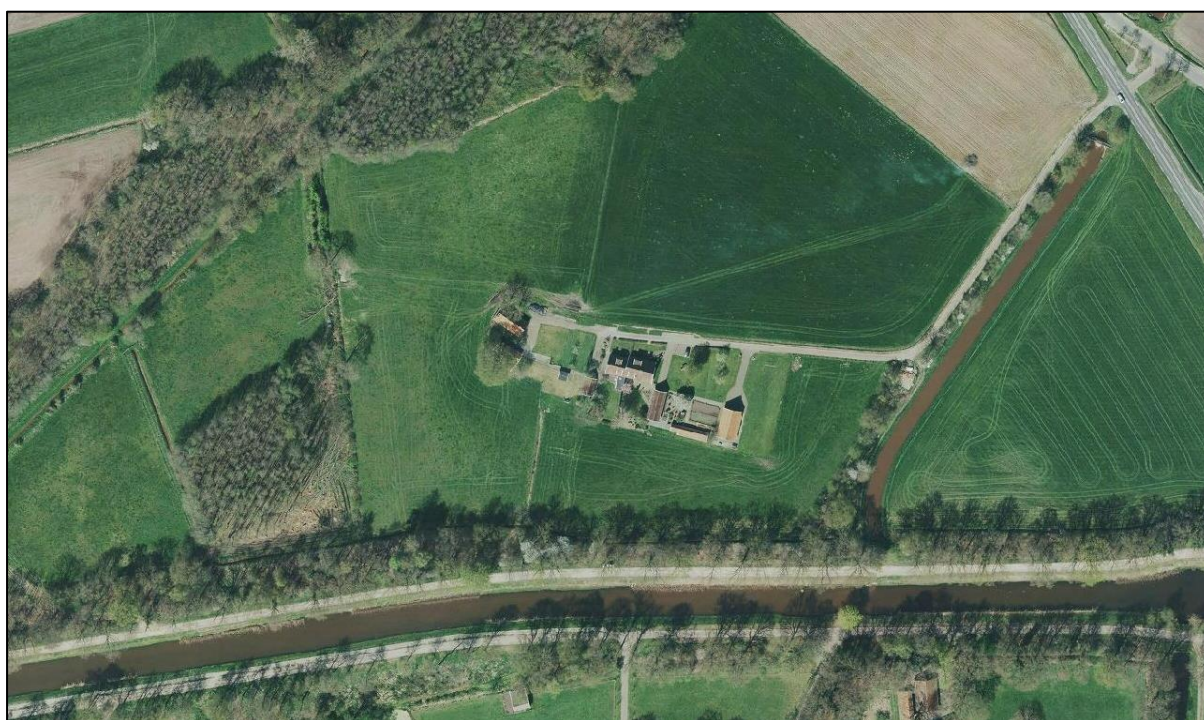
2.1 Landschap en omgeving

Het erf aan de Oldenzaalseweg 144-144a ligt in het buitengebied ten zuidoosten van de kern Fleringen en is onderdeel van het grote Fleringereschcomplex. De ruimtelijk- functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden, agrarische bedrijfspercelen, bospercelen en enkele woonerven. Het kanaal Almelo-Nordhorn en de Oldenzaalseweg (N343) zijn de belangrijkste structuurdragers in het gebied.

2.2 Het plangebied

De locatie bestaat uit het voormalig agrarisch erf. Het erf ligt solitair aan de westkant van de Oldenzaalseweg. Het erf wordt aan de overige zijden omgeven door agrarisch in gebruik zijnde gronden. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het erf zijn volledig beëindigd. De bebouwing op het erf bestaat uit een (bedrijfs)woning met enkele bijgebouwen. Daarnaast zijn twee voormalige agrarische gebouwen aanwezig, namelijk een jongveestal en een kapschuur. De bedrijfsbebouwing heeft geen vervolgfunctie.

Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van het plangebied is ingericht als grasperceel en als tuin behorende bij de (bedrijfs)woning. Het erf wordt aan de oostzijde met één in- en uitrit ontsloten op de Oldenzaalseweg. In figuur 2.1 en 2.2 is de huidige situatie op (lucht)foto's weergegeven.



Figuur 2.1 Huidige situatie (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)



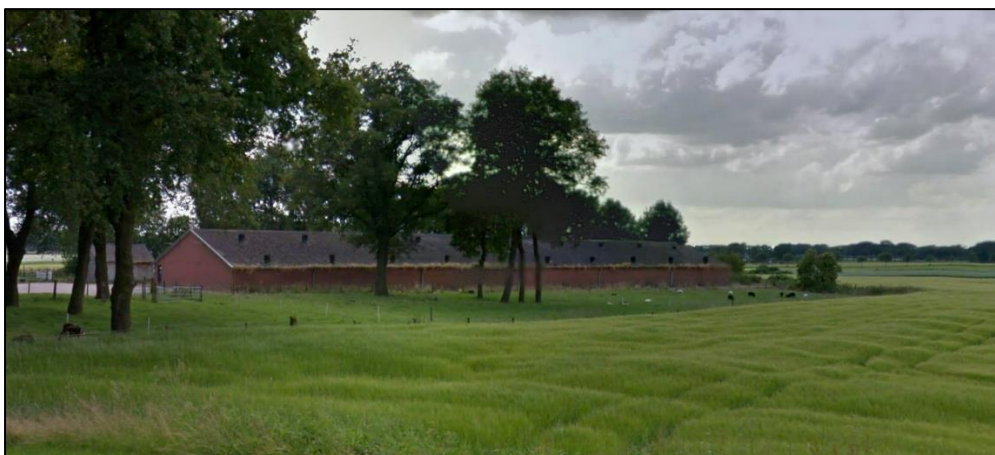
Figuur 2.2 Foto's van de voormalige agrarische bebouwing (Bron: initiatiefnemer)

2.3 Verlengde Broekdijk 16, Kloosterhaar

Aan de Verlengde Broekdijk 16 te Kloosterhaar is tevens een voormalig agrarisch erf aanwezig, waar de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing had geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing werd geïnvesteerd. Daarom is gekozen om de landschapsontsierende schuur met een oppervlakte van 1.181 m² te slopen. Het is ongewenst om op deze slooplocatie een compensatiewoning terug te bouwen, gelet op korte afstand tot de zandwinning ten oosten van de locatie. In figuur 2.3 zijn luchtfoto's van 2014 en 2015 opgenomen.



Figuur 2.3 Luchtfoto situatie (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)



Figuur 2.4 Voormalige situatie (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Sloop

Zoals in de voorgaande paragrafen aangegeven bevinden of bevonden zich op beide locaties voormalige agrarische opstallen. Omdat deze opstallen geen vervolgfunctie hebben/hadden, is/wordt niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van deze bebouwing. Hierdoor is de staat van de bebouwing sterk verslechterd.

