



GEMEENTE TUBBERGEN

Bestemmingsplan

“Langeveen, Knooperf Veldboersweg 4 (1e herziening)”

December 2016

Vastgesteld



Bestemmingsplan

“Langeveen, Knooperf Veldboersweg 4 (1^e herziening)”

Plannaam: “Langeveen, Knooperf Veldboersweg 4 (1^e herziening)”
IMRO-idn: NL.IMRO.0183.1413740-vg01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: December 2016



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	10
2.1	LANGEVEEN	10
2.2	HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	AANLEIDING	13
3.2	DE HERNIEUWDE PLANOPZET	14
3.3	VERKEER & PARKEREN	17
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	19
4.1	RIJKSBELEID	19
4.2	PROVINCIAAL BELEID	27
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	36
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	44
5.1	GELUID	44
5.2	BODEMKWALITEIT	45
5.3	LUCHTKWALITEIT	46
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	47
5.5	MILIEUZONERING	48
5.6	GEUR	50
5.7	ECOLOGIE	51
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	53
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	55
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	57
6.1	VIGEREND BELEID	57
6.2	WATERPARAGRAAF	58
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	60
7.1	INLEIDING	60
7.2	OPZET VAN DE REGELS	60
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	61
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	63
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	64
9.1	VOOROVERLEG	64
9.2	INSPRAAK	64
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		65
BIJLAGE 1	LANDSCHAPSPLAN	65
BIJLAGE 2	BEELDKWALITEITSPLAN	65

BIJLAGE 3	COMPENSATIEPLAN	65
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	65
BIJLAGE 5	VERKENNEND (ASBEST)BODEMONDERZOEK.....	65
BIJLAGE 6	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	65
BIJLAGE 7	WATERTOETSRESULTAAT.....	65

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

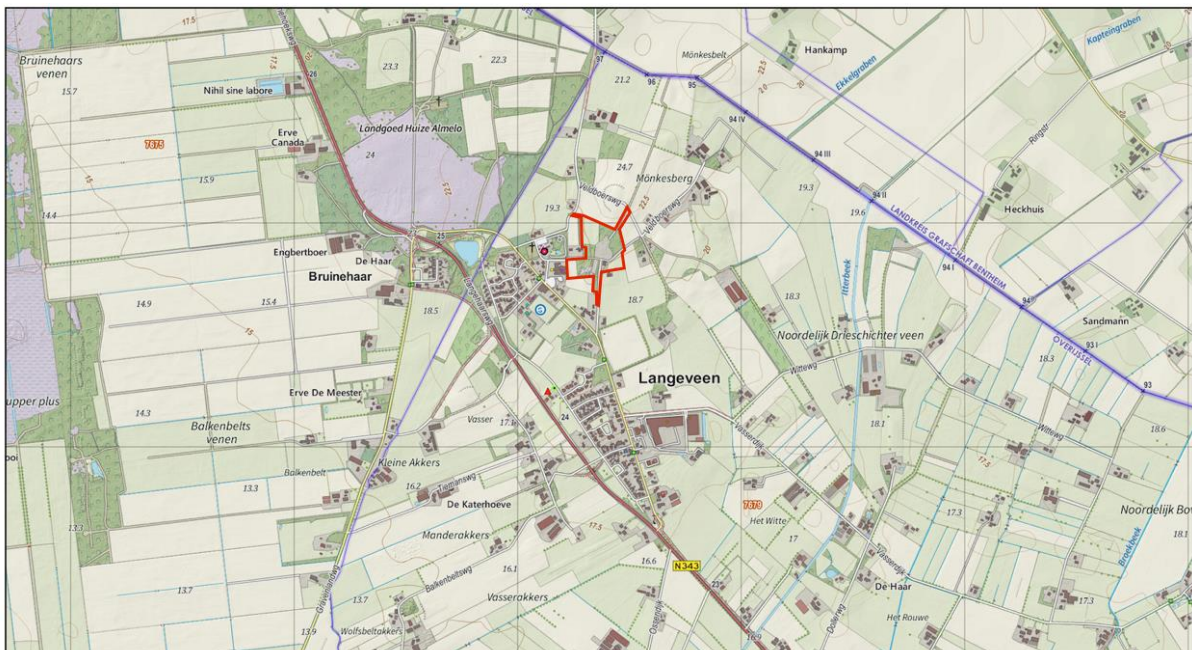
Op 4 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Tubbergen het bestemmingsplan “Langeveen, Knooperf Veldboersweg 4” vastgesteld. Dit voorgenoemde bestemmingsplan voorzag in de planologische kaders voor de herontwikkeling van een voormalig kippenbedrijf tot een knooperf, waarbij maximaal 9 woningen worden gerealiseerd. Destijds is het project door InnovatieNetwerk, provincie Overijssel en de gemeente Tubbergen opgezet als eerste pilotproject binnen het knooperfproject. Om uiteenlopende redenen¹ waren de kavels lastig af te zetten in de huidige markt en kwam het project niet van de grond.

Inmiddels is een nieuw plan ontwikkeld dat voortborduurt op de kwalitatieve insteek van het oorspronkelijke plan. Het nieuwe plan voorziet in het op een landelijke wijze afronden van de kern Langeveen om te voorzien in de lokale woonbehoefte van Langeveen. Landschappelijke inpassing, beeldkwaliteit en padenstructuur zijn bestuursrechtelijk geborgd.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, waardoor een bestemmingsplanherziening is vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen rondom de locatie Veldboersweg 4 te Langeveen, in de dorpsrand van Langeveen op de overgang naar het landelijk gebied. In afbeelding 1.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van Langeveen en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van Langeveen en de directe omgeving (Bron: Opentopo)

¹ In de planbeschrijving (hoofdstuk 3) wordt hier nader op ingegaan.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan: “Langeveen, Knooperf Veldboersweg 4 (1^e herziening)” bestaat uit de volgende stukken:

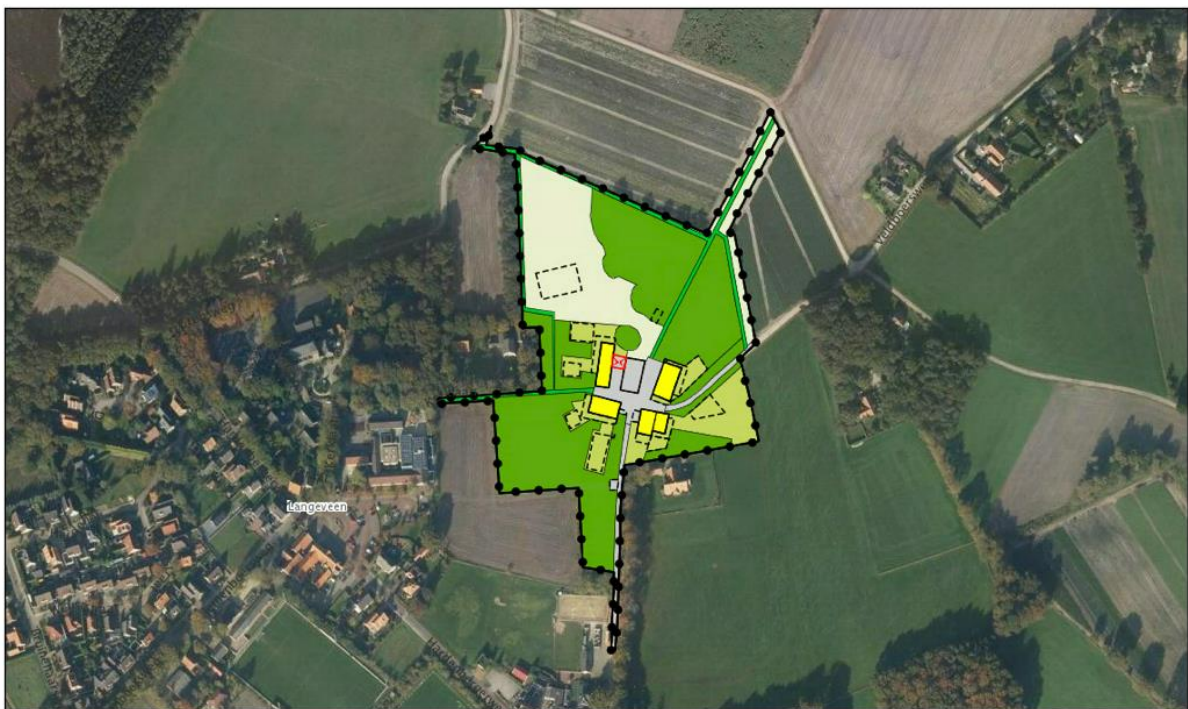
- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.0183.1413740-vg01) en een renvooi;
- regels;
- bijlagen.

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 Huidige planologische regiem

1.4.1 Algemeen

Van toepassing is het bestemmingsplan “Langeveen, Knooperf Veldboersweg 4” zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Tubbergen op 4 juli 2011. Een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 2.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Langeveen, Knooperf Veldboersweg 4” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Huidige planologische kaders

Algemene planopzet

Het geldende bestemmingsplan “Langeveen, Knooperf Veldboersweg 4” kent een ontwikkelingsgericht karakter. Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren is destijds gekozen voor een zeer gedetailleerde c.q. stringente manier van bestemmen. Daarnaast zijn er diverse andere middelen ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit (Beeldkwaliteitplan, landschapsplan, Vereniging van Eigenaren voor onderhoud van gemeenschappelijk erf). Door deze zeer gedetailleerde wijze van bestemmen kent het plan niet tot nauwelijks ruimte voor flexibiliteit.

Agrarisch - Cultuurgrond

Het westelijk deel van de gras-/boomweide aan de noordzijde van het plangebied is bestemd als “Agrarisch - Cultuurgrond”. Voor deze gronden wordt het behoud van de aanwezige landschappelijke waarden nagestreefd. Middels een aanduiding is aangegeven waar een paardenbak mag worden gerealiseerd. Middels een wijzigingsbevoegdheid wordt het verplaatsen van de paardenbak mogelijk gemaakt. Binnen deze bestemming zijn de aanwezige bomen van ondergeschikt belang.

Bos - Natuur

Het bosgebied en de bomengroepen rondom het plangebied zijn onder de bestemming “Bos - Natuur” gebracht. Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan. Binnen deze bestemming is een karakteristieke aardappelkelder aanwezig, die als zodanig is aangeduid. Dit gebouwtje mag niet als recreatiewoning worden gebruikt.

Bos - Weide

Het noordoostelijk deel van het plangebied valt onder de bestemming “Bos - Weide”. Binnen deze bestemming kunnen dieren worden geweid, maar is ook ruimte voor boomgroepen. De functies zijn van nevens geschikt belang. Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van een schuurtje dat ten noorden van de bebouwing was voorzien (middels een aanduiding vastgelegd).

Groen – Pad

De (gras)paden rondom het knooperf en de onverharde weg naar het noorden, zijn onder de bestemming “Groen - Pad” gebracht. Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken worden opgericht. Voor deze paden wordt het behoud en de versterking van de karakteristieke bomenrijen nagestreefd. Voor deze paden geldt openbare toegankelijkheid.

Tuin

De privétuinen die ten behoeve van het wonen kunnen worden aangelegd, hebben de bestemming “Tuin”. Binnen deze bestemming is het aanleggen van een omhaagde tuin en/of terras toegestaan, waar dat op de verbeelding is aangeduid. Om de knotwilgen voor de bestaande boerderij te handhaven, krijgen zij middels een aanduiding op de verbeelding een beschermde status. Binnen de (gras)tuinen zijn geen bouwwerken en erfafscheidingen toegestaan.

Verkeer - Schuur

De destijds beoogde parkeerschuur centraal tussen de woningen is bestemd als “Verkeer - Schuur”. Naast het parkeren kan de schuur worden gebruikt voor opslag en stalling van dieren.

Verkeer - Verblijfsgebied

Het centrale erf tussen de woningen is bestemd als “Verkeer - Verblijfsgebied”. Binnen deze bestemming is een wijzigingsgebied opgenomen waardoor het mogelijk is om de bestemming te wijzigen in de bestemming “Tuin”. Middels een aanduiding is aangegeven waar parkeren op het erf is toegestaan.

Verkeer - Weg

De Veldboersweg, die over het knooperf loopt, is een onverharde weg. Deze heeft de bestemming “Verkeer - Weg”. Binnen deze bestemming is het mogelijk om de weg in de toekomst te verharderen.

Wonen - Knooperf

De woningen aan het knooperf vallen onder de bestemming “Wonen - Knooperf”. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor nieuw te bouwen woningen, met dien verstande dat het aantal te bouwen woningen minimaal 4 en maximaal 9 bedraagt. Naast de woonfunctie is onder voorwaarden, die in de regels van dit bestemmingsplan zijn opgenomen, een beroep en/of bedrijvigheid aan huis toegestaan. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte zijn middels een aanduiding op de kaart weergegeven. Het dak van de woningen is beeldbepalend. Bij het ontwerp moet daar de nodige aandacht aan worden besteed.

1.4.3 Strijdigheden

Het voert te ver om alle strijdigheden uitgebreid te beschrijven. Door de zeer gedetailleerde wijze van bestemmen is het hernieuwde plan namelijk op veel punten in strijd met het huidige bestemmingsplan. De belangrijkste strijdigheden om te benoemen zijn:

- het herverkavelen van de woonpercelen, waarbij de woonbestemmingen opnieuw geprojecteerd moeten worden naar aanleiding van de hernieuwde planopzet;
- een beperkte verdichting van het aantal woningen (op basis van voorliggend bestemmingsplan worden maximaal 13 woningen toegestaan, 12 nieuwe woningen en 1 bestaande woning);
- aanpassing / vereenvoudiging van de planregeling zodat meer flexibiliteit mogelijk is en herkenbare en bruikbare woonvolumes kunnen worden gerealiseerd. Dit in plaats van alleen strenge architectonische vertalingen van agrarische volumes, wat mensen interpreteerden als 'wonen in de schuur'.

Om de hernieuwde planopzet ook planologisch te verankeren is een bestemmingsplanherziening vereist. Voorliggend plan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de Provincie Overijssel en de gemeente Tubbergen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Langeveen

Het landschap rondom Langeveen is een bosrijk gebied gelegen op de rand van de jonge zand- en heideontginningen met de veenontginningen. De dichtheid in dit gebied staat in contrast met de openheid en rationele opbouw van de omringende gebieden, zoals Bruinehaarsvenen. Het dorp Langeveen is ongeveer in de eerste helft van de 19^e eeuw ontstaan in een uitgestrekt hoogveengebied. De kern is te karakteriseren als een hoogveenrandwegdorp. Dergelijke dorpen ontstonden naast de kanaalveenkolonies op het droge. Het dorp strekt zich op tussen twee doorgaande wegen, de Hardenbergerweg en de Langehaarsweg. Na 1950 is de Langehaarsweg verbreed en is de Hardenbergerweg, waarop de Bruinehaarsweg aansluit, in plaats van een doorgaande verkeersroute naar Hardenberg een kernontsluitingsweg geworden. In het midden van de jaren '90 is de kern Langeveen sterk uitgebreid met woningen. Ruimtelijk gezien bestaat Langeveen uit twee kerngebieden, een noordelijk en zuidelijk deel, met daartussen een groen gebied en de sportvelden. De in het dorp aanwezige maatschappelijke voorzieningen bevinden zich met name in het noordelijk deel. In het zuidelijk deel komt met name bedrijvigheid voor.



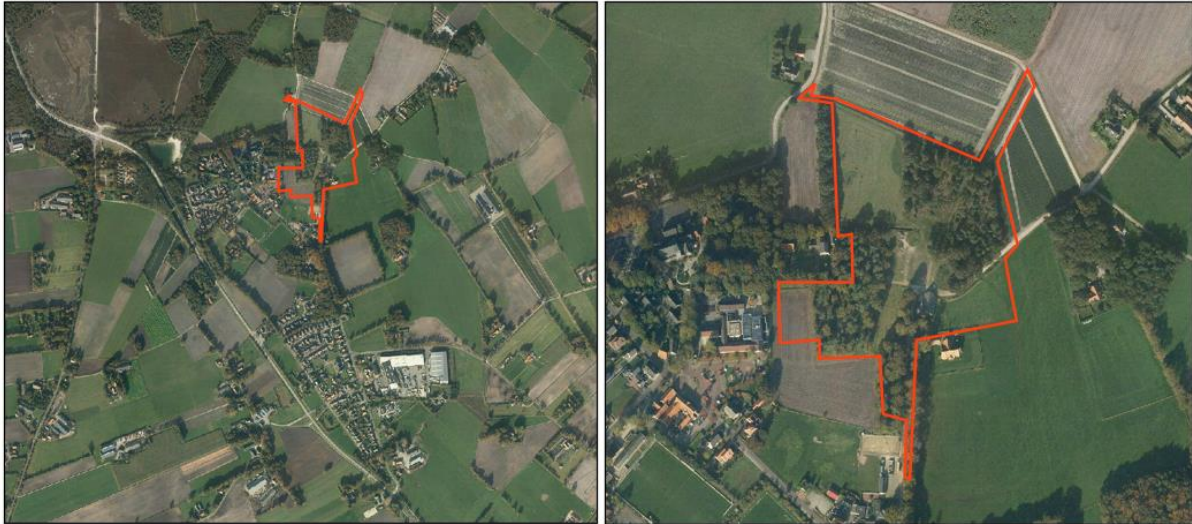
Afbeelding 2.1: Historische kaarten Langeveen uit ±1900 en ±1950 (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Het plangebied en de omgeving

De locatie bevindt zich aan de Veldboersweg te Langeveen. De ruimtelijke structuur in de omgeving wordt voor een groot deel bepaald door het jonge ontginningslandschap rondom het plangebied. Dit bosrijke gebied op de jonge zand- en heideontginningen op de rand van de veenontginningen is bijzonder kleinschalig. De dichtheid van Langeveen en de ontstane verkaveling staat in schril contrast met de openheid en rationele opbouw van omringende gebieden, zoals bijvoorbeeld Bruinehaarsvenen.

