

**BESTEMMINGSPLAN LANGEVEEN,  
KNOOPERF VELDBOERSWEG 4**



**Bestemmingsplan Langeveen, Knooperf  
Veldboersweg 4**

**Code 105402 / 04-07-11**



**GEMEENTE TUBBERGEN 105402 / 04-07-11**  
**BESTEMMINGSPLAN LANGEVEEN, KNOOPERF VELDBOERSWEG 4**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Vigerend bestemmingsplan	2
1. 4. Karakter bestemmingsplan	2
1. 5. Leeswijzer	3
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>4</b>
2. 1. Rijksbeleid	4
2. 2. Provinciaal beleid	5
2. 3. Gemeentelijk beleid	6
<b>3. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>9</b>
3. 1. Archeologie	9
3. 2. Ecologie	9
3. 3. Water	11
3. 4. Milieuaspecten	13
3. 5. Externe veiligheid	18
<b>4. KNOOPERF LANGEVEEN</b>	<b>21</b>
4. 1. De opgave	21
4. 2. De opdracht	21
4. 3. Wat is een knooperf?	21
4. 4. Centrale kwaliteitsambities	22
4. 5. Huidige situatie	22
4. 6. Gewenste ontwikkeling	23
<b>5. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>24</b>
5. 1. Erfensemble	24
5. 2. Bebouwing	25
5. 3. Erf, routes en landschap	26
5. 4. Tuinen	26
5. 5. Parkeren	27
5. 6. Beeldkwaliteit	28
<b>6. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>29</b>
6. 1. Algemeen	29
6. 2. Juridisch systeem	29
6. 3. Toelichting op de bestemmingen	30

<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>32</b>
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	32
<b>8. INSPRAAK EN OVERLEG</b>	<b>34</b>

## **BIJLAGEN**

<b><u>Bijlage 1</u></b>	<b>Ecologische beoordeling van de geplande realisatie van het knooperf Langeveen, gemeente Tubbergen. Altenburg&amp;Wymenga ecologisch onderzoek bv. Juni 2010</b>
<b><u>Bijlage 2</u></b>	<b>Aanvullend onderzoek Veldspitsmuis en vleermuizen Knooperf Langeveen. Altenburg&amp;Wymenga ecologisch onderzoek bv september 2010</b>
<b><u>Bijlage 3</u></b>	<b>Verkennd bodemonderzoek Veldboer te Langeveen. Kruse milieu BV, Rapportnummer 09029016. 2009</b>
<b><u>Bijlage 4</u></b>	<b>Geluidsberekening Veldboersweg. Gemeente Tubbergen, maart 2011</b>
<b><u>Bijlage 5</u></b>	<b>Vooroverlegreactie VROM-Inspectie</b>

## **1. INLEIDING**

### **1. 1. Aanleiding**

In de dorpsrand van Langeveen is door de gemeente Tubbergen een voormalig kippenbedrijf met vier grote stallen en schuren aangekocht. Omgeven door bossen en op de enige esker <sup>1)</sup> die Nederland rijk is, heeft deze plek de potentie om een prachtig knooperf te worden en een betekenisvolle rol in de dorpsrand te gaan spelen. Een Knooperf is een voormalig boeren-erf in een kleinschalig landschap dat ruimte biedt aan wonen en werken in een landelijke omgeving. Bewoners hebben er hun eigen woning en delen er een gemeenschappelijk erf. Daarnaast zorgen ze gezamenlijk voor behoud, versterking en beheer van beplantingen en publiek toegankelijke routes in het omliggende landschap. De landbouwgronden rondom het Knooperf, die van oorsprong bij het boeren-erf hoorden, zijn in handen van boeren uit de omgeving die hun bedrijven daarmee hebben uitgebreid. Realisatie van meerdere knooperf-erf zal leiden tot een fijnmazig netwerk van eigentijdse woon- en werkmilieus, landschapselementen en routestructuren. Knooperf-erf zorgen zo voor een fraai, toegankelijk, economisch en sociaal vitaal landelijk gebied.

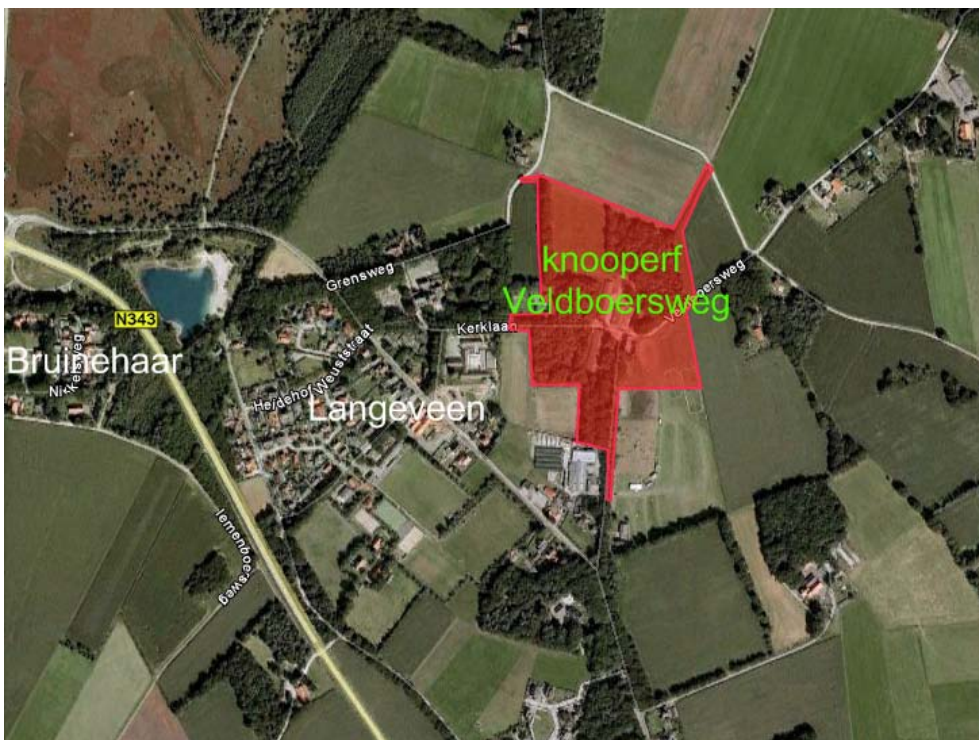
In opdracht van het samenwerkingsverband InnovatieNetwerk, Provincie Overijssel en gemeente Tubbergen zal het knooperf aan de Veldboersweg 4 in Langeveen als eerste pilot binnen het knooperf-erfproject ontwikkeld gaan worden. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de opgave met betrekking tot deze pilot.

### **1. 2. Plangebied**

Erf "De Veldboer" ligt in de dorpsrand van Langeveen op de overgang naar het landelijk gebied. De knooperfontwikkeling moet in deze context betekenis krijgen. Het plangebied is het gebied dat straks het eigendom van de knooperfbewoners zal worden. Voor dit gebied wordt het inrichtingsplan en de exploitatieopzet gemaakt. Figuur 1 geeft de begrenzing van het plangebied voor het bestemmingsplan "Knooperf Langeveen" weer.

---

<sup>1)</sup> 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.



Figuur 1. Begrenzing plangebied bestemmingsplan “Knooperf Veldboersweg”

### 1. 3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied voor het knooperf valt onder het bestemmingsplan “Buitengebied 2006” van de gemeente Tubbergen (vastgesteld op 6 juni 2006, gedeeltelijk goedgekeurd door GS op 23 januari 2007, in werking getreden op 31 mei 2007). Het erf valt nu onder de bestemming ‘agrarisch bouwblok’, de bossen zijn bestemd als ‘bos- en natuurgebied’. De overige gronden hebben agrarische doeleinden. Het vigerende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van het knooperf in planologische zin niet mogelijk. Voor de ontwikkeling van het knooperf wordt daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

### 1. 4. Karakter bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voor het knooperf Langeveen kent een ontwikkelingsgericht karakter. Het bestemmingsplan vormt de planologische basis en biedt een juridische regeling voor de ontwikkelingen die binnen het plangebied van het knooperf wenselijk worden geacht. De ontwikkeling van het knooperf Langeveen betreft een pilot-project. Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren is er gekozen voor een gedetailleerde manier van bestemmen. Daarnaast zijn er diverse andere middelen ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit. (Beeldkwaliteitplan, Vereniging van Eigenaren).