De te slopen bebouwing aan de Oldenzaalseweg 144-144a beslaat een oppervlakte van 210 m². De reeds gesloopte schuur aan de Verlengde Broekdijk 16 had een oppervlakte van 1.181 m².

Het gezamenlijk te slopen/reeds gesloopte oppervlakte bedraagt 1.391 m².



Figuur 3.1 Te slopen/reeds gesloopte bebouwing (Bron ondergrond: Provincie Overijssel)

In het kader van de Rood voor Rood regeling mag in ruil voor de sloop van minimaal 1.000 m² landschapsontsierende bebouwing één compensatiewoning van 1.000 m³ met bijgebouw van 100 m² worden gerealiseerd. In navolgende paragraaf wordt aan de hand van het Ruimtelijk Kwaliteitsplan de nieuwe situatie en landschappelijke inrichting van het plangebied aan de Oldenzaalseweg 144a beschreven.

3.2 Erf & landschap

3.2.1 Uitgangspunten

Bij het uitwerken van het RvR-projectplan is voor de realisatie van de compensatiewoning aan de Oldenzaalseweg 144a een Ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld door de Erfontwikkelaar, deze is tevens opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Oldenzaalseweg 144 is hierin niet opgenomen omdat hier slechts de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd wordt naar 'Wonen'. Het complete Ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemer, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. Het Ruimtelijk kwaliteitsplan is weergegeven in figuur 3.2 en wordt aansluitend toegelicht.



Figuur 3.2 Ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: De Erfontwikkelaar)

Het erf blijft in grote lijnen hetzelfde, het sluit aan bij de karakteristiek van het landschap. De bestaande inrit blijft behouden en is de enige ontsluiting van het erf. De compensatiewoning (maximale inhoud van 1.000 m³) met een vrijstaand bijgebouw (maximale oppervlakte van 100 m²) wordt aan de westzijde van het bestaande erf gerealiseerd.

De woning zal een landelijk Twentse stijl kennen en bestaan uit een eenvoudige hoofdvorm eventueel met een bovenkamer uitgevoerd in een passende baksteen met pannendak. Het bijgebouw zal in familie ontworpen worden, maar kent een kleinere vorm. Beide volumes worden gesitueerd rondom een centraal erf.

De erven in het essenlandschap kenmerken zich door de aanwezigheid van verspreid staande groepen bomen, een siertuin voor de boerderij, enkele bijgebouwen achter de boerderij met daaromheen houtwallen, singels en hagen. Het plangebied is nauw verweven met het omliggende essenlandschap. Wel was er oorspronkelijk veel meer beplanting op het erf aanwezig. Een nieuwe singel ten zuiden op het erf zal nieuw aangeplant worden. Het is de groene drager van het erf. Het schijnt het erf aan de zuidzijde af. Tevens wordt de verhouding groen en bebouwing op het erf beter in balans gebracht. Rondom de compensatiewoning blijft het erf juist open. Een enkele boom (waaronder de bestaande zomereiken) met daaronder gras sluit aan op de veelal open 'achter' erven in het essenlandschap. De tuin moet onderdanig aan het landschap zijn en culturele beplanting moet enkel beperkt worden tot direct om de woning. Met een beukenhaag wordt de parkeerplaats op een passende wijze afgeschermd. Om het erf aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing wordt een boomgaard aangelegd. Dit centrale element zal een passende verbinding zijn aangezien er van oorsprong hoogstamfruitbomen op erven voorkwamen.

De landschappelijke inrichting van het nieuwe erf wordt gewaarborgd door een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

3.3 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoel kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

Uitgaande van de volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand;
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk / gemeente Tubbergen (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: buitengebied;
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 2,0 en maximaal 2,8;
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per etmaal:

Het parkeren ten behoeve van de woningen (huidige en toekomstige) vindt plaats rondom de woningen en de bijgebouwen. Zoals te zien in figuur 3.2, is er voldoende ruimte voor parkeergelegenheid van 2 à 3 auto's per woonperceel.

De bestaande in- en uitrit blijft gehandhaafd. Per saldo zal (planologisch) geen sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen, aangezien de agrarische gerelateerde verkeersbewegingen vervallen en er sprake is van realisatie van één extra woning.

Gezien de beperkte verkeersintensiteiten en er sprake is van overzichtelijke in- en uitrit wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde

knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) vermindert met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van één nieuwe woning. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

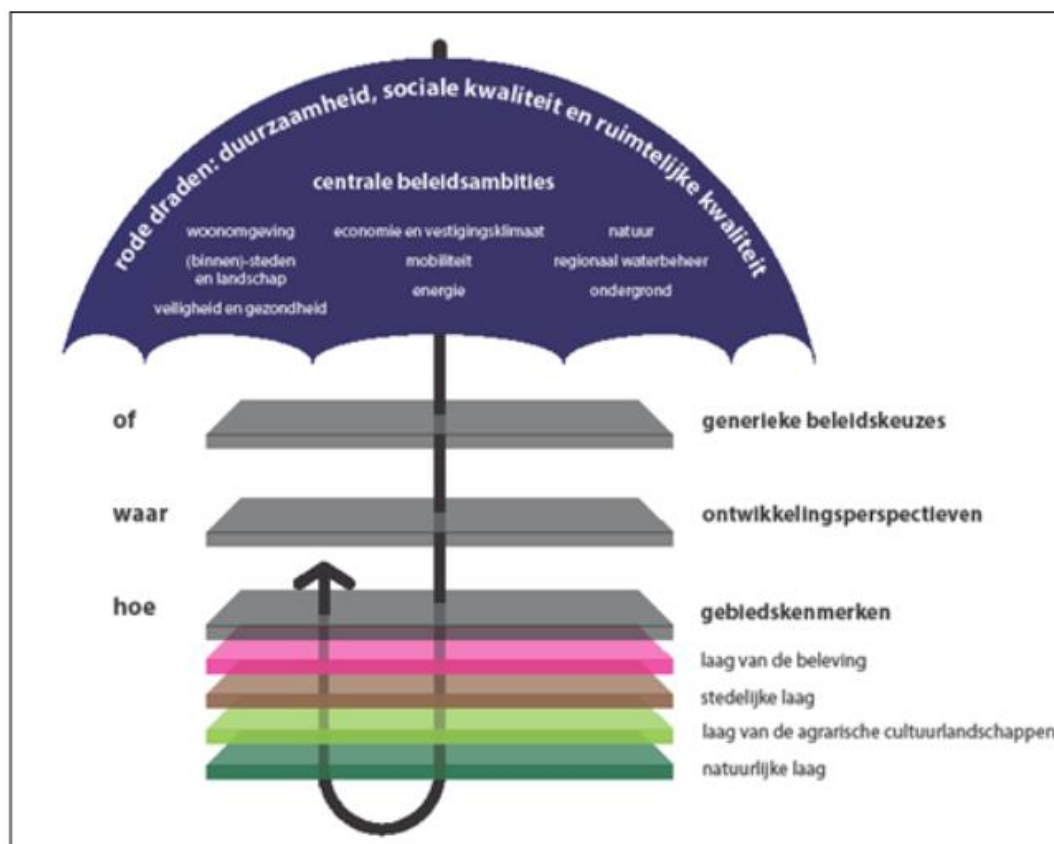
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Figuur 4.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of – generieke beleidsregels

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn met name de artikelen 2.1.3, 2.1.5 en 2.1.6 van belang. Op de betreffende artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.3 Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'groene omgeving' nader gedefinieerd als: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. De RvR ontwikkeling gaat uit van sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing, waarbij ter compensatie één woning mag worden gebouwd.

Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharderen op de groene omgeving. De compensatiewoning wordt teruggebouwd binnen de voormalige agrarische bedrijfsbestemming. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

- *In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.*
- *In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.*
- *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.*
- *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.*

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 en 2.1.6 lid 1

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Tubbergen en de gemeente Hardenberg. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- sloop van 1.391 m² aan landschapsontsierende bebouwing (waarvan 210 m² in de gemeente Tubbergen en 1181 m²). In voorliggend geval is de landschapsontsierende bebouwing reeds grotendeels gesloopt, maar wel gereserveerd om te kunnen gebruiken in het kader van de Rood voor Rood-regeling;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.1) door de nieuwbouwlocatie conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de Provincie Overijssel met betrekking tot de impuls in de groene omgeving. Samenvattend wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan de artikelen 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening.

4.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Figuur 4.2 is een uitsnede van de overzichtskaart ontwikkelingsperspectieven met daarbij een indicatieve weergave van het plangebied. Te zien is dat een klein deel ligt in het gebied dat aangewezen is als 'Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland'.



Figuur 4.2 Uitsnede overzichtskaart ontwikkelingsperspectieven (Bron: Provincie Overijssel)

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

‘Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland’

Er zijn gebieden binnen de Zone ONW die buiten het natuurnetwerk liggen. In deze gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan het Ontwikkelingsperspectief

In voorliggend geval wordt de compensatiewoning deels in het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ en deels in de ‘Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het

Natuurnetwerk Nederland' gerealiseerd. Gelet op de kleinschaligheid en de landschappelijk inpassing in het gebied sluit voorliggend initiatief aan op het ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in het landelijk gebied. Dit betekent dat de 'stedelijke laag' buiten beschouwing kan blijven.

1. De "Natuurlijke laag"

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bijvoorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen' en een deel met het gebiedstype 'Beekdalen en natte laagtes'. Onderstaand figuur betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag". Het plangebied is aangegeven met de rode stippellijn.



Figuur 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

"Dekzandvlakte en ruggen"

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

“Beekdalen en natte laagtes”

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Beeld van de beken: zomers kleine stroom met droge geulen, 's winters bredere stroomdraad met meestromende geulen. De dynamiek (water, wind) bepaalt de verschijningsvorm; de gedaante wisselt. Dynamisch landschap, open karakter met hogere randen. De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

De gronden in het plangebied zijn in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw en daarbij behorende erven. De van oorsprong voorkomende ‘natuurlijke laag’ is daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Wel worden landschapsmaatregelen getroffen met ‘natuurlijke’ plantsoorten, waarmee wordt verwezen naar de oorspronkelijke ‘natuurlijke laag’. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Natuurlijke laag”.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de “laag van het Agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype ‘Jong heide- en broekontginningslandschap’. Figuur 4.4 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “laag van het Agrarisch cultuurlandschap”. Het plangebied is indicatief ingetekend met de rode stippellijn.



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

“Jong heide- en broekontginningslandschap”

Kenmerkend voor het jong heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels

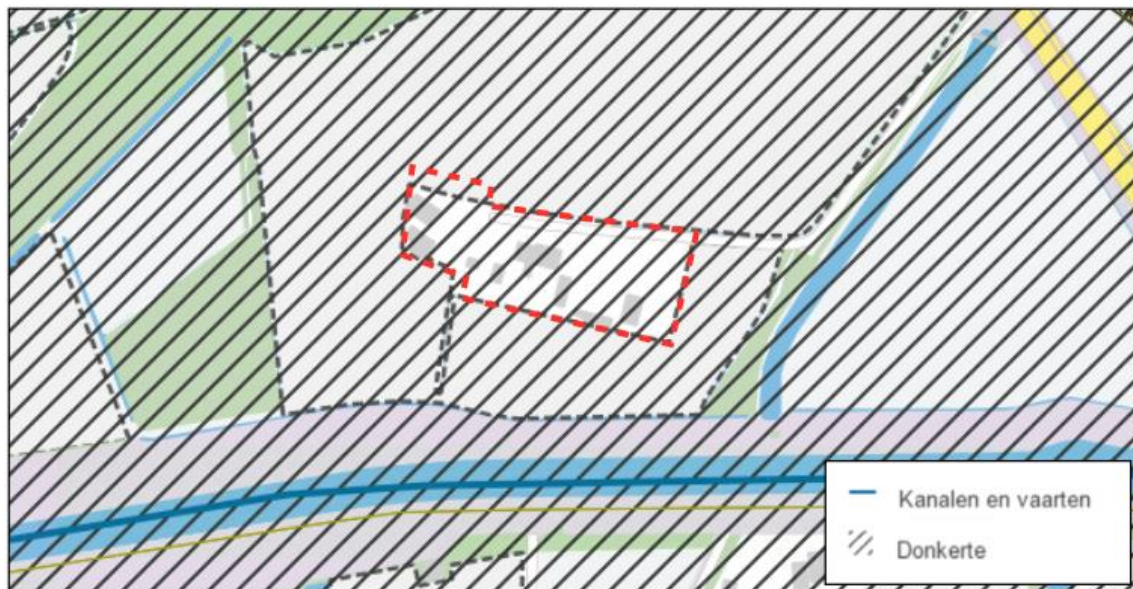
omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

In het geval van voorliggend initiatief is geen sprake van onevenredige aantasting van de landschapswaarden. De voorgenomen ontwikkeling wordt ingepast in het bestaande landschap. Gezien het vorenstaande is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de ter plekke geldende gebiedskenmerken van de “laag van het Agrarisch cultuurlandschap”.

3. De “Laag van de beleving”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van de beleving” aangeduid met het gebiedstype ‘donkerte’. Daarnaast loopt ten zuiden van het plangebied een recreatieve vaarweg. Onderstaand figuur betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van de beleving”. Het plangebied is aangegeven met de rode stippellijn.