De functionele structuur van de omgeving bestaat uit verspreid liggende woonpercelen, bospercelen en agrarische cultuurgronden. Het plangebied ligt in de dorpsrand van Langeveen. Op loopafstand ligt de kerk, het restaurant, de school en het dorpsplein. Door het plangebied loopt de Veldboersweg, die andere erven in de omgeving mede ontsluit. Voetgangers en fietsers (veel schoolgaande kinderen) gebruiken een informeel paadje door het bos om naar het dorp en school te gaan. Voorheen was op de locatie een kippenbedrijf aanwezig.

Vooral de locatie, op de flank van de Mandjesberg (de enige esker² van Nederland), en omgeven door een stevige bosmantel, is bijzonder. Binnen de begrenzing van het plangebied bevinden zich een aantal waardevolle bomen. Deze markeren op een aantal plaatsen oude verdwenen routes. Binnen de begrenzing van het plangebied bevindt zich – behoudens de aardappelkelder en gerenoveerde boerderijwoning Veldboersweg 4 - geen bebouwing.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto's ligging plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3: Beelden huidige situatie (Bron: www.erf-goed.nl)

² Een esker of smeltwaterrug is een heuvel in het landschap of onder de grond die is veroorzaakt door smeltwater onder een ijskap, zoals een gletsjer. Deze heuvel bestaat uit glaciofluviaal sediment (zand vermengd met grind en keien die klein genoeg waren om door het water te worden meegenomen) wat is achtergelaten in de bedding van de smeltwaterstroom. Eskers kunnen honderden kilometers lang zijn en tientallen meters hoog, volgen de richting van de ijslaag en hebben (dus) een slingerend verloop.



Afbeelding 2.4: Beeld huidige situatie (Bron: www.erf-goed.nl)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Aanleiding

3.1.1 De oorspronkelijke pilot

Wat is een knooperf?

Een Knooperf is een voormalig boerenerf in een kleinschalig landschap dat ruimte biedt aan wonen en werken in een landelijke omgeving. Bewoners hebben er hun eigen woning en delen er / genieten van een gedeeld en toegankelijk gemeenschappelijk erf. Daarnaast zorgen ze gezamenlijk voor behoud, versterking en beheer van beplantingen en publiek toegankelijke routes in het omliggende landschap.

De opgave

De destijds opgezette pilot ‘Knooperf de Veldboer’ diende de volgende doelen:

- I. ‘bloedmooi knooperf’: Het eerste doel is het realiseren van een bloedmooi knooperf; een inspirerende plek waar iedereen die een knooperf zou willen ontwikkelen kan zien hoe het werkt én dat het mooi is. Dit betekent dat de ruimtelijke spelregels die voor alle knooperven gaan gelden hier goed te zien moeten zijn. Evenals ook de vrijheid die hier binnen mogelijk is.
- II. ‘knooperf kwaliteiten’: Het tweede doel van de pilot is het realiseren en het in de praktijk testen van de ruimtelijke ambities, de ontwikkelingsstrategie en het juridische instrumentarium voor knooperfontwikkeling. De kennis en ervaring die dit oplevert zal de basis vormen voor het knoopervenbeleid op provinciaal en gemeentelijk niveau.
- III. ‘de Veldboer in de dorpsrand’: Als derde heeft de pilot het doel te laten zien dat een knooperf een meerwaarde kan vervullen voor de omgeving waarin het ligt, hier de dorpsrand van Langeveen. Het is de ambitie met het knooperf voort te bouwen aan de eigenheid en kwaliteiten van de plek, en functies te vinden die deel uit gaan maken van het dorpsleven. Gezien de ligging heeft De Veldboer de potentie om een van de mooiste plekken van het dorp te worden.

Centrale kwaliteitsambities

Er zijn destijds voor de knooperfontwikkeling vijf centrale kwaliteitsambities, die voor alle knooperven gelden. De vijf kwaliteitsambities zijn:

- I. Versterking van de landschappelijke kwaliteit.
- II. Versterking van de toegankelijkheid van het landschap.
- III. Behoud van de cultuurhistorische waarden van erf en landschap.
- IV. Verrijking van het palet aan woon/werk/zorg/recreatiemilieus in het buitengebied.
- V. Versterking van de grondgebonden landbouw als dragende functie van het landschap. Het doel van de kwaliteitsambities is dat alle knooperven anders zijn en een eigen karakter krijgen, maar ook familie van elkaar zijn. Zo kan er nieuwe samenhang in het landschap ontstaan.

3.1.2 Behoeftte aan een nieuw plan

Om uiteenlopende redenen is de verkoop van de kavels op knooperf De Veldboer achtergebleven bij de verwachtingen. Door een combinatie van factoren, waaronder de verkoopprijzen, strenge eisen ten aanzien van de verschijningsvorm³, gezamenlijke eigendommen en de crisis op de woningmarkt, is het lastig gebleken individuele eigenaren te vinden die daadwerkelijk tot koop van een kavel konden overgaan.

Daarom is besloten om een hernieuwd plan te maken, waarbij de balans is opgezocht tussen een kwalitatief hoogwaardig plan én verkoopbaarheid. Om het plan verkoopbaar te maken was het volgende noodzakelijk:

³ De regeling is geënt op de verschijningsvorm van agrarische schuren, met een lage goot- en nokhoogte. Deze verschijningsvorm wordt door potentiële kopers als onwenselijk ervaren.

- Een aanzienlijke verlaging van de von-prijzen. Wat een lichte verhoging van het aantal woningen vereist (als kostendrager voor het plan).
- Meer 'reguliere woonprincipes' toestaan, zoals het hebben van een eigen tuin met genoeg privacy en vrijheid.
- Geen gedeelde eigendommen of VVE voor het erf en landschap verplicht maken.
- Meer 'herkenbare woonvolumes' toestaan (in plaats van alleen strenge architectonische vertalingen van agrarische volumes, wat mensen interpreteerden als 'wonen in de schuur').
- Reguliere woningen die passen in het landschap, waarbij meer aandacht is voor bruikbaarheid door ook op de 1^e verdieping voldoende hoogte toe te staan voor de woonfunctie.

Hoewel er geen sprake meer is van een knooperf, borduurt het nieuwe plan – het op een landelijke wijze afronden van de dorpskern Langeveen om te voorzien in de lokale woningbehoefte – nog wel voort op de kwalitatieve insteek die eerder gekozen is. Daarom voorziet het nieuwe plan in hoofdlijnen op het volgende:

- Handhaven dat de volumes samen een 'erfachtige opzet' maken (geen wijkje of straatje of alleen losse vrije kavels verspreid).
- De openbare toegankelijkheid door en over het erf behouden (wegen en paden).
- De architectuur samenhangend, en herkenbaar landelijk en streekeigen laten zijn (met vrijheid voor eigen inbreng bewoners).
- Een aanzienlijke investering in landschap genereren (aanleg en herstel van groen van dezelfde kwaliteit als het oorspronkelijke plan).
- Het parkeren netjes en landelijk op te lossen (niet overal 'blik op het erf en openbaar terrein').
- De details van het groen en het erf en het beheer en onderhoud daarvan veilig stellen.

3.2 De hernieuwde planopzet

3.2.1 Nieuwe opzet en landschappelijke inpassing

In de nieuwe stedenbouwkundige opzet is een balans gezocht tussen een kwalitatief hoogwaardig plan en verkoopbaarheid. Verwezen wordt naar paragraaf 3.1.2 waarin dit nader beschreven wordt. Voor de hernieuwde opzet is ook een landschapsplan opgesteld, die grotendeels voortborduurde op het oorspronkelijke landschapsplan. In het landschapsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende onderdelen:

- Een privé-kavel met daarop een woning, een royale tuin en parkeerplaatsen;
- De woningen en eventuele bedrijfsruimten van medebewoners;
- Gemeenschappelijke onderdelen: het centrale erf en de paden.

De opbouw wordt in het landschapsplan (bijgevoegd in bijlage 1) per onderdeel uitgelicht. Het gaat om de architectuur, de materialen, de erven en tuinen, de openbare ruimte en het parkeren. Verwezen wordt naar bijlage 1 waarin dit nader beschreven wordt. Het voert te ver om dit uitgebreid te beschrijven in voorliggend plantoelichting. Hierna wordt een weergave van het landschapsplan weergegeven.



Afbeelding 3.1: Weergave landschapsplan (Bron: La4Sale)

3.2.2 Beeldkwaliteit

3.2.2.1 Inleiding

De toekomstige uitstraling van de bebouwing zal in architectuur en materiaalgebruik aansluiten op streekeigen kenmerken. Uitgangspunt is dat de woningen een samenhangend geheel vormen. Een samenhang die moet worden bewerkstelligd door de dispositie van de verschillende bouwvolumes zoals neergelegd in het stedenbouwkundig plan. De samenhang wordt versterkt door de vormgeving en inrichting van het geheel met groenstructuren, verhardingen en erfscheidingen zoals neergelegd in het landschapsplan. In dit beeldkwaliteitsplan wordt op samenhang gestuurd van de architectuur van de woningen met voorbeelden, richtlijnen en criteria voor typologie, volume, detaillering, materiaal- en kleurgebruik van de bebouwing. Het volledige beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 2.

3.2.2.2 Algemene en specifieke criteria

In het beeldkwaliteitsplan zijn enkele algemene criteria opgenomen waaraan de bebouwing qua beeldkwaliteit moet voldoen. Deze algemene criteria zijn hierna weergegeven, alsook opgenomen in bijlage 2.



ALGEMENE CRITERIA

- De bebouwing op Knooperf de Veldboer is landelijk zoals de oorspronkelijke bebouwing op Twentse erven.
(dus geen dorps herenhuis, notariswoning of stadse villa)
- De sfeer en uitstraling van de architectuur moet verwijzen naar de bebouwing op oorspronkelijke Twentse erven.
(dus niet letterlijk kopiëren maar ook niet volstrekt streekvreemd)
- Er wordt een eigentijdse uitwerking van streekeigen kenmerken en details gevraagd.
(bijvoorbeeld: typische Twentse geveldetails in een modern jasje)
- De detaillering moet sober maar zorgvuldig zijn.
(geen toeters en bellen, de sfeer is landelijk)
- De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdmassa.
(dus geen ingewikkelde samengestelde volumes zoals dorpse huizen en villa's vaak hebben, zadeldaken)
- Het dakvlak overheerst het volume.
(op Twentse erven zijn vooral de grote kappen beeldbepalend)
- Nokrichtingen, zoals aangegeven op plantekening.
(met name de kenmerkende Twentse kopgevels liggen strategisch in zichtlijnen over het erf)
- Lage gootlijnen aan de openbare erfzijde(n).
dorpse en stadse huizen hebben vaak hogere goten, landelijke en boerse gebouwen juist lage. De 'kapschuur' is een uitzondering)
- Geen dakkapellen aan de openbare zijde van het gemeenschappelijke erf. Dakkapellen aan de privézijde dienen ondergeschikt te zijn aan het dakvlak.
(dakvlakken moeten in de zichtzijden zo weinig mogelijk verstoord worden)
- Bergingen en parkeren moeten inpandig opgelost worden in of aan het hoofdvolume en in de architectuur worden mee ontworpen. Grote volumes maken die alles omvatten.
(geen verrommeling met losstaande schuurtjes en garages)
- De gevelopeningen / kozijnen moeten passen bij de typologie van het betreffende bouwblok.

Afbeelding 3.2: Algemene criteria beeldkwaliteitsplan (Bron: La4Sale)

Materiaal en kleur

- Er moeten landelijke materialen met een natuurlijke uitstraling en kleur worden toegepast. (dus geen blauw, geel of paars, maar wel donkerrood, bruin, donker groen grijs en zwart. Wit alleen voor goed geproportioneerde kozijnen en windveren)
- Meerdere materialen uit onderstaande opsomming kunnen worden toegepast per woning. Keuze uit onderstaande opsomming; voorstel alternatief in dezelfde 'geest' is mogelijk mits goedgekeurd door supervisorsteam

Gevels

- Vergrijzend hout, geschilderd hout, zwart of groen.
- Baksteen in de nuanceringen rood tot bruin
- Zink
- Gekleurde metaalplaat, zwart of groen
- Cortenstaal
- Kunststof materialen, alleen als die een natuurlijke uitstraling en landelijk beeld opleveren
- Beton
- Glas

Daken

- Gebakken dakpannen, bij voorkeur vlakker en van groter formaat, ongeglazuurd, aardewerk oranje of grijs gesmoord.
- Een beperkt aantal woningen kan met riet of golfplaten gedekt worden.
- Incidenteel kan er zink, riet en sedum worden toegepast.



Afbeelding 3.3: Impressies materiaal, kleurgebruik en gevelopeningen (Bron: La4Sale)

3.2.2.3 Borging

De landschappelijke inpassing is vertaald in het landschapsplan. Het landschapsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan, teneinde te komen tot een verplichte uitvoering hiervan. Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld en vormt straks het kader voor welstand in de omgevingsvergunningfase. Zaken die niet publiekrechtelijk geregeld kunnen worden, zijn privaatrechtelijk geregeld (o.a. koopovereenkomst).

3.3 Verkeer & Parkeren

3.3.1 Verkeer

3.3.1.1 Algemeen

In deze verkeersparagraaf wordt ingegaan op de verkeerskundige aspecten die de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling met zich meebrengt. Bij het uitwerken van deze verkeersparagraaf wordt eerst ingegaan op de huidige verkeersstructuur, waarna wordt ingegaan op de deelaspecten verkeersintensiteit, bereikbaarheid en verkeersgeneratie. In paragraaf 3.3.2 wordt ingegaan op de parkeeraspecten.

3.3.1.2 Huidige en toekomstige verkeersstructuur (bereikbaarheid)

Het plangebied is en blijft ontsloten via de Kerkweg en Veldboersweg. Beide wegen zijn op basis van het GVP Tubbergen gecategoriseerd als ETW-C wegen (alle overige wegen buiten de bebouwde kom). Via de Veldboersweg is het plangebied uit noordelijke en zuidelijke richting goed ontsloten. De Kerklaan aan de westzijde verbindt het plangebied met de bebouwde kom van Langeveen. Deze bestaande ontsluitingsstructuur blijft als zodanig gehandhaafd. Het plangebied is vanuit meerdere richtingen goed bereikbaar. De bestaande infrastructuur behoeft dan ook geen aanpassing.

3.3.1.3 Verkeersintensiteiten & verkeersgeneratie

Van de verkeersintensiteit op de Veldboersweg zijn geen telgegevens bekend. Voor wat betreft de verkeersintensiteit kan worden uitgegaan van een zeer lage intensiteit. De voornaamste functie van de weg is de toegangsfunctie tot de woonerven. In dat kader zal het snelheidsregime worden aangepast naar 30 km/uur. Het aantal verkeersbewegingen is beperkt. Achter het plangebied liggen nog 6 woningen en 2 agrarische bedrijven. Voor een gemiddeld nieuwbouwwoning wordt uitgegaan van 5 bewegingen per dag⁴. Omdat de

⁴ Bron: toelichting “Bestemmingsplan Langeveen, knooperf Veldboersweg 4”

woningen zich in het buitengebied bevinden, zal het autogebruik naar verwachting wat hoger zijn en wordt uitgegaan van 8 bewegingen per etmaal per woning⁵. Voor de agrarische bedrijven wordt uitgegaan van 10 bewegingen met lichte voertuigen per etmaal per bedrijf. Daarnaast 2 vrachtbewegingen per etmaal per bedrijf. Dit leidt in totaal tot 68 lichte voertuigen en 4 zware voertuigen.

Indien wordt uitgegaan van vorenstaande uitgangspunten leidt onderhavige ontwikkeling tot 96 extra vervoersbewegingen (8 vervoersbewegingen x 12 woningen). Indien de bestaande verkeersintensiteiten en beoogde verkeersgeneratie bij elkaar worden opgeteld, is er sprake van 164 lichte vervoersbewegingen en 4 zware vervoersbewegingen.

Op basis van het GVP-Tubbergen geldt dat ETW-C wegen maximaal 3000 vervoersbewegingen kunnen afwikkelen. Geconcludeerd kan worden dat de geschatte verkeersintensiteit en –generatie ruimschoots minder zijn dan 3000 vervoersbewegingen. De aard van de vervoersbewegingen en de aantallen leiden niet tot bermschade en beperking van de verkeersveiligheid.

3.3.1.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen en is er sprake van een verkeerskundig aanvaardbaar plan.