### **Stedenbouwkundig Programma van Eisen en kavelpaspoorten**

Ten behoeve van de ontwikkeling van het knooperf is in 2010 een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) opgesteld <sup>2)</sup>. Het SPVE is uitgewerkt in het Landschappelijk en Stedenbouwkundig Plan (LSP) <sup>3)</sup>. In dit document zijn zogeheten 'kavelpaspoorten' opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan is gebaseerd op bovengenoemde documenten en omvat een juridische regeling om de daarin voorgestelde ontwikkelingen in planologische zin mogelijk te maken. Het SPVE en het LSP worden tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage gelegd. In hoofdstuk 4 wordt uitgebreider ingegaan op het LSP.

#### **1. 5. Leeswijzer**

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het relevante beleid;
- hoofdstuk 3 gaat in op de omgevingsaspecten;
- in hoofdstuk 4 wordt het knooperf Langeveen beschreven;
- de uitgangspunten uit het stedenbouwkundig en landschappelijk plan worden in hoofdstuk 5 nader uitgewerkt;
- hoofdstuk 6 behandelt de juridische planbeschrijving;
- hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

---

<sup>2)</sup> *Eerste pilotknooperf 'De Veldboer te Langeveen. SPVE Deel I Kaders project (maart 2010); Van Paridon x De Groot landschapsarchitecten. In opdracht van gemeente Tubbergen, provincie Overijssel en InnovatieNetwerk.*

<sup>3)</sup> *Eerste pilotknooperf 'De Veldboer te Langeveen' Landschappelijk en stedenbouwkundig plan (oktober 2010); Van Paridon x De Groot landschapsarchitecten. In opdracht van gemeente Tubbergen, provincie Overijssel en InnovatieNetwerk.*

## 2. BELEIDSKADER

### 2. 1. Rijksbeleid

#### **Nota Ruimte**

De Nota Ruimte bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte-vragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland.

Het uitgangpunt van het nieuwe ruimtelijke beleid is het geven van meer ruimte door het rijk aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het motto van het kabinet daarbij is 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het rijk focust zich daarbij op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte-vragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt de nota zich op vier algemene doelen:

- a. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- b. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- c. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- d. borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

*De ontwikkeling van het knooperf draagt bij aan het bevorderen van een vitaal platteland. Ten aanzien van de kern Tubbergen en omgeving heeft het Rijk geen specifiek beleid opgesteld. Dit wordt aan de lagere overheden overgelaten (zie hierna).*

#### **Nationaal Landschap**

Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In algemene zin geldt, dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits-regime').

Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap Noordoost - Twente. De kernkwaliteiten van dit landschap zijn de kleinschaligheid van het geaccidenteerde landschap, het groene karakter en het samenhangende complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen. Bij ontwikkelingen moeten deze waarden behouden blijven, en waar mogelijk versterkt.

*De ontwikkeling van het knooperf sluit aan bij de kernkwaliteiten van het landschap. De oorspronkelijke structuur van het landschap wordt immers behouden, terwijl er functioneel een andere invulling wordt gegeven aan de bebouwing.*

*Door het ontwikkelen van een nieuw concept om deze oude elementen te bewaren wordt een bijdrage geleverd aan het behoud en de versterking van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost Twente.*

## **2. 2. Provinciaal beleid**

### **Omgevingsvisie Overijssel**

In de *Omgevingsvisie Overijssel* (2009) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2030.

Voor het plangebied en omgeving geldt vanuit de provincie het ontwikkelingsperspectief 'mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens'. In deze gebieden is ruimte voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies, zoals recreatie, zorg, natuur en water, en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Knooperven worden hierbinnen specifiek genoemd als ontwikkelingskansen.

Bij knooperven worden doelstellingen op het gebied van versterking van het landschap, behoud cultuurhistorie, recreatief medegebruik, versterking van de landbouwstructuur en het ontwikkelen van nieuwe landelijke woonmilieus met elkaar verknoot. Via de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving stimuleert de provincie de ontwikkeling van knooperven in het kleinschalige landschap als een bijzondere vorm van verevening

#### *Kwaliteitsimpuls Groene omgeving*

De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving laten samengaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vrijkomende agrarische bebouwing (vab's), landgoederen, etc., die daar overigens wel herkenbaar in kunnen blijven.

De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en Catalogus Gebiedskenmerken. Ontwikkelingen in de Groene omgeving worden als volgt benaderd:

- ruimte bieden voor sociaaleconomische ontwikkeling als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en volgens de Catalogus Gebiedskenmerken wordt uitgevoerd;
- voorwaarden stellen aan de geboden ontwikkelruimte om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen om goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling;
- bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf, tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit.

Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal, als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen, dan wel gecompenseerd. Dat er voldoende wordt gecompenseerd moet blijken uit een ruimtelijke onderbouwing. Hiervoor kan de gemeente een kader opstellen waarin het beoogde evenwicht tussen ontwikkeling van bebouwing en de investering in ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd;

- als gemeentelijke of provinciale doelen voor duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit of andere mee kunnen liften op de (private) economische ontwikkeling, kan hieraan een publieke investering of een stimuleringssubsidie gekoppeld worden. Dit is alleen van toepassing als de investering uitkomt boven vereiste "tegenprestatie".

*De ontwikkeling van het knooperf aan de Veldboersweg betreft een pilot-project. Het is de bedoeling om met dit project een kwaliteitsimpuls aan de groene omgeving te geven. Bovenstaande punten zijn dan ook meegenomen in het knooperfconcept, en nader uitgewerkt in het LSP.*

### **Omgevingsverordening**

Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een *Omgevingsverordening* (2009) opgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang.

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. De randvoorwaarden en ontwikkelingsrichtingen worden per laag uitgebreid beschreven in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen - voor het eerste pilotknooperf "De Veldboer". (SPVE, maart 2010)

*Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van een knooperf ter plaatse in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.*

## **2. 3. Gemeentelijk beleid**

### **Programma landelijk gebied 2008-2013**

Het Programma Landelijk Gebied 2008- 2013 vormt een belangrijke leidraad om het landelijk gebied economisch en ecologisch op orde te brengen. Dit programma is gebaseerd op o.a. de Reconstructiewet, het Reconstructieplan Salland Twente, Ontwikkelingsperspectief Nationaal Landschap en het Investeringsbudget Landelijk Gebied. Speerpunt van het beleid is het bereiken van een structurele verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en de economische structuur.

Het programma Landelijk Gebied is opgedeeld in drie hoofddoelen:

- vitale sociale infrastructuur;
- meer economische ontwikkeling;
- betere ruimtelijke kwaliteit (groen/blauw/rood).

‘Knooperven’ zijn als een van de concrete uitvoeringsprojecten in het Programma landelijk Gebied opgenomen.

### **Woonvisie 2010 - 2014, gemeente Tubbergen**

In de woonvisie 2010-2014 wordt het woonbeleid van de gemeente Tubbergen voor de komende jaren weergegeven. Binnen het woningbouwprogramma 2010 tot en met 2019 van de gemeente Tubbergen, is een aantal woningen gereserveerd voor inbreiding. Het gaat hierbij zowel om inbreiding binnen als buiten de kern. Met het laatste wordt bedoeld de realisatie van een aantal knooperven. In totaal zijn er binnen de gemeente 20 woningen voor knooperven gereserveerd. Het knooperf Langeveen zal dan ook worden gerealiseerd uit deze aantallen.

Voor de uitbreiding van de kern Langeveen zijn in het woningbouwprogramma opgenomen:

- 9 multifunctionele huurwoningen;
- 33 woningen voor de realisatie van een nieuw bestemmingsplan voor wonen, waarvan 7 woningen op kavels in de vorm van kleine kavels koop en 26 woningen op kavels met uiteenlopende oppervlaktes.

Met betrekking tot de kern Langeveen wordt opgemerkt dat de vraag naar verzorgde woonvormen dermate klein is, dat hierin niet in Langeveen kan worden voorzien. Uit woningmarktonderzoek blijkt dat, als senioren niet langer zelfstandig kunnen blijven wonen, zij in overwegende mate naar de hoofdkern Tubbergen willen verhuizen.