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

‘Donkerte’

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

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

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van de beleving”

Gelet op feit dat de planologische mogelijkheid voor een agrarisch bedrijf vervalst en in de nieuwe situatie uitsluitend sprake is van een woonfunctie in de vorm van een woning, heeft het project geen negatieve gevolgen voor het aspect ‘donkerte’. Overigens zal het onnodig gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk worden

vermeden. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Laag van de beleving”.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs 2014

4.3.1.1 Algemeen

De ‘Beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs 2014’ van de gemeente Tubbergen is op 15 december 2014 vastgesteld. Het hoofddoel is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapsontsierende (agrarische) bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Hierna wordt het plan getoetst aan de van belang zijnde voorwaarden van het inhoudelijk kader.

4.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan het Inhoudelijk kader

Relatie sloop en bouwkaavel

Ter compensatie van onder andere de sloop van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing kan onder voorwaarden één (of meer) bouwkaavels voor een woning worden toegekend.

In dit geval wordt de minimale slooppoppervlakte behaald, aangezien het te slopen oppervlakte landschapsontsierende bebouwing 1.391 m² bedraagt, waarvan een oppervlakte van 1.181 m² vanuit de gemeente Hardenberg wordt overgeheveld. Hiermee wordt op beide locaties alle landschapsontsierende bebouwing gesloopt.

Voor wat betreft de maatvoering van de nieuwe bebouwing wordt aangesloten bij het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2016’ van de gemeente Tubbergen. De inhoudsmaat van de woning op de bouwkaavel mag niet meer bedragen dan 1.000 m³. Per woning is maximaal 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen toegestaan. Uitgangspunt voor de omvang van de compensatiekaavel betreft 1.200 m². De hiervoor genoemde uitgangspunten zijn doorvertaald op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan.

Situering bouwkaavel en gebiedsdifferentiatie

Uitgangspunt is terugbouwen op de slooplocatie. Hieronder wordt verstaan dat de bouwkaavel binnen het oorspronkelijke agrarisch bouwperceel van de slooplocatie wordt gesitueerd. In dit geval is de compensatiekaavel grotendeels binnen de begrenzing van het huidige agrarische bouwperceel gesitueerd. Aan de noordzijde wordt de bouwperceelgrens enigszins overschreden, zodat de entree van de woning kan worden uitgelijnd met de (zichtlijn over de) in- en uitrit.

De compensatiekaavel met woning vormt een ensemble in combinatie met de reeds aanwezige, overblijvende woning, zoals beschreven in het Ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1).

De bouwkaavel voor een woning mag geen onevenredige aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving veroorzaken. Voorkomen moet worden dat de toekenning van een bouwkaavel voor een woning ten koste gaat van het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Van aantasting is geen sprake. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.5 en 5.6 van dit bestemmingsplan.

Tegenprestatie/ compensatie

De kwalitatieve inpassing in het landschap dient niet alleen architectonisch, maar ook landschappelijke door middel van een Ruimtelijk kwaliteitsplan gewaarborgd te zijn. Het Ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1. In dit geval bestaat de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit uit de te slopen landschapsontsierende bebouwing en het landschappelijk inpassen van de locatie. In hoofdstuk 3 is nader ingegaan op de landschappelijke inpassing van de locatie.

Beeldkwaliteit

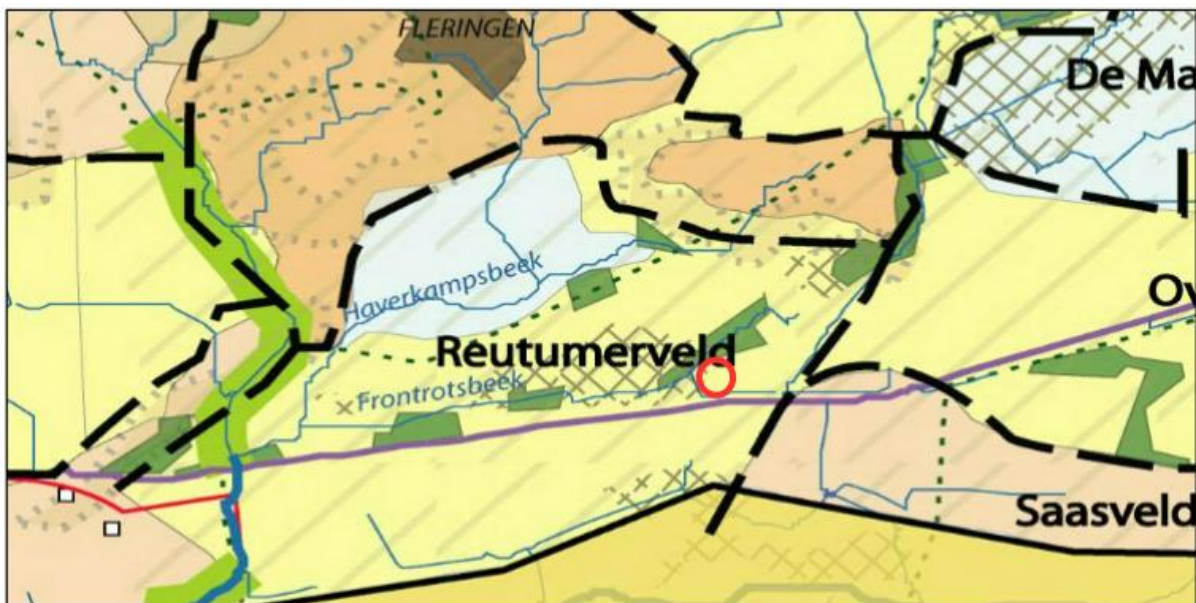
De kwaliteit van de compensatiewoning dient conform van het Rood voor rood beleid door een beeldkwaliteitsplan (architectonisch) gewaarborgd te zijn. Er is, in samenhang met dit Rood voor Rood beleid ten behoeve van de welstand, een algemeen beeldkwaliteitsplan Rood voor Rood opgesteld dat van toepassing is op Rood voor Rood bouwplannen, voor zover deze plannen betrekking hebben op de realisatie van één compensatiewoning per locatie. Dit Beeldkwaliteitsplan Rood voor Rood is bijgevoegd in bijlage 2 en vormt het aanvullende toetsingskader voor wat betreft de welstandscriteria.

4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

4.3.2.1 Algemeen

Op 25 juni 2008 heeft de gemeenteraad van Tubbergen het landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor de gemeente vastgesteld. Het LOP is een toetsend en sturend beleidsstuk dat aangeeft wat de gemeente in welke landschappen kan en wil ontwikkelen.

Het plangebied is op basis van het landschapsontwikkelingsplan gelegen binnen de 'Bekken van Hengelo', in het deelgebied 'Reutumerveld'. In figuur 4.6 is een uitsnede van het landschapsontwikkelingsplan opgenomen.