3.3.2 Parkeren

3.3.2.1 Algemeen

Het parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen zal voor wat betreft de twee-aaneen gebouwde en vrijstaande woningen plaatsvinden op eigen perceel, waarbij de parkeeroplossing in pandig wordt opgelost. Voor wat betreft de aaneengebouwde woningen wordt een parkeercoffer aangelegd, waarmee voorzien wordt in 6 parkeerplaatsen.

Hierbij is de beleidsnotitie "Bouwen en parkeren 2010" van de gemeente Tubbergen uitgangspunt. Deze beleidsnotitie volgt de CROW parkeercijfers. Voor wat betreft de zone is voor plangebied uitgegaan van "rest bebouwde kom". Voor alle woningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Parkeren is vastgelegd in de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan.

Hier wordt derhalve geconcludeerd dat voor wat betreft het aspect parkeren wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

⁵ Bron: toelichting "Bestemmingsplan Langeveen, knooperf Veldboersweg 4"

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

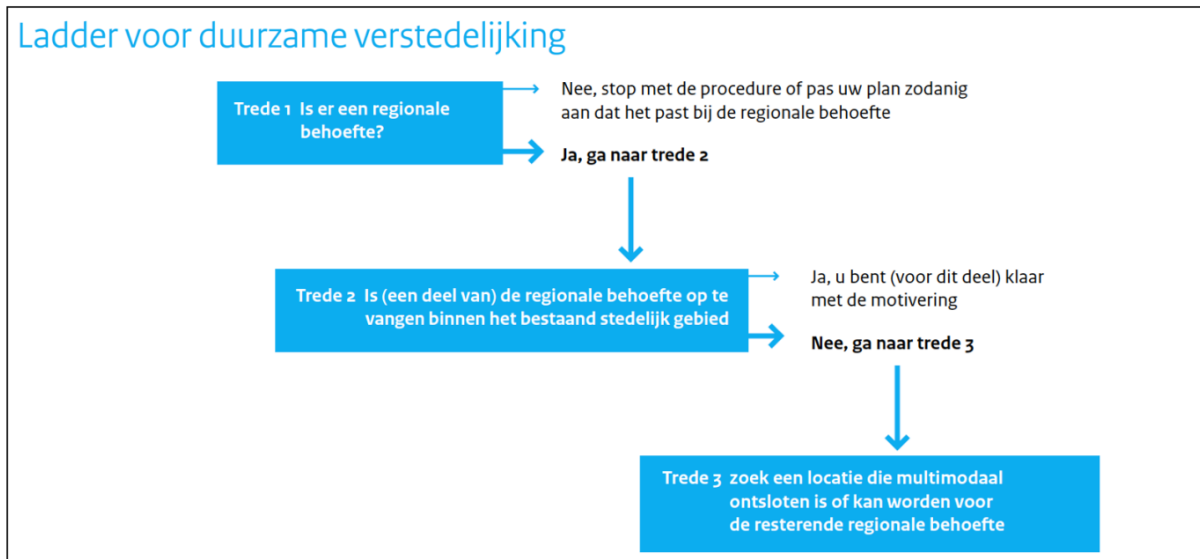
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in

stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. In afbeelding 4.1 wordt deze treden schematisch weergegeven.



Afbeelding 4.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 4.1 genoemde begrippen:

Regio

De relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van een functie. Het gaat feitelijk om het gebied waarbinnen zich het zwaartepunt van de marktbehoefte aan de betreffende ontwikkeling bevindt. Het gaat hier nadrukkelijk om de marktregio. Voor woningbouw wordt dit vooral bepaald door verhuisbewegingen. In veel gevallen komt de marktregio voor een woningbouwproject overeen met de kern of stad waarin het is gelegen, inclusief een straal van grofweg zo’n 5 tot 10 kilometer rondom de beoogde ontwikkeling. Uit CBS-onderzoek blijkt immers: het merendeel van de mensen verhuist binnen de eigen woonplaats; vooral vanwege demografische en woongerelateerde motieven. In 2014 verhuisden binnen Nederland één op de elf inwoners. Bijna zes op de tien verhuisde personen verhuisden binnen dezelfde gemeente. Ook van degenen die naar een andere gemeente verhuisden, legde het merendeel een relatief korte afstand af: 60% bleef binnen dezelfde provincie en 27% verhuisde naar een aangrenzende provincie⁶.

Behoefte

De gemeente moet kunnen aantonen dat er een actuele behoefte is voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij wordt actueel gezien als een aangetoonde behoefte binnen de planperiode. Behoefte wordt gezien als vraag minus (harde) plancapaciteit.

Plan capaciteit

Plannen waarin ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkeling is opgenomen. Harde plannen concurreren met een ontwikkeling. Zachte plannen niet, maar kunnen wel als alternatieve ontwikkelingslocatie dienen, wanneer de beoogde ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt.

Bestaand stedelijk gebied

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

⁶ Compendium voor de leefomgeving, 2014

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: *‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’*.

Voordat gestart wordt met het doorlopen van deze drie treden, moet er allereerst sprake zijn van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Toepassing van de ladder is namelijk verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Bro, mogelijk moeten maken. Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is de ladder niet van toepassing.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Een stedelijke ontwikkeling is een *‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’* (artikel 1.1.1. onder i, Bro). Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. Jurisprudentie hierover is zeer casuïstisch. De Raad van State lijkt een woningbouwontwikkeling van 10-14 woningen te zien als een stedelijke ontwikkeling⁷. Op basis van voorliggend bestemmingsplan mogen maximaal 12 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Één bestaande woning wordt ook planologisch ingepast. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling en is de Ladder van toepassing.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Inleiding

Hierna wordt eerst ingegaan op de uitgangspunten van het project. Hierbij wordt de marktregio afgebakend. Dit dient als input voor de Laddertoets, waarbij de drie treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking nadrukkelijk en afzonderlijk worden getoetst. Dit omvat de toetsing op stap 1 (het plan voorziet in de actuele regionale behoefte), stap 2 (prioriteit geven aan de benutting van binnenstedelijke plancapaciteit) en stap 3 (een goede en afdoende ontsluiting van de locaties).

4.1.2.2 Afbakening marktregio

Bij de bepaling van de marktvraag, en daarvan afgeleid de actuele, regionale behoefte, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van de marktregio. Het gaat bij de Ladder om het voorkomen van planoverschotten en leegstand op de (regionale) woningmarkt. De omvang van een marktregio verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio.

Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente. Doorgaans verhuist ruim de helft van de huishoudens binnen de eigen gemeente. Van de intergemeentelijke verhuizingen vindt bijna een kwart plaats binnen een straal van 10 kilometer. Overige verhuizingen nemen geleidelijk af naarmate de afstand toeneemt. In de regio Twente is dit onderzocht in het onderzoek ‘Migratieonderzoek Twentse gemeenten’⁸. Onderstaande informatie is ontleend aan dit onderzoek.

In onderstaande tabel is voor de verschillende Twentse gemeenten het totaal aantal vestigers en vertrekkers weergegeven voor de periode 2006 tot en met 2013. De periode 2014 is niet meegenomen omdat er op wijkniveau (nog) geen gegevens beschikbaar zijn. Om de gemeenten met elkaar te kunnen vergelijken is het migratiesaldo afgezet als percentage van de omvang van de bevolking. Te zien is dat vestiging en vertrek in de gemeente Tubbergen nagenoeg in evenwicht is.

⁷ AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4; AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4; AbRvS 9 april 2014, nr. 201307658/1/R4

⁸ Companen, 5 februari 2016, 3200.107/G

Tabel 2.1: Regio Twente. Totaal aantal verhuizingen binnen Nederland periode 2006 t/m 2013 (personen)

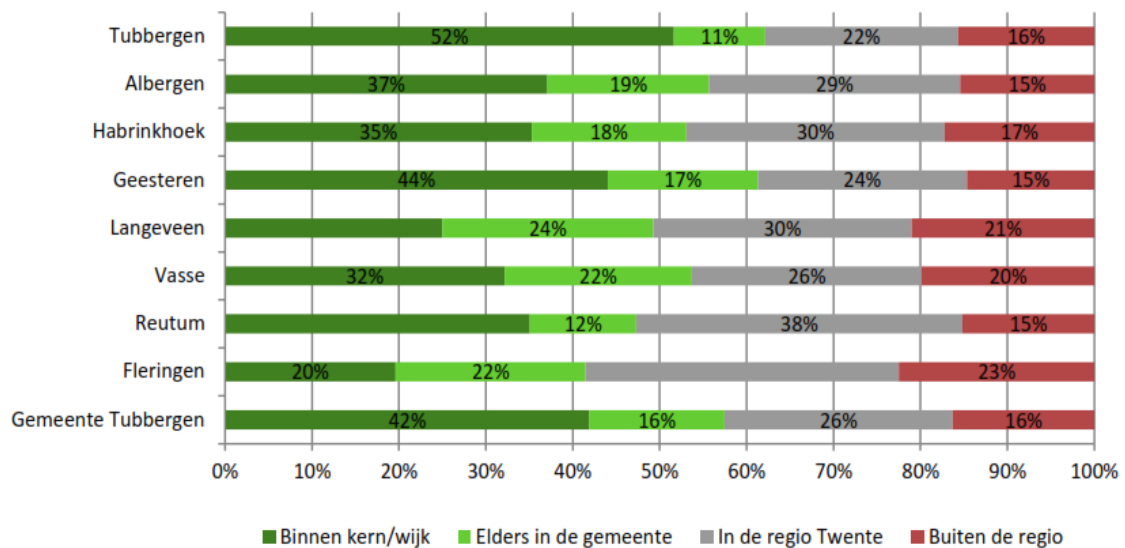
	Vestigers	Vertrekkers	Migratiesaldo	Vestigers / aantal inwoners	Vertrekkers / aantal inwoners	Migratiesaldo / aantal inwoners
Almelo	16.488	18.447	-1.959	23%	25%	-2,7%
Borne	7.120	6.162	958	33%	28%	4,4%
Dinkelland	4.416	4.806	-390	17%	19%	-1,5%
Enschede	42.830	41.860	970	27%	26%	0,6%
Haaksbergen	4.650	4.772	-122	19%	20%	-0,5%
Hellendoorn	5.766	6.613	-847	16%	19%	-2,4%
Hengelo (O.)	19.341	20.992	-1.651	24%	26%	-2,0%
Hof van Twente	7.932	8.474	-542	23%	24%	-1,5%
Losser	5.433	5.256	177	24%	23%	0,8%
Oldenzaal	7.137	6.865	272	22%	21%	0,8%
Rijssen-Holten	5.763	6.399	-636	15%	17%	-1,7%
Tubbergen	3.715	3.720	-5	18%	18%	0,0%
Twenterand	5.688	6.391	-703	17%	19%	-2,1%
Wierden	4.953	5.190	-237	21%	22%	-1,0%

Bron: CBS Statline 2016.

Indien verder wordt ingezoomd op de kern Langeveen dan ontstaat onderstaand beeld.

Verhuisbewegingen per kern/wijk

Figuur 3.141: Gemeente Tubbergen. Migratie naar richting per kern/wijk 2006 t/m 2013 (personen)



Bron: CBS Microdata 2016

Tabel 3.64: Gemeente Tubbergen. Migratie tussen de kernen/wijken 2006 t/m 2013 (personen)

	Tubbergen	Albergen	Habrinkhoek	Geesteren	Langeveen	Vasse	Reutum	Fleringen	Vertrek uit de gemeente	Buiten de regio	Totaal	Totaal
Tubbergen	55%	3%	1%	2%	1%	2%	1%	1%	17%	17%	100%	3026
Albergen	12%	42%	3%	2%	0%	1%	2%	2%	19%	18%	100%	1234
Habrinkhoek	14%	3%	43%	4%	0%	0%	0%	0%	15%	21%	100%	592
Geesteren	12%	2%	2%	50%	2%	1%	0%	0%	14%	17%	100%	1545
Langeveen	23%	0%	0%	9%	34%	0%	0%	0%	6%	28%	100%	301
Vasse	16%	3%	0%	6%	0%	40%	3%	0%	8%	25%	100%	476
Reutum	14%	3%	0%	0%	0%	0%	48%	0%	14%	21%	100%	418
Fleringen	12%	15%	0%	0%	0%	0%	8%	31%	0%	35%	100%	199
Gemeente Tubbergen	30%	9%	5%	12%	2%	4%	4%	1%	15%	19%	100%	7791

Te zien is dat inwoners van Langeveen het liefst in de eigen kern blijven (34%). De sociale cohesie / sterke binding met de kern Langeveen zijn een belangrijke reden. Tubbergen (23% en een verhuizing naar buiten de

regio (28%) komen daarna. Het niet aansluiten van het woningaanbod bij de behoefte is veelal een reden om te verhuizen naar een woning buiten Langeveen.

Verkoopcijfers uit de Monitor Nieuwe Woningen van de NEPROM⁹ bevestigen het beeld van een voornamelijk lokale markt vraag. Tot slot wordt opgemerkt dat er op dit moment al veel concrete belangstelling is voor de kavels. Een groot deel van de kavels is reeds verkocht dan wel in optie. De optanten zijn allen (terugkerende) Langeveeners. Dit bevestigt het beeld van een lokale woningmarkt. Het is niet de insteek om kopers van verder weg aan te trekken. Er is op basis van de aard en omvang van het programma onvoldoende aanleiding om van een grotere marktregio of beduidend grotere bovenlokale vraag uit te gaan. Dit betekent dat de marktregio zich beperkt tot de kern Langeveen.

4.1.2.3 Toetsing aan Trede 1: Plan voorziet in de actuele regionale behoefte naar woningen

4.1.2.3.1 Inleiding

Trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking geeft aan dat moet worden aangetoond of een plan voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte. Eerst wordt de kwantitatieve kant belicht. Daarbij wordt allereerst ingegaan op beleid en afspraken op provinciaal/ regionaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens wordt de behoefte bepaald aan woningen binnen de marktregio van het project en wordt dit afgezet tegen de harde plancapaciteit.

4.1.2.3.2 Regionale afstemming

In het RWP Twente/West-Overijssel zijn afspraken vastgelegd waarin gemeenten in Twente/West-Overijssel zich moeten houden. Zo zijn vraag en aanbod voor de regio in kaart gebracht op basis van dezelfde uitgangspunten en afspraken gemaakt over programmering en afstemming van woonplannen.

Gemeenten in Overijssel maken maximaal 100% van de gemeentelijke vraag voor de komende 10 jaar naar woningen beschikbaar in harde plannen. De provincie borgt dit. Door te programmeren voor de eigen behoefte zorgen gemeenten ervoor dat er geen overaanbod in harde plannen ontstaat op de (regionale) woningmarkt. Hierdoor gaat er in principe geen extra aanzuigende werking uit naar huishoudens uit andere gemeenten. Daarbij zijn migratiecijfers verwerkt in de huishoudensprognose en daarmee ook de regionale behoefte.

Gemeenten die over een 'historische' harde bestemmingsplan capaciteit beschikken van meer dan 100% van de woningvraag, brengen het overaanbod met maximale voortvarendheid terug (maximaal 3 jaar vanaf januari 2016). De provincie ziet hierop toe. Verder borgt de provincie met de verordening dat gemeenten uitsluitend uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden met een plan capaciteit tot maximaal 100% van de woningvraag kunnen benutten. Hiermee worden buurgemeenten beschermd tegen negatieve effecten van overprogrammering bij buurgemeenten.

In de 'Bestuursovereenkomst woonafspraken Twente 2016-2020' is voor wat betreft Tubbergen (onderdeel uitmakend van subregio Twente Noord) als volgt opgenomen.

Tubbergen

Met plannen met directe bouwtitel en uitwerkingsplichten voorziet Tubbergen in zo'n 72% van de woningvraag voor de komende 10 jaar. De gemeente Tubbergen bouwt enkel voor de lokale behoefte, zoals dat is bepaald in de Regionale Woonvisie. Op dit moment werkt de gemeente aan een nieuw woonbeleid. Medio 2014 is gestart met de voorbereidingen van de nieuwe gemeentelijke woonvisie. In het kader hiervan zijn gesprekken gehouden met stakeholders. De resultaten hiervan zullen mede de onderbouwing vormen van het nieuwe beleid. Bij de toekomstige ontwikkeling van nieuwe woningbouwplannen zal hier rekening mee worden gehouden.

⁹ De Monitor Nieuwe Woningen registreert het aanbod, de verkoop en de productie van markt koopwoningen op basis van verleende certificaten van SWK en Woningborg (beide met keurmerk van de Stichting Garantiewoning). Onder markt koopwoningen verstaat men koopwoningen die worden gerealiseerd voor de verkoop door projectontwikkelaars, bouwbedrijven en woningcorporaties. Van dit segment is zo'n 75 tot 80% van de nieuwe woningen opgenomen in de monitor.

