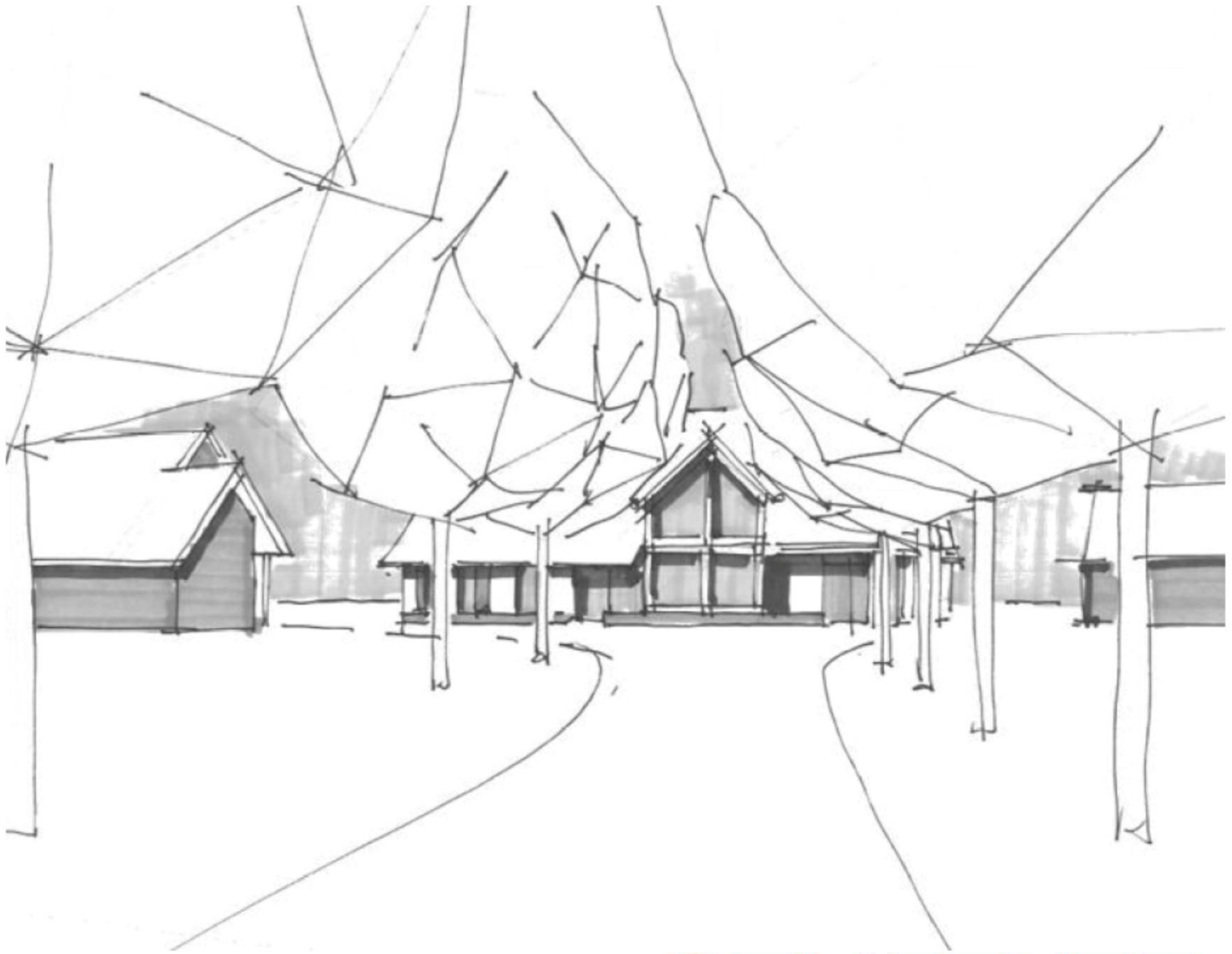




GEMEENTE OLDENZAAL

Bestemmingsplan Buitengebied 2007 4e partiële her- ziening, Erve Wolbert

Oktober 2014

Vastgesteld

BESTEMMINGSPLAN

BUITENGEBIED 2007 4E PARTIËLE HERZIENING, ERVE WOLBERT

Plannaam: Buitengebied 2007 4e partiële herziening, Erve Wolbert
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
IMRO-nummer: NL.IMRO.0173. BP16040-va01



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED.....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	8
2.1	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK OMGEVING	8
2.2	FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK OMGEVING.....	8
2.3	HET PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....	10
3.2	LANDSCAPPELIJKE INPASSING.....	11
HOOFDSTUK 4	VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE	15
4.1	INLEIDING.....	15
4.2	OPZET VAN DE REGELS	15
4.3	WIJZE VAN BESTEMMEN.....	16
HOOFDSTUK 5	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	18
5.1	BELEID.....	18
5.2	MILIEU	34
5.3	WATER.....	42
5.4	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	44
5.5	FLORA EN FAUNA.....	45
5.6	VERKEER EN PARKEREN	48
5.7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
HOOFDSTUK 6	PROCEDURE	49
6.1	INSPRAAK.....	49
6.2	OVERLEG.....	49
6.3	ZIENSWIJZEN.....	49
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		50
BIJLAGE 1:	LANDSCHAPSPLAN.....	50
BIJLAGE 2:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	50
BIJLAGE 3:	QUICKSCAN FLORA- EN FAUNAWET	50
BIJLAGE 4:	UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP VECHTSTROMEN	50

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

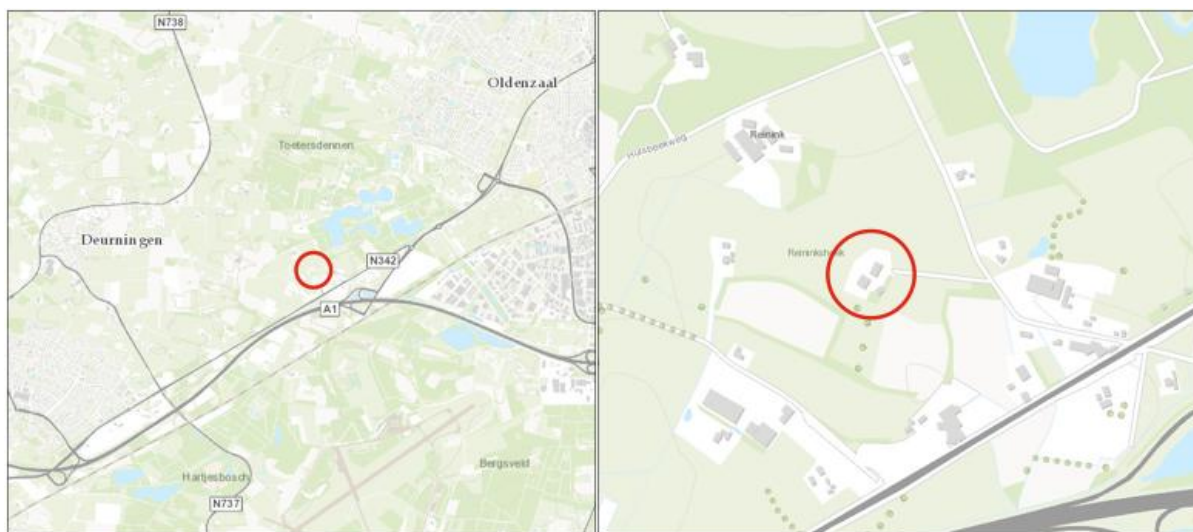
1.1 Aanleiding

Aan de Reininksweg 1 te Deurningen (gemeente Oldenzaal) bevindt zich het boerenerv 'Erve Wolbert'. Op het erf bevinden zich diverse opstallen waaronder de voormalige woonboerderij met een inhoud van circa 1.500 m³. Deze woonboerderij is verouderd en voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen en wensen die gesteld worden aan een woning. Initiatiefnemer is derhalve voornemens de bestaande woonboerderij te slopen en ter vervanging een nieuwe woning met een inhoud van circa 1.500 m³ op te richten. De bestaande op het erf aanwezige bijgebouwen worden ook gesloopt waarna een deel (269 m²) van de bijgebouwen wordt teruggebouwd op het erf. Een deel van deze oppervlakte wordt gebruikt voor de realisatie van een vrijstaand bijgebouw waarin een bed-en-breakfastaccommodatie gerealiseerd. Deze bed & breakfastaccommodatie bestaat uit in totaal 4 kamers (exclusief gezamenlijke ruimten) en krijgt een omvang van circa 160 m². Als onderdeel van de ontwikkeling (mede in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) worden diverse landschapsmaatregelen getroffen ter versterking van de landschappelijke structuren en kwaliteiten in de omgeving. Eén van de belangrijkste maatregelen betreft de aanleg van een recreatief wandelpad dat aansluit op het Wandelnetwerk Twente.

De sloop en het gedeeltelijk herbouwen van de bijgebouwen is mogelijk op basis van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen 'saneringsregeling'. Het oprichten van een woning met een inhoudsmaat van 1.500 m³ en het realiseren van een bed-en-breakfastaccommodatie met een omvang van 160 m² is echter niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van de bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oldenzaal, aan de Reininksweg 1 te Deurningen. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Oldenzaal, sectie L, nummer 324, 336 en 337. De globale ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Oldenzaal en Deurningen wordt weergegeven in afbeelding 1.1. Tevens wordt hierin de ligging van het erf aan de Reininksweg weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

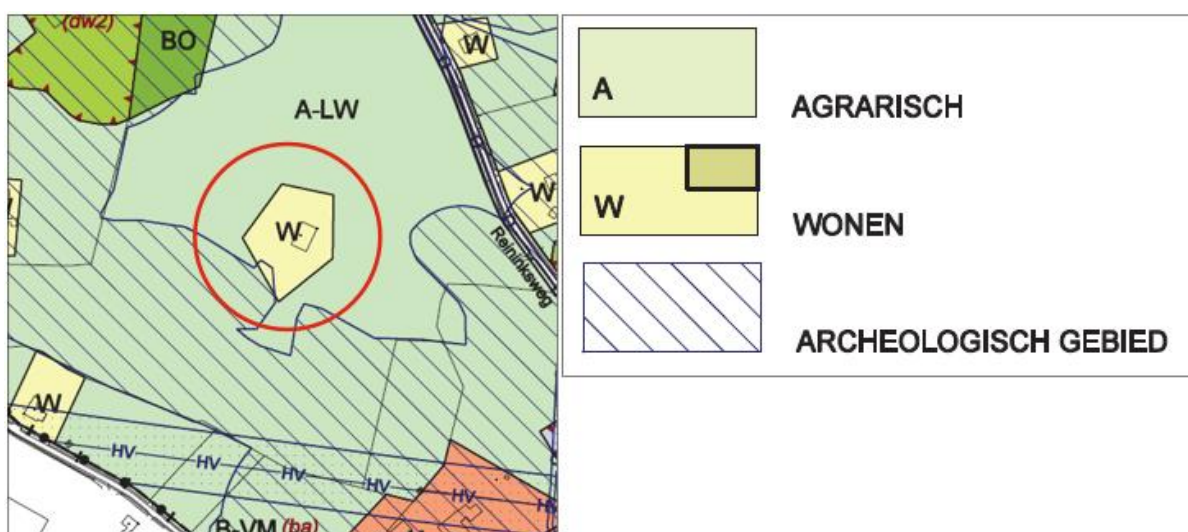
Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007 4e partiële herziening, Erve Wolbert' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0173. BP16040-va01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De huidige juridische regeling van de betreffende gronden is neergelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' dat op 5 maart 2009 door de gemeenteraad van Oldenzaal is vastgesteld. Het boerenerf is op basis van dit bestemmingsplan bestemd als 'Wonen' waarbij een beperkt deel van het woonerf een dubbelbestemming 'Archeologisch gebied' kent. De omliggende gronden, waarop diverse landschapsmaatregelen worden getroffen, zijn bestemd als 'Agrarisch' en kennen voor een deel tevens de dubbelbestemming 'Archeologisch gebied'. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' opgenomen.