Figuur 4.6 Uitsnede Landschapsontwikkelingsplan (Bron: Gemeente Tubbergen)

4.3.2.2 Reutumerveld

Het Reutumerveld is een laat ontgonnen heideveld ten zuiden van Fleming. Oorspronkelijk doorsneden door de Frontrotsbeek en de Haverkampsbeek, later ook doorsneden door Kanaal Almelo-Nordhorn. Het gebied kent grote vierkante percelen in gebruik als akker, bos en weide. Dit levert een gevarieerd beeld op.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan

Ter plaatse van het plangebied wordt de landschapsontsierende bebouwing gesloopt en wordt één compensatiewoning teruggebouwd. Op de locatie wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de landschapsmaatregelen. De landschapsmaatregelen die gekoppeld zijn aan de erftransformatie zorgen voor de gewenste landschappelijke inpassing, waarbij gebruikt wordt gemaakt van streekeigen soorten. Voor een toelichting op de landschapsmaatregelen wordt verwezen naar paragraaf 3.2 en bijlage 1 van deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het Landschapsontwikkelingsplan.

4.3.3 Casco-benadering in Noordoost-Twente

4.3.3.1 Algemeen

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

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

4.3.3.2 Casco-benadering in de praktijk

De landschapstypen van Noordoost-Twente vormen, samen met de ontwikkeling die deze landschappen hebben doorgemaakt (dynamiek), het uitgangspunt van de casco-benadering. Elk landschapstype heeft een eigen kenmerkende structuur van opgaande beplantingen. Deze structuur is het casco van het landschap.

Het kan daarbij gaan om bomenrijen, houtwallen, houtsingels en (kleinere) bosjes. Het beleid is er op gericht om dit casco te versterken. Toepassing van de casco benadering leidt op termijn tot versterking van het 'kleinschalige groene karakter' van het landschap in totaliteit.

De regels van de casco-benadering gelden niet voor:

- Punt elementen (zoals poelen en solitaire bomen).
- Lijn elementen (zoals stijlranden en zandwegen).
- Beplanting binnen bouwblokken/bebouwde kom.
- Boomgaarden.
- Bos groter dan 0,5 hectare.

Voor bovenstaande elementen en het beheer van casco elementen geldt het reguliere beleid van elke afzonderlijke gemeente.

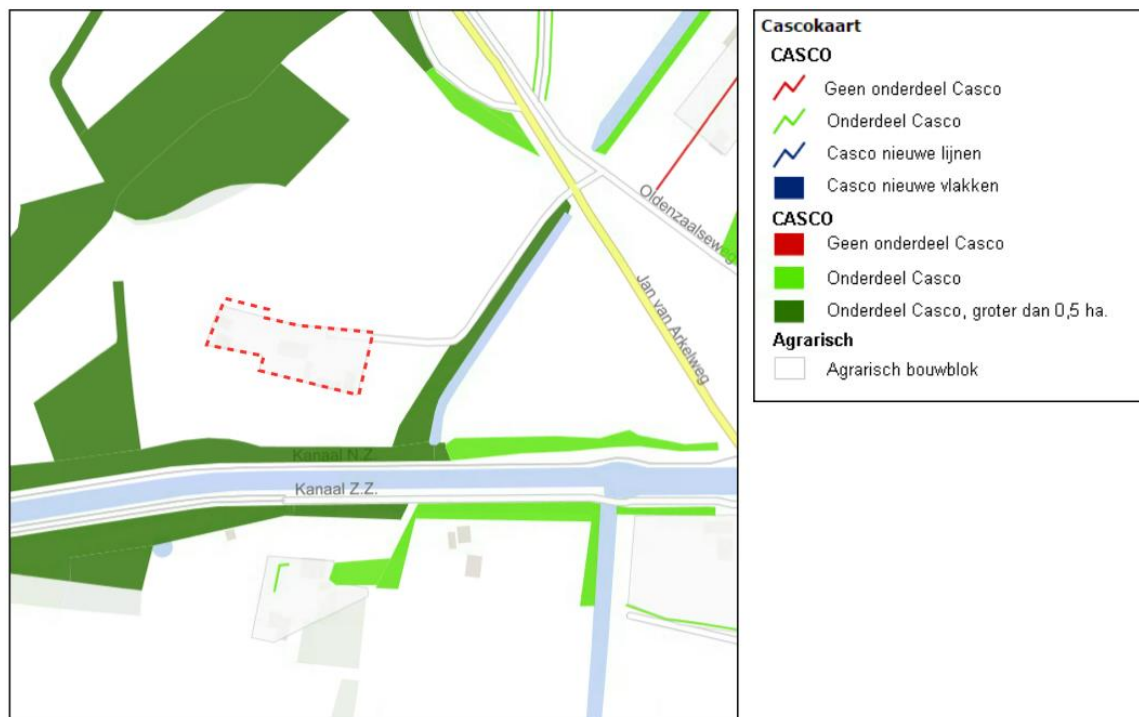
De basis voor initiatieven is de cascokaart. Hierop staan drie typen elementen weergegeven, zie de navolgende tabel.

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

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

1. *Regulier casco:* het te verwijderen element is geen casco en de initiatiefnemer compenseert op een lijn uit de casco-kaart.
2. *Afwijking van de compensatie:* het te verwijderen element is geen casco, maar de initiatiefnemer wil compenseren op een andere plek dan aangegeven op de casco-kaart.
3. *Afwijking van het casco:* het te verwijderen element behoort tot het casco en het te compenseren element ligt of op de casco-kaart, zo niet dan is de een aanvraag een combinatie met situatie 2 (afwijking compensatie).

Zoals ook blijkt uit de in figuur 4.7 opgenomen uitsnede van de casco-kaart behoren geen bestaande groenstructuren in het plangebied tot het Casco.



Figuur 4.7 Uitsnede Casco-kaart (Bron: Provincie Overijssel)

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

Opgemerkt wordt dat het plangebied geen structuren bevat die onderdeel zijn van het Casco zoals opgenomen in de 'Casco-Benadering Noordoost Twente'. Gelet op vorenstaande en de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de casco-benadering en worden geen nadere voorwaarden gesteld.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Situatie plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object, namelijk de compensatiewoning aan de Oldenzaalseweg 144a. De bestaande woning binnen het plangebied blijft ongewijzigd en wordt daarom niet (opnieuw) getoetst. In artikel 76 van de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

5.1.2.1 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industriellawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woning wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op zeer ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied).

De compensatiewoning ligt in 'buitenstedelijk' gebied buiten de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Jan van Arkelweg.

Gelet op vorenstaande wordt gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren compensatiewoning wat betreft verkeerslawaai. Nader onderzoek inzake wegverkeerslawaai wordt niet noodzakelijk geacht.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

Door Kruse Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de nieuwe bebouwing. De resultaten van het verkennend onderzoek worden hierna behandeld. Voor het volledige rapport van het verkennend bodemonderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

In de boven- en ondergrond zijn enkele zeer licht verhoogde concentraties ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetoond. Het grondwater is niet verontreinigd. Er zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem. De locatie kan daarom worden beschouwd als niet asbestverdacht.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling aangezien de vastgestelde (zeer) lichte verontreinigingen in de grond geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen en tuin).