Tabel 1: woningvraag en aanbod in de periode 2015-2025 per gemeente

Gemeente/ regio	Netto woning- vraag 2015- 2025	Totale harde plancapaciteit	Waarvan vervanging	Netto harde uitbreidings- capaciteit	Resterende woning behoefte 2015-2025	Harde plancapaciteit t.o.v. woningvraag 2015-2025	Woningen in uit te werken BP's	Aandeel inclusief uit te werken BP's
Twente	12945	10605	1575	9030	3915	70%	3370	96%
Netwerkstad	7.295	6.660	1.475	5.185	2.110	71%	2.210	101%
Almelo	2.155	1.905	350	1.555	600	72%	830	111%
Borne	765	790	0	790	-25	103%	970	230%
Enschede	1.800	1.485	535	950	850	53%	75	57%
Hengelo	1.565	1.970	590	1.380	185	88%	315	108%
Oldenzaal	1.010	510	0	510	500	50%	20	52%
Twente Noord	2555	1765	0	1765	790	69%	425	86%
Dinkelland	620	295	0	295	325	48%		48%
Losser	665	525	0	525	140	79%	85	92%
Tubbergen	495	270	0	270	225	55%	85	72%
Twenterand	775	675	0	675	100	87%	255	120%
Twente Zuid	3095	2180	100	2080	1015	67%	735	91%
Haaksbergen	670	265	0	265	405	40%	0	40%
Hellendoorn	430	360	0	360	70	84%	510	202%
Hof van Twente	695	340	0	340	355	49%	75	60%
Wierden	510	735	100	635	-125	125%	105	145%
Rijssen-Holten	790	480	0	480	310	61%	45	66%

Bron: ABF-Research, Primos2013, opgave gemeenten. Harde plancapaciteit gedefinieerd als plan met onherroepelijke status waarop een directe bouwtitel ligt plus plannen met een uitwerkingsplicht. Afgerond op vijftallen. *o.b.v. door ABF ondersteunde verwachting.

4.1.2.3.3 Actuele regionale behoefte: woningvraag minus aanbod in harde plannen

De Overijsselse gemeenten gebruiken de huishoudingsprognose van Primos 2013 als basis voor het vaststellen van de vraag naar nieuwe woningen en de programmering daarvan. Primos wordt alom in Nederland hiervoor gebruikt. Zodra er goede inzichten¹⁰ ontstaan over Primos 2015 kijkt Overijssel opnieuw naar de situatie. Overigens geldt op basis van voorgaande tabel voor Tubbergen:

- Woningvraag voor gemeente Tubbergen bedraagt 495 woningen.
- Aanbod in harde plannen (directe bouwtitels, uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden) goed voor 270 woningen.
- De resterende actuele behoefte die hieruit volgt is 225 woningen.

4.1.2.3.4 Huishoudensgroei en spreiding nieuwbouw over de kernen (kwantitatief)

Tubbergen heeft tot 2035te maken met een toename van huishoudens. In dat kader is nog aanvullende nieuwbouw nodig. Dit is conform de werkwijze van de provincie Overijssel, gebaseerd op de Primosprognose. De meest actuele prognose is nu de Primosprognose 2013 en deze gaat voor Tubbergen uit van de volgende ontwikkeling van bevolking en huishoudens. De onderstaande cijfers zijn ontleend aan de nieuwe Woonvisie 2016+.

¹⁰ Op macroniveau – provincie Overijssel – ondersteunt Primos 2015 op hoofdlijnen het beeld van Primos 2013. Op microniveau – gemeenten – laat Primos 2015 echter nog onverklaarbare fluctuaties zien ten opzichte van Primos 2013. ABF-research, Stec Groep, provincie en gemeenten in Overijssel en zoeken uit waardoor verschillen ontstaan en werken aan goede inzichten voor Overijssel.

	Inwonertal	Aantal Huishoudens	Additionele woningbehoefte
2015	21.200	7.820	
2020	21.100	8.030	2015-2019: 210 woningen
2025	21.300	8.320	2020-2024: 290 woningen

1) Bron: Primos2013.

De gemeente Tubbergen vindt het belangrijk dat er in alle kernen woningen worden gebouwd om te kunnen voorzien in de lokale woonbehoefte. Daarom is in eerste aanleg de gemeentelijke omvang van de lokale behoefte verdeeld over de verschillende kernen op basis van het inwonertal. Daarnaast is een deel van het totaal gereserveerd voor woningen in het buitengebied. Het aantal is gebaseerd op de ervaringen in de afgelopen jaren met de toepassing van regelingen als Rood voor Rood en Rood voor Groen. Vervolgens is er een correctie doorgevoerd, omdat het in de praktijk niet mogelijk is om in alle kernen in alle woonwensen te voorzien. Met name geldt dit voor de huisvesting van ouderen en zorgbehoevenden. Het nieuwe rijksbeleid ten aanzien van de langdurige zorg zet in op een verdere extramuralisering en ouderen kunnen niet meer naar een verzorgingshuis. Zij willen langer thuis blijven wonen, maar een deel van de senioren in met name de kleine kernen zal toch aangewezen zijn op een verhuizing naar een kern met meer voorzieningen. In die situatie kiezen ouderen in zeer overwegende mate voor verhuizing naar de hoofdkern Tubbergen. Met deze voorkeur wordt in het woningbouwprogramma per kern rekening gehouden. Voor de kern Langeveen wordt voor de periode 2015-2024 rekening gehouden met een woningbehoefte van 19-29 woningen¹¹. De 12 nieuwe woningen waarin dit bestemmingsplan voorziet, levert een bijdrage aan het voorzien in deze kwantitatieve behoefte. Opgemerkt wordt dat deze 12 nieuwe woningen als harde plancapaciteit zijn opgenomen in de toekomstige woonvisie. De bestaande woning is ook opgenomen in dit bestemmingsplan, waarmee in totaal in 13 woningen wordt voorzien.

4.1.2.3.5 Programmering van de nieuwbouw; kwalitatieve behoefte

Voor de kleine kernen wordt de woningdifferentiatie conform het toekomstige gemeentelijke beleid op een ander wijze bepaald. Met name voor deze kleine kernen blijkt het erg moeilijk te zijn om inzicht te krijgen in de woonwensen van de verschillende doelgroepen. De woonwens verandert soms snel en vanwege de kleine aantallen heeft het snel grote gevolgen voor het soort woningen dat gebouwd moet worden.

Daarom vaart de gemeente een andere koers en die koers is gebaseerd op informatie die is verzameld in gesprekken met onder meer jongeren en senioren over hun woonwensen. Er worden bestemmingsplannen gerealiseerd met een flexibele woningdifferentiatie. Voorts wordt aan marktpartijen en de corporatie gevraagd om concrete bouwplannen te ontwikkelen; uit recente ervaringen blijkt namelijk dat jongeren daadwerkelijk belangstelling tonen voor een bouwplan als het om een concreet nieuwbouwplan gaat (er is ook een verschuiving waarneembaar van zelfbouw naar meer projectmatige bouw). Als de bouwproductie in een bepaalde kern toch onvoldoende van de grond komt, organiseert de gemeente een bijeenkomst met de verschillende doelgroepen die actief zijn op de woningmarkt. Daar worden de concrete woonwensen geïnventariseerd en vervolgens gaat de gemeente na hoe die wensen tot realisatie kunnen komen (bepalen grootte bouwkavels, inschakelen corporatie om met potentiële huurders een concreet plan te maken, inschakelen van ontwikkelaar om projectmatige bouw te realiseren, etc.). Een dergelijke bijeenkomst met de doelgroep jongeren heeft in Tubbergen plaats gevonden en is uiterst vruchtbaar gebleken. Tevens zal de gemeente de mogelijkheden van collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo) actief onder de aandacht

¹¹ Aangezien de toekomst niet exact valt te voorspellen, is de woningbehoefte voorzien van een marge van 20% naar boven en naar beneden. De ontwikkeling van de woningbehoefte zal in regionaal verband worden gemonitord.

brengen van jongeren. De gemeente zal geïnteresseerden voor cpo met elkaar in contact brengen. In de afgelopen jaren zijn met succes cpo-projecten tot stand gekomen in de kernen Albergen en Geesteren.

Dit is ook het geval gebleken bij het bepalen van de knelpunten voor wat betreft het knooperf. Verwezen wordt naar paragraaf 3.1.2. Met de aanpassingen zoals beoogd met dit plan kan worden voorzien in de behoefte naar een dorps woonmilieu. Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in een deel van de behoefte aan woningen in het dorps en landelijke woonmilieu. Voorliggend plan biedt met haar ligging in de dorpsrand perspectief om te voorzien in een dorps woonmilieu voor uiteenlopende doelgroepen. In de toekomst wordt ruimte geboden voor nieuwbouw in een onderscheidend segment (dorps-landelijk woonmilieu) dan het (beperkte) beschikbare aanbod in de bestaande bouw en is daarmee van meerwaarde voor de totale (koop¹²)woningvoorraad in Langeveen.

Het is van belang dat de behoefte aansluit bij de vraag vanuit de markt. Een gedifferentieerd woningbouwaanbod is daarbij van belang, waarbij in dit geval het accent dient te liggen op starters/jongeren die graag in Langeveen willen blijven. In Langeveen is namelijk nauwelijks sprake van doorstroming op de woningmarkt. Dit komt vooral doordat er voor starters geen geschikte en betaalbare woningen aanwezig zijn in Langeveen. Hierdoor zijn het met name jongeren die wegtrekken naar de grotere kernen in Tubbergen en omliggende gemeenten. Voor een goed woon- en leefklimaat is voldoende (kwalitatief) woningaanbod en een gezonde bevolkingsopbouw van groot belang. Het vasthouden van jongeren is van groot belang voor de opbouw van de lokale gemeenschap, het actief blijven van het verenigingsleven, het behoud van voorzieningen, etcetera. Door aanpassing van het plan en aansluiting te zoeken met de woonwensen en het budget van de markt, is sprake van een plan dat veel beter aansluit bij de lokale behoefte dan het oorspronkelijke plan. Hiermee is sprake van vraaggestuurd inspelen op de vraag vanuit de markt, waarbij het plan wordt tevens het tekort (c.q. behoefte) aan duurdere woningen bediend, waarmee tevens doorstroming wordt bevorderd. Tot slot wordt opgemerkt dat er op dit moment al veel concrete belangstelling is voor de kavels. Een groot deel van de kavels is reeds verkocht dan wel in optie. De optanten zijn allen (terugkerende) Langeveeners. Er is derhalve aantoonbaar sprake van een concrete behoefte. Gesteld kan worden dat aan trede 1 van de Ladder wordt voldaan.

4.1.3.4 Toetsing aan Trede 2: De nieuwe stedelijke ontwikkeling kan niet in BSG worden ontwikkeld

Inleiding

Nu de actuele, regionale behoefte (trede 1) is aangetoond, vraagt trede 2 van de Ladder: zijn er in de marktregio beschikbare plekken in bestaand stedelijk gebied, die zowel kwantitatief als kwalitatief geschikt (te maken) zijn voor het beoogde woningbouwprogramma? Hierbij gaat het zowel om zachte plannen als geschikt (te maken) leegstaand of leegkomend vastgoed. Het gaat hierbij ook om beschikbaarheid en geschiktheid van locaties, eventueel na herstructurering en transformatie, en om een kwantitatieve en kwalitatieve beoordeling daarvan. Hierna wordt nader onderbouwd dat de ontwikkeling niet in BSG (Bestaand Stedelijk Gebied) kan worden ontwikkeld.

Geen alternatieven binnen de marktregio

Om voor trede 2 van de Ladder een zorgvuldige ruimtelijke afweging te kunnen maken, is een inventarisatie nodig van de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied in de marktregio. Daarvoor kan gekeken worden naar:

- 1 Beschikbare gronden, restruimte of kavels binnen bestaand stedelijk gebied die nog niet bestemd zijn, maar mogelijk wel geschikt zijn voor ruim opgezette woonbebouwing in een landelijke setting;
- 2 Leegstaand vastgoed dat mogelijk geschikt te maken is voor grondgebonden woningen;

Indien de bebouwde kom Langeveen (exclusief onderhavig plangebied) wordt beschouwd, dan kan geconstateerd worden dat er geen beschikbare gronden, restruimte of kavels beschikbaar zijn waar de ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden. Redenen zijn:

- Te kleine kavels / percelen om het beoogde aantal woningen te kunnen realiseren;
- Milieubelemmingen, wegverkeerslawaaai ten gevolge van de N343);

¹² In Langeveen is vrijwel geen behoefte aan huurwoningen. Vrijwel de gehele additionele behoefte bestaat uit koopwoningen.

- Ongeschikte omgevingskwaliteit om het beoogde programma/woonmilieu/ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Het is immers nog steeds de bedoeling om te voldoen aan de vijf kwaliteitsambities, die enkel behaald kunnen worden door herontwikkeling van het plan binnen de begrenzing van het oorspronkelijke plangebied, in de dorpsrand van Langeveen;
- Overige inbreidingslocaties geen reële opties zijn (grondeigendom en financieel onhaalbaar);

Ook wordt opgemerkt dat ook leegstaande gebouwen onvoldoende mogelijkheden bieden om in de behoefte naar grondgebonden woningen in een dorps woonmilieu te voorzien. De percelen zijn eenvoudigweg te klein om het beoogde programma te realiseren en de omgevingskwaliteit schiet bovendien tekort.

Tot slot wordt opgemerkt dat de realisatie van de plannen op deze locatie aansluiten bij de gemeentelijke beleidsambities voor wat betreft woningbouwontwikkelingen in Langeveen zoals verwoord in de gemeentelijke structuurvisie:

Eventuele woningbouwontwikkelingen op termijn zijn afweegbaar aan de oostzijde van het noordelijke deel van Langeveen, aansluitend op het dorpsplein. Gekoppeld aan mogelijk toekomstige ontwikkelingen en andere initiatieven, streven we naar hoogwaardige dorpsranden en aantrekkelijke overgangen tussen dorp en buitengebied met voldoende mogelijkheden voor ommetjes.

Geconcludeerd kan worden dat er geen andere beschikbare plekken in bestaand stedelijk gebied beschikbaar zijn, die zowel kwantitatief als kwalitatief geschikt (te maken) zijn voor de beoogde realisatie van het gedifferentieerde woningaanbod in een landelijk woonmilieu. Alles overwegende is een aanpassing van de plannen op de huidige locatie binnen bestaand stedelijk gebied vanuit het principe van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar wordt geacht.

4.1.3.3 Toetsing aan Trede 3: Plan is passend ontsloten

Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op de locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Vanwege de ligging buiten bestaand stedelijk gebied (zie trede 2), is trede 3 noodzakelijk en moet de ontwikkeling passend zijn ontsloten.

Het aantal woningen dat wordt ontwikkeld bepaalt in sterke mate welk type ontsluiting nodig is op deze plek. Daarnaast zijn het kwalitatieve programma en de doelgroepen die worden aangetrokken hierop van invloed. Het project bestaat uit grondgebonden koopwoningen (1 bestaande woning en 12 nieuwe woningen) en trekt naar verwachting voornamelijk starters en gezinnen met een bovenmodaal inkomen. Voor hen is een goede autobereikbaarheid belangrijk.

De locatie is goed ontsloten voor autoverkeer. De provinciale weg N343 bevindt zich op korte afstand (parallel aan Langeveen) en is met 2-3 minuten te bereiken met de auto. Via deze weg zijn grotere kernen zoals Tubbergen en Geesteren goed bereikbaar (respectievelijk op 12 en 10 minuten rij-afstand).

De bereikbaarheid met het OV is redelijk. De meest nabijgelegen bushalte betreft bushalte R.K Kerk op 350 meter afstand (4 minuten lopen). Er is geen treinstation in Langeveen.

Per fiets en lopend zijn diverse voorzieningen ten westen van het plangebied uitstekend te bereiken. Voorzieningen zoals horeca en maatschappelijke voorzieningen bevinden zich op steenworp afstand (150 meter) en via de Kerklaan goed te bereiken.

Conclusie is dat de locatie voldoende passend ontsloten is. Een groot deel van de doelgroep, gezinnen en starters, maakt veelal gebruik van de auto of fiets. Bovendien past een dergelijke ontsluiting bij het type woonmilieu dat wordt beoogd: een landelijk woonmilieu. Trede 3 vormt geen belemmering.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is 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 op 1 september 2013 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.4 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.

4.2.4.1 *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 het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd.