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

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn onder andere bedoeld voor woondoeleinden, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep, verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast tot een oppervlakte van niet meer dan 50 m² en de waterhuishouding. Eén en ander met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken en tuinen en erven. In de regels is onder andere bepaald dat een woonhuis een maximale inhoud van 750 m³ mag hebben.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn onder andere bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen (niet in een volkstuincomplex), infrastructurele voorzieningen zoals deze bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, de waterhuishouding en waterlopen en extensief recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterspaden. Binnen het plangebied mogen geen agrarische bedrijfsgebouwen worden opgericht omdat geen ter plekke geen sprake is van een agrarisch bouwvlak. Uitsluitend andere-bouwwerken zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Gronden met een dubbelbestemming 'Archeologisch gebied' zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

Het oprichten van een nieuwe woning met een inhoud van 1.500 m³ is niet mogelijk op basis van de geldende bestemming 'Wonen'. In de regels van het geldend bestemmingsplan is wel een regeling (de zogenoemde 'saneringsregeling') opgenomen op basis waarvan in totaal 269 m² aan bijgebouwen mag worden

teruggebouwd. Het realiseren van een bed-en-breakfastaccommodatie met een omvang van 160 m² past eveneens niet binnen de regeling van het geldende bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ruimtelijke- en functionele karakteristiek van de omgeving en wordt specifiek ingegaan op de huidige situatie in het plangebied.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan nader onderbouwd. Ingegaan wordt op het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Oldenzaal. Daarna passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue en tot slot wordt ingegaan op de economische haalbaarheid.

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

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke karakteristiek omgeving

Het plangebied is gelegen in het oude hoevenlandschap, waar karakteristieke houtwallen en landschapselementen de belangrijkste ruimtelijke structuurdragers vormen. Deze houtwallen, singels, bosjes, boomgroepen, weg- en erfbeplantingen maken het landschap waardevol. Dit is landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

Ter plaatse van het huidige 'Erve Wolbert' was reeds in het midden van de zestiende eeuw sprake van een erf, bewoond door de familie Grootenhuys. De omgeving bestond grotendeels uit heide, beken en hier en daar een akker of weiland. Echter zijn door de schaalvergroting in de agrarische sector veel houtwallen, singels en bos- en heidepercelen verdwenen. Tevens hebben stedelijke ontwikkelingen (zoals bijvoorbeeld de aanleg van de Rijksweg A1) invloed gehad op het landschap. Hierdoor is er op veel plekken weinig over van de herkenbaarheid van het oorspronkelijke landschap.

De ontwikkeling die het landschap heeft doorgemaakt vanaf 1830 wordt weergegeven op de historische kaarten in afbeelding 2.1. Duidelijk waarneembaar is het verdwijnen van houtwallen, singels en bos- en heidepercelen in de omgeving van het plangebied. Uit de onderstaande historische kaarten blijkt ook dat rond 1900 op het zuidelijke perceel in het plangebied nog bos aanwezig was.



Afbeelding 2.1: Historische topografische kaarten 1830 (links), 1900 (midden) en 1950 (rechts)

Belangrijke structuurdragers in het gebied betreffen de van oudsher voorkomende Hengelosestraat, de spoorlijn Hengelo-Oldenzaal en de Rijksweg A1. Al deze structuurdragers bevinden zich ten zuiden van het plangebied. Een andere belangrijke structuurdrager betreft het nabijgelegen recreatiegebied Het Hulsbeek.

2.2 Functionele karakteristiek omgeving

De functionele structuur van de omgeving wordt bepaald door verspreid liggende burgerwoningen, agrarische cultuurgronden in de vorm van weilanden, groenstructuren, infrastructuur (o.a. spoorlijn en Rijksweg A1), diverse horecavestigingen langs de Hengelosestraat en recreatiegebied Het Hulsbeek. Met name recreatiegebied Het Hulsbeek heeft een belangrijke (recreatieve) functie in het gebied en maakt dat sprake is van een aantrekkelijke omgeving om in te recreëren. Ook de natuurgebieden ten zuiden van de Rijksweg A1 dragen hieraan bij.

2.3 Het plangebied

Het plangebied omvat het bestaande erf 'Erve Wolbert' en enkele omliggende percelen. In de huidige situatie zijn in het plangebied de voormalige woonboerderij en diverse bijgebouwen aanwezig. Het plangebied wordt

omgeven door opgaande groenstructuren waardoor het erf in de huidige situatie al goed is ingepast in het landschap. De luchtfoto in afbeelding 2.2 geeft een goed beeld van de huidige situatie in het plangebied.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

De bestaande woonboerderij vormt het voornaamste gebouw op het erf. In de woonboerderij is in het voorste gedeelte de woning aanwezig. Het overige deel van de woonboerderij doet dienst als deel/schuur. Op het erf bevinden zich daarnaast diverse bijgebouwen waarvan het grootste bijgebouw zich ten zuidwesten van de woonboerderij bevindt. De overige bijgebouwen bevinden zich verspreid op het erf en zijn qua maat en schaal ondergeschikt aan de woonboerderij en het bijgebouw ten zuidwesten van de woonboerderij.

Een lange oprijlaan, begeleid door enkele zomereiken, vanaf de Reininksweg verschaft toegang tot het erf. Enkele percelen rondom het erf behoren tevens tot het plangebied. Deze percelen zijn momenteel agrarisch in gebruik. Rondom enkele agrarisch percelen is sprake van een opgaande groenstructuur die de kleinschaligheid van het landschap benadrukken.

In de onderstaande afbeelding zijn foto's opgenomen van de woonboerderij (links) en door zomereiken begeleide oprijlaan (rechts).



Afbeelding 2.3: De huidige woonboerderij en oprijlaan (Bron: H. Zoontjes, Bureau voor Tuin & Landschap)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

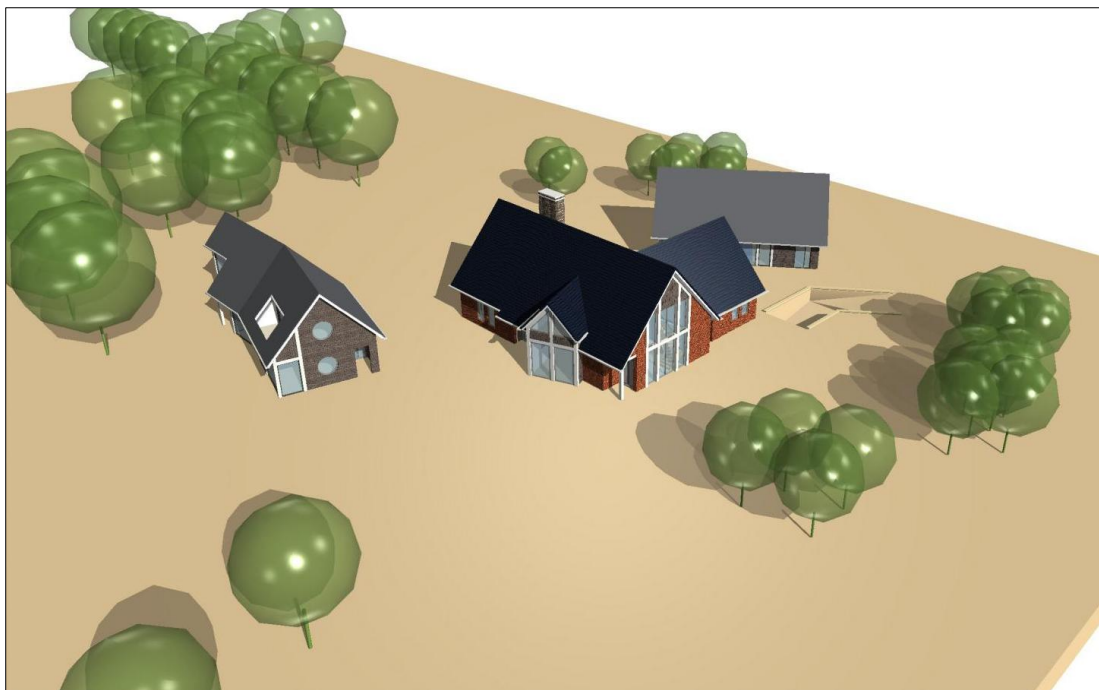
Zoals aangegeven is initiatiefnemer voornemens de bestaande woonboerderij met bijgebouwen te slopen. Ter vervanging van de woonboerderij wordt één nieuwe woning met een inhoud van 1.500 m³ opgericht. Qua architectuur en vormgeving is sprake van een eigen ontwerp dat passend is in de omgeving. Door de nieuwe woning qua maat en schaal groter uit te voeren dan de overige gebouwen is sprake van één overduidelijk hoofdgebouw op het erf.

De te herbouwen oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 269 m². Qua architectuur en vormgeving wordt aangesloten bij het ontwerp van de woning zodat één geheel ontstaat. Door de bijgebouwen op relatief korte afstand van het hoofdgebouw te situeren ontstaat een compact erfensemble. In een vrijstaand bijgebouw wordt de bed-en-breakfastaccommodatie gerealiseerd. Deze accommodatie, met een totale oppervlakte van 160 m², beschikt over 4 ruim opgezette kamers en een gemeenschappelijke ruimte.

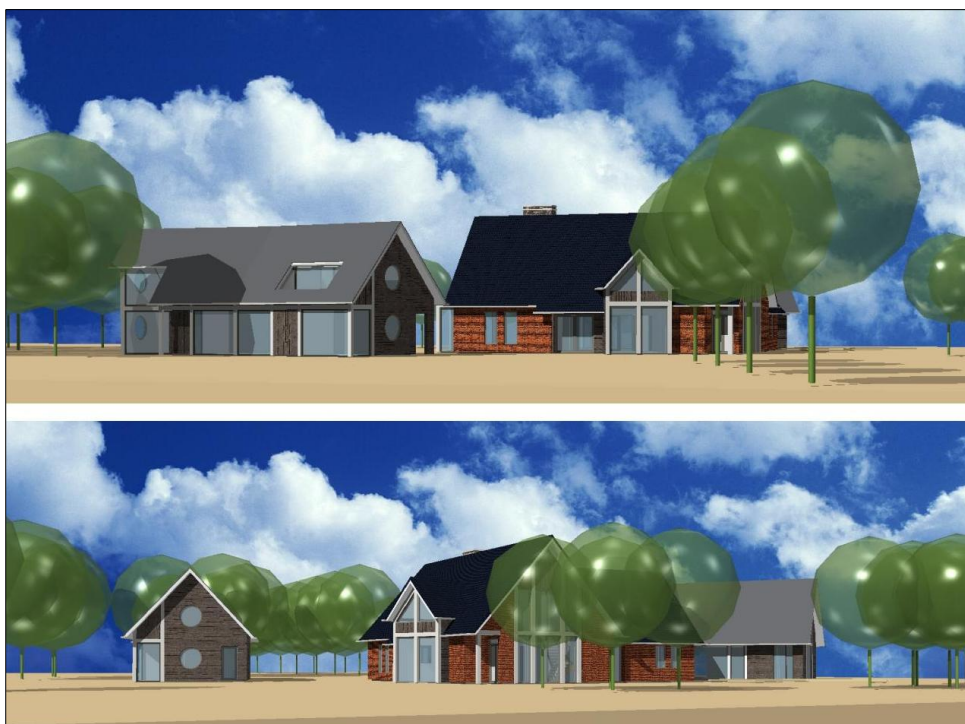
Hierna zijn enkele impressiebeelden van de nieuwe woning en de bijgebouwen opgenomen. Benadrukt wordt dat het impressiebeelden betreft. Deze beelden geven enkel een beeld van de kwaliteit die met deze ontwikkeling wordt nagestreefd. Het daadwerkelijke ontwerp kan hier op onderdelen van afwijken.