De gemeente Tubbergen wil zich de komende jaren sterk maken voor:

- continuïteit van beleid: bouwen voor de lokale behoefte;
- aandacht voor huisvesting lage inkomens;
- voor iedere doelgroep een thuis.

*In totaal zijn er binnen de gemeente 20 woningen voor knooperven gereserveerd. Het knooperf Langeveen zal dan ook worden gerealiseerd uit deze aantallen. Binnen het knooperf Langeveen zullen maximaal 9 woningen worden gerealiseerd.*

### **Dorpsplan Plus**

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.

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

### 3. OMGEVINGSASPECTEN

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening c.q. het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient aandacht te worden besteed aan de zogenaamde omgevingsaspecten. Gelet op de aard en het karakter van het plangebied, is in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de volgende aspecten:

- archeologie;
- ecologie;
- water;
- milieuaspecten (geur, geluid, bodem, luchtkwaliteit);
- externe veiligheid.

#### 3. 1. Archeologie

##### Algemeen

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz)* in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt onderdeel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

##### Plangebied

Op de gemeentelijke verwachtingskaart is het knooperf Langeveen gedeeltelijk gelegen in het gebied 'stuwwalhellings met vochtige zandige of kleiige bodems' en gedeeltelijk in het gebied "stuwwalhellings met een plaggendek". Voor het laatstgenoemde gebied geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in plangebieden groter dan 2500 m<sup>2</sup> bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2500 m<sup>2</sup> geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek. Voor "stuwwalhellings met vochtige zandige of kleiige bodem" geldt vrijstelling van archeologisch onderzoek bij bodemingrepen kleiner dan 5000 m<sup>2</sup>. (Bron: Regio Archeoloog Twente).

De oppervlakte van de nieuw te realiseren woningen bedraagt minder dan 2500 m<sup>2</sup>. Daarbij worden de woningen voor een groot deel op de voetprint van de bestaande gebouwen gerealiseerd. Daarom kan worden geconcludeerd dat er geen nader archeologisch onderzoek nodig is, en dat er vanuit archeologie geen belemmering is voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

#### 3. 2. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening te worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

##### Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet.

Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, dient een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het provinciaal beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

### Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

### Onderzoek

In juni 2010 is een ecologische quickscan uitgevoerd, waarin de effecten van de plannen worden beoordeeld in het kader van de vigerende natuurwetgeving. Dit betreft de Natuurbeschermingswet, de Nota Ruimte (Ecologische Hoofdstructuur) en de Flora- en faunawet. Het onderzoek <sup>4)</sup> is als bijlage 1 opgenomen.

Het onderzoek naar de aanwezigheid van relevante natuurwaarden is gebaseerd op twee benaderingswijzen. Ten eerste zijn recente bronnen geraadpleegd (verspreidingsatlassen, overzichtswerken, onderzoeksrapporten en websites) over de aanwezigheid van beschermde gebieden en soorten in en nabij het plangebied. Daarnaast is op 1 juni 2010 een oriënterend veldbezoek uitgevoerd, waarbij is gelet op de aanwezigheid en mogelijkheden voor aanwezigheid van beschermde en/of kritische soorten.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er ten aanzien van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming) geen conflicten zijn te verwachten. Ten aanzien van de Flora- en faunawet (soortbescherming) zijn enkele zaken van belang, zoals is samengevat in hoofdstuk 5 (conclusies) van het rapport. Aanvullend op deze conclusies is in het rapport de volgende toelichting gegeven:

- Voor *broedvogels* geldt, dat er geen conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan, mits er geen broedende vogels worden verstoord. In het rapport is aangegeven welke voorzorgsmaatregelen daartoe kunnen worden getroffen.
- In enkele oudere bomen kunnen mogelijk *vleermuisverblijfplaatsen* aanwezig zijn. Zolang deze bomen niet worden gekapt, ontstaan er echter geen conflicten met de Flora- en faunawet.
- Ten aanzien van de zwaar beschermde *Veldspitsmuis* geldt, dat deze soort in de omgeving van het plangebied voorkomt. In het plangebied is het voorkomen van deze soort tot dusver niet onderzocht. Geschikte biotopen voor de Veldspitsmuis zijn echter wel aanwezig.

---

<sup>4)</sup> *Ecologische beoordeling van de geplande realisatie van het knooperf Langeveen, gemeente Tubbergen* (2010); Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek bv Feanwaldden.

Daarom kan het voorkomen van de Veldspitsmuis in het plangebied niet worden uitgesloten. Werkzaamheden zoals grondverzet, het verwijderen van begroeiing e.d. leiden tot een aantasting van het leefgebied van de Veldspitsmuis. Indien de soort voorkomt in het plangebied, ontstaan er daarom conflicten met de Flora- en faunawet. Omdat het momenteel niet bekend is of de Veldspitsmuis daadwerkelijk voorkomt in het plangebied, kan niet beoordeeld worden of er ten aanzien van de plannen conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan. Daarvoor is nader onderzoek noodzakelijk.

Om uit te sluiten dat de soort voorkomt in het plangebied is nader veldonderzoek <sup>5)</sup> uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen Veldspitsmuis in het plangebied voorkomt en er ten aanzien van deze (zwaar beschermde) soort geen conflict ontstaat met de Flora- en faunawet. Ook wordt op basis van dit onderzoek geconcludeerd dat het onwaarschijnlijk is dat de herinrichting van het plangebied een conflict oplevert met de Flora- en faunawet ten aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen. Op het moment dat bekend is welke bomen worden gekapt moeten die bomen (nogmaals) worden geïnspecteerd op mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen. Het nader ecologisch onderzoek is als bijlage 2 toegevoegd.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het knooperf zal een aantal bomen worden gekapt. Op 4 februari 2011 is een inventarisatie <sup>6)</sup> uitgevoerd naar de situatie van het bomenbestand en is aangegeven welke bomen in aanmerking komen om te worden gekapt. Hierbij zijn alle bomen met spechtengaten gespaard. Hierdoor is het zeker dat geen nestlocaties of zomerverblijven voor vleermuizen worden weggenomen. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Ook zijn in het terrein geen mierenhopen, nesten van roofvogels of andere binnen de Flora en faunawet beschermde natuurelementen waargenomen. Als de uitdunning van het bomenbestand buiten het broedseizoen (15 maart - 15 juli) wordt uitgevoerd, wordt voldaan aan de gedragscode zorgvuldig bosbeheer zoals opgesteld door het Bosschap.

### 3. 3. Water

#### Algemeen

Van belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is dat sinds 2003 de 'wartertoets' wettelijk verplicht is gesteld. De wartertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de wartertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het werkgebied van het waterschap Regge en Dinkel.

---

<sup>5)</sup> *Aanvullend onderzoek Veldspitsmuis en vleermuizen Knooperf Langeveen (2010); Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek bv Feanwalden.*

<sup>6)</sup> *Buiting Bleswerk inventarisatie, waarvan per email d.d. 9 februari 2011 verslag is gedaan.*

Om de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op de waterhuishouding inzichtelijk te maken moet inzicht worden verkregen in de grondslag, bodemgeschiktheid, doorlatendheid en het grondwater binnen het plangebied wordt onderzocht. Daarbij is het volgende van belang:

#### 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 ontwateringeis 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 geen gemeentelijke riolering. De huidige afvoer van vuilwater wordt geloosd op een mestkelder. In de nieuwe situatie moet er riolering worden aangelegd die wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel. Aangezien er in de nabijheid geen gemeentelijk riool aanwezig is moet hiervoor een afvoerleiding naar het gemeentelijk riool worden aangelegd. De afstand tot het gemeentelijk riool (in de Kerklaan) bedraagt circa 175 meter.

#### 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.

### Algemeen standpunt van het waterschap

Hemelwater- en afvalwaterafvoer geschiedt conform het vigerend beleid van het waterschap Regge en Dinkel: schoon hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater. Het waterschap adviseert bij nieuwbouw of verbouwing om waar mogelijk hemelwater op het eigen terrein vast te houden en te infiltreren. In de bouwaanvraag moet worden aangegeven hoe de waterstromen verlopen.