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

4.2.4.2 *Ontwikkelingsperspectieven*

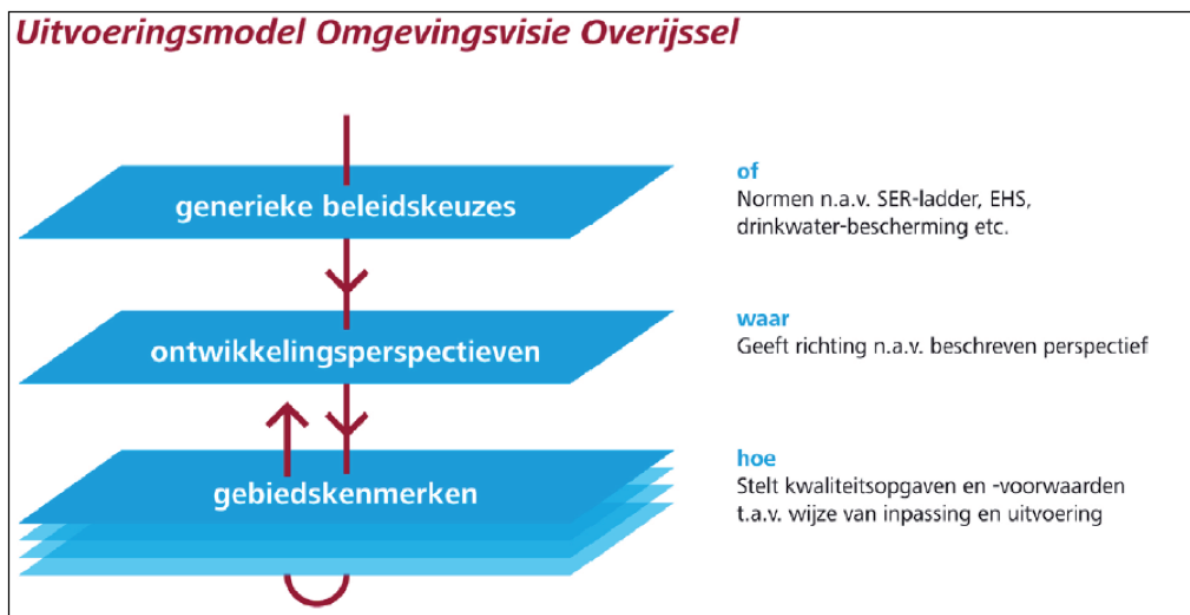
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.4.3 Gebiedskennmerken

Op basis van gebiedskennmerken 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 4.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.5 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn met name de artikelen 2.1.3, 2.6.4 en 2.8.2 van belang. Op de betreffende artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

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

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het op een landelijke wijze afronden van de kern Langeveen om te voorzien in de lokale woonbehoefte van Langeveen (‘dorps wonen’, ‘dorpserf Langeveen’). Er is sprake van een kwalitatief hoogstaand alternatief voor de dorpsse uitbreiding van de kern Langeveen. Met de ontwikkeling in de dorpsrand is een zwaarwegend maatschappelijk belang gemoeid. Met het plan wordt immers voorzien in de lokale behoefte aan woningen in het dorpsse en landelijke woonmilieu voor uiteenlopende doelgroepen.

De locatie biedt in de toekomst ruimte voor nieuwbouw in een onderscheidend segment (dorps-landelijk woonmilieu) dan het (beperkte) beschikbare aanbod in de bestaande bouw en is daarmee van grote meerwaarde voor de totale (koop¹³)woningvoorraad in Langeveen. De gedifferentieerde woningaanbod die met dit plan mogelijk worden gemaakt sluit goed aan bij de vraag vanuit de markt. Door het accent te leggen op starters/jongeren die graag in Langeveen willen blijven wonen is sprake van behoud / versterking van de sociaal-economische vitaliteit en leefbaarheid van de kern. In Langeveen is namelijk nauwelijks sprake van doorstroming op de woningmarkt. Voor starters en jongeren in Langeveen zijn er namelijk nauwelijks geschikte en betaalbare woningen aanwezig. Hierdoor zijn het met name jongeren die wegtrekken naar de grotere kernen in Tubbergen en omliggende gemeenten. Voor een goed woon- en leefklimaat is voldoende (kwalitatief) woningaanbod en een gezonde bevolkingsopbouw van groot belang. Het vasthouden van jongeren is van groot belang voor de opbouw van de lokale gemeenschap, het actief blijven van het verenigingsleven, het behoud van voorzieningen, etcetera.

Indien de bebouwde kom Langeveen wordt beschouwd, dan kan geconstateerd worden dat er geen beschikbare gronden, restruimte of kavels beschikbaar zijn waar het afronden van de dorpskern Langeveen op een landelijke wijze mogelijk gemaakt kan worden. Redenen zijn:

- Te kleine kavels / percelen om het beoogde aantal woningen te kunnen realiseren;
- Milieubelemmeringen, wegverkeerslawaaï ten gevolge van de N343);
- Ongeschikte omgevingskwaliteit om het beoogde programma/woonmilieu/ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Het is immers nog steeds de bedoeling om voort te borduren op de kwalitatieve insteek die oorspronkelijk beoogd is;
- Overige locaties geen reële opties zijn (grondeigendom en financieel onhaalbaar);

Ook wordt opgemerkt dat ook leegstaande gebouwen onvoldoende mogelijkheden bieden om in de behoefte naar grondgebonden woningen in een dorps woonmilieu te voorzien. De percelen zijn eenvoudigweg te klein om het beoogde programma te realiseren en de omgevingskwaliteit schiet bovendien tekort.

Artikel 2.1.3 staat de uitvoerbaarheid van de plannen niet in de weg.

Artikel 2.6.4 (Nationale Landschappen)

Bestemmingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen binnen gebieden die in artikel 2.6.2. begrensd zijn als Nationaal Landschap als die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten als benoemd in artikel 2.6.3. en zoals nader uitgewerkt in tabel A en tabel B in bijlage 7 van deze verordening, te weten:

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

In artikel 2.6.2 onder 2 wordt genoemd:

De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente zijn:

- a) het samenhangende complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen
- b) de grote mate van kleinschaligheid
- c) het groene karakter.

¹³ In Langeveen is vrijwel geen behoefte aan huurwoningen. Vrijwel de gehele additionele behoefte bestaat uit koopwoningen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.6.4

De kernkwaliteiten zijn verder uitgewerkt in ontwikkelingsperspectieven, waarin de ambities zijn neergelegd om uitvoering te geven aan het principe ‘behoud door ontwikkeling’ met als doel om waar mogelijk te komen tot versterking van de bijzondere kwaliteiten van de gebieden. De regeling is erop gericht om grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen tegen te gaan. Er gelden hiervoor overigens geen specifieke inhoudelijke bepalingen: voor bijvoorbeeld de relatie met het woningbouwprogramma geldt het hiervoor van toepassing zijnde regime.

Met voorliggend plan wordt een kwalitatief hoogwaardige landelijke dorpsuitbreiding van de kern Langeveen gerealiseerd. Met de ontwikkeling is een zwaarwegend maatschappelijk belang gemoeid. In de toetsing aan artikel 2.1.3 wordt hier nader op ingegaan. De ontwikkeling wordt aan de hand van een inrichtingsplan zorgvuldig landschappelijk ingepast. Bij het uitwerken van het inrichtingsplan is zorgvuldig gekeken naar de gebiedskenmerken van het omliggende landschap, zodat de aan te leggen groenstructuren aansluiten bij de kernkwaliteiten / groene karakter van het Nationaal Landschap. De kavels worden ingepast in een groene, landelijke setting, waarbij het te verwijderen bos op een zorgvuldige wijze wordt gecompenseerd (1 op 1), zodat de ontwikkelingsruimte gepaard gaat met behoud van het groene karakter. Verwezen wordt naar de toetsing aan artikel 2.8.2 zoals hierna weergegeven. Artikel 2.6.4. staat – met inachtneming van vorenstaande – de gewenste ontwikkeling niet in de weg.

Artikel 2.8.2 Bos en natuurgebieden buiten de EHS

1. *Bestemmingsplannen die betrekking hebben op bestaande natuur voorzien in een specifieke, daarop toegesneden bestemming die gericht is op behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden*
2. *Bestemmingsplannen als bedoeld in lid 1 voorzien niet in ontwikkelingen waardoor de aanwezige en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden worden aangetast.*
3. *In afwijking van het gestelde onder 2 kunnen ontwikkelingen worden toegestaan die uit een oogpunt van zwaarwegende maatschappelijke belangen noodzakelijk zijn en waarin niet op een andere wijze kan worden voorzien, mits in voldoende mate in compensatie is voorzien.*
4. *Gedeputeerde Staten kunnen regels stellen voor het bieden van compensatie als bedoeld in het vorige lid.*

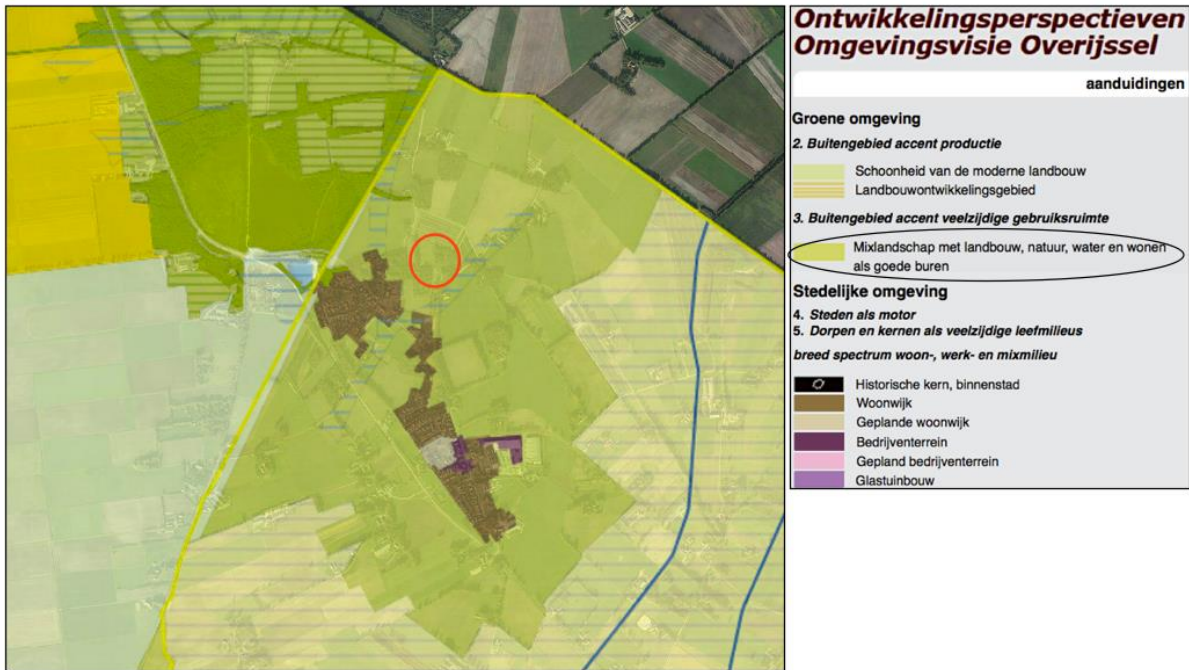
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.8.2

In beginsel is de ontwikkeling in strijd met lid 2. Er is immers grotendeels sprake van een ontwikkeling die natuur- en landschapswaarden aantast door het verwijderen van bos ten behoeve van het realiseren van de woonkavels. Echter kunnen op basis van lid 3 ontwikkelingen worden toegestaan indien sprake is van zwaarwegende maatschappelijke belangen en waarin niet op een andere wijze kan worden voorzien, mits op voldoende wijze in compensatie is voorzien. Voor wat betreft de zwaarwegende maatschappelijke belangen wordt verwezen naar de toetsing aan artikel 2.1.3 waarin dit nader verwoord wordt.

Ter compensatie voor de oppervlakte bos die verloren gaat voor de bouw van de woningen wordt 2600m² nieuwe beplanting aangelegd in de vorm van een strook bos, aansluitend op bestaand bos. Verwezen wordt naar het compensatieplan, dat is bijgevoegd in bijlage 3. In dit compensatieplan wordt een en ander nader toegelicht en beschreven.

4.2.5.2 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 aangemerkt met het ontwikkelingsperspectief ‘Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte - mixlandschap’. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.3: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart (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 de “Ontwikkelingsperspectieven”

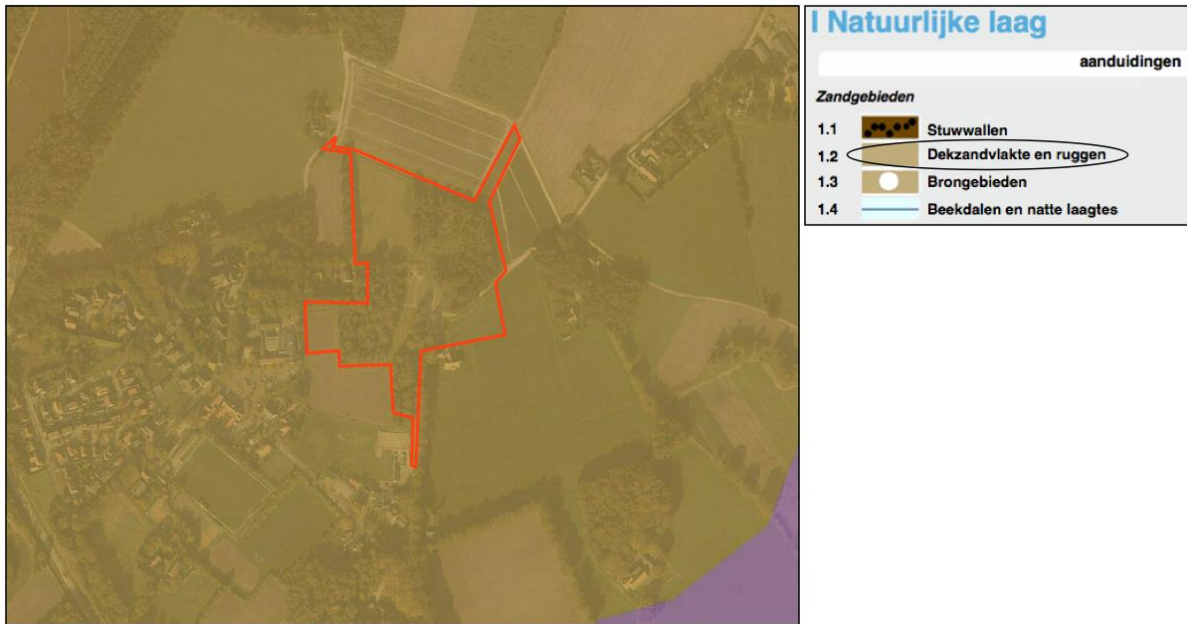
De gewijzigde planopzet sluit goed aan bij het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Er is sprake van een dorpsse uitbreiding van Langeveen, die voortborduurt op de oorspronkelijk kwalitatieve insteek. Met het gedifferentieerde woningaanbod wordt voorzien in de lokale woningbehoefte voor Langeveen, waarmee een zwaarwegend maatschappelijk belang wordt gediend. Verwezen wordt naar de toetsing aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening waar dit nader wordt verantwoord. Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling aansluit bij het geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.5.3 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. De “Stedelijke laag” wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor het plangebied geen specifieke eigenschappen vanuit deze laag gelden.

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” gelegen in het gebiedstype “Dekzandvlakte en ruggen”. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4: Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

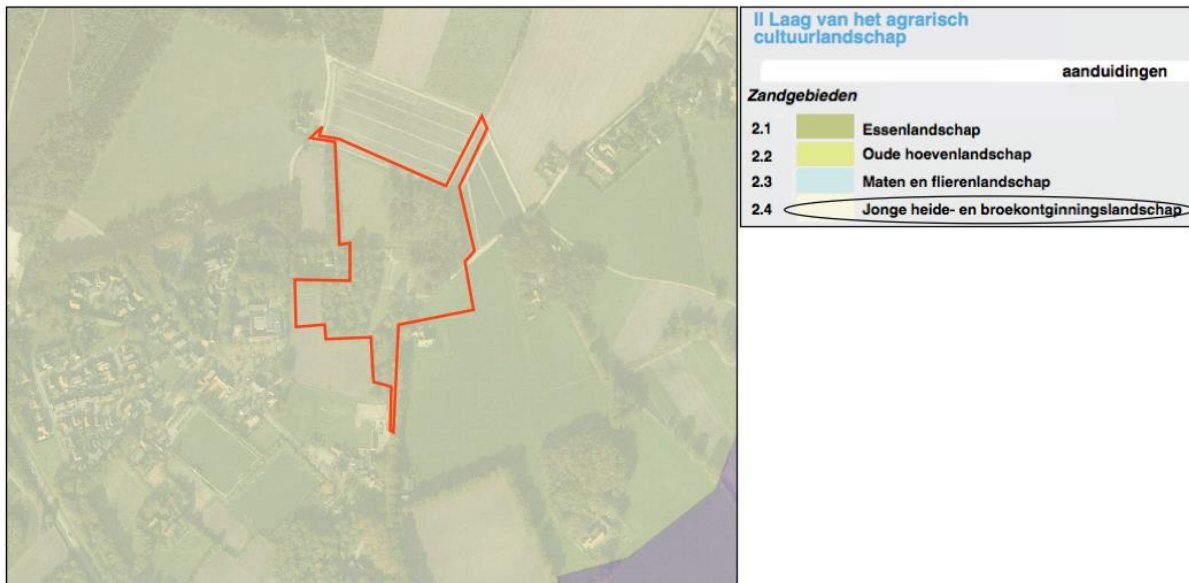
De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms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

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

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

2. De “Laag van het agrarische 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 ligt in het gebiedstype “Jonge heide- en broekontginningslandschap”. In afbeelding 4.5 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.5: Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

“Jonge heide- en broekontginningslandschap”