Afbeelding 3.1: Impressiebeeld Erve Wolbert Bron: Leferink Architecten)



Afbeelding 3.2: Impressiebeeld Erve Wolbert Bron: Leferink Architecten)



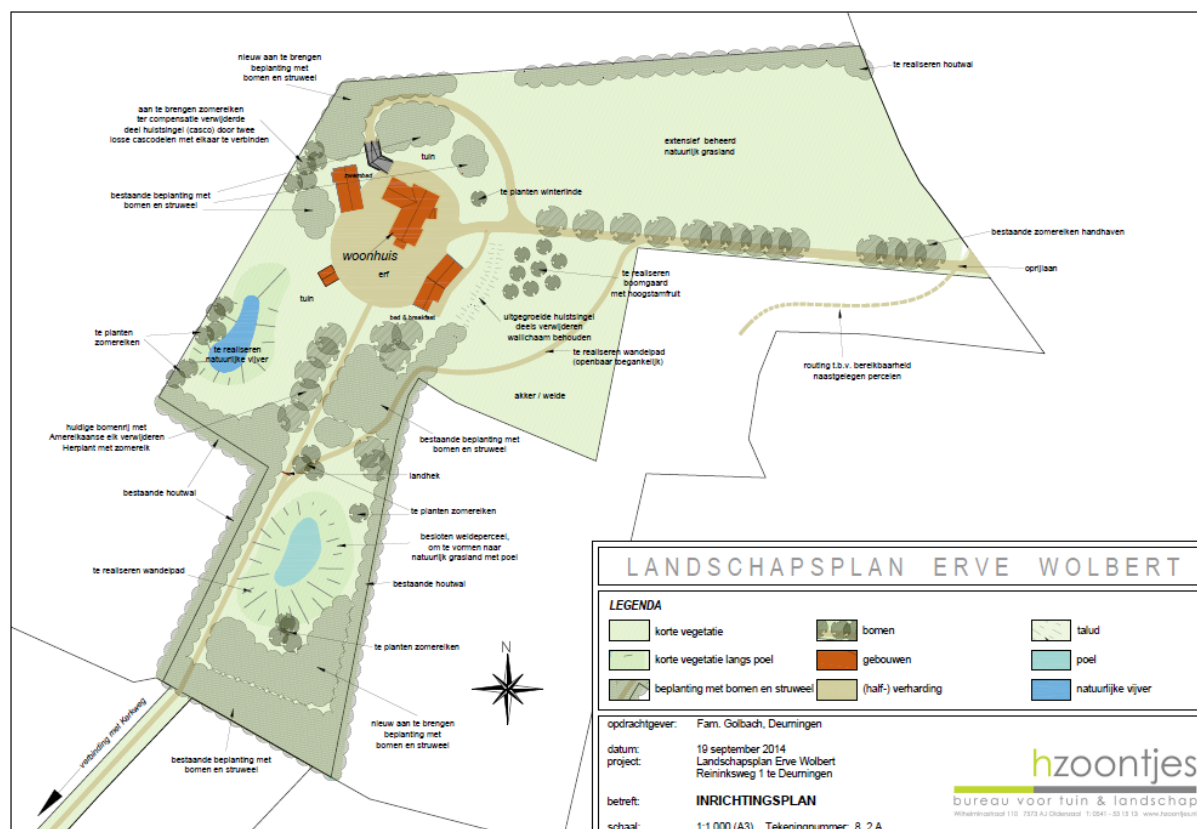
Afbeelding 3.3: Impressiebeeld Erve Wolbert Bron: Leferink Architecten)

3.2 Landschappelijke inpassing

3.2.1 Algemeen

Het treffen van diverse landschapsmaatregelen (mede in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, zie 5.1.2.7) maakt tevens onderdeel uit van de ontwikkeling. Het bureau H. Zoontjes, Bureau voor Tuin &

Landschap heeft hiervoor een landschapsplan opgesteld. Een uitsnede van het landschapsplan is opgenomen in afbeelding 3.4.



Afbeelding 3.4: Landschapsplan Erve Wolbert (Bron: H. Zoontjes, Bureau voor Tuin & Landschap)

De diverse onderdelen van het landschapsplan worden hierna nader toegelicht. Voor een nadere toelichting hierop of een overzichtelijker kaartbeeld van het landschapsplan wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

3.2.2 Groen

Op de Cascokaart (zie 5.1.3.3) zijn enkele bestaande groenstructuren in het plangebied aangemerkt als 'Onderdeel Casco'. Deze groenstructuren blijven gehandhaafd en worden waar nodig versterkt. Daarnaast worden langs de noordgrens en in de noordwesthoek van het noordelijke perceel nieuwe opgaande groene elementen gerealiseerd, geïnspireerd op de situatie van rond 1900. Een bescheiden wallichaam van circa 70 centimeter hoog zal de basis vormen voor de houtwal. Hierin wordt grond gebruikt dat elders op het terrein vrijkomt.

Ten behoeve van zichtlijnen zal op een aantal plaatsen in de opgaande beplanting een doorkijk worden gemaakt. Hierdoor wordt de verbinding met de omgeving versterkt.

De waardevolle bomenrij met zomereiken langs de oprijlaan wordt gehandhaafd. Ten noordoosten van het woonhuis staat een gewone esdoorn. Deze zal worden verwijderd en in de directe omgeving worden vervangen door een winterlinde. De vijf Amerikaanse eiken, ten zuiden van de bestaande schuur, worden verwijderd en vervangen door inheemse zomereiken. Amerikaanse eiken zijn exoten die inheemse flora verdringen, hetgeen zeer nadelig is voor de biodiversiteit en daarmee de ecologische kwaliteit van het groen.

Aan de oostkant van het erf zal een deel van de uitgegroeide hulsthaag worden verwijderd en zal een boomgaard met hoogstamfruitbomen gerealiseerd worden. De besloten weide aan de zuidkant zal deels worden beplant met bomen en struweel en enkele vrijstaande bomen in het resterende open gedeelte met poel.

Soorten die in het opgaande groene elementen worden gebruikt zijn:

Hoofdsortiment (boomvormers)	• <i>Alnus glutinosa</i> • <i>Betula pendula</i> • <i>Betula pubescens</i> • <i>Quercus robur</i> • <i>Sorbus aucuparia</i> • <i>Tilia cordata</i>	zwarte els ruwe berk zachte berk zomereik lijsterbes winterlinde
Nevensortiment (struikvormers)	• <i>Coryllus avellana</i> • <i>Crataegus laevigata</i> • <i>Ilex aquifolium</i> • <i>Mespilus germanica</i> • <i>Prunus avium</i> • <i>Rhamnus cathartica</i> • <i>Rosa canina</i> • <i>Sambucus racemosa</i> • <i>Viburnum opulus</i>	hazelaar tweestijlige meidoorn hulst wilde mispel zoete kers wegedoorn hondsroos bergvlier Gelderse roos

De plantwijze is “natuurlijk” van aard. Het hoofdsortiment wordt onregelmatig verspreid geplant. Het nevenassortiment wordt gemengd geplant met een plantafstand van 1,25 x 1,25 meter.

De huidige weilanden zullen door beheer worden ontwikkeld tot natuurlijk (bloemrijk) grasland. Het perceel ten westen van het woonhuis zal voor een deel worden ingericht als privétuin. Ten westen van de vijver zal een aantal zomereiken worden geplant.

3.2.3 Water

Op een aantal plaatsen zal oppervlaktewater worden gecreëerd in de vorm van een poel of een vijver. De poel in het besloten zuidelijke perceel zal, gezien de grondwaterstand, dieper komen te liggen. De natuurlijke vijver ten zuidwesten van de bebouwing zal deel uitmaken van de privétuin.

3.2.4 Infrastructuur

De huidige oprijlaan wordt gehandhaafd. Elders op het terrein zal een openbaar toegankelijk wandelpad worden gerealiseerd dat aansluit op het Wandelnetwerk Twente en draagt als zodanig bij aan de nagestreefde fijnmazigheid van het netwerk. In de toekomst kan in zuidwestelijke richting aansluiting worden gezocht bij het te realiseren recreatieve pad langs de Deurningerbeek, waarvoor het waterschap in 2012 een ontwerp heeft vastgesteld. In noordoostelijke richting kan een verbinding worden gemaakt met recreatiepark Het Hulsbeek. Het nieuwe wandelpad zal daarmee een verbinding gaan vormen tussen Het Hulsbeek en horecagelegenheid PAN aan de Hengelsestraat. Door aansluiting op de Kerkweg draagt het wandelpad bij aan een aantrekkelijke verbinding tussen Hengelo en Het Hulsbeek.

Het wandelpad dat vanaf de Kerkweg loopt zal worden doorgetrokken richting erf, waarmee de oorspronkelijke situatie, van voor de aanleg van de huidige oprijlaan, enigszins wordt gereconstrueerd. Het pad zal voorbij de poel een afbuiging maken naar het oosten. Hierdoor ontstaat een splitsing in een privé pad richting erf en een publiek pad richting Reininksweg.

Het te realiseren wandelpad wordt in het rood weergegeven in afbeelding 3.5.



Afbeelding 3.5: Te realiseren wandelpad (Bron: H. Zoontjes, Bureau voor Tuin & Landschap)

3.2.5 Terreininrichting

De vormgeving en materiaalkeuze ten behoeve van de terreininrichting is streekeigen. Rasters worden uitgevoerd in gekloofd eiken palen met draad. Voor hekken wordt gekozen voor de typische Twentse landhekken, eveneens gemaakt van inlands eikenhout.

HOOFDSTUK 4 VERANTWOORDING BESTEMMINGSKEUZE

4.1 Inleiding

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

4.2 Opzet van de regels

4.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

4.2.2 Inleidende regels

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

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

4.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);

- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

4.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 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 gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 9)*
In de overige regels wordt aangegeven dat de voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard buiten toepassing blijven, behoudens een aantal specifiek in de regels aangegeven onderwerpen.

4.2.5 Overgangs- en slotregels

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

4.3 Wijze van bestemmen

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Agrarisch met waarden - Natuur en landschap (Artikel 3)

De gronden die geen onderdeel uitmaken van het woonerf maar waar wel enkele landschapsmaatregelen worden getroffen, zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer. Ondergeschikt hieraan

worden onder andere het weiden van vee en/ of het verbouwen van gewassen (niet in een volkstuincomplex) en extensief recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterpaden toegestaan.

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden opgericht. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht tot een maximale bouwhoogte van 1,50 meter.

De aanleg van een recreatief wandelpad (zie ook 3.2.4) wordt binnen deze bestemming toegestaan.

Wonen (Artikel 4)

Conform het toekomstige gebruik is het woonerf bestemd als 'Wonen'. De bij de woning behorende privétuin maakt tevens onderdeel uit van het bestemmingsvlak 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor woondoeleinden, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep, de huisvesting van twee huishoudens in één woonhuis (inwoning), verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast tot een oppervlakte van niet meer dan 160 m² met een maximum van 4 slaapkamers en de waterhuishouding. Eén en ander met de daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en tuinen en erven.

In de bouwregels is onder andere bepaald dat de inhoud van de woning niet meer mag bedragen dan 1.500 m³. Hierbij geldt een maximale goothoogte van 4 meter waarbij over een lengte van 25% van de gevel een hogere goothoogte van 6 meter wordt toegestaan. De bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 9,5 meter.