Een en ander is verder uitgewerkt in het waterstructuurplan <sup>7)</sup>. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling van het Knooperf, wat betreft de waterhuishouding geen grote problemen zal opleveren. De nieuwe verharde oppervlakten zijn kleiner dan het huidige verharde oppervlakken. Er zijn ook geen grote verschuivingen in de locatie van de verharde oppervlakken. In de huidige situatie is de afvoer al geen probleem. 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.

In de huidige situatie wordt het vuilwater afgevoerd naar de mestkelders onder de stallen. Het afvalwater (DWA) van het Knooperf wordt via een nieuw ontworpen DWA-riool onder vrijerval afgevoerd naar het bestaande dwa-riool in de Kerkstraat. De invloed op het bestaande stelsel is te verwaarlozen. Kanttekening hierbij is dat nog een oplossing/keuze gemaakt dient te worden in verband met de geringe dekking op het nieuwe DWA-riool.

Het waterstructuurplan is een afzonderlijke bijlage bij het bestemmingsplan.

## **3. 4. Milieuaspecten**

### **3.4.1. Agrarische bedrijven**

#### **Algemeen**

Voor veehouderijen met een milieuvergunning geldt de *Wet geurhinder en veehouderij*. In deze wet zijn voor bepaalde typen dieren geurnormen opgenomen. Ten aanzien van dieren waarvoor geen geurnorm is vastgesteld, gelden afstanden. Voor kleinschalige veehouderijen en akkerbouwbedrijven gelden de vaste afstanden uit het *Besluit landbouw milieubeheer*.

---

<sup>7)</sup> Waterstructuurplan Knooperf De Veldboer te Langeveen, versie 2.0 d.d. 8 april 2011, Steggink Infra.

Deze afstanden zijn afhankelijk van het type omgeving (binnen of buiten de bebouwde kom). Daarnaast gelden er grotere afstanden voor inrichtingen waar landbouwhuisdieren worden gehouden.

### **Uitgangspunten bestemmingsplan**

Om woningen te mogen bouwen op een knooperf is het noodzakelijk dat het erf buiten de milieucirkels van de “buurboeren” ligt. Omgekeerd mag de knooperfontwikkeling ook niet leiden tot belemmeringen voor de omringende agrarische bedrijven. Bij het beoordelen hiervan worden ook de groei-mogelijkheden van de boeren meegenomen.

De omliggende agrarische bedrijven zijn:

- Hardenbergerweg 248: valt onder Besluit landbouw en heeft dus te maken met vaste afstandsnormen van 50 meter tot buitengebied en 100 meter tot bebouwde kom;
- Veldboersweg 12, Veldboersweg 13 en Grensweg 18 zijn vergunningplichtige bedrijven. Genoemde bedrijven zijn gemengde bedrijven, allen hebben melkrundvee en vleesvarkens;
- voor de locaties Veldboersweg 12 en Grensweg 18 kan worden gesteld dat deze moeten voldoen aan een afstandseis van circa 50 meter tot buitengebied en 100 meter tot bebouwde kom;
- locatie Veldboersweg 13 heeft een vergunning voor o.a. 486 vleesvarkens en is gelegen op ca. 545 meter van de Veldboersweg 4. Gelet op het geringe aantal varkens kan worden gesteld dat er geen sprake zal zijn van overschrijding van de geurnorm.

*(Bron: gemeente Tubbergen)*

In het SPVE is een kaartje opgenomen met daarop weergegeven de geurcontouren van de omliggende agrarische bedrijven. Het knooperf ligt buiten de bestaande milieucirkels. De ontwikkeling van het erf ondervindt daarom geen hinder van de omliggende agrarische bedrijven.

Omgekeerd zullen de bedrijven ook geen hinder ondervinden in hun bedrijfsvoering door het knooperf. In het gebied tussen het knooperf en de agrarische bedrijven bevinden zich nog enkele burgerwoningen. Wanneer de agrarische bedrijven zouden willen groeien, zullen deze omliggende burgerwoningen de beperkende factor zijn. Het knooperf heeft daar verder geen invloed op.

*De conclusie is dat er voor het bestemmingsplan geen milieubeperkingen zijn in het plangebied door en voor de omliggende agrarische bedrijven.*

### 3.4.2. Bodem

#### **Algemeen**

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek uit worden gevoerd.

In het kader van het bestemmingsplan moet aannemelijk worden gemaakt dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde bestemming. In het kader van de bouwaanvraag is bodemonderzoek verplicht.

### **Plangebied**

De esker is opgebouwd uit grindrijke, overwegend grofzandige afzettingen. De bodem is gekarteerd als haarpodzol en ondiep in de ondergrond is grind aanwezig. Het zand is heel voedselarm en houdt weinig water vast. Vanwege de ontvening van de Engelbertdijkse venen is het gebied erg droog.

### **Onderzoek**

In juli 2009 is ter plaatste een verkennend bodemonderzoek <sup>8)</sup> uitgevoerd.

#### *Bovengrond*

Op het erf is in de bovengrond puin aangetroffen. Er is 1 klein stukje (2 bij 3 cm) asbesthoudend materiaal aangetroffen. Er wordt aangenomen dat de interventiewaarde asbest niet wordt overschreden. Alleen ter plaatse van de dieseltank en olieopslag is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Overige stoffen zijn niet verhoogd aangetoond.

#### *Ondergrond*

Geen van de onderzochte stoffen is verhoogd aangetoond.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

Door de gemeentelijke afdeling bodem en milieu wordt geadviseerd om na de sloop van de huidige oude bebouwing opnieuw een inventariserend bodemonderzoek (NEN 5740) uit te voeren om zo vast te stellen of er geen puin (en eventueel asbest) in de grond is achtergebleven na de sloop.

#### 3.4.3. Grondwaterkwaliteit

Uit het bodemonderzoek <sup>9)</sup> blijkt verder dat in het grondwater op het erf en het maïsland licht verhoogde gehalten aan verschillende zware metalen zijn aangetoond. Dit leidt echter niet tot aanvullende randvoorwaarden voor de planvorming.

#### 3.4.4. Geluid

##### **Algemeen**

Op grond van de Wet geluidhinder is rond inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/u en spoorwegen een geluidzone van kracht.

---

<sup>9)</sup> *Verkennend bodemonderzoek Veldboer te Langeveen* (2009); Kruse milieu BV, Rapportnummer 09029016.

Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluid-zones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Indien niet deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

### **Plangebied**

Het knooperf is gesitueerd rondom de Veldboersweg. Dit is een doorgaande, onverharde weg. Omdat het plangebied van het knooperf in het buitengebied ligt, valt deze weg binnen het 60 km/uur verkeersregime.

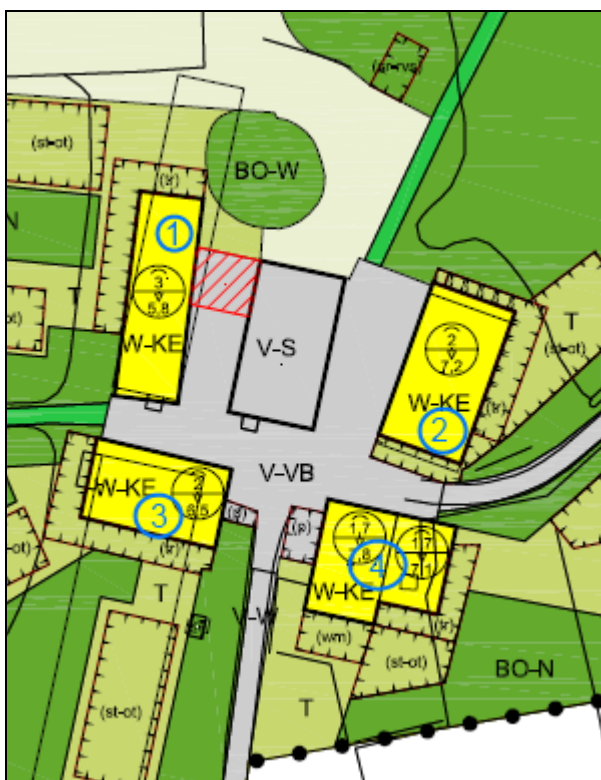
Het beleid van de gemeente is om zandwegen niet te verharden. De raad heeft echter bij de vaststelling van het LSP aangegeven dat de Veldboersweg ook verhard moet kunnen worden. In het bestemmingsplan is die mogelijkheid dan ook opgenomen.