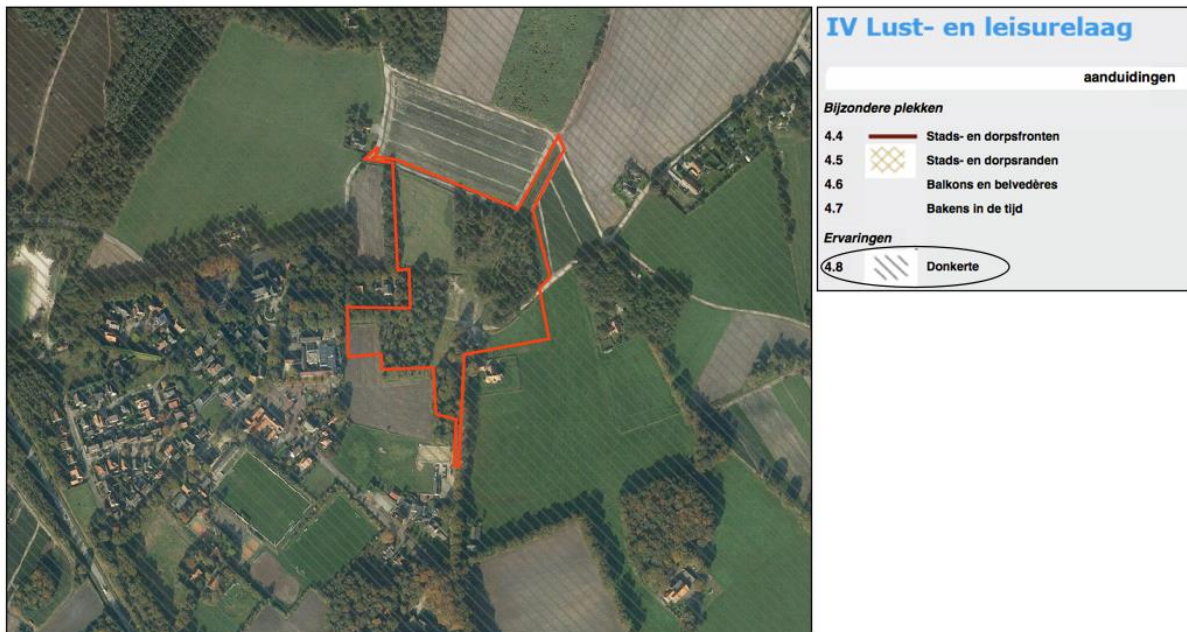
Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

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

Om de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze in te passen in het landschap is een landschapsplan uitgewerkt. Om de ontwikkeling ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed op te laten gaan in het waardevolle cultuurlandschap, is een aangepast beeldkwaliteitsplan uitgewerkt. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingen en het beeldkwaliteitsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 3, waarin dit nader beschreven wordt. De ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

3. De ‘Lust en Leisurelaag’

De lust- en leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Lust- en leisurelaag’ aangeduid met ‘donkerte’. In afbeelding 4.6 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.6: Lust- en leisure laag (Bron: Provincie Overijssel)

‘Donkerte’

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

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

Toetsing van het initiatief aan de ‘Lust- en leisurelaag’

Met de beperkte toename van het aantal woningen zal het project nauwelijks gevolgen hebben voor het aspect ‘donkerte’. Daarbij komt dat de woonpercelen ‘ingekapseld’ zijn in het bos, waardoor de lichtuitstraling wordt afgeschermd door het groen. Overigens zal het onnodig gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk worden vermeden. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de “Lust- en leisurelaag”.

4.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Woonvisie 2010-2014 en Actualisering woningbouwprogramma

4.3.1.1 Algemeen

Het woonbeleid van de gemeente Tubbergen voor de komende jaren is weergegeven in de “Woonvisie 2010-2014. Deze woonvisie is op 1 maart 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen. De “Woonvisie 2010-2014” is tot stand gekomen in samenspraak met vertegenwoordigers van professionele en maatschappelijke partijen in Tubbergen. Echter, de onderbouwing van de woonvisie is gebaseerd op het integraal woningmarktonderzoek dat in 2009 is uitgevoerd en inmiddels is de situatie flink veranderd. De economische situatie is verslechterd en heeft een fors effect op het functioneren van de woningmarkt. Derhalve is het woningbouwprogramma geactualiseerd en op 14 mei 2012 vastgesteld.

De woonvisie, conform provinciaal beleid voorgelegd aan de omliggende gemeenten, waarmee Tubbergen een woningmarktrelatie heeft. Dit betreffen de gemeenten Dinkelland, Borne, Almelo en Twenterand. Deze gemeenten hebben tijdens een afstemmingsoverleg aangegeven in te stemmen met de woonvisie. Dit hebben alle gemeenten schriftelijk bevestigd. Daarnaast is over het woningbouwprogramma intensief overleg gevoerd met de provincie Overijssel. Op basis van de prestatieafspraken met de provincie Overijssel is een woningbouwprogramma uitgevoerd.

Redenen voor een nieuwe woonvisie waren:

- de voormalige Woonvisie liep in 2009 af;
- er was behoefte aan een nieuw woningbouwprogramma;
- de prestatieafspraken met Woningstichting Tubbergen waren aan vernieuwing toe;
- de Woonvisie moet input leveren voor de op te stellen Structuurvisie;

4.3.1.2 Knooperven

Het concept knooperven draagt bij aan het vitaliseren van het landelijk gebied op de volgende thema's:

- beter tegemoet komen aan de woonwensen van de mensen met een sociale en/of economische binding;
- het versterken van de agrarische structuur;
- duurzaam verbeteren van de landschappelijke kwaliteit;
- beter toegankelijk maken van het landelijk gebied door de aanleg van wandel- en fietspaden;
- behoud van cultuurhistorisch belangrijke boerderijen en erven

Door de gemeente wordt het concept “knooperven, nieuwe dragers van het landschap” als een mogelijkheid gezien om maatschappelijke kansen te benutten. Met dit concept wordt namelijk getracht de kansen voor zowel het landschap als de landbouw en de volkshuisvesting te benutten.

4.3.1.3 De woningbouwopgave 2010-2019

In het rapport “Woningmarktonderzoek 2009 gemeente Tubbergen” is de woningbouwopgave voor de komende jaren berekend. Daarbij wordt een migratiesaldo = 0 als uitgangspunt aangehouden. Om dat uitgangspunt waar te maken moet de woningvoorraad in de periode 2010-2014 met 380 woningen worden uitgebreid en in de periode 2015-2019 met 320 woningen. Op basis van dezelfde uitgangspunten is ook de eigen woningbehoefte per kern bepaald. Hierbij is rekening gehouden met de specifieke leeftijdsopbouw van de kernen; dit betekent dat in kernen met een jonge leeftijdsopbouw de omvang van de woningbehoefte relatief meer toeneemt dan in kernen met een oude leeftijdsopbouw.

	Omvang lokale woningbehoefte 2010-2019, uitgaande van migratiesaldo = 0
Tubbergen	110
Albergen	130
Geesteren	170

Fleringen	40
Harbrinkhoek-Mariaparochie	65
Langeveen	55
Manderveen	20
Reutum	60
Vasse	50
Gemeente Tubbergen	700

Uit een woonconsumentenenquête die is opgenomen in de woonvisie blijkt dat de tekorten zich in de huursector concentreren bij de gestapelde woningen (appartementen) in de prijsklasse vanaf € 349,-. In de koopsector zijn enkel tekorten te zien.

4.3.1.4 Woningbouwprogramma

In alle kernen zal woningbouw plaatsvinden, in een omvang die afgestemd is op de behoefte. Het bouwen in de kernen levert zodoende ook een belangrijke bijdrage in de leefbaarheid, waarbij gedacht kan worden aan: het vasthouden van jongeren zodat het verenigingsleven in stand blijft, er mantelzorgers zijn voor de zorg van senioren, er zichtbaar sprake is van vernieuwing door bouwactiviteit etcetera.

Uit het woningmarktonderzoek blijkt verder dat inwoners van kleine kernen als zij naar elders willen vertrekken, in zeer overwegende mate kiezen voor de hoofdkern Tubbergen. Met deze voorkeuren is in het onderstaande woningbouwprogramma per kern rekening gehouden.

	Omvang lokale woningbehoefte 2010 – 2019, uitgaand van migratiesaldo = 0	Correctie, gelet op de locatievoorkeur van inwoners en oriëntatie van WWZ-voorzieningen op Tubbergen	Spreiding woningbouwprogramma
Tubbergen	110	+ 80 tot + 110	190 – 220
Albergen	130	- 10	120
Geesteren	170	-10	160
Fleringen	40	-10 tot -15	25 -30
Harbrinkhoek-Mariaparochie	65	-15 tot -20	45 -50
Langeveen	55	-10 tot -15	40 -45
Manderveen	20	-5 tot -10	10 -15
Reutum	60	-10 tot -15	45 -50
Vasse	50	-10 tot -15	35 -40
Gemeente Tubbergen	700	0	700

4.3.1.5 Nieuwbouw kern Langeveen

De gemeente wil op deze consumentenkeuze inspelen door in de kern Langeveen uit te gaan van een bouwprogramma van 40 tot 45 woningen voor de periode 2010-2019. In het woningbouwprogramma is ervan uitgegaan dat 30-40% van de bouw kavels groter zijn dan 600 m².

4.3.1.6 Actualisering woningbouwprogramma Woonvisie 2010-2014

In mei 2012 is een geactualiseerd woningbouwprogramma opgesteld. Hierin wordt aangegeven dat de bouwproductie in de jaren 2010 en 2011 met zich mee brengt dat de lokale woningbehoefte voor de periode 2012-2019 nog 32 tot 37 woningen bedraagt. Uit het geactualiseerde woningbouwprogramma blijkt dat er alleen plannen worden ontwikkeld voor grondgebonden woningen.

4.3.1.7 Doorkijk Woonvisie 2016+

De nieuwe gemeentelijke woonvisie, waarin zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin kaders worden gesteld ten aanzien van het beleidsveld wonen, bevat een uitnodiging aan de inwoners en stakeholders om bij

te dragen aan het verbeteren van de woonkwaliteit in de gemeente Tubbergen. De visie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen voor de komende 5 jaar, met een doorkijk voor nog eens 5 jaar. Hierbij staat de vraag, hoe de woonaantrekkelijkheid van Tubbergen versterkt kan, voorop en wordt ingezet op kwaliteit, vitaliteit en betaalbaarheid. Opgemerkt wordt dat de Woonvisie 2016+ op dit moment nog niet is vastgesteld.

De Woonvisie 2016+ is voorzien van een woningbouwprogramma. Hierin is rekening gehouden met de regionale woningbouwafspraken, zoals deze in januari 2016 zijn gemaakt. Conform de regionale woonafspraken is voor de huishoudensontwikkeling de zogeheten Primos prognose 2013 aangehouden, hetgeen een toevoeging van 500 woningen voor de komende 10 jaar betekent. Hierbij is uitgegaan van een migratiesaldo = nul, wat moet worden gelezen als het bouwen voor de eigen lokale behoefte. Bij de verdeling over de kernen is rekening gehouden met de leeftijdsopbouw van de kernen én de feitelijke gang van zaken dat (een deel van de) ouderen (uiteindelijk) wil(len) gaan wonen in de kern Tubbergen.

Kwantitatief: Voor de kern Langeveen wordt voor de periode 2015-2024 rekening gehouden met een woningbehoefte van 19-29 woningen¹⁴. De 12 woningen waarin dit bestemmingsplan voorziet, levert een bijdrage aan het voorzien in deze kwantitatieve behoefte. Opgemerkt wordt dat deze 12 woningen als harde plancapaciteit zijn opgenomen in de toekomstige woonvisie.

Kwantitatief: Voor de kleine kernen wordt de woningdifferentiatie conform het toekomstige gemeentelijke beleid op een ander wijze bepaald. Met name voor deze kleine kernen blijkt het erg moeilijk te zijn om inzicht te krijgen in de woonwensen van de verschillende doelgroepen. De woonwens verandert soms snel en vanwege de kleine aantallen heeft het snel grote gevolgen voor het soort woningen dat gebouwd moet worden. Het accent ligt meer op maatwerk en vraaggericht ontwikkelen.

Teneinde woningbouwontwikkeling voor de juiste doelgroep te realiseren, is in de visie opgenomen dat concrete bouwplannen gepaard dienen te gaan met het aantonen van de concrete behoefte voor deze plannen. Verwezen wordt naar paragraaf 4.1.2, waar de ontwikkeling wordt getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een deel van deze onderbouwing is gestoeld op de Woonvisie 2016+. Verwezen wordt naar deze paragraaf waarin dit belicht wordt.

4.3.1.8 Toetsing aan de Woonvisie 2010-2014 en Actualisering woningbouwprogramma

Met het realiseren van twaalf grondgebonden woningen in verschillende woningtypes wordt voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte voor Langeveen. De woningen zijn voor diverse doelgroepen geschikt, waarbij het accent ligt op starters/jongeren die graag in Langeveen willen blijven. In Langeveen is nauwelijks sprake van doorstroming op de woningmarkt. Dit komt vooral doordat er voor starters geen geschikte en betaalbare woningen aanwezig zijn. Hierdoor zijn het met name jongeren die wegtrekken naar de grotere kernen in Tubbergen en omliggende gemeenten. Voor een goed woon- en leefklimaat is voldoende woningaanbod en een gezonde bevolkingsopbouw van groot belang. Met het realiseren van de beoogde woningen wordt bijgedragen aan de sociale vitaliteit van Langeveen.

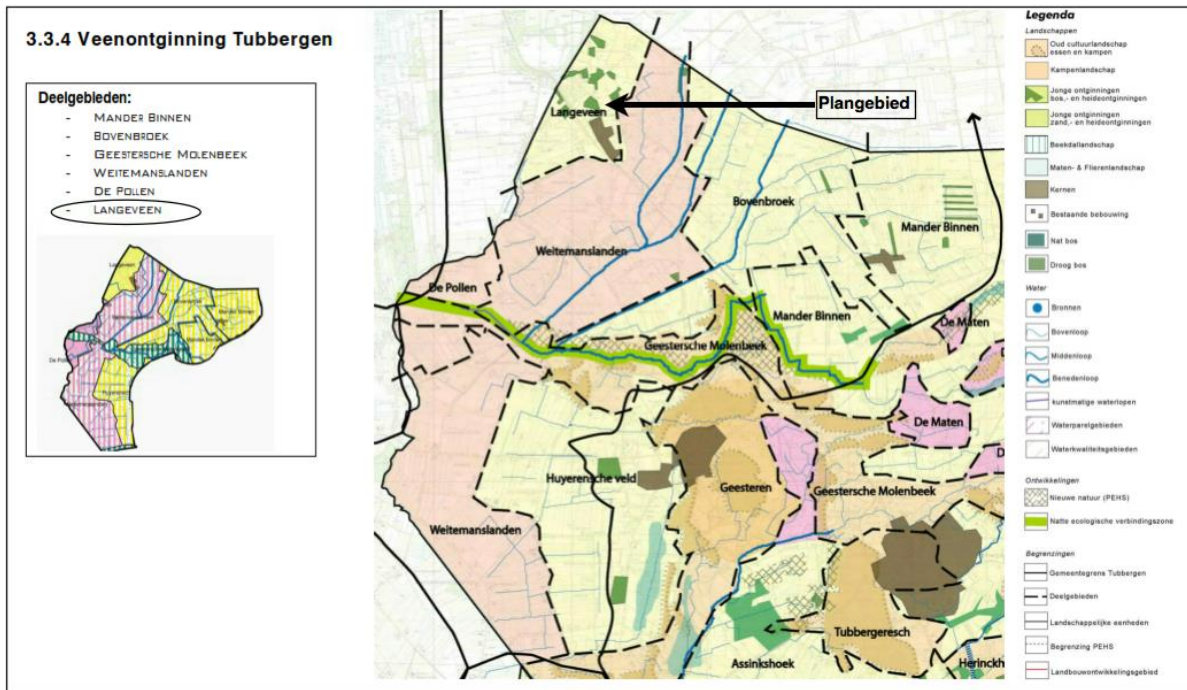
4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

4.3.2.1 Algemeen

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

Het plangebied is op basis van het landschapsontwikkelingsplan gelegen binnen de ‘Veenontginning Tubbergen’, in het deelgebied ‘Langeveen’. In figuur 4.6 is een uitsnede van het landschapsontwikkelingsplan opgenomen.

¹⁴ Aangezien de toekomst niet exact valt te voorspellen, is de woningbehoefte voorzien van een marge van 20% naar boven en naar beneden. De ontwikkeling van de woningbehoefte zal in regionaal verband worden gemonitord.



Afbeelding 4.6: Uitsnede Landschapsonwikkelingsplan (Bron: Gemeente Tubbergen)

Landschapstype (krt2, pag. 13) Natuurbeleid (krt3, pag. 14) Waterhuishoudingsplan (krt4, pag. 15) Reconstructie (krt5, pag. 16)	JONGE ZAND- EN HEIDEONTGINNING
Ontwikkelingsrichting (krt7, pag. 18)	BEHOUD LANDSCHAPSWAARDEN
Aandachtspunten en kansen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BEHOUDEN EN VERSTERKEN VAN HET AFWISSELEND KARAKTER VAN BOSJES, LANDSCHAPSELEMENTEN, AKKERS EN WEILANDEN ▪ STIMULEREN VAN PARTICULIER NATUURBEHEER ▪ ONTWIKKELN NATUUR IN RESPECT TOT ARCHEOLOGISCHE WAARDEN ▪ VERBETEREN MOGELIJKHEDEN EXTENSIEF RECREATIEF MEDEGEBRUIK. ▪ BEHOUD OPEN PLEKKEN ALS CONTRAST TUSSEN DE DICHTE BOSPERCELEN ▪ AANSLUITING OP RKK 'DE RUIMTE'

Afbeelding 4.7: Tabel LOP: Dellgebied Langeveen (Bron: Gemeente Tubbergen)

4.3.2.2 Deelgebied Langeveen

Dit bosrijke gebied op de jonge zand- en heideontginningen is bijzonder kleinschalig. Behoud open plekken als contrast tussen de dichte bospercelen en landschapselementen. De dichtheid van Langeveen en de ontstane verkaveling staat in contrast met de openheid en rationele opbouw van omliggende gebieden, zoals Bruinehaarsvenen.