Binnen deze bestemming zijn tevens aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van deze bouwwerken mag niet meer dan 269 m² bedragen. Tot slot zijn binnen deze bestemming ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Ook voor deze bouwwerken gelden maximale bouwhoogten.

Leiding - Hoogspanningsverbinding (Artikel 5)

In het zuiden van het plangebied, over de bestaande houtwal, loopt een bovengrondse hoogspanningsverbinding. Ter bescherming van deze hoogspanningsverbinding is de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding', net als in het geldend bestemmingsplan, opgenomen. Binnen deze bestemming is bepaald dat bij recht uitsluitend bouwwerken ten dienste van de leiding mogen worden gebouwd. Uitsluitend middels een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan mogen bouwwerken ten dienste van de basisbestemming worden gebouwd.

Waarde - Hoge archeologische verwachting (Artikel 6)

Zoals in paragraaf 5.4.1 wordt verwoord is in het plangebied deels sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze archeologische verwachtingswaarde is in dit plan vertaald in de vorm van de dubbelbestemming 'Waarde - Hoge archeologische verwachtingswaarde'. Binnen deze bestemming is bepaald dat, ongeacht het bepaalde in de overige bestemmingen, indien sprake is van een te verstoren oppervlakte groter dan 250 m² in principe een archeologisch onderzoek is vereist. In de regels behorende bij deze dubbelbestemming zijn hierop enkele uitzonderingen gemaakt.

HOOFDSTUK 5 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

5.1 Beleid

5.1.1 Rijksbeleid

5.1.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de 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.

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 IJsselveltdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

5.1.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de SVIR wordt een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau gegeven. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

5.1.1.3 Toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals beschreven in de SVIR en verankerd in de Barro. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

5.1.2 Provinciaal beleid

5.1.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

5.1.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

5.1.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

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

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

5.1.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

1. Generieke beleidskeuzes

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

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

2. Ontwikkelingsperspectieven

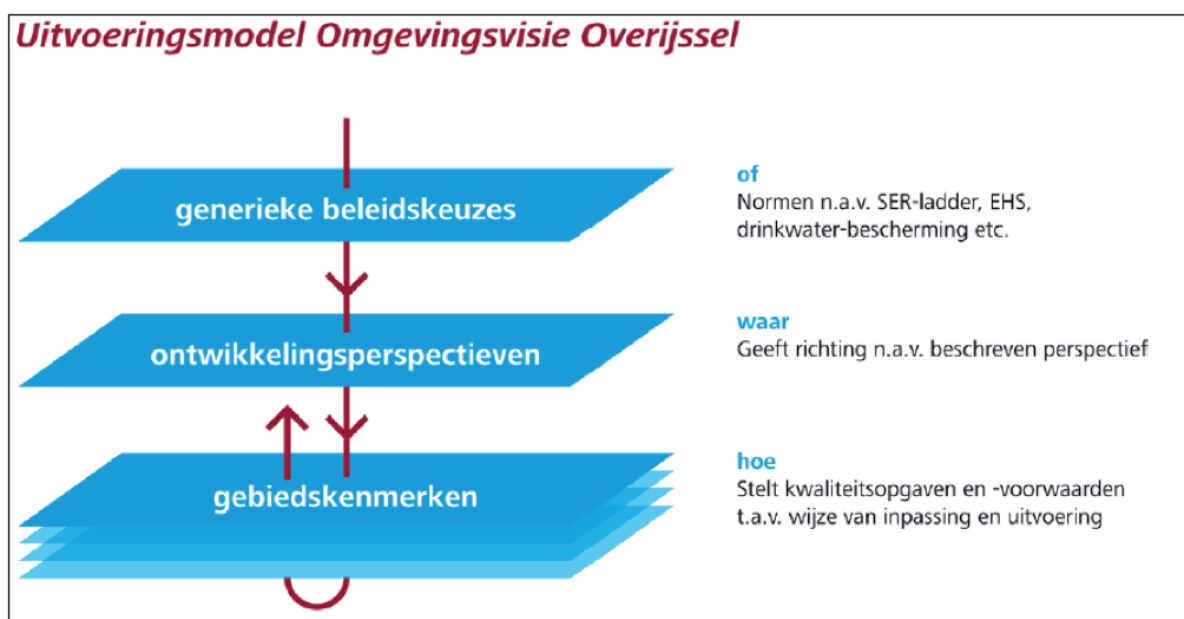
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

3. Gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 5.1. geeft dit schematisch weer.



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

5.1.2.5 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

1. Generieke beleidskeuzes

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

In subparagraaf 5.1.2.7 wordt nader ingegaan op artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de Omgevingsverordening Overijssel. Op artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel wordt hierna nader ingegaan.

Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Artikel 2.1.4 luidt:

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

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

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

Ten aanzien van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt opgemerkt dat sprake is van een bestaand en als zodanig bestemd woonerf. Dit bestemmingsplan is opgesteld om op het bestaande erf een nieuwe woning met een inhoud van 1.500 m³ en een bed-en-breakfastaccommodatie met een oppervlakte van 160 m² mogelijk te maken. De sanering van enkele bijgebouwen en de herbouw van bijgebouwen tot een oppervlakte van 269 m² is mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een extra ruimtebeslag op de groene omgeving. Het initiatief is in overeenstemming met artikel 2.1.4. van de Omgevingsverordening Overijssel.

2. Ontwikkelingsperspectieven

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

Op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart is het plangebied gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte - Mixlandschap.

In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

‘Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/ mixlandschap’

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

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

Ten aanzien van het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief wordt opgemerkt dat sprake is van een ontwikkeling op een bestaand en als zodanig bestemd woonerf. De functie van het erf wijzigt niet wezenlijk met deze ontwikkeling. Uitsluitend wordt een bed-en-breakfastaccommodatie toegevoegd. Met de toevoeging van deze recreatieve functie wordt bijgedragen aan provinciale beleidsdoelstelling op het gebied van recreatie en toerisme (zie ook 5.1.2.6). Indien de omgeving in acht wordt genomen dan blijkt deze zich ook bij uitstek te lenen voor de toevoeging van een nieuwe verblijfsrecreatieve accommodatie. Op korte afstand bevinden zich immers het recreatiegebied Het Hulsbeek en diverse natuurgebieden. Zoals ook uit de volgende paragrafen zal blijken is door het toevoegen van deze functie geen sprake van extra belemmeringen voor overige in de omgeving aanwezige functies.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een landschapsplan opgesteld. De in het landschapsplan opgenomen landschapsmaatregelen zullen het ter plekke aanwezige cultuurlandschap versterken en bijdragen aan een grotere landschappelijke beleefbaarheid van het landschap.

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

3. Gebiedskenmerken

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

1. De ‘Natuurlijke laag’

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

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



Afbeelding 5.3: Natuurlijke laag: Dekzandvlakte en ruggen' en 'Beekdalen en natte laagtes' (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 (stekkings)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. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Ter plaatse van het plangebied is niet of nauwelijks nog iets waarneembaar van de oorspronkelijke gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag'. Het betreft een bestaand woonerf en omliggende in cultuur gebrachte landbouwgronden. Wel is in het landschapsplan rekening gehouden met de aanwezige grondlagen en grondwaterstanden. Zo is de meest noordelijk gelegen poel in verband met de aanwezigheid van beekdalgrond en een hoge grondwaterstand juist hier gesitueerd. De zuidelijk gelegen poel zal door de aanwezige grondwaterstand juist dieper komen te liggen. Met de aanleg van diverse poelen en het treffen van diverse landschapsmaatregelen wordt bijgedragen aan de beleefbaarheid en aantrekkelijkheid van het ter plaatse aanwezige landschap.

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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

zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

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



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

'Oude Hoevenlandschap'

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

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

Voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is een landschapsplan opgesteld. Dit plan voorziet in de toevoeging van diverse landschapselementen die de kenmerkende kleinschaligheid van het oude hoevenlandschap versterken. Zo worden diverse bosjes met bomen en struweel, enkele verspreide bosjes met wilg en els (op de lager gelegen delen van het plangebied) en een nieuwe wandelpad aangelegd. Met deze landschapsmaatregelen wordt het bestaande casco, aangewezen op basis van de 'Casco-benadering in Noordoost-Twente' (zie ook 5.1.3.3), aangevuld en versterkt.

Gezien het feit dat de ontwikkeling relatief beperkt van aard is en er overduidelijk sprake is van een landschappelijke versterking van het erf en de gronden rondom het erf wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met het gebiedskenmerk van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

3. De 'Stedelijke laag'

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

4. De 'Lust en Leisurelaag'

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

5.1.2.6 Recreatie en toerisme

Voor wat betreft het provinciaal beleid ten aanzien van recreatie en toerisme zet de provincie met name in op het bieden van ruimtelijke mogelijkheden voor verbetering van de kwaliteit en het vergroten van de diversiteit aansluitend bij het ontwikkelingsperspectief ter plekke en met passend binnen de geldende gebiedskenmerken.

De toerisme- en recreatiesector vormt een belangrijke economische factor in Overijssel. Een rijk aanbod van (dag)recreatieve voorzieningen vormt een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven en bewoners. De provincie wil een sterk aanbod voor vrijetijdsbesteding en wil toeristen blijvend aan Overijssel binden. Het doel van de provincie is een vitale en zichzelf vernieuwende sector. Daarom staan innovatie en versterking van het organiserend vermogen in de toeristische sector centraal.

Ondernemers wordt de ruimte geboden om toeristisch-recreatieve voorzieningen te ontwikkelen die bijdragen aan differentiatie van het aanbod en toeristische structuurversterking. Door gebiedsgericht (nieuwe) koppelingen te leggen tussen verschillende sectoren (recreatie, landschap, water, cultuur, zorg en sport) kunnen we de concurrentiekracht van Overijssel als vakantie- en dagtochtbestemming versterken.

Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid ten aanzien van recreatie en toerisme

Met de realisatie van een bed-en-breakfastaccommodatie wordt een nieuwe verblijfsrecreatieve voorziening gecreëerd die een bijdrage kan leveren aan de toeristische structuurversterking in de omgeving. Door de aanwezigheid van recreatiegebied Het Hulsbeek en diverse natuurgebieden in de nabijheid is sprake van een aantrekkelijk gebied voor toeristen. Door het creëren van extra overnachtingsmogelijkheden wordt hierop ingespeeld. Gezien het vorenstaande en het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief wordt geconcludeerd dat de realisatie van een bed-en-breakfastaccommodatie op deze locatie in overeenstemming is met het provinciaal beleid op het gebied van recreatie en toerisme.