In eerste instantie zal de Veldboersweg ook na de realisatie van het knooperf als onverharde weg blijven bestaan. De werkelijke verkeerssnelheid op de weg zal dus veel lager uitvallen. Voor wat betreft de verkeersintensiteit kan worden uitgegaan van een zeer lage intensiteit (maximaal 9 woningen). Aangenomen mag worden dat door de combinatie van type weg (zandpad) en de te verwachten zeer lage verkeersintensiteit, er geen sprake zal zijn van geluidsoverlast door verkeer.

Op het moment dat de weg zal worden verhard zal de verkeersintensiteit naar verwachting niet zodanig toenemen dat er geluidsoverlast van het verkeer zal ontstaan. De voornaamste functie van de weg is immers de toegangsfunctie van het knooperf. Daarnaast zal het snelheidsregime in dat geval, in verband met de veiligheid, kunnen worden bijgesteld naar 30 km/u. Het aantal verkeersbewegingen is beperkt. Achter het knooperf liggen nog 6 woningen en 2 agrarische bedrijven. Voor een gemiddelde nieuwbouwwoning wordt uitgegaan van 5 bewegingen per dag. Omdat de woningen in het buitengebied liggen, zal het autogebruik waarschijnlijk iets hoger zijn, en wordt uitgegaan van 8 bewegingen per etmaal per woning. Voor de agrarische bedrijven wordt uitgegaan van 10 bewegingen met lichte voertuigen per etmaal per bedrijf. Daarnaast 2 vrachtbewegingen per etmaal per bedrijf (zie onderstaande tabel).

Woningen	Bewegingen/per etmaal per woning	Totaal per etmaal
6	8 lichte voertuigen	48 lichte voertuigen
Agrarische Bedrijven	Bewegingen/per etmaal per bedrijf	
2	10 lichte voertuigen	20 lichte voertuigen
	2 vrachtwagens	4 vrachtwagens
	<b>Totaal</b>	<b>68 lichte voertuigen 4 zware voertuigen</b>

Figuur 2. Aantal verkeersbewegingen Veldboersweg



Figuur 3. Ligging van de woningen ten opzichte van de Veldboersweg

De geluidbelasting van de woning die het dichtst aan de weg ligt is berekend. Dit is woning 4 (zie figuur 3). De toegestane snelheid is 60 km/h. De werkelijke snelheid bij woning 4 zal lager zijn. Er is uitgegaan van 50 km/h voor lichte voertuigen en 40 km/h voor zware voertuigen. Ook is aangenomen dat het wegdek zal bestaan uit glad asfalt.

Uit de 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. Een overzicht van de berekening is als bijlage opgenomen.

*Er hoeft met de bestemmingsregelingen geen rekening te worden gehouden met wegverkeerslawaai. Ten aanzien van geluid is er geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.*

#### 3.4.5. Luchtkwaliteit

##### **Algemeen**

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn op grond van het Besluit 'niet in betekende mate' (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen.

##### **Plangebied**

In het voorliggende bestemmingsplan worden maximaal 9 woningen mogelijk gemaakt. Een dergelijke ontwikkeling heeft een dusdanig beperkte verkeersaantrekkende werking dat zij op grond van het Besluit NIBM is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

*Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de Wet milieubeheer en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten. Het aspect luchtkwaliteit leidt voor het bestemmingsplan niet tot een aanvullende regeling.*

### **3. 5. Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de risicobronnen (inrichtingen, buisleidingen, luchthavens en transport van gevaarlijke stoffen) die zorgen voor risico's in het plangebied. Dit kunnen ook risicobronnen zijn die buiten het plangebied liggen, maar die mogelijk wel zorgen voor risico's in het plangebied.

#### **Risicovolle inrichtingen**

##### ***Normstelling en beleid***

Bij externe veiligheid rondom inrichtingen gaat het om het beheersen van de risico's voor omwonenden van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. Met inrichtingen worden hier locaties bedoeld waar opslag, gebruik en productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Belangrijke regelgeving hierbij zijn het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en de *Regeling externe veiligheid inrichtingen* (Revi) en het Vuurwerkbesluit. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om LPG-tankstations, opslagplaatsen (PGS), ammoniakkoelinstallaties en spoorwegemplacements.

Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) <sup>10)</sup> en regels voor het groepsrisico (GR) <sup>11)</sup>. Het verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen hiermee rekening te houden.

In de Revi staan regels over de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Op grond van het Bevi zijn in de Revi voor een aantal bedrijfsp categorieën (zoals LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties, opslagplaatsen) vaste veiligheidsafstanden opgenomen.

Naast de risicovolle inrichtingen die onder het Bevi vallen, zijn er inrichtingen met risicovolle activiteiten opgenomen in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (activiteitenbesluit). Het risico van deze inrichtingen is beperkt tot de grens van deze bedrijven. Deze inrichtingen hebben geen plaatsgebonden risico buiten de grens van de inrichting die hoger is dan  $10^{-6}$  per jaar (kans van 1 op 1 miljoen per jaar).

#### ***Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan***

Uit de risicokaart blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen liggen waarvoor een PR- of GR-contour moet worden berekend.

### **Vervoer van gevaarlijke stoffen**

#### ***Normstelling en beleid***

Het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen staat in de Nota en Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Om te kunnen bepalen of het vervoer van gevaarlijke stoffen over een bepaalde route voldoet aan de externe veiligheidsnormen, moeten ook hier eerst het plaatsgebonden risico en het groepsrisico worden berekend.

Het rijk heeft het ontwerp Basisnet Weg, Water en Spoor opgesteld. Bij het vervoer van gevaarlijke stoffen spelen belangen op het gebied van vervoer, ruimtelijke ontwikkeling en veiligheid een grote rol.

---

<sup>10)</sup> Plaatsgebonden risico: risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Voor nieuwe kwetsbare objecten geldt dat het plaatsgebonden risico niet groter mag zijn dan  $10^{-6}$  / jaar (kans van 1 op 1 miljoen per jaar).

<sup>11)</sup> Groepsrisico: cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

Er zijn steeds meer ontwikkelingen in Nederland zichtbaar die zorgen voor spanning tussen deze belangen. Met het doel een duurzaam evenwicht te creëren tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid is het Basisnet ontstaan. Uiteindelijk zal het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen bestaan uit 3 kaarten: vervoer over de weg, de binnenwateren en het spoor.

Op de kaarten zal per gebied worden aangegeven welke beperkingen er zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het maximale risico per route wordt vastgelegd in de Wet Vervoer gevaarlijke stoffen. De bouwbeperkingen worden vastgelegd in het *Besluit Transportroutes Externe Veiligheid*. De verwachting is dat deze regelgeving eind 2012 in werking kan treden. In de circulaire Risiconormering zijn wel al de normen voor het plaatsgebonden risico van wegen en vaarwegen opgenomen.

#### ***Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan***

Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen.

### **Buisleidingen**

#### ***Normstelling en beleid***

Het Besluit houdende milieukwaliteitseisen externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)) treedt naar verwachting 1 januari 2011 in werking. Het Bevb vervangt de circulaire Zonering langs hogedrukaardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie (1991).

In het Bevb is geen sprake meer van veiligheids-/bebouwings- en toetsingsafstanden zoals deze werden voorgeschreven in de circulaire. Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR). De regeling voor buisleidingen is hiermee vergelijkbaar met de regeling voor inrichtingen zoals vastgelegd in het Bevi.

#### ***Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan***

Binnen of nabij het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zijn geen hoofdgasleidingen aanwezig.

*Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er in het bestemmingsplan geen belemmeringen te verwachten. Het aspect externe veiligheid leidt voor het bestemmingsplan niet tot een aanvullende regeling.*

## **4. KNOOPERF LANGEVEEN**

### **4. 1. De opgave**

De pilot ‘Knooperf de Veldboer’ dient 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 knooperfervan 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 knooperfvenbeleid 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.