Langeveen valt voor een deel in een extensiveringsgebied van het Reconstructieplan. Een ander deel is verwevingsgebied. Het waterschap noemt het gebied waterkwaliteitsgebied. In de archeologische waardenkaart, opgesteld door de provincie, staat de dekzandrug van Langeveen en het gebied rondom de dekzandrug aangegeven als internationaal aardkundig waardevol gebied. Daarom dienen aardkundige waarden gerespecteerd te worden door ontwikkelingen van het gebied.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsonwikkelingsplan

Op de locatie wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit door het treffen van landschapsmaatregelen en het inpassen van een erfensemble passend in het landschap. Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen soorten. Voor een toelichting op de landschapsmaatregelen wordt verwezen naar Hoofdstuk 3 in combinatie met bijlage 1 bij deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat het initiatief uitstekend past binnen het Landschapsonwikkelingsplan.

4.3.3 Casco-benadering in Noordoost-Twente

4.3.3.1 Algemeen

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

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

4.3.3.2 Casco-benadering in de praktijk

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

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

De regels van de casco-benadering gelden niet voor:

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

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

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

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

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

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

Zoals ook blijkt uit de in afbeelding 4.8 opgenomen uitsnede van de casco-kaart behoren enkele bestaande groenstructuren in en rond het plangebied tot het Casco.



Afbeelding 4.8: Uitsnede Casco-kaart (Bron: Provincie Overijssel)

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

Ter compensatie voor de oppervlakte bos die verloren gaat voor de bouw van de woningen wordt 2600 m² nieuwe beplanting aangelegd in de vorm van een nieuw bosperceel, aansluitend op bestaand bos. De verplichte aanleg van dit bos is vastgelegd middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. De gronden zijn ook overeenkomstig de toekomstige inrichting bestemd tot ‘Bos’. Op de volgende afbeelding wordt de ligging van deze boscompensatie weergegeven. Voor een nadere toelichting c.q. onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 3.



Afbeelding 4.9: Weergave compensatie (Bron: Natuurbank Overijssel)

4.3.4 Dorpsplan Plus

4.3.4.1 Algemeen

Het Dorpsplan Plus is een door de dorpsraad Langeveen ontwikkelde visie op de ontwikkeling en leefbaarheid van de kern. De bewoners hebben aangegeven betrokken te willen worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Zij hebben een aantal ideeën geopperd voor het dorp:

- uitbreiding van dorpshuis De Gaarf naar een meer multifunctionele accommodatie (o.a. grotere sportruimte);
- wandel-, fiets- en paardrijroutes in dorp en buitengebied. In Langeveen is vooral ook behoefte aan dorpsommetjes;
- een jeu de boules baan.

4.3.4.2 Toetsing van het initiatief aan het ‘Dorpsplan Plus’

Het realiseren van dorpsommetjes om en nabij het plangebied sluit aan bij de behoefte zoals die is verwoord in het Dorpsplan Plus.

4.3.5 Structuurvisie gemeente Tubbergen “Op en top Tubbergen”

4.3.5.1 Algemeen

Op 4 maart 2016 is de “Structuurvisie gemeente Tubbergen “Op en top Tubbergen” vastgesteld. De rode draad van de voorliggende structuurvisie betreft de begrippen ‘sociaal’, ‘vitaliteit’ en ‘ruimte’. Deze begrippen sluiten goed aan bij de thema’s die centraal staan in het coalitieakkoord 2014-2018. Deze begrippen beïnvloeden elkaar continu en alleen in een goede balans dragen ze bij aan leefbaarheid, vitaliteit en (ruimtelijke) kwaliteit.

Deze begrippen hebben in deze structuurvisie een plek gekregen in de drie hoofdkeuzes: een vitale sociale infrastructuur, economische dynamiek en vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Het coalitieakkoord 2014-2018 heeft een opbouw die inmiddels is doorvertaald in de structuur van de drie programma's, waarbinnen maatschappelijke effecten worden nagestreefd: Omzien Naar Elkaar, Krachtige Kernen en Economische Kracht & Werk. Nu deze programma's onder andere streven naar het vergroten van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, resp. het versterken, verbinden en vernieuwen van de recreatieve voorzieningen, het behoud en versterking van werkgelegenheid, respectievelijk het versterken en behouden van de zelfredzaamheid is daarmee het onlosmakelijke verband tussen coalitieakkoord en programma's enerzijds en de structuurvisie anderzijds geborgd.

4.3.5.2 Langeveen

4.3.5.2.1 Algemeen

De ontwikkeling van Langeveen en omgeving is laat op gang gekomen. Het gebied was lange tijd onbewoond. Hier bevonden zich de woeste gronden en de heidevelden. Pas in de Franse tijd (vanaf 1800) verschenen de eerste boerderijen in het landschap. Rond 1845 is de kern ontstaan op de overgang van de hoge gronden van Bruinehaar naar de lager gelegen veengronden. Aan de weg Langeveen – Tubbergen ontstond later een tweede bewoningsas. Hierdoor bestaat Langeveen duidelijk uit een noordelijk en een zuidelijk deel, wat nog goed van de kaart afleesbaar is. In de loop van de jaren is het gebied tussen het noordelijke en zuidelijke deel beperkt bebouwd. In de verschillende deelgebieden gaan we gedifferentieerd om met de afweging van initiatieven en is bijvoorbeeld ook de sturing op kwaliteit anders.

4.3.5.2.2 Mogelijkheden op het gebied van wonen

Voor Langeveen ligt er niet direct een opgave op het gebied van wonen. De behoefte die er voor de komende jaren ligt, kan naar verwachting opgevangen worden op kleinschalige particuliere ontwikkelingslocaties (die bijvoorbeeld ontstaan door bedrijfsverplaatsing). Vooral nog is de kwaliteit van de woningen van de Woningstichting Tubbergen toereikend en is er geen aanleiding voor herstructurering. De vraag naar verzorgde woonvormen, kleinschalig beschermde woonvormen en grootschalig beschermde woonvormen is dermate klein, dat hierin niet in Langeveen kan worden voorzien. Deze wordt opgevangen in de grotere kernen. Trends en ontwikkelingen zijn lastig voorspelbaar. Initiatieven die tegemoet komen aan een concrete behoefte in onze gemeente, zijn afweegbaar wanneer er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik en duurzaamheid gaat inbreiding voor uitbreiding, mits dit niet ten koste gaat van de identiteit, karakteristiek en een aangenaam woon- en leefklimaat. Karakteristieke open- en groene plekken moeten daarom behouden worden. Initiatieven zijn alleen afweegbaar wanneer sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk gaan we hierop verder in. Eventuele woningbouwontwikkelingen op termijn zijn afweegbaar aan de oostzijde van het noordelijke deel van Langeveen, aansluitend op het dorpsplein. Gekoppeld aan mogelijk toekomstige ontwikkelingen en andere initiatieven, streven we naar hoogwaardige dorpsranden en aantrekkelijke overgangen tussen dorp en buitengebied met voldoende mogelijkheden voor ommetjes.

4.3.5.3 *Toetsing van het initiatief aan de “Structuurvisie gemeente Tubbergen “Op en top Tubbergen”*

Met onderhavige ontwikkeling wordt een locatie waar reeds woningbouw planologisch is toegestaan als het ware nieuw leven ingeblazen. Tevens wordt specifiek voorzien in de woningbouwbehoefte voor de kern Langeveen. Uiteindelijk moet er een aantrekkelijke en hoogwaardige dorpsrand ontstaan, waar sprake is van een aantrekkelijke overgang naar het buitengebied. Binnen de planopzet is aandacht voor voldoende mogelijkheden voor ommetjes. Een en ander sluit aan bij de beleidsambities zoals verwoord in onderhavig beleidsdocument.

4.3.6 **Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en 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.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Industrielawaai

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

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

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

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

In het kader van het bestemmingsplan "Langeveen, Knooperf Veldboersweg 4" is destijds een geluidsberekening uitgevoerd. Hierbij is gekeken naar de geluidbelasting op de woning (woning 4 genoemd) die het dichtst aan de weg ligt. Dit betrof de woning direct ten noorden van de bestaande woning Veldboersweg 4. In de nieuwe situatie betreft dit ook de woning die het dichtst aan de weg ligt.

Uit de in 2011 uitgevoerde berekening blijkt dat de geluidbelasting voor woning 4 (\pm 4 m tot de as van de weg) 44 dB bedraagt en daarmee voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Bij een klinkerweg is de geluidbelasting 4 dB hoger, maar ook dan wordt nog voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Het aantal verkeersbewegingen is ten opzichte van 2011 nauwelijks toegenomen. Naast een wegdek van glad asfalt (referentiewegdek) is ook een wegdek van klinkerverharding in keperverband en niet-keperverband berekend, zijn de berekeningen ook uitgevoerd voor een snelheid van 30km/h. De berekeningen zijn uitgevoerd met SRM1 uit het Reken en meetvoorschrift 2012:

Geluidbelasting (dB) in maatgevende jaar(2026) in verschillende situaties

Situatie	referentiewegdek	Klinkers in keperverband	Klinkers in niet-keperverband
60km/h	44	47	50
30km/h	41	43	47

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat aan de voorkeurswaarde van 48 dB kan worden voldaan, met uitzondering van de situatie van klinkers in niet keperverband bij 60 km/h. De nieuwe berekeningen zijn opgenomen in bijlage 4.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740. Kruse Milieu uit Geesteren heeft een verkennend (aasbest)bodemonderzoek (NEN5740 en 5707) uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 5.

5.2.2 Situatie plangebied

Algemeen

De onderzoekslocatie is momenteel onbebouwd en grotendeels braakliggend. Het terreindeel is beschouwd als niet verdacht.

Resultaten veldwerk

In totaal zijn er 20 inspectiegaten gegraven. Gebleken is dat de bovengrond voornamelijk bestaat uit matig fijn tot matig grof zand. Zintuiglijk zijn plaatselijk bodemvreemde materialen waargenomen, waaronder een asbestverdacht fragment in inspectiegat 42.

Resultaten analyses

Op basis van de resultaten van de chemische en asbestanalyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond, BG I is licht verontreinigd met lood en PAK;
- de bovengrond, BG II is niet verontreinigd;
- de bovengrond, BG III is niet verontreinigd;
- MM FF A is niet asbesthoudend;
- MM FF B is niet asbesthoudend
- MM FF C is niet asbesthoudend
- Inspectiegat 42 is asbesthoudend en het gewogen asbestgehalte is lager dan de interventiewaarde.

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de achtergrondwaarden zijn aangetoond en asbest is aangetroffen.

Conclusies en aanbevelingen

In de bovengrond BG I zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De bovengrond BG II en BG III zijn niet verontreinigd. In de 3 mengmonsters van de fijne fractie is geen asbest aangetoond. Het gewogen asbestgehalte in inspectiegat 42 is lager dan de interventiewaarde.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet 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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

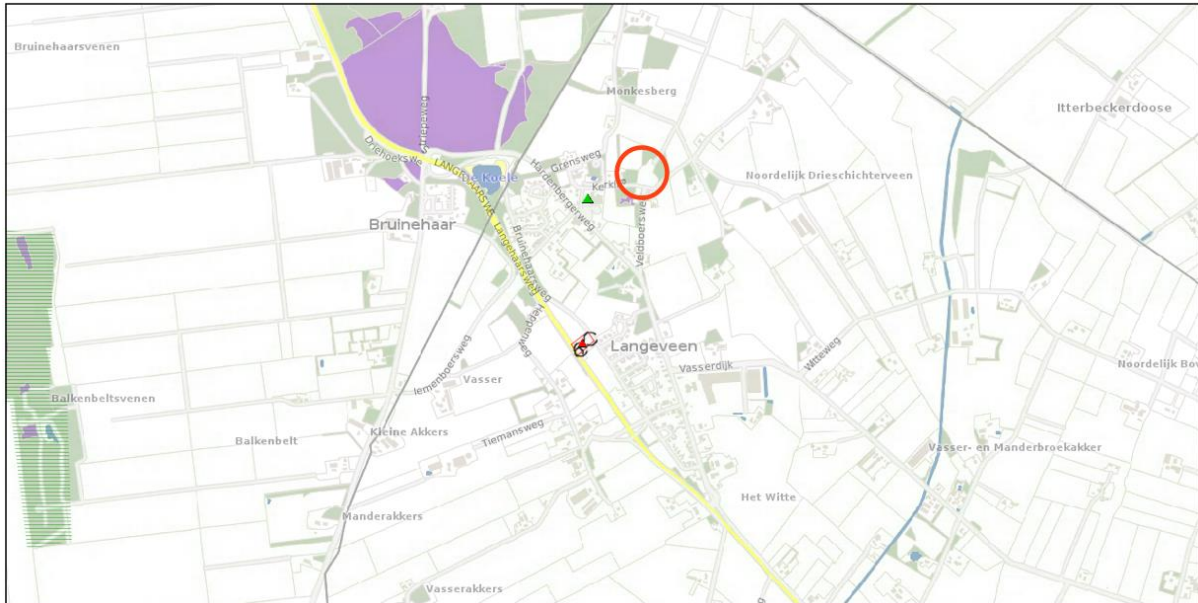
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst

geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In de nabije omgeving bevinden zich geen hinderveroorzakende functies. De meest nabijgelegen hinderveroorzakende functies zijn een tweetal maatschappelijke functies, te weten een kerk en een onderwijsvoorziening. De afstand bedraagt meer dan 100 meter. Voor dergelijke functies (milieucategorie 2) geldt een richtafstand van 30 meter. Geconcludeerd wordt dat ruimschoots wordt voldaan aan deze richtafstand.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

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

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

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Situatie plangebied

In de omgeving van het plan zijn diverse veehouderijbedrijven gelegen. De dichtstbij gelegen veehouderij met zogenoemde vaste afstandsdieren is gelegen op een afstand van ruim 300 meter. Hiermee wordt voor wat betreft deze inrichtingen ruimschoots voldaan. Verder zijn er in de omgeving enkele intensieve veehouderijen of gemengde bedrijven aanwezig:

- Veldboersweg 13 circa 430 meter (6.854 ouE)
- Witteweg 3, circa 440 meter (19.200 ouE)
- Vasserdijk 50, circa 1.340 meter (68.002 ouE)

In 2009 is door de Provincie Overijssel onderzoek gedaan naar de geurbelasting vanwege veehouderijbedrijven binnen de provincie. Op basis van het geuronderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied sprake is van een zeer lage achtergrondbelasting. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van de veehouderijgegevens uit 2006. Sinds het onderzoek is het aantal veehouderijbedrijven in de omgeving verder afgenomen. Er is dan ook geen aanleiding om te veronderstellen dat sprake is van een overbelaste situatie voor wat betreft cumulatieve geurhinder. Hierbij is tevens van belang dat in de directe omgeving maar een zeer gering aantal veehouderijbedrijven met dieren met omrekeningsfactoren aanwezig zijn. Ter plaatse van de woningen binnen het plangebied zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.6.3 Conclusie

De Wet geurhinder vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

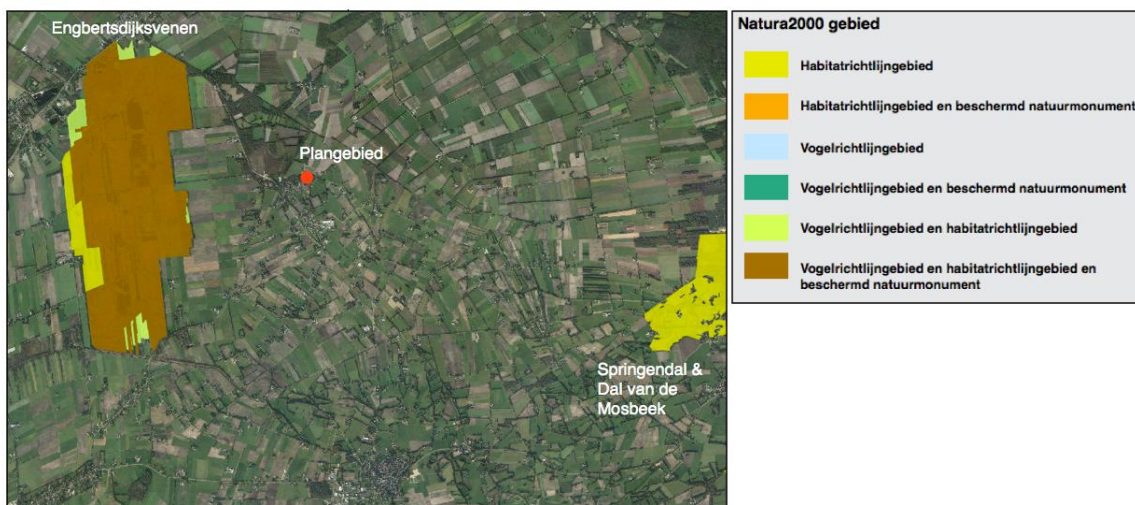
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Natuur Netwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Engbertsdijkvenen” is gelegen op circa 2,2 kilometer van het plangebied. De ligging van het plangebied ten opzichte van de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden wordt weergegeven op afbeelding 5.2.