5.1.2.7 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Algemeen

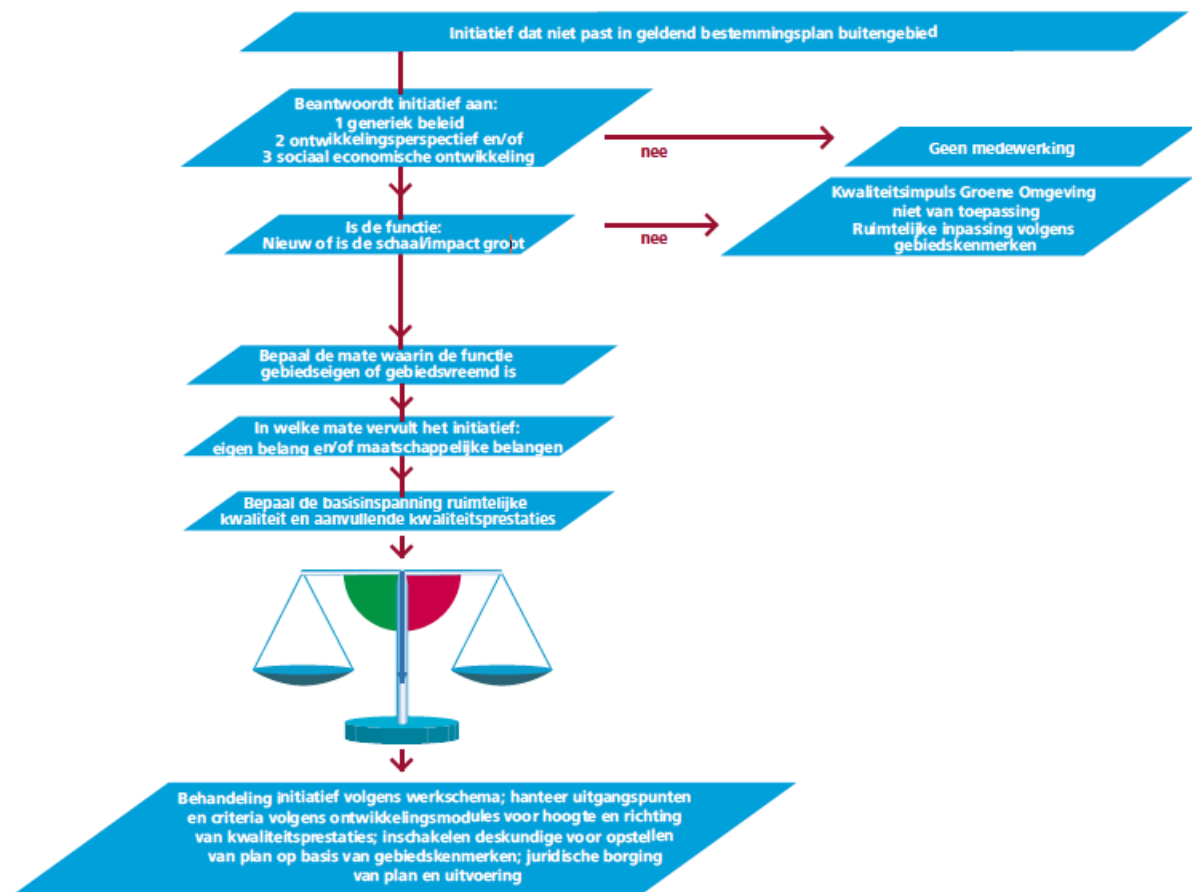
De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de kwaliteitsimpuls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

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

Methodiek

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

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



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

Generiek beleid

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

Ontwikkelingsperspectieven

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

Sociaaleconomische ontwikkeling

De provincie biedt ruimte voor sociaaleconomische ontwikkelingen, mits deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en tot slot wordt uitgevoerd volgens de Catalogus Gebiedskenmerken.

In 5.1.2.5 is reeds verwoord dat het initiatief voldoet aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens is in het voorgaande reeds ingegaan op de ter plekke geldende gebiedskenmerken en op welke wijze het landschapsplan bijdraagt aan de versterking van het cultuurlandschap en voldoet aan de ter plekke geldende gebiedskenmerken. Met de uitwerking van het landschapsplan is derhalve terdege rekening gehouden met de Catalogus Gebiedskenmerken.

Voor een nadere toelichting op het landschapsplan wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 3.2.

Schaal en impact

In het voorliggende geval is geen sprake van een wezenlijke andere functie. Ter vervanging van de bestaande woning, welke een inhoud heeft van 1.500 m³, wordt een nieuwe woning met een inhoud van 1.500 m³ gebouwd. Tevens wordt een deel van de terug te bouwen oppervlakte aan bijgebouwen benut voor een bed-en-breakfastaccommodatie met een oppervlakte van 160 m². Dergelijke functies horen, zoals ook blijkt uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief (Buitengebied accent veelzijdige gebruiksräume - Mixlandschap), thuis in het buitengebied. Gezien het feit dat de ontwikkelingen plaatsvinden op een bestaand en als zodanig bestemd woonerf, de ontwikkeling relatief beperkt van aard is en er sprake is van een gebiedseigen functie wordt geconcludeerd dat er sprake is van een beperkte schaal en impact.

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

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

Zoals al gebleken uit de toetsing aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief is sprake van een gebiedseigen functie.

Eigen belang of maatschappelijk belang

De vervanging van het woonhuis en de realisatie van een bed-en-breakfastaccommodatie dient het eigen belang van initiatiefnemer.

Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestatie

De basisinspanning ruimtelijke kwaliteit bestaat uit een goede ruimtelijke inpassing van het totale perceel waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. De invulling van de aanvullende kwaliteitsprestaties is maatwerk. Als een gebiedseigen ontwikkeling vanuit de functie zelf al bijdraagt aan de omgevingskwaliteiten, dan kan dat deels gezien worden als invulling van de aanvullende kwaliteitsprestaties.

Zoals uit paragraaf 3.2 al is gebleken wordt in dit geval niet enkel het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt (het woonperceel) landschappelijk ingepast. Gronden rondom dit perceel wordt eveneens ingezet voor de landschappelijke versterking. In paragraaf 3.2 is hier uitgebreid op ingegaan, korthedshalve wordt hiernaar verwezen. Aanvullend hierop wordt gesteld dat met de sanering van een aanzienlijke oppervlakte aan bijgebouwen vanuit de functie zelf ook wordt bijgedragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteiten (minder 'rood' en meer 'groen').

Indien de te treffen landschapsmaatregelen en de geboden ontwikkelingsruimte in acht worden genomen kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goede balans.

5.1.2.8 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

5.1.3 Gemeentelijk beleid

5.1.3.1 Structuurvisie Oldenzaal

Algemeen

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

Visie 2025: Strategische ingrepen voor de stad

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Oldenzaal'

In de structuurvisie wordt niet specifiek ingegaan op het gebied waarin het plangebied zich bevindt. Wel wordt aangegeven dat men het recreatieve netwerk wil verbeteren. Met de aanleg van een nieuw wandelpad wordt hieraan bijgedragen.

5.1.3.2 Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente

Algemeen

De gemeenten Dinkelland, Losser, Oldenzaal en Tubbergen hebben besloten op gebied recreatie & toerisme samen te werken en gezamenlijk een beleidsnota verblijfsrecreatie in Noordoost Twente op te stellen. Het doel hiervan is om het verblijfstoerisme in Noordoost Twente te versterken door middel van kwaliteitsverbetering, product vernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod. Het aantal overnachtingen stijgt hierdoor en ook de toeristische bestedingen stijgen. Dit heeft een positief effect op de werkgelegenheid, de leefbaarheid en het voorzieningenniveau.

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

Visie en ambitie

De verblijfsrecreatieve sector is over het algemeen kleinschalig en traditioneel van karakter te noemen. Om de positie op het gebied van verblijfsrecreatie te versterken is een voortdurende kwaliteitsverbetering en

vernieuwing van het product noodzakelijk. Het is van groot belang een divers en kwalitatief hoogwaardig pakket aan voorzieningen te kunnen blijven aanbieden.

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

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

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

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

Kaders per vorm van verblijfsrecreatie - bed & breakfast

In de nota zijn per vorm van verblijfsrecreatie specifieke kaders ontwikkeld. De in dit plan besloten ontwikkeling voorziet in de realisatie van een bed-en-breakfastaccommodatie met een omvang van circa 160 m² bestaande uit in totaal 4 kamers (exclusief gezamenlijke ruimten). De uitgangspunten en voorschriften die in de nota zijn geformuleerd ten aanzien van bed & breakfast betreffen:

Uitgangspunten

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

Voorschriften

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

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

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

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

5.1.3.3 Casco-benadering in Noordoost Twente

Algemeen

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

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

Casco-benadering in de praktijk

De landschapstypen van Noordoost-Twente vormen, samen met de ontwikkeling die deze landschappen hebben doorgemaakt (dynamiek), het uitgangspunt van de casco-benadering. Elk landschapstype heeft een eigen kenmerkende structuur van opgaande beplantingen. Deze structuur is het casco van het landschap. Het kan daarbij gaan om bomenrijen, houtwallen, houtsingels en (kleinere) bosjes. Het beleid is er op gericht om dit casco te versterken. Toepassing van de casco benadering leidt op termijn tot versterking van het 'kleinschalige groene karakter' van het landschap in totaliteit.

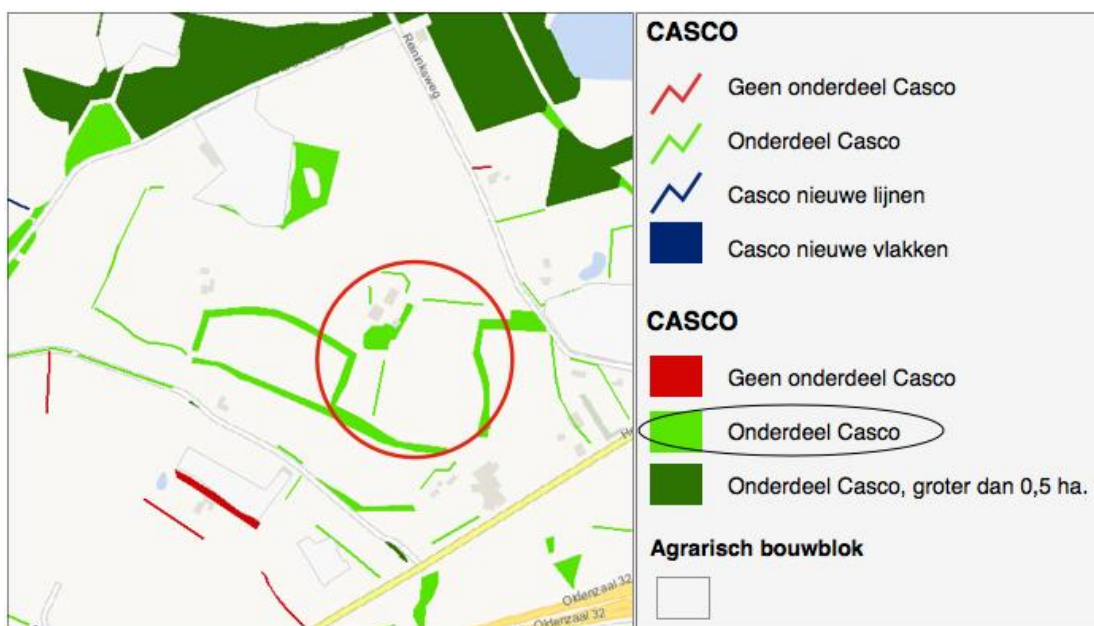
De basis voor initiatieven is de cascokaart. Hierop staan drie typen elementen weergegeven, zie onderstaande tabel.

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

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

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

Zoals ook blijkt uit de in afbeelding 5.6 opgenomen uitsnede van de casco-kaart behoren enkele bestaande groenstructuren op en rond het erf tot het Casco.



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

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

In dit geval worden geen casco-onderdelen verwijderd. In tegendeel, bestaande elementen die onderdeel uitmaken van het casco blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt. In paragraaf 3.2 en het in bijlage 1 opgenomen landschapsplan wordt dit inzichtelijk gemaakt. Het aanleggen van een wandelpad heeft niet tot gevolg dat een casco verwijderd wordt of dat de opbouw van een casco-element wezenlijk wijzigt. Geconcludeerd wordt dat met de uitvoering van het landschapsplan het bestaande casco wordt versterkt en verbeterd. Uitvoering van het plan draagt bij aan een versterking van het ‘kleinschalig groene karakter’ van de omgeving.

5.1.3.3 Welstandsnota 2012

Algemeen

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

Deelgebied ‘stadsrandgebied’

Het stadsrandgebied ligt als een smalle ring rond de stad, met een uitloper richting Deurningen. Het stadsrandgebied van Oldenzaal is onder te verdelen in de stuwwal, het agrarisch gebied met boerenerven en het bosrijke Hulsbeek. Erve Wolbert is aangemerkt als een ‘boerenerf’.