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Het plan betreft het toevoegen van één woning binnen het plangebied en het wijzigen van het agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming waardoor in de toekomst geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer zijn toegestaan. In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

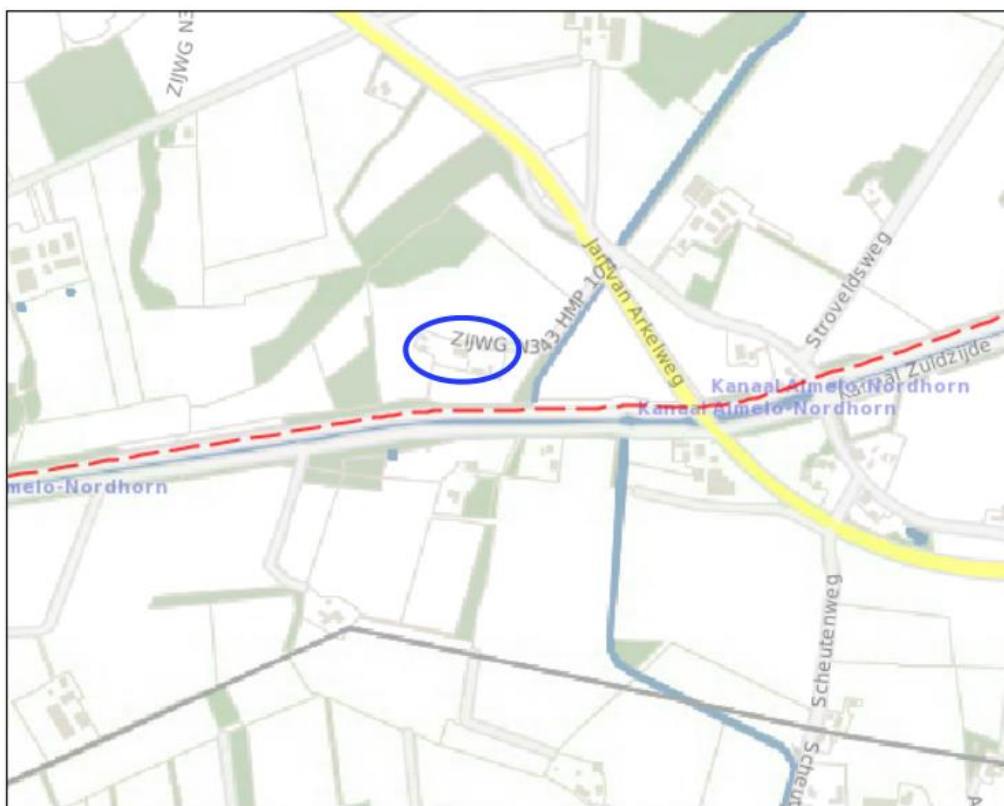
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;

- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).
- Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart)

Opgemerkt wordt dat ten zuiden van het plangebied een gasleiding loopt. Deze is weergegeven op figuur 5.1. Het plangebied ligt op een afstand van circa 85 meter. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is dan ook noodzakelijk.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

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

Gasleiding Gasunie B.V.

Zoals op figuur 5.1 te zien is loopt er ten zuiden van het plangebied een gasleiding. Het betreft hier een aardgasleiding (N-531-10) met een uitwendige diameter van 212mm (8,35 inch) en een maximale werkdruk van 40 bar. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 100 meter. Het plangebied ligt binnen de 1% letaliteitsgrens van 100 meter.

5.4.2.1 Groepsrisico

Doordat het plangebied binnen de 1% letaliteitsgrens van 100 meter ligt is er sprake van een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Het groepsrisico is een maat om de kans weer te geven dat een incident met dodelijke slachtoffers voorkomt. Het wordt in het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' gedefinieerd als de *"cumulatieve kansen per jaar per kilometer buisleiding dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een buisleiding en een ongewoon voorval met die buisleiding"*.

De 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' gaat uit van 2,4 personen per woning. Omdat voorliggend plan voorziet in de realisatie van één woning is er sprake van beperkte toename van het aantal personen in het gebied. Het plangebied is in diverse richtingen te ontvluchten, van de aardgasleidingen af. Daarnaast zijn de bewoners van de woning in beginsel aan te merken als zelfredzame personen, die zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een calamiteit. Gelet op het vorenstaande wordt daarom verwacht dat als gevolg van de ontwikkeling de oriënterende waarde niet wordt overschreden en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

In dit geval wordt de voormalige bedrijfswoning bestemd als burgerwoning en wordt een compensatiewoning toegevoegd. De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. De nieuwe functie betreft de compensatiewoning, waarop wordt ingegaan.

Nabij het plangebied zijn een aantal agrarische bedrijven aanwezig. Het gaat hier om intensieve veehouderijen en grondgebonden agrarische bedrijvigheid.

Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. De overige van toepassingen zijnde aspecten, stof, geluid en gevaar worden hierna getoetst.

In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de nieuwe woning en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Functie	Categorie	Richtafstand rustige woonwijk	Daadwerkelijke afstand (circa)
Intensieve veehouderij – Fokken en houden van varkens <i>Oldenzaalseweg 145</i>	4.1	30 meter voor stof en 50 meter voor geluid	370 meter
Fokken en houden van melkvee <i>Kanaal Zuidzijde 80</i>	3.2	30 meter voor stof en 30 meter voor geluid	240 meter

In voorliggend geval wordt aan alle richtafstanden voldaan. Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. De in de omgeving voorkomende agrarische bedrijven worden niet belemmerd door de in dit plan besloten ontwikkeling.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorie is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

5.6.2 Situatie plangebied

Met dit plan wordt een nieuw geurgevoelig object toegestaan, namelijk de compensatiewoning. Daarnaast wordt een bedrijfswoning herbestemd naar een woning. In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal veehouderijen (waaronder intensieve veehouderijen). Hierna een indicatie van de onderlinge afstanden (gemeten van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf en het plangebied) van de omliggende bedrijven weergegeven:

- Oldenzaalseweg 145: 370 meter
- Kanaal Zuidzijde 80: 240 meter

Gelet op art. 3 lid 2 en art. 14 lid 2 Wgv zijn de afstanden voldoende voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Gelet op de afstanden worden veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

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

Natuurbank Overijssel heeft een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Algemeen