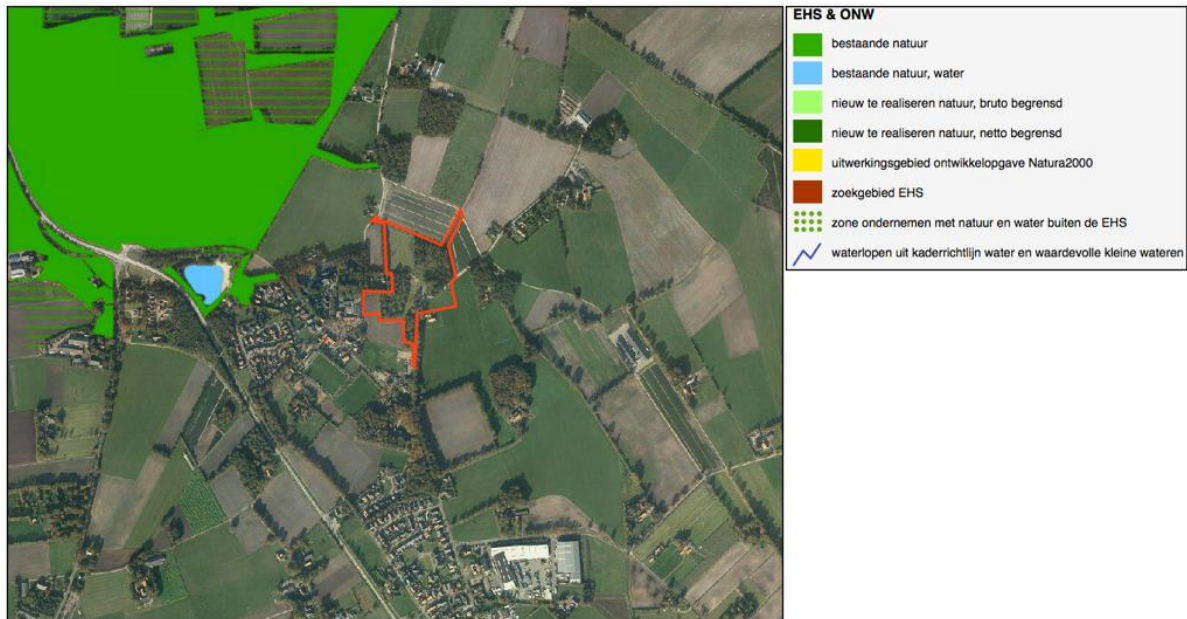


Afbeelding 5.2: Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: provincie Overijssel)

Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot de Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

4.7.1.2 Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Binnen het plangebied is geen NNN-gebied aanwezig. Er is van directe aantasting van het NNN dan ook geen sprake. Ook heeft de planontwikkeling geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland buiten het plangebied.



Afbeelding 5.3: Ligging van het plangebied ten opzichte van NNN (voorheen EHS) (Bron: provincie Overijssel)

Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als NNN / concreet begrensde EHS. Het plangebied ligt op circa 300 meter afstand van NNN-gebieden (EHS). In dit geval wordt gesteld dat er geen sprake is van negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Natuurbank Overijssel heeft in het kader van de ontwikkeling een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 6. Hierna worden de onderzoeksresultaten samengevat weergegeven.

Het onderzoeksgebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, amfibieën-, vleermuis-, en grondgebonden zoogdiersoorten. Van de in het gebied nestelende vogelsoorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Voor het verstoren/vernielen van bezette nesten (eieren) en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Ff-wet

verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernietigen van vogelnesten, zoals het slopen van bebouwing en het rooien van beplanting, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

De in het gebied voorkomende grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten staan, met uitzondering van de eekhoorn, vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling voor = het verstoren, doden en/of verwonden als gevolg van handelingen die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Deze vrijstelling geldt ook voor de eekhoorn, maar omdat de eekhoorn geen vaste rustplaatsen in het plangebied bezet, wordt deze soort door uitvoering van de werkzaamheden niet verwond of gedood.

Vleermuizen bezetten mogelijk een verblijfplaats in de bebouwing in het plangebied, foerageren rondom de opgaande beplanting en boven de graslanden en benutten de landschapselementen als mogelijk vliegroute. Door uitvoering van de voorgenomen activiteit wordt de kwaliteit van het functionele leefgebied van de vleermuizen niet negatief beïnvloed. Met inachtneming van de bescherming van bezette vogelnesten, heeft de voorgenomen activiteit geen wettelijke consequentie voor beschermde soorten. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing ex. Art. 75C van de Ff-wet aangevraagd te worden.

5.7.3 Conclusie

Ecologische aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

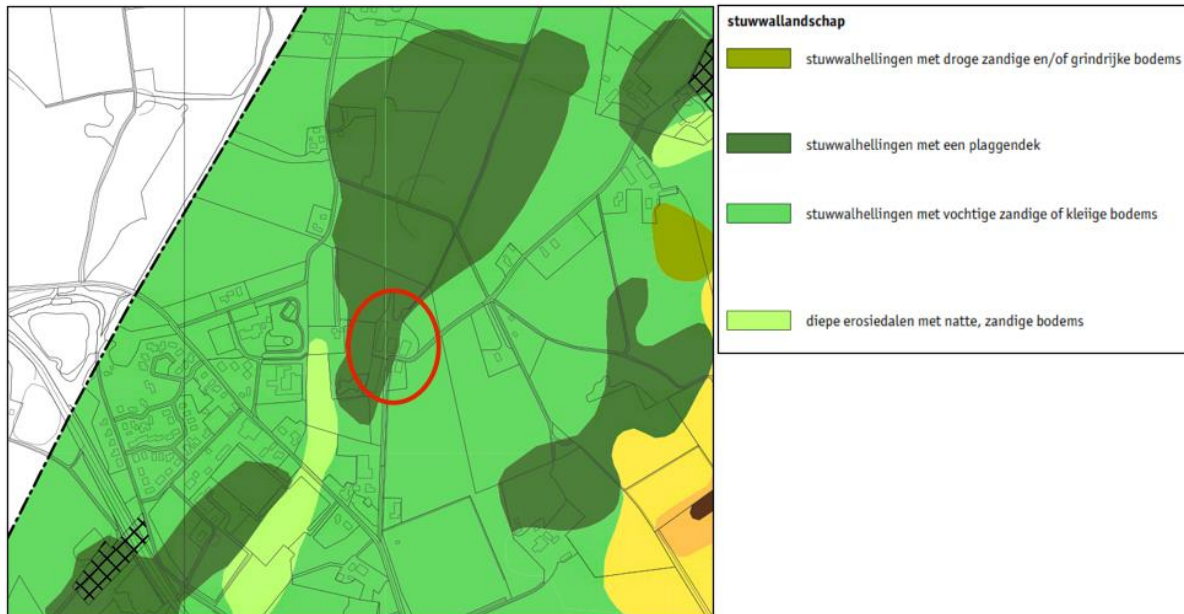
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Tubbergen beschikt over een archeologische verwachtings- en advieskaart. Een uitsnede van de gemeente archeologische verwachtingskaart is opgenomen in afbeelding 5.4. Het plangebied is globaal aangegeven met de rode cirkel.



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

Op de gemeentelijke verwachtingskaart is het plangebied gedeeltelijk gelegen in het gebied ‘stuwwalheellingen met vochtige zandige of kleiige bodems’ en gedeeltelijk in het gebied “stuwwalheellingen met een plaggendeek”. Voor het laatstgenoemde gebied geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in plangebieden groter dan 2500 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2500 m² geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek. Voor “stuwwalheellingen met vochtige zandige of kleiige bodem” geldt vrijstelling van archeologisch onderzoek bij bodemingrepen kleiner dan 5000 m².

De oppervlakte van de nieuw te realiseren woningen bedraagt minder dan 2500 m². Daarbij worden de woningen voor een groot deel op de voetprint van de voorheen aanwezige gebouwen gerealiseerd. Hier zijn de gronden reeds verstoord en komen geen archeologische waarden meer voor. Daarom kan worden geconcludeerd dat er geen archeologisch onderzoek nodig is, en dat er vanuit archeologie geen belemmering is voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Wel wordt de gerenoveerde aardappelkelder als karakteristiek aangemerkt. De bewuste aardappelkelder wordt hieronder weergegeven. Conform de huidige systematiek wordt de aanduiding ‘karakteristiek’ en bijbehorende regeling overgenomen. Hiermee is sprake van planologische borging voor wat betreft de cultuurhistorische waarde van dit object.



Afbeelding 5.5: Foto aardappelkelder (Bron: Picasa)

Voor het overige is het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Ten westen van het plangebied, aan de Kerklaan 3-5, bevindt zich het complex van de Rooms-Katholieke kerk, St. Pancratius met aangebouwde pastorie en begraafplaats. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van dit complex. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal: de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 2,2 kilometer afstand van het plangebied. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied zal, gelet op de aard en omvang van het plan dan ook geen sprake zijn. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de aard van het voornemen en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Nader onderzoek naar de stikstofdepositie is niet noodzakelijk.

5.9.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in een directe eindbestemming waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake kan zijn van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan. In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'

Aangezien hier sprake van is, dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Als het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer of een oppervlakte van 100 hectare of meer. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2.000 of meer woningen of 100 hectare of meer) wordt vergeleken met de omvang van ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de aan bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten in dit hoofdstuk en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.9.3 Conclusie Besluit m.e.r.

Dit plan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie ‘vasthouden, bergen, afvoeren’ in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen, 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.

De waterschappen Regge en Dinkel en Velt en Vecht zijn op 1 januari 2014 gefuseerd. Op dit moment heeft waterschap Vechtstromen nog geen eigen waterbeheerplan daarom wordt, temeer omdat de waterbeheersplannen in het deelstroomgebied Rijn-Oost, inhoudelijk grotendeels hetzelfde zijn, ingegaan op het beleid van het voormalige waterschap Regge en Dinkel.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in de hele stroomgebieden van de waterschappen en het omvatten alle watertaken van de waterschappen: 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 belangrijke onderdelen van het waterbeheerplan zijn:

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'normale procedure'. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting. Hierna zal nader worden ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

Grondwater

De ontwatering ter plaatse van de woningen moet voldoen aan de gestelde eisen. Voor woningen geldt een eis van 0,80 m minus maaiveld. Voor wegen geldt een eis van 0,70 m minus maaiveld. Over het algemeen is de grondwaterstand in Langeveen vrij laag (1 m minus maaiveld) en levert dat geen problemen op ten aanzien van de ontwateringseis voor woningen. De lokale grondwaterstand aan de zuid-oost hoek van het plangebied kan echter een stuk hoger liggen. Op basis van globaal kaartmateriaal blijkt dat er grondwaterstanden van 0,5 m minus maaiveld kunnen voorkomen. Ten behoeve van het waterstructuurplan moet er onderzoek worden uitgevoerd naar de grondwaterstanden binnen het plangebied. Het bouwpeil van de woningen moet afgestemd worden op de voorkomende grondwaterstanden. Daarmee moet worden voorkomen dat er in de toekomst grondwater in de kruipruimte blijft staan.

Vuilwater

Ter plaatse ligt een recent aangelegd rioolstelsel waar het vuilwater op geloosd wordt.

Regenwater

In het kader van duurzaam waterbeheer wordt regenwater niet aangesloten op de riolering. Het beleid van de gemeente is dat het regenwater bovengronds wordt afgevoerd naar een centrale wadi in het plangebied. Of

voor dit plangebied ook bergingseisen zijn gesteld door het waterschap moet nader bekeken worden. Het waterschap zou kunnen eisen dat er 40 mm water wordt geborgen binnen het plangebied. Het waterschap eist namelijk dat er geen verhoogde afvoer vanuit het plangebied mag plaatsvinden.

Wanneer de bergingseis van 40 mm binnen het plangebied niet van toepassing is gelden de volgende bepalingen:

- het regenwater van daken mag rechtstreeks op oppervlaktewater worden geloosd;
- het afstromend regenwater van wegen, parkeerplaatsen en dergelijke mag uit waterkwaliteitsoverwegingen niet rechtstreeks op oppervlaktewater worden geloosd.

Om de waterkwaliteit van dit afstromend regenwater te garanderen moet er sprake zijn van een bodempassage. Dit zou gerealiseerd kunnen worden door het regenwater via de berm te laten afstromen op het oppervlaktewater. De berm moet dan minstens 2,5 meter breed zijn.

Waterstructuurplan

Opgemerkt wordt dat in 2011 voor de herontwikkeling van het knooperf een waterstructuurplan¹⁵ is uitwerkt. Hieruit bleek dat de ontwikkeling van het Knooperf, wat betreft de waterhuishouding geen grote problemen zal opleveren. De uitgangspunten van dit waterstructuurplan zijn nog steeds grotendeels van toepassing en kunnen ook in het hernieuwde plan voor een groot deel worden gehanteerd.

Gezien de grondwaterstanden en de bodemopbouw, zal in dit gebied enige vorm van wateroverlast zeer zeldzaam zijn. In de nieuwe situatie zal door middel van wadi's en zakgreppels op bestaande of logische locaties berging gecreëerd worden. De ledigingstijd van deze wadi's is kort. De belangrijkste reden hiervan is de grove bodemopbouw. Het wadi-systeem in de nieuwe situatie voldoet aan de gestelde bergingseisen. Noodoverlaten zijn niet nodig, gezien de hoge infiltratiecapaciteit en korte ledigingstijd. Gezien de huidige verhardingen en de grote hoogteverschillen in de grondwaterstanden zal de ontwikkeling nu en in de toekomst weinig tot geen invloed hebben op de (grondwater)huishouding in het plangebied. Het afvalwater (DWA) wordt via een recent aangelegd DWA-riool onder vrijerval afgevoerd naar het bestaande DWA-riool in de Kerkstraat. De invloed op het bestaande stelsel is te verwaarlozen.

¹⁵ Waterstructuurplan Knooperf De Veldboer te Langeveen, versie 2.0 d.d. 8 april 2011, Steggink Infra.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

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

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

7.2.4 Algemene regels

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

- **Anti-dubbelregel (Artikel 7)**
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 afwijkingsregels (Artikel 8)**
In nader genoemde ondergeschikte gevallen kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de gegeven bouwregels.
- **Algemene bouwregels (Artikel 9)**
In dit artikel worden de algemene bouwregels ten aanzien van bestaande bebouwing en de uitsluiting aanvullende werking bouwverordening vastgelegd.
- **Algemene gebruiksregels (Artikel 10)**
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 wijzigingsregels (Artikel 11)**
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om onderdelen van het bestemmingsplan te wijzigen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische

toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch met waarden (Artikel 3)

De gronden aan de noordwestzijde zijn bestemd tot ‘Agrarisch met waarden’. Voor deze gronden wordt het behoud van de aanwezige landschappelijke waarden nagestreefd. Middels een aanduiding is aangegeven waar een paardenbak mag worden gerealiseerd. Tevens wordt hier een gebouw ten behoeve van opslag en stalling beoogd (ook vastgelegd middels een aanduiding) waarbij de maatvoering is verankerd in de regels. Middels een wijzigingsbevoegdheid wordt het verplaatsen van de aanduidingen mogelijk gemaakt. Binnen deze bestemming zijn de aanwezige bomen van ondergeschikt belang.

Bos (Artikel 4)

Het bosgebied, de boscompensatie en de bomengroepen zijn onder de bestemming “Bos” gebracht. Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan. Binnen deze bestemming is een karakteristieke aardappelkelder aanwezig, die als zodanig is aangeduid.

Verkeer – Verblijfsgebied (Artikel 5)

Alle infrastructuurle voorzieningen zijn bestemd als “Verkeer - Verblijfsgebied”. Middels een aanduiding is aangegeven waar een parkeerterrein is toegestaan. Hier is tevens een overdekte parkeervoorziening toegestaan.

Wonen (Artikel 6)

De woningen binnen het plangebied vallen onder de bestemming “Wonen”. De juridische regeling is een mix van de standaardregeling van woningen in de bebouwde kom, de oorspronkelijke regeling voor het knooperf en enkele uitgangspunten uit beeldkwaliteitsplan. Naast de woonfunctie is onder voorwaarden, die in de regels van dit bestemmingsplan zijn opgenomen, een beroep en/of bedrijvigheid aan huis toegestaan.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de leges, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

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

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan is besproken met de provincie en de provincie zal in kennis worden gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

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

9.2 Inspraak

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Bijlage 1 Landschapsplan**

- Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan**

- Bijlage 3 Compensatieplan**

- Bijlage 4 Akoestisch onderzoek**

- Bijlage 5 Verkennend (asbest)bodemonderzoek**

- Bijlage 6 Quickscan natuurwaardenonderzoek**

- Bijlage 7 Watertoetsresultaat**