Boerenerven komen verspreid in het stadsrandgebied voor, waar ze samen met de schuren en de erfbeplanting een compact ensemble vormen. Er is veelal nog sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarbij het samenspel van daken, deels omgeven door bomen, een aantrekkelijk beeld vormen. Hagen en moestuinen completeren het geheel. De schuren zijn zichtbaar ondergeschikt aan het hoofdgebouw, met vaak dezelfde nokrichting maar meestal minder hoge kapten.

Aanvulling op welstandsnota

Vanwege de aard en het karakter van de ontwikkeling wordt door een bestemmingsplanwijziging een aanvulling op de welstandsnota gedaan.. Aanvullende criteria gesteld ten aanzien van het hoofdgebouw en de te bouwen bijgebouwen.

Criteria hoofdgebouw:

- Het hoofdgebouw profileert zich duidelijk als belangrijkste gebouw op het erf;
- Dakkapellen op het hoofdgebouw worden terughoudend toegepast;
- Verspringen qua goothoogte beperken zich tot maximaal 25% van de gevel;
- De geleding van raamopeningen in de gevels dient overwegend verticaal te zijn;
- Het gebruik van glimmende materialen, niet zijnde glas, wordt zoveel mogelijk voorkomen

In afbeelding 5.7 en 5.8 zijn enkele impressies opgenomen van het hoofdgebouw. De hiervoor beschreven aanvullende welstandscriteria zijn in dit ontwerp verwerkt.



Afbeelding 5.7: Impressie gevels hoofdgebouw (Bron: Leferink Architecten)

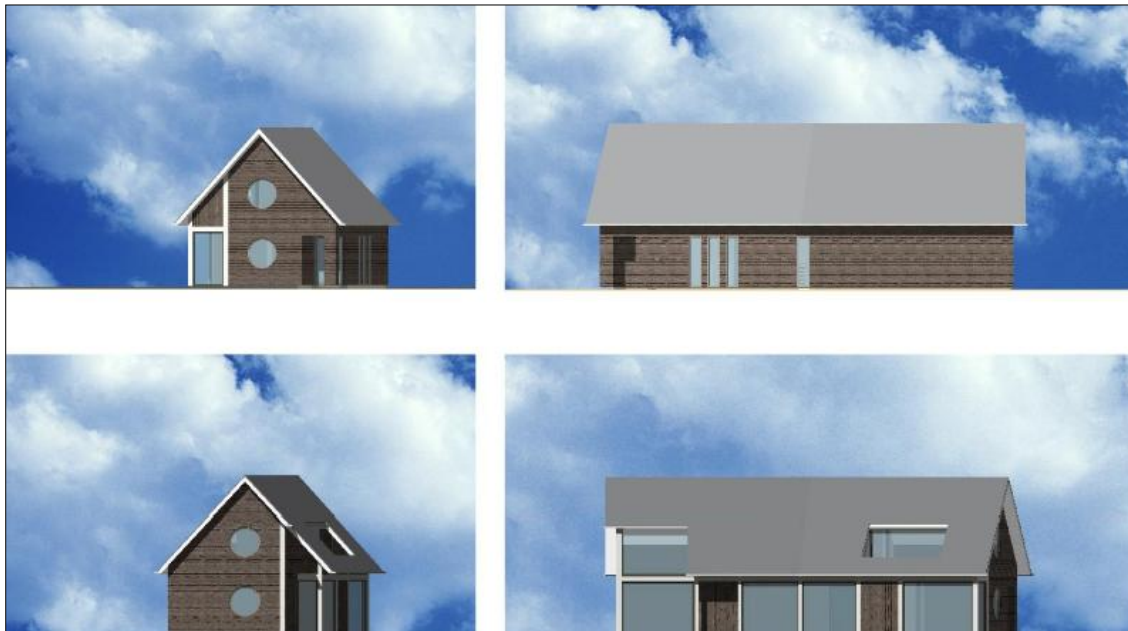


Afbeelding 5.8: Impressie gevels hoofdgebouw (Bron: Leferink Architecten)

Criteria bijgebouwen:

- Dakkapellen op bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- Verspringen qua goothoogte beperken zich tot maximaal 25% van de gevel;
- Het gebruik van glimmende materialen, niet zijnde glas, wordt zoveel mogelijk voorkomen.

In afbeelding 5.9 en 5.10 zijn enkele impressies opgenomen van de te realiseren bijgebouwen. De hiervoor beschreven aanvullende welstandscriteria zijn in dit ontwerp verwerkt.



Afbeelding 5.9: Impressie gevels bijgebouw (Bron: Leferink Architecten)



Afbeelding 5.10: Impressie gevels bed & breakfast (Bron: Leferink Architecten)

Toetsing van het initiatief aan de 'Welstandsnota 2012'

Het bouwplan heeft inmiddels voorgelegen bij welstand. Welstand is in principe akkoord gegaan met het voorliggende plan.

5.2 Milieu

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

5.2.1 Geluid

5.2.1.1 Algemeen

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

5.2.1.2 Situatie plangebied

Wegverkeerslawaai

De wettelijke geluidszones van de Hengelsestraat en de Reininksweg bedraagt 250 meter. De wettelijke geluidszone van de Rijksweg A1 bedraagt 400 meter. Het bestemmingsvlak 'Wonen', de bestemming waarbinnen geluidsgevoelige objecten mogen worden opgericht, is gesitueerd op een afstand van circa 270 meter van de Hengelsestraat en op een afstand van meer dan 400 meter uit de as van de Rijksweg A1. Het bestemmingsvlak is derhalve gelegen buiten de wettelijke geluidszone van de Hengelsestraat en de Rijksweg A1.

Het bestemmingsvlak 'Wonen' is wel gesitueerd binnen de wettelijke geluidszone van de Reininksweg. De afstand tussen het bestemmingsvlak en de Reininksweg bedraagt echter ruim 120 meter. Gezien het feit dat de Reininksweg een relatief rustige weg betreft met een beperkte verkeersintensiteit is het, mede gezien de grote afstand tot de weg, niet te verwachten dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Railverkeerslawaai

De spoorlijn Hengelo-Oldenzaal is gelegen op een afstand van ruim 750 meter van het bestemmingsvlak 'Wonen'. De wettelijke geluidszone van deze spoorlijn bedraagt 300 meter waardoor het bestemmingsvlak buiten de wettelijke zone van deze spoorlijn is gelegen. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Industrielawaai

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

5.2.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan. Gezien de ruime afstand van het bestemmingsvlak tot aan geluidsbronnen mag er van worden uitgegaan dat er ter plaatse van de nieuwe woning akoestisch gezien sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.2.2 Bodemkwaliteit

5.2.2.1 Algemeen

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

Terra Agribusiness B.V. heeft ter plaatse van het woonerf een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten en de conclusie van dit onderzoek worden hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

5.2.2.2 Onderzoeksresultaten

Overig terrein

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- (a) de grond licht verontreinigd is met Lood [Pb] en
- (b) in het grondwater geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de streefwaarde en/of detectiegrens.

De hypothese "De deellocatie Overig terrein is onverdacht" dient aangenomen te worden.

Er is slechts een lichte verhoging lood ten opzichte van de streefwaarde AW2000 aangetroffen in de grond. In het grondwater zijn geen verhogingen aangetroffen.

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de onderzochte stoffen wordt de interventiewaarde overschreden. Gegeven de in onderhavig rapport beschreven onderzoeksresultaten, wordt de deellocatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Brandplaats

De hypothese "De deellocatie Brandplaats is verdacht verontreinigd te zijn met minerale olie en PAK" dient verworpen te worden. De verdachte laag van de brandplaats van 0-0,20 is geanalyseerd op de verdachte elementen. In het mengmonster is geen verhoging aangetroffen. De grond onder de laag van 0-0,20 m-mv bestaat matig fijn, zintuiglijk schoon zand.

Dieseltank

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- (a) de grond licht verontreinigd is met PAK 10 VROM en
- (b) in het grondwater geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de streefwaarde en/of detectiegrens.

De hypothese "De deellocatie Dieseltank is verdacht verontreinigd te zijn met minerale olie, PAK en vluchtige aromaten" dient verworpen te worden.

In bovengrond zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen. Analytisch is er slechts een lichte verhoging PAK 10 ten opzichte van de streefwaarde AW2000 aangetroffen. In het ondiepe grondwater zijn geen verhogingen ten opzichte van de streefwaarde AW2000 aangetroffen.

Geconcludeerd kan worden dat de aanwezigheid van de dieseltank geen invloed op bodemkwaliteit heeft gehad.

Algemeen

In geen van de geanalyseerde monsters (grond en grondwater) zijn noemenswaardige verhogingen aangetroffen. Geconcludeerd kan worden dat er geen bodemverontreiniging op de onderzoekslocatie aanwezig is.

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de onderzochte stoffen wordt de interventiewaarde overschreden. Gegeven de in onderhavig rapport beschreven onderzoeksresultaten, wordt de gehele locatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.2.3 Luchtkwaliteit

5.2.3.1 Beoordelingskader

Algemeen

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

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

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

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

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen

50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.2.3.2 *Situatie plangebied*

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

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

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

5.2.3.3 *Conclusie*

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

5.2.4 Externe veiligheid

5.2.4.1 *Algemeen*

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

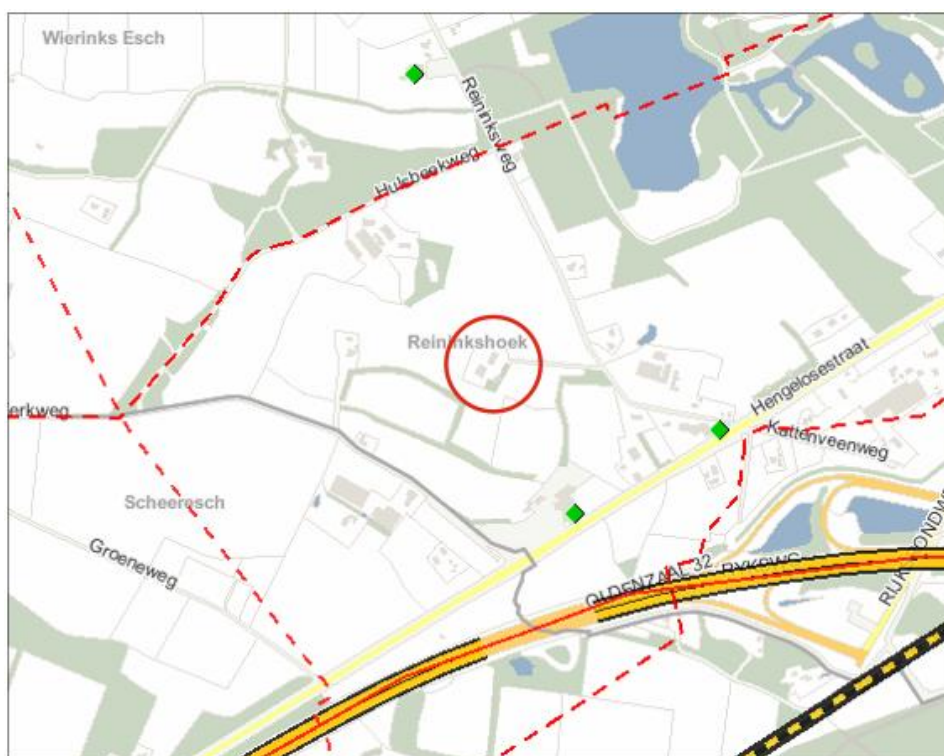
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

5.2.4.2 *Situatie plangebied*

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de afbeelding 5.7 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.7: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Binnen het plangebied zelf komen geen risicobronnen voor. Uit de inventarisatie blijkt dat in de nabijheid van het plangebied diverse risicobronnen aanwezig zijn. Uitsluitend binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' kunnen objecten worden opgericht waar sprake is van verblijf van personen (kwetsbaar objecten). Ten aanzien van deze risicobronnen wordt opgemerkt dat het bestemmingsvlak 'Wonen' op ruime afstand van deze risicobronnen is gelegen, te weten:

Risicobron	Afstand tot bestemmingsvlak 'Wonen'
Rijksweg A1 (wegvak O7)	> 400 meter
Buisleiding voor brandstof (Defensie Pijpleiding Organisatie)	> 500 meter
Gasleiding ten noorden van plangebied (transportroutedeel N-528-70-KR-039)	> 280 meter
Gasleiding ten zuiden van plangebied (transportroutedeel N-528-91-KR-005)	> 420 meter
Spoorlijn Hengelo Oldenzaal	> 750 meter

Gezien de ruime afstand van het bestemmingsvlak 'Wonen' tot aan deze risicobronnen is het niet te verwachten dat sprake zal zijn van enige vorm van belemmeringen. Het plangebied ligt ruim buiten de plaatsgebonden risicocontouren van deze risicobronnen. Ook het invloedsgebied van het groepsrisico reikt niet tot aan het plangebied.

Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat planologisch gezien sprake is van een wijziging die niet leidt tot een toename van het aantal personen binnen het plangebied. Op basis van het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' wordt immers al een woning en een bed-en-breakfastaccommodatie toegestaan.

5.2.4.3 Conclusie

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

5.2.5 Milieuzonering

5.2.5.1 Algemeen

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

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

5.2.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

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

5.2.5.3 Situatie plangebied

Algemeen

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

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

Externe werking

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

Wonen is een functie die niet milieubelastend is voor de omgeving. Een bed-en-breakfastaccommodatie is wel een functie met een bepaalde milieubelasting. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt een bed-en-breakfastaccommodatie niet specifiek genoemd. Een enigszins vergelijkbare functie die wel in de VNG-uitgave wordt genoemd betreft een '*Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra*'. Een dergelijke functie behoort tot de milieucategorie 1 waarbij een grootste richtafstand van 10 meter geldt.

Het dichtstbijzijnde milieugevoelige object, de woning aan de Reininksweg 8, is gelegen op een afstand van circa 140 meter van het bestemmingsvlak 'Wonen'. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Gezien de ruime afstand tot milieugevoelige functies is het niet te verwachten dat sprake zal zijn van een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende milieugevoelige functies.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

Niet-agrarische bedrijven

In de omgeving van het plangebied komen diverse milieubelastende functies voor. In de onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de in de omgeving voorkomende niet-agrarische bedrijven:

- de in de omgeving aanwezige milieubelastende functies;
- de hierbij behorende milieucategorie;
- de grootste richtafstand behorend bij deze milieucategorie; en
- de afstand van het bestemmingsvlak waarbinnen deze milieubelastende functie mag worden uitgeoefend tot het in dit plan opgenomen bestemmingsvlak 'Wonen' (het bestemmingsvlak waarbinnen in het plangebied milieugevoelige functies worden toegestaan) .

Functie	Categorie	Grootste richtafstand	Afstand tot bestemmingsvlak 'Wonen'
Café-restaurant Golbach (Hengelsestraat 240)	1	10 meter	> 260 meter
Restaurant Pan (Hengelsestraat 250)	1	10 meter	> 170 meter
Bouwbedrijf Klieverik (<2.000 m ²) (Hengelsestraat 248)	3.1	50 meter	> 200 meter
Tankstation zonder LPG (Hengelsestraat)	2	30 meter	> 200 meter

Voor wat betreft niet-agrarische bedrijven wordt in alle gevallen ruimschoots wordt voldaan aan de hiervoor geldende grootste richtafstanden.

Agrarische bedrijven

Naast niet-agrarische bedrijven komen er in de omgeving van het plangebied diverse agrarische bedrijven voor. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gevestigd aan de Hulsbeekweg 2-4. Dit betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf welke is gelegen op een afstand van ruim 130 meter van het bestemmingsvlak 'Wonen'. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij, althans waar planologisch gezien een intensieve veehouderij kan worden uitgeoefend, bevindt zich aan de Hengelsestraat 11 (gemeente Dinkelland). Dit bedrijf is gelegen op een afstand van circa 270 meter vanaf het bestemmingsvlak 'Wonen'.

Bij agrarische bedrijven 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 5.2.6 nader op ingegaan. Echter wordt in deze paragraaf, in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening', hier ook rekening gehouden met het aspect geur.

Op basis van de VNG-uitgave geldt voor grondgebonden agrarische bedrijven een grootste richtafstand van 100 meter voor het aspect geur. Bij intensieve veehouderijen geldt de grootste richtafstand ook voor het aspect geur. Afhankelijk van het type bedrijf bedraagt deze richtafstand 100 of 200 meter.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ook voor wat betreft agrarische bedrijven in alle gevallen ruimschoots wordt voldaan aan de hiervoor geldende grootste richtafstanden.

Gezien de ruime onderlinge afstand tot (niet-)agrarische bedrijven is het te verwachten dat in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.2.5.4 Conclusie

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

5.2.6 Geur

5.2.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

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

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

Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt binnen concentratiegebieden zoals genoemd in de Meststoffenwet, de gemeente Oldenzaal is gelegen in een dergelijk concentratiegebied, voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom 14 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom bedraagt deze 3 odour units per kubieke meter lucht.

5.2.6.2 Situatie plangebied

Zoals in het voorgaande al aangegeven bevinden zich in de omgeving diverse agrarische bedrijven. In dit geval dient te worden uitgegaan van het bestemmingsvlak 'Wonen' omdat binnen dit vlak geurgevoelige objecten (de woning en in bepaalde mate de bed-en-breakfastaccommodatie) kunnen worden opgericht.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf op een afstand van ruim 130 meter vanuit het bestemmingsvlak 'Wonen'. Voor grondgebonden agrarische bedrijven geldt op basis van de Wgv een afstand van 50 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Op een afstand van circa 270 meter is het planologisch gezien mogelijk om een intensieve veehouderij uit te oefenen. Gezien de zeer beperkte omvang van het agrarisch bouwvlak en de ruime afstand tot aan het bestemmingsvlak 'Wonen' is het echter niet te verwachten dat de geurnorm van 14 odour units per kubieke meter lucht wordt overschreden.

Overige agrarische bedrijven bevinden zich op grotere afstand van het plangebied. Gezien de ruime afstand tot deze bedrijven is het niet te verwachten dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een overschrijding van de geurnorm van 14 odour units per kubieke meter lucht.

5.2.6.3 Conclusie

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

5.3 Water

5.3.1 Vigerend beleid

5.3.1.1 Waterschap Vechtstromen

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

Waterschap Vechtstromen heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van het waterschap en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

5.3.1.2 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Oldenzaal heeft op 23 oktober 2003 het waterplan vastgesteld. Hierin staat beschreven wat de gemeente wil bereiken op het gebied van water in de komende 30 jaar. De gemeente Oldenzaal streeft naar integraal duurzaam waterbeheer, dit kan met de navolgende principes worden weergegeven:

- geen kwantitatieve afwenteling;
- geen kwalitatieve afwenteling;
- geen verspilling van water, lokale benutting
- water als ordenend principe;
- samenwerking en afstemming, goede communicatie.

Op basis van deze principes is een concreet eindbeeld opgesteld voor 2033. In het waterplan komen alle aspecten aan bod: onder andere waterkwaliteit, waterkwantiteit, beheer en inrichting, riolering. In dit eindbeeld zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

- oppervlaktewater met groene, natuurlijke inrichting in het buitengebied;
- schoonwaterafvoer/-stelsel en oppervlaktewater ingepast in de stedelijke omgeving;
- oppervlaktewater met inrichting tussen natuurlijk en stedelijk;
- inrichting vijvers met combinatie van beleving, gebruiksfuncties en natuur;
- ruimte voor communale buffers en helofytenfilters;
- nadruk op recreatie.

5.3.2 Waterparagraaf

5.3.2.1 Watertoets

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

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

5.3.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan middel de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. De hierbij behorende uitgangspuntennotitie is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

Hierna wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

5.3.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten plangebied

Algemeen

In dit geval is de normale procedure van toepassing omdat het plangebied zich bevindt binnen de Keurzone van de watergang langs de Reininksweg. Het plangebied is gelegen in het buitengebied en bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings-, intrek- of een waterwingebied.

Ten aanzien van het vorenstaande wordt opgemerkt dat de fysieke ontwikkeling waar dit plan in voorziet, uitsluitend het oprichten van een nieuwe woning met bijgebouwen betreft. De nieuwe woning krijgt dezelfde inhoud als de bestaande woning, namelijk 1.500 m³. Een deel van de bijgebouwen, met een oppervlakte van 269 m², wordt terug gebouwd. Teneinde de nieuwe woning met bijgebouwen op de gewenste locatie te kunnen realiseren wordt het bestemmingsvlak 'Wonen' circa 6 meter in oostelijke richting verplaatst. De oppervlakte van het bestemmingsvlak wordt in beperkte mate vergroot, dit heeft echter geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

Omdat de voornoemde ontwikkeling samenhangt met het treffen van diverse landschapsmaatregelen is het plangebied groter dan enkel het bestemmingsvlak 'Wonen'. Voor een nadere toelichting op de te treffen landschapsmaatregelen wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Nabij de watergang zijn enkele landschapsmaatregelen gepland. Gezien het feit dat het onderhoud van de watergang uitstekend te verrichten is vanaf de Reininksweg, levert dit geen belemmeringen op.

Oppervlaktewater

Dit plan voorziet in de aanleg van nieuw oppervlaktewater in de vorm van een natuurlijke vijver en een poel. In 3.2.3 is hier reeds op ingegaan. De aanleg van deze nieuwe wateren heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundig systeem.

Grondwater

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend. Wel zal bij het bouwplan rekening worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte zodat de kans op eventuele grondwateroverlast kleiner wordt.

Afvalwater

Het afvalwater (zowel van de nieuwe woning als de bed and breakfastvoorziening) wordt afgevoerd naar de nabijgelegen riolering.

Hemelwater

Het vallende hemelwater wordt, net als in de huidige situatie, waar mogelijk geïnfiltreerd. De natuurlijke vijver kan hierbij dienen als opvanglocatie in geval van extreme regenval.

5.4 Archeologie & Cultuurhistorie

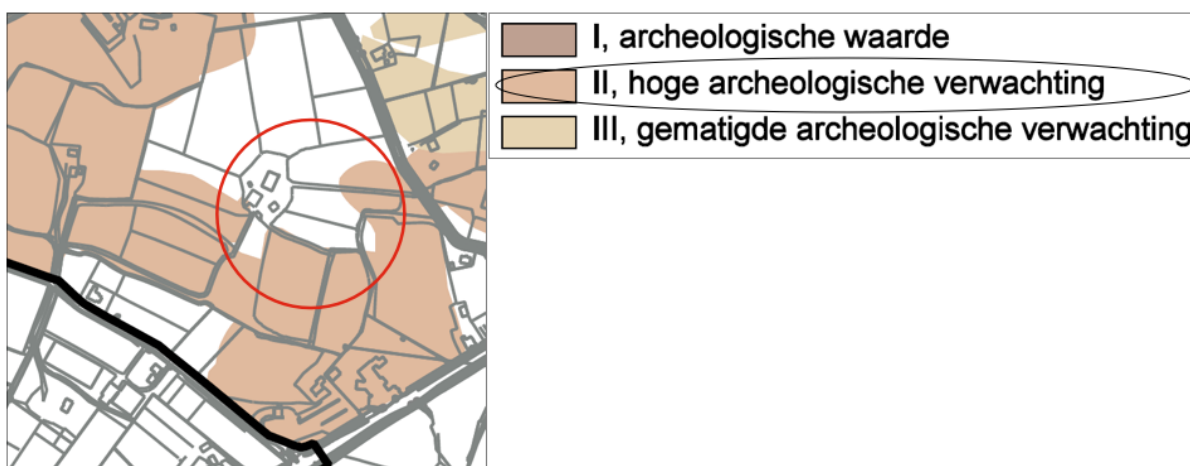
5.4.1 Archeologie

5.4.1.1 Algemeen

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

5.4.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Oldenzaal beschikt over een archeologische verwachtingskaart. In afbeelding 5.8 is een uitsnede van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart opgenomen.