### **4. 2. De opdracht**

De opdracht is als volgt geformuleerd: “Het ontwikkelen van het knooperf Langeveen volgens het knooperfprincipe waarbij vijf kwaliteitsambities worden bereikt (zie paragraaf 4.4.). De bouw van de woningen zal gebeuren door en voor rekening van de toekomstige eigenaren door middel van particulier opdrachtgeverschap, binnen daarvoor geldende bouwregels en randvoorwaarden. De kosten voor de ontwikkeling (plankosten en uitvoeringskosten) voor aanleg landschap en erf dienen terugverdiend te worden uit de opbrengst van de verkoop van de bouwgrond. Dit betekent dat er een minimaal sluitende grondexploitatie ten grondslag aan de ontwikkeling van het erf dient te liggen.”

### **4. 3. 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 een gemeenschappelijk erf. Daarnaast zorgen ze gezamenlijk voor behoud, versterking en beheer van beplantingen en publiek toegankelijke routes in het omliggende landschap.

De landbouwgronden rondom het Knooperf, die van oorsprong bij het boeren erf hoorde, zijn in handen van boeren uit de omgeving die hun bedrijven daarmee hebben uitgebreid. Realisatie van meerdere Knooperven zal leiden tot een fijnmazig netwerk van eigentijdse woon- en werkmilieus, landschapselementen en routestructuren. Knooperven zorgen zo voor een fraai, toegankelijk, economisch en sociaal vitaal landelijk gebied.

#### **Nieuwe balans tussen 'ontwikkelingsruimte' en 'landschapskwaliteit'**

Het knoopervenconcept biedt erfeigenaren meer ontwikkelingsruimte dan er nu is. Dat wil zeggen: meer mogelijkheden voor de bouw van nieuwe woningen, werkruimtes of bijvoorbeeld recreatieve voorzieningen. Hieraan is wel een voorwaarde verbonden: de ontwikkeling moet leiden tot een substantiële kwaliteitsverbetering van het erf én het landschap waar het knooperf in ligt. Bijvoorbeeld door behoud en ontwikkeling van cultuurhistorisch erfgoed, de aanleg en het onderhoud van nieuwe publiektoegankelijke routes en de versterking van agrarische bedrijven in de omgeving.

#### **4. 4. Centrale kwaliteitsambities**

Er zijn voor de knooperfontwikkeling vijf centrale kwaliteitsambities, die voor alle knooperven gelden. Deze worden in de SPVE uitgebreid toegelicht. De vijf kwaliteitsambities zijn:

1. Versterking van de landschappelijke kwaliteit.
2. Versterking van de toegankelijkheid van het landschap.
3. Behoud van de cultuurhistorische waarden van erf en landschap.
4. Verrijking van het palet aan woon/werk/zorg/recreatiemilieus in het buitengebied.
5. 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.

#### **4. 5. Huidige situatie**

##### **Plangebied**

Het plangebied ligt in de dorpsrand van Langeveen. Op loopafstand ligt de kerk, het restaurant, de school en het dorpsplein. Rondom het erf liggen stevige bosschages. Over het erf 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.

Op het erf staan een boerderij met woonhuis, vier grote stallen en schuren en twee kleine schuurtjes. De bebouwing zelf is niet heel waardevol.

Vooral de locatie van het erf, op de flank van de Mandjesberg (de enige esker <sup>12)</sup> van Nederland), en omgeven door een stevige bosmantel, is bijzonder. Er staan op het erf een aantal waardevolle bomen. Deze markeren op een aantal plaatsen oude verdwenen routes.

#### 4. 6. Gewenste ontwikkeling

In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) <sup>13)</sup> zijn de kaders van het project geschetst. Als vervolg hierop is in het Landschappelijk en Stedenbouwkundig Plan (LSP) <sup>14)</sup> een ruimtelijk ontwikkelingskader geschetst waarin de afspraken en vrijheden bij de inrichting van het knooperf zijn verwoord.

De ambitie is het knooperf ruimtelijk als een samenhangend geheel te ontwikkelen, zonder een zichtbare opdeling in woningen, kavels of percelen. Als ware het erf van één eigenaar. Zo blijft het oorspronkelijke agrarische erf een robuust en stevig geheel, dat goed past in de schaal van het landschap. De basis voor deze samenhang is vastgelegd in een set van ruimtelijke afspraken die de verkopende partij (de gemeente) met de bewoners, en de bewoners onderling met elkaar maken. Binnen deze afspraken is vrijheid om eigen woon- en leefwensen invulling te geven.

De afspraken en de vrijheid die hierbinnen mogelijk is worden beschreven voor:

- het erfensemble;
- binnenerf, routes en landschap;
- de tuinen;
- eigendom & gebruiksruimte.

Vervolgens zijn de afspraken samengebracht in kavelpaspoorten voor de afzonderlijke bouwlocaties. De kavelpaspoorten hebben betrekking op:

- de boerderij in de boomwei;
- de kapschuurwoning aan het bos;
- de lage schuurvilla aan de weide;
- de hoge schuurvilla in de zon.

---

<sup>12)</sup> 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.

<sup>13)</sup> *Eerste pilotknooperf 'De Veldboer te Langeveen. SPVE Deel I Kaders project (maart 2010); Van Paridon x De Groot landschapsarchitecten Amsterdam.*

<sup>14)</sup> *Landschappelijk en stedenbouwkundig plan Eerste pilotknooperf De Veldboer te Langeveen (2010); Van Paridon x De Groot Landschapsarchitecten Amsterdam.*

## 5. PLANUITGANGSPUNTEN

### 5. 1. Erfensemble

Knooperf De Veldboer omvat vier bouwlocaties met een private kavel en een evenredig erfdeel. Op iedere afzonderlijke bouwlocatie kunnen een of meer woningen worden gebouwd. Wanneer er meerdere woningen op één bouwlocatie komen, worden deze als één gebouw ontworpen. Dat wil zeggen dat de verschillende woningen zich, door een samenhangend materiaalgebruik, detaillering en indeling tonen als één samenhangend gebouw. Maximaal biedt het erf ruimte aan 9 woningen. Het gezamenlijke knooperf zal uiteindelijk gemeenschappelijk worden verdeeld over het aantal kopers, ieder is daar in gelijke mate verantwoordelijk voor.

In onderstaande figuur wordt een impressie gegeven van de ligging van de woningen rondom het erf.



Figuur 4. Knooperf Langeveen (bron: Landschappelijk en stedenbouwkundig plan, oktober 2010)

## 5. 2. Bebouwing

De boerderij is en blijft het beeldbepalende gebouw van het ensemble. Alle andere, nieuwe gebouwen zijn daarom (net iets) lager. Daarnaast wordt aangesloten bij de grote dakvlakken van boerderijen en schuren die typerend en beeldbepalend zijn voor Twente. De boerderij op het knooperf heeft ook een lage kap ( $\pm 1,70\text{m}$ ) en de nieuwbouw sluit daarop aan: alle nieuwe gebouwen krijgen lage kappen met grote beeldbepalende dakvlakken. Aan de landschapszijde zijn de kappen laag (1,80 tot 2 m) ten opzichte van het maaiveld. Aan het binnenerf kunnen de kappen hoger zijn (3.00 m), waarmee de gebouwen zich aan deze zijde meer openen en er wisselwerking tussen het gebruik van het erf en de gebouwen kan ontstaan. Voor een optimaal gebruik van de beschreven volumes is het mogelijk om bij de gebouwen verdiepte terrassen aan te leggen. Door deze deels inpandig te maken, waarbij ook (een deel van) de woning verdiept wordt aangelegd ontstaan hoge ruimtes, waar vandaan laag over het landschap wordt gekeken

De Veldboer ligt op de flank van de Mandjesberg. De boerderij staat op het laagste punt, de stallen en schuren zijn op hogere delen gebouwd. De ambitie is de beleving van de hoogteverschillen te versterken. De huidige hoogteligging van de gebouwen wordt daarom in stand gehouden, met de plaatsing van de gebouwen en de erfinrichting wordt de beleving versterkt.