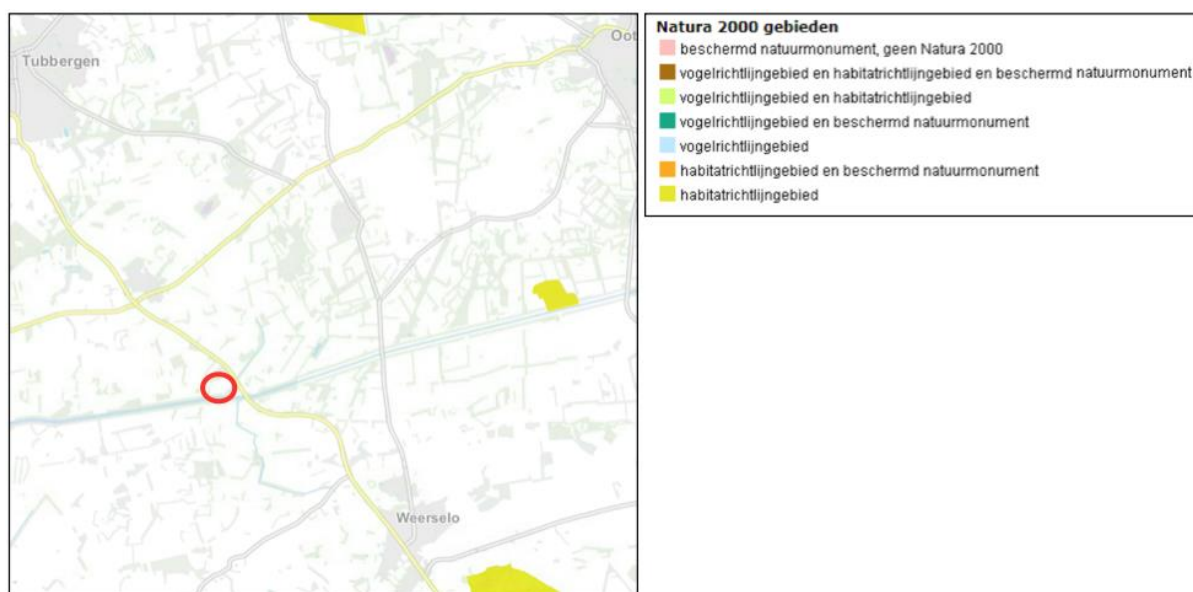
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op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

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

5.7.1.2 Natura 2000

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied behoort niet tot Natura 2000-gebied. Gronden die tot Natura 2000-gebied behoren liggen op minimaal 4,1 kilometer afstand van het plangebied. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzicht van Natura 2000-gebieden weergegeven.



Figuur 5.2 Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.7.1.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland. Gronden die tot het NNN behoren liggen op minimaal 60 meter afstand van het plangebied. Het plangebied ligt gedeeltelijk in de 'Zone ondernemen met natuur en water buiten de EHS'. In onderstaand figuur wordt de ligging van het NNN in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 5.3 Ligging plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt gesteld dat de voorgenomen activiteiten geen negatief effect hebben op gebieden die buiten het plangebied liggen. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten worden de omgevingscondities en kernkwaliteiten van het NNN niet aangetast.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

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

5.7.2.2 Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek

Vogels

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van soorten als boerenzwaluw, witte kwikstaart, spreeuw, kauw, ekster, torenvalk, kerkuil en merel. Deze soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied maar mogelijk nestelen soorten als merel en witte kwikstaart in de bebouwing. Deze soorten kunnen nestelen in gaten en nissen in de oude boerderij en kapschuur. Er zijn geen huismussen, steen- of kerkuilen in het plangebied vastgesteld.

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn geen grondgebonden zoogdieren waargenomen, maar het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van soorten als mol, steenmarter, veldmuis, huisspitsmuis, bosmuis, haas, vos en egel. Deze soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten soorten als huisspitsmuis, huismuis en bosmuis verblijf- en voortplantingsplaatsen in de kapschuur. Deze soorten kunnen verblijfplaatsen maken in hopen in de grond, maar ook in opgeslagen goederen en voertuigen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat de steenmarter een verblijf- of voortplantingsplaats bezet in het plangebied.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen:

Er zijn in het plangebied geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden die op de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen in de te slopen bebouwing duiden. Potentiële verblijfplaatsen, zoals een holle spouw, gevelbetimmering, loodslabben of dakpannen ontbreken in het plangebied. De aanwezige bebouwing biedt vleermuizen geen geschikte verblijfplaats. Ook zijn geen 13 aanwijzingen gevonden dat vleermuizen (in het bijzonder de gewone grootvleermuis) een rustplaats bezetten in de bebouwing.

Foerageergebied:

Het onderzoek is uitgevoerd buiten de actieve periode van de dag waarop vleermuizen foerageren, maar op basis van een beoordeling van de inrichting en het gevoerde beheer van het plangebied, kan de functie van het plangebied als foerageergebied ingeschat worden.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een weinig geschikt foerageergebied voor vleermuissoorten. Optimaal foerageerhabitat van vleermuizen bestaat uit hooiland, vochtige oevers, open water en randen en kronen van loofbomen en struiken. Mogelijk foerageren soorten, die een verblijfplaats bezetten in de directe omgeving van het plangebied, incidenteel en kortstondig rond de gebouwen en de zomereik. Daarbij gaat het mogelijk om soorten als gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Gelet op de inrichting, het gevoerde beheer en de kleine oppervlakte, heeft het plangebied een zeer beperkte betekenis als foerageergebied voor vleermuizen.

Vliegroutes:

Het onderzoek is uitgevoerd buiten de actieve periode van de dag waarop vleermuizen vliegen, maar op basis van een beoordeling van aanwezige landschapsstructuren, kan de functie van het plangebied als vliegroute

redelijk ingeschat worden. Het plangebied vormt geen verbindende schakel in een lijnvormige landschapsstructuur en vormt daarom geen onderdeel van een vliegroute voor vleermuizen.

Amfibieën

Er zijn tijdens het veldbezoek geen amfibieën waargenomen, maar gelet op de inrichting, het gevoerde beheer en de geïsoleerde ligging in intensief beheerd agrarisch cultuurland, is het niet onmogelijk dat er incidenteel een verdwaalde amfibie 'opduikt' in het plangebied. Daarbij gaat het mogelijk om soorten als gewone pad, bastaardkikker, bruine kikker en kleine watersalamander. Deze soorten benutten het plangebied mogelijk als foerageergebied tijdens de donkere nachtelijke uren, maar bezetten er geen vaste verblijf- of voortplantingslocaties. Gelet op de inrichting, het gevoerde beheer en de ligging op enige afstand van geschikte voortplantingswateren, gaat het hooguit om enkele individuen per jaar.

Overige soorten

Er zijn geen andere beschermde soorten aangetroffen. Het gevoerde beheer en de inrichting maken het plangebied tot een ongeschikt functioneel leefgebied voor deze soorten.