Afbeelding 5.8: Gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Oldenzaal)

Zoals uit de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt is het plangebied deels gelegen in een gebied met een hoge archeologische waarde. In deze gebieden is het uitvoeren van archeologisch onderzoek

noodzakelijk, zo blijkt uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007', indien sprake is van het oprichten van bouwwerken, of het verstoren van de bodem, met een grotere oppervlakte dan 250m². De nieuwe woning en bijgebouwen zijn gepland in een gebied waar geen archeologische verwachtingswaarde geldt. Hiervoor is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Het bestemmingsvlak 'Wonen' is echter wel voor een beperkt deel gesitueerd binnen een gebied waar een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Hoewel hier momenteel geen nieuwe bebouwing staat gepland biedt dit bestemmingsplan wel de mogelijkheid om hier bebouwing op te richten. Ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden is op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde - Hoge archeologische verwachtingswaarde' opgenomen. In de regels bij deze dubbelbestemming is bepaald dat indien sprake is van het oprichten van bouwwerken of het verrichten van bodemingrepen met een groter oppervlak dan 250 m² het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op deze wijze is de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden voldoende verzekerd.

5.4.2 Cultuurhistorie

5.4.2.1 Algemeen

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

5.4.2.2 Situatie plangebied

Uit de Cultuurhistorische Atlas Overijssel blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden of monumenten aanwezig zijn. Het dichtstbijzijnde terrein van cultuurhistorische waarde bevindt zich op een afstand van meer dan 1800 meter. Het dichtstbijzijnde monument is gelegen binnen de kern Oldenzaal, aan de Hengelosestraat, op een afstand van ruim 2400 meter. Derhalve wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor cultuurhistorische waarden in de omgeving.

5.4.3 Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Met het opnemen van een dubbelbestemming 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' is de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden voldoende verzekerd. Tevens heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden.

5.5 Flora en Fauna

5.5.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Eco Reest B.V. heeft in verband met de sloop van de bestaande bebouwing en de voorgenomen nieuwbouw in het plangebied een quickscan Flora- en faunawet verricht. De resultaten van deze paragraaf zijn in deze paragraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in 3 bij deze toelichting.

5.5.2 Gebiedsbescherming

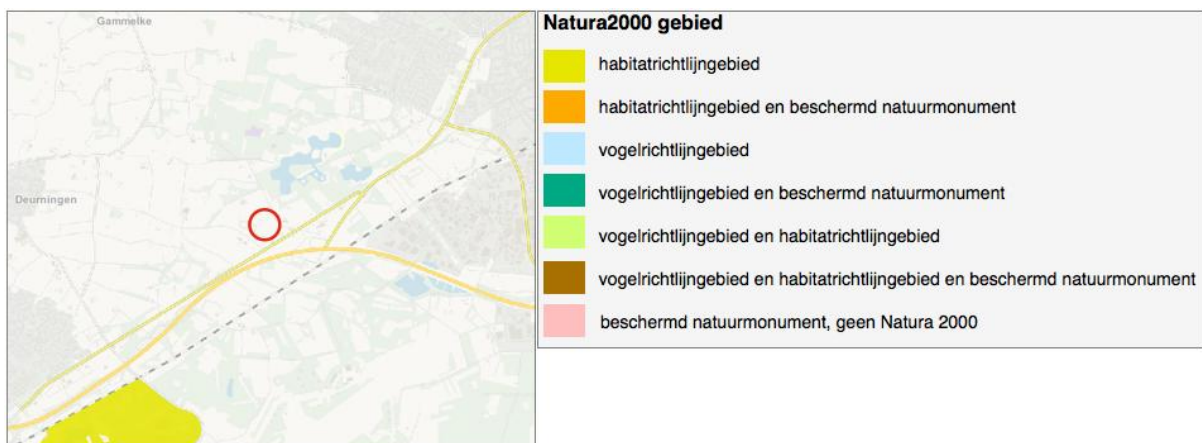
5.5.2.1 Algemeen

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

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

5.5.2.2 Natura 2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Lonnekermeer' op een afstand van circa 3 kilometer van de onderzoekslocatie. In afbeelding 5.9 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.

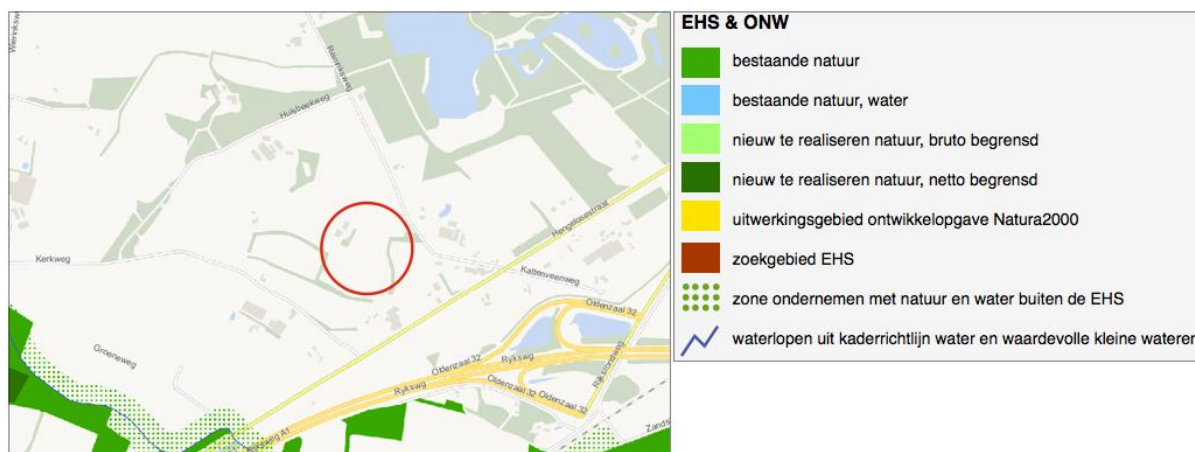


Afbeelding 5.9: Ligging van het plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

Vanwege de relatieve kleinschaligheid van de ingreep en de afstand tot het Natura 2000-gebied, worden negatieve invloeden door het initiatief op de doelsoorten van het Lonnekermeer uitgesloten. Een voortoets aan de Natuurbeschermingswet wordt derhalve niet noodzakelijk geacht en is niet uitgevoerd.

5.5.2.3 Ecologische Hoofdstructuur

Op een afstand van ruim 1 kilometer van de onderzoekslocatie bevindt zich de EHS. In afbeelding 5.10 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 5.10: Ligging van het plangebied t.o.v. de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

De activiteiten op de locatie zijn tijdelijk van aard en bestaan uit het slopen van de bestaande bebouwing en nieuwbouw. Daarnaast kan worden vermeld dat het onderzoeksterrein niet direct grenst aan gebieden behorende bij de EHS. Het tussenliggende gebied (tussen het EHS-gebied en de onderzoekslocatie) is in gebruik als agrarisch gebied en infrastructuur en omvat een aantal woningen/boerderijen, agrarisch terrein en groen.

Gelet op de kleinschaligheid van de ingreep en de afstand tot het EHS-gebied worden invloeden op dit gebied uitgesloten.

5.5.3 Soortenbescherming

5.5.3.1 Algemeen

De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 5.000 m² en bestaat uit een boerderij met bijbehorende schuren (zes). De boerderij betreft een met pannen gedekte, vervallen boerderij. In de boerderij is sprake van waterschade (lekkage) door kapotte en verschoven dakpannen. De schuren betreffen een wagenberging met stalruimte, een oude varkensschuur, een garage (autoberging) en een drietal kleine schuurtjes c.q. overkappingen. De dakbedekking van de schuren bestaat uit dakpannen en platen (golfplaten, blikken platen en bitumen).

5.5.3.2 Beschermde soorten

Gedurende het onderzoek zijn er ter plaatse van de onderzoekslocatie geen beschermde soorten of potentieel beschermde verblijfplaatsen aangetroffen. Gelet op de locatie kenmerken worden deze tevens niet verwacht.

5.5.3.3 Algemene soorten

Uit onderhavig onderzoek concluderen wij dat de onderzoekslocatie deel uitmaakt van het leefgebied van algemene soorten.

Ter plaatse van de het onderzoeksterrein komen algemene plantensoorten voor, alsmede potentiële leefgebieden voor algemene vogel,- amfibie- en landgebonden zoogdiersoorten. Deze planten en dieren worden met name buiten het gebouw verwacht. Algemene niet beschermde zoogdieren als muizen verblijven waarschijnlijk wel in het gebouw. Hiervoor zijn echter geen beschermende maatregelen van toepassing.

5.5.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat aanvullende maatregelen in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk zijn. Tevens is geen sprake van negatieve effecten op beschermde natuurgebieden.

5.6 Verkeer en parkeren

5.6.1 Verkeer

Zoals in hoofdstuk 3 aangegeven wordt de huidige oprijlaan gehandhaafd. De nieuwe woning wordt via deze oprijlaan ontsloten op de Reininksweg. Van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen op de Reininksweg en de daarop uitkomende ontsluiting is geen sprake. De nieuwe woning dient immers te vervangen van de bestaande woning, dit leidt niet tot extra verkeersbewegingen. De bed-en-breakfastaccommodatie zal een beperkt aantal extra verkeersbewegingen genereren. Dit extra verkeer wordt ontsloten op de Reininksweg. De Reininksweg betreft een weg met voldoende capaciteit die dit beperkt aantal extra verkeersbewegingen eenvoudig en op verkeersveilige wijze kan afwikkelen.

5.6.2 Parkeren

Zowel het parkeren ten behoeve van de nieuwe woning als het parkeren ten behoeve van de bed-en-breakfastaccommodatie vindt plaats op eigen erf. Ten behoeve van de woning wordt in elk geval ruimte op eigen erf gereserveerd voor 3 parkeerplaatsen.

De bed-en-breakfastaccommodatie bestaat uit in totaal 4 kamers. Per kamer wordt in elk geval 1 parkeerplaats gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden nabij de bed-en-breakfast aangelegd. Overigens biedt het erf voldoende ruimte om eventuele pieken in de parkeerbehoefte op eigen erf op te kunnen vangen.

5.6.3 Conclusie

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

5.7 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. 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.

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

HOOFDSTUK 6 PROCEDURE

6.1 Inspraak

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

6.2 Overleg

6.2.1 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.

6.2.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft in het kader van het vooroverleg gereageerd op het plan. Naar aanleiding van de reactie van de provincie is de toelichting op onderdelen aangepast. De provincie heeft voor het overige aangegeven dat het plan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

6.2.3 Waterschap Vechtstromen

Aangezien dit bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor het waterhuishoudkundige systeem is afgezien van het voeren van vooroverleg met het waterschap.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 juni 2014 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Landschapsplan

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Quicksan Flora- en Faunawet

Bijlage 4: Uitgangspuntennotitie waterschap Vechtstromen