In het stedenbouwkundig plan zijn de maten aangegeven van de volumes die op de bouwlocaties gerealiseerd moeten worden: de oppervlakte, de kap-hoogte en de hoogte van de daknok liggen vast (met een marge van 10 cm). Dit resulteert afgerond in de volgende bouwvolumes:

- boerderij  $1800\text{ m}^3$  (waarvan  $700\text{ m}^3$  nieuw);
- kapschuurwoning  $1750\text{ m}^3$ ;
- hoge schuurvilla  $1400\text{ m}^3$ ;
- lage schuurvilla  $1575\text{ m}^3$ .

Binnen de bouwvolumes wordt een mix van functies gerealiseerd. De volumes hebben hiervoor een fikse overmaat gekregen. Dit betekent dat ze veel groter zijn, dan strikt noodzakelijk is voor een realisatie van een woning. Deze extra ruimte is beschikbaar voor de ontwikkeling van werkruimtes, kantoortjes, ateliers of grote (hobby)schuren. Ook kan deze ruimte in de loop van de tijd flexibel ingevuld worden. Het is feitelijk de 'doorgroei' ruimte voor als er in de toekomst behoefte zou zijn aan bijvoorbeeld een extra kamer of werkruimte. Het nu aangegeven volume is daarmee ook het maximale volume, in de toekomst mogen geen extra schuurtjes of gebouwen worden bijgebouwd en aangebouwd. (Alleen voor de tuinen is een uitzondering gemaakt). De overmaat kan op eenvoudige wijze worden gerealiseerd en desgewenst in de toekomst verder worden 'ingebouwd'.

Voor de werkfunctie geldt dat er mogelijkheden zijn voor kleinschalige bedrijffjes, met lage bezoekersaantallen en weinig verkeersbewegingen (de hoeveelheid parkeerplaatsen op het erf is zeer beperkt). Daarbij mogen de omwonenden geen (milieu) hinder van de bedrijvigheid ondervinden. Zo kan gedacht worden aan ateliers, kantoor aan huis, dienstverlening, kleine productiebedrijffjes, zorg, cultuur en recreatieve functies. De gemeente heeft hier specifiek beleid voor. Binnen een woning, mag maximaal 30% van de oppervlakte tot maximaal 100 m<sup>2</sup> BVO gebruikt worden voor bedrijfmatige activiteiten. Als bijlage bij de regels is een lijst opgenomen met de mogelijke beroepen die hier kunnen worden uitgeoefend.

Alle volumes hebben een eenvoudige basisvorm, waarbij het dak het beeldbepalende element is. Uitbouwen met bijvoorbeeld dakkapellen en serres zijn niet mogelijk. Ook mogen er geen afscheidingen in de buitenruimte, tussen de woningen worden geplaatst. Private buitenruimtes en lichtinval worden daarom altijd binnen het volume gerealiseerd. Mogelijke oplossingen zijn: glazen kopgevels, happen en verdiepte terrassen, dakramen die in het vlak liggen.

### 5. 3. Erf, routes en landschap

Het landschapsplan laat de toekomstige inrichting van het erf, de routes en het omliggende landschap zien, zoals de gemeente dat zal uitvoeren. De knooperfbewoners zijn met elkaar verantwoordelijk voor het onderhoud en de duurzame instandhouding van deze delen. Voor de wijze waarop dit kan plaats vinden en het beoogde resultaat zal een beheerplan worden opgesteld. De paden en routes op het knooperf zijn overigens vrij toegankelijk voor bezoekers van het gebied.

### 5. 4. Tuinen

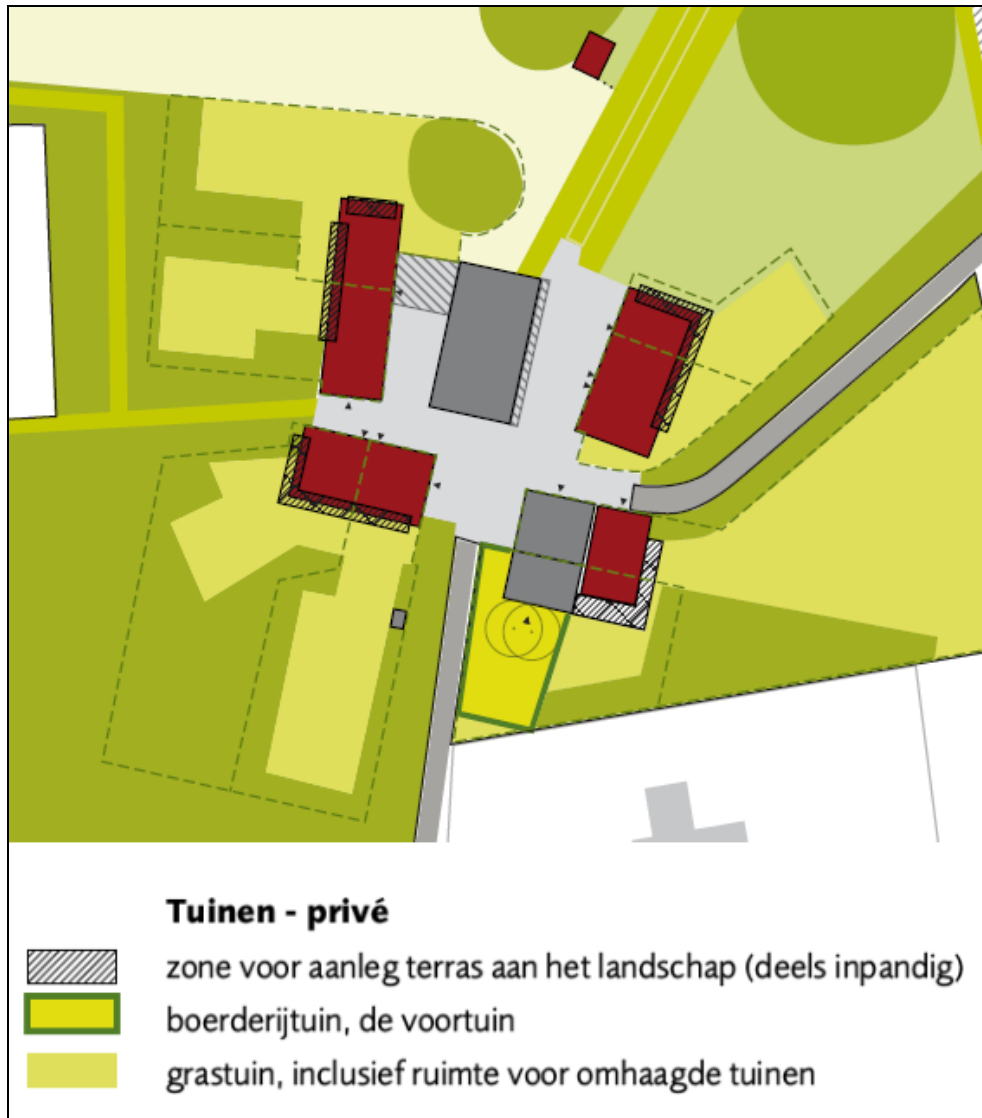
In het landschapsplan zijn drie typen tuinen aangegeven: De voortuin, de grastuinen en omhaagde tuinen (zie onderstaande figuur).

Bij de woningen liggen **grastuinen**. Dit zijn private gronden, direct grenzend aan de woningen, ingericht met gras, bloemenweides en bomen, zoals aangegeven op het landschapsplan. Hier mogen geen zichtbare erf-grenzen, tuinscheidingen, hagen, hekken, schuttingen of ander vaste inrichtingselementen worden geplaatst.

Binnen de grastuinen zijn zones aangegeven waarbinnen bewoners **omhaagde tuinen** kunnen aanleggen; plekken waarbinnen het grondgebruik vrij is conform de bestemming omhaagde tuin. Vanuit het landschapsplan is het belangrijk dat het 'gras tot aan de gevel' loopt, deze omhaagde tuinen liggen dus overall los van de bebouwing. Rond de tuinen wordt een haag aangeplant, die minimaal een keer per jaar wordt geknipt op 1.20 hoogte.