5.7.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de Natura 2000 en het NNN verwacht. Daarnaast is er geen sprake van negatieve effecten op de flora en fauna, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen van broedvogels. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

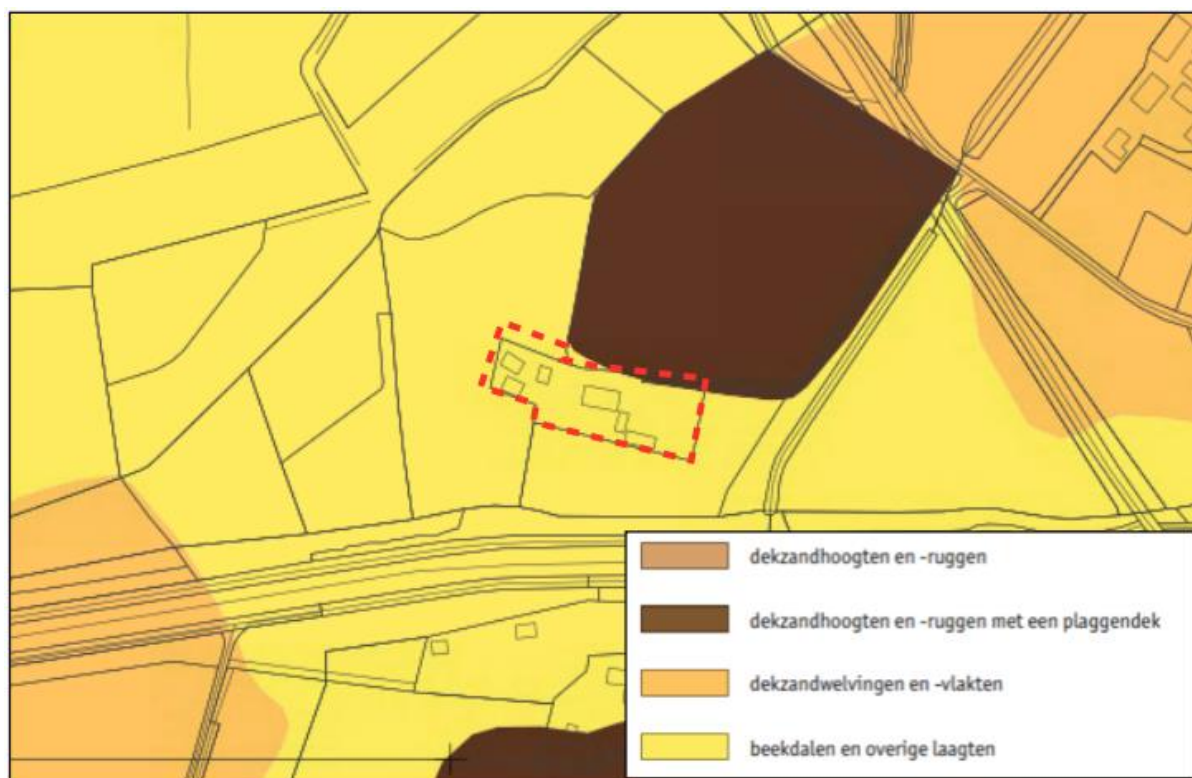
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Tubbergen beschikt over een archeologische verwachtings- en advieskaart. Een uitsnede van de gemeente archeologische verwachtingskaart is opgenomen in figuur 5.4. Het plangebied is weergegeven middels het rode kader.



Figuur 5.4 Archeologische verwachtings- en advieskaart (Bron: Gemeente Tubbergen)

Het plangebied ligt in de gebiedstypen “Beekdalen en overige laagten” en “Dekzandhoogten en -ruggen met plaggendeek”. Omdat in geval van voorliggende ontwikkeling niet gebouwd wordt binnen het gebiedstype “Dekzandhoogten en -ruggen met plaggendeek” wordt deze achterwegen gelaten. Voor het gebiedstype “Beekdalen en overige laagten” geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in plangebieden groter dan 5000m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 5000m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek. Omdat het plangebied waar gebouwd wordt kleiner is dan 5000m² wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

In dit plan worden de dubbelbestemmingen voor het behoud van archeologische waarden overgenomen van het bestemmingsplan ‘Tubbergen Buitengebied 2016’, zoals opgenomen in artikel 45 (Waarde – Archeologie 3) en artikel 46 (Waarde – Archeologie 4) van de regels van dit plan.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

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

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'korte procedure'. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. Hierna zal nader worden ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

6.2.3 Watertoetsproces

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.

In het plan wordt het afvalwater en hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel, hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (Artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;

- **Bouwregels:** in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. In enkele regels wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding;
- **Afwijken van de bouwregels:** onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouw mogelijkheden;
- **Specifieke gebruiksregels:** eisen die gesteld zijn aan de wijze waarop bebouwing en gronden worden gebruikt;
- **Afwijken van de gebruiksregels:** onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksmogelijkheden;
- **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:** (indien van toepassing); omgevingsvergunningstelsel.
- **Wijzigingsbevoegdheden:** (indien van toepassing): onder welke voorwaarden mag de bestemming worden gewijzigd.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen van geluidgevoelige functies langs wegen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om onderdelen van het bestemmingsplan te wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 12)*
In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van uitsluiting aanvullende werking bouwverordening opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

Wonen (Artikel 3)

De burgerwoningen in het buitengebied zijn onder de bestemming 'Wonen' gebracht. De woonfunctie kan bij recht gecombineerd worden met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf dan wel een vrij beroep. Ook bed and breakfast en mantelzorg zijn bij de woonfunctie toegestaan.

De bouwregels zijn opgesplitst in bouwregels voor:

- Hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- Vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- Andere bouwwerken.

In de bestemming zijn een aantal specifieke gebruiksregels, afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Ruimtelijk kwaliteitsplan (Bijlage 1 van de regels). Deze borging is gekoppeld aan het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe gebouwen binnen het plangebied.

Waarde – Archeologie 3 (Artikel 4)

De gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' gekregen. De gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze dubbelbestemming is gekoppeld aan een plicht van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden alsmede aan bouwwerkzaamheden.

Waarde – Archeologie 4 (Artikel 5)

De gebieden met een lage en middelmatige archeologische verwachtingswaarde hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' gekregen. De gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze dubbelbestemming is gekoppeld aan een plicht van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden alsmede aan bouwwerkzaamheden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

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

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

4. Agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en VAB's

Plannen/projectbesluiten voor uitbreiding van agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's) mits passend in een gemeentelijk kwaliteitskader dat in lijn is met het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de Omgevingsvisie Overijssel 2009. Voor plannen en besluiten die (tevens) andere provinciale belangen raken (zoals EHS en verblijfsrecreatie) blijft vooroverleg noodzakelijk.

In dit geval betreft het een Rood-voor-rood project, dat in lijn is met het Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Tevens is er geen sprake van andere provinciale belangen. Derhalve is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een 'korte procedure'. Derhalve is vooroverleg met het waterschap niet noodzakelijk.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt geen voorontwerp-bestemmingsplan ter visie gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn heeft eenieder de kans gekregen om zienswijzen in te dienen. Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan Rood voor Rood

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5 Watertoetsresultaat standaard waterparagraaf