Binnen de omhaagde tuinen mogen kleine bouwkundige objecten worden gebouwd die direct gerelateerd zijn aan het tuingebruik, zoals een tuinhuisje, kasje, kippenhok of buitenkeuken. De maximale omvang hiervoor is in totaal 6 m<sup>2</sup> en 3 m hoog. Per omhaagde tuin mag één object gebouwd worden.

Bij de boerderij ligt de **voortuin**, de siertuin, tegen het gebouw. Ook deze is omhaagd. De knotlindes voor de boerderij worden gehandhaafd.



Figuur 5. Tuinen bij de woningen (bron: landschappelijk en stedenbouwkundig plan)

## 5. 5. Parkeren

De gangbare parkeernormen van de gemeente Tubbergen zijn van toepassing op dit project. De uitgangspunten zijn nader uitgewerkt per bouwlocatie in de kavelpaspoorten. Voor de kavelpaspoorten wordt verwezen naar het Landschappelijk en Stedenbouwkundig Plan.

De parkeerbehoefte wordt opgelost in de onder andere daarvoor bedoelde (parkeer)schuur midden in het plangebied (18 parkeerplaatsen). Bij aankoop van een bouwkaavel worden er tegelijk 2 parkeerplaatsen in de parkeerschuur gekocht.

Daarnaast mogen bewoners in pandig hun parkeerbehoefte oplossen. Ook is het toegestaan dat bezoekers (en medewerkers) van de woningen en de eventuele bedrijfsruimten op het verharde binnenerf parkeren of langs de Veldboersweg. Op de verbeelding is aangegeven op welke locatie binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied parkeren is toegestaan. Hiermee worden 7 parkeerplaatsen geregeld.

Om ervoor te zorgen dat er geen parkeerprobleem ontstaat op het moment dat er in meerdere woningen een aan huis verbonden beroep/bedrijf wordt uitgeoefend, is binnen de bestemming Wonen-Knooperf aangegeven dat indien er een beroep/bedrijf aan huis wordt uitgeoefend, voldoende parkeergelegenheid in de eigen woning moet worden gerealiseerd als op de daartoe aangewezen plaatsen binnen de bestemmingen "Verkeer-Schuur" en "Verkeer-Verblijfsgebied" geen parkeerplaatsen meer beschikbaar zijn.

## **5. 6. Beeldkwaliteit**

In het LSP zijn beeldkwaliteitseisen opgenomen ten aanzien van het uiterlijk van het knooperf. Deze eisen zijn in een afzonderlijk Beeldkwaliteitplan verwerkt. Dat Beeldkwaliteitplan zal tegelijkertijd met het bestemmingsplan worden vastgesteld.

## 6. PLANBESCHRIJVING

### 6. 1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven. Daarnaast zal, daar waar dat verduidelijkend werkt, ook de systematiek van de verbeelding worden toegelicht. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze de binnen het plangebied gewenste functies in het bestemmingsplan zijn geregeld.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De wijze waarop de regeling juridisch is vormgegeven, wordt bepaald door de Wro en het Bro. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding worden de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels per bestemming de bouw- en gebruiksmogelijkheden. De verbeelding en regels zijn opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Daarnaast is rekening gehouden met de per 1 oktober 2010 in werking getreden *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan wordt geregeld en om de uitleg daarvan.

### 6. 2. Juridisch systeem

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en vertaald naar bestemmingen. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op de verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

#### **SVBP 2008**

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is onder andere bedoeld om de burger via het Internet informatie te verschaffen over het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving zal het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie worden uitgevoerd en zal het voldoen aan de eisen, de RO-standaarden. Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via Internet.

Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 januari 2010 verplicht.

### **Regels**

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden gebruikt mogen worden. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, afwijkingsmogelijkheden (middels een omgevingsvergunning) en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, situering, etc. van gebouwen en bouwwerken.

In de regels wordt de verplichting gegeven om in de regels omschreven werkzaamheden middels een omgevingsvergunning uit te voeren. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel gebruik in strijd met de gegeven bestemmingen in het algemeen (algemene gebruiksregels).

### **6. 3. Toelichting op de bestemmingen**

Hierna volgt een korte omschrijving van de op de verbeelding voorkomende bestemmingen.

#### *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 knooperf zijn onder de bestemming "Bos - Natuur" gebracht. Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan. Ten zuidwesten van de bestaande boerderij is binnen deze bestemming 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 nevenschikt belang. Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken worden opgericht. Een uitzondering geldt voor een schuurtje dat ten noorden van de knooperfbebouwing is voorzien. Dit schuurtje heeft een functie als opslagruimte, stal voor dieren en recreatieve verblijfsruimte en is van een aanduiding voorzien.

*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 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". 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.

## **7. UITVOERBAARHEID**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid-aspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### **7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat belanghebbenden, burgers en de wettelijke overlegpartners gedurende een periode van zes weken de mogelijkheid wordt geboden bezwaar te maken tegen het voorontwerp bestemmingsplan.

Ten aanzien van alle ingekomen bezwaren zal een standpunt worden bepaald, waarvan de resultaten in het ontwerp bestemmingsplan zullen worden verwerkt. Vervolgens wordt het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door een ieder (dus ook door de overlegpartners).

Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan en het plan wordt door de gemeenteraad vastgesteld, binnen 12 weken na terinzagelegging. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **7. 2. Economische uitvoerbaarheid**

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie) en anderzijds door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid).

#### **7.2.1. Grondexploitatie**

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie, door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten "anderszins verzekerd" zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

De ontwikkeling van knooperf Langeveen wordt aangemerkt als bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Daarom bestaat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan, tenzij de kosten 'anderszins verzekerd' zijn. De bouw van de woningen zal gebeuren door en voor rekening van de toekomstige eigenaren door middel van particulier opdrachtgeverschap, binnen daarvoor geldende bouwregels en randvoorwaarden. De kosten voor de ontwikkeling (plankosten en uitvoeringskosten) voor aanleg landschap en erf dienen terugverdiend te worden uit de opbrengst van de verkoop van de bouwgrond. Dit betekent dat er een minimaal sluitende grondexploitatie ten grondslag aan de ontwikkeling van het erf dient te liggen

#### 7.2.2. Financiële haalbaarheid

De gronden zijn eigendom van de gemeente Tubbergen. De realisatie van het knooperf geschiedt in opdracht van de gemeente. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee voldoende gewaarborgd.

## **8. INSPRAAK EN OVERLEG**

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 10 februari tot 24 maart 2011. Tijdens deze periode zijn geen inspraakreacties binnengekomen. Daarnaast is het plan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro aan de vaste overlegpartners voorgelegd. Daarop is een reactie binnengekomen van de provincie Overijssel en de Vrom-inspectie (zie bijlage 5). Van het Waterschap Regge en Dinkel is geen overlegreactie ontvangen. De reacties zijn in dit hoofdstuk samengevat en van een reactie voorzien. Daar waar de reactie heeft geleid tot aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan is dat vermeld.

### **A. VROM-inspectie**

#### *Opmerking*

VROM-inspectie merkt op dat het plangebied ligt in het Nationaal Landschap Noordoost Twente, waarvan in de toelichting geen melding wordt gemaakt.

#### *Reactie*

Per abuis is de vermelding van de ligging in het Nationale Landschap niet in de toelichting opgenomen. In het ontwerp bestemmingsplan zal de ligging in het Nationale Landschap worden vermeld. Ook wordt een korte verantwoording gegeven ten opzichte van de ligging in het Nationale Landschap.

#### *Aanpassing*

In Hoofdstuk 2 wordt een paragraaf toegevoegd waarin de ligging in het Nationale Landschap Noordoost Twente wordt benoemd en verantwoord.

### **B. Provincie Overijssel**

#### *Opmerking*

De provincie Overijssel stemt in de met de opzet van het voorontwerp bestemmingsplan Langeveen, Knooperf Veldboersweg 4 en merkt op dat aan het overleg ex artikel 3.1.1. van het Bro is voldaan.

#### *Reactie*

De overlegreactie van de provincie wordt ter kennisgeving aangenomen.

#### *Aanpassing*

De overlegreactie van de provincie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.

===

**BIJLAGE 1**



# Ecologische beoordeling van de geplande realisatie van het knooperf Langeveen, gemeente Tubbergen

<b>Doel</b>	Toetsing van beoogde realisatie van het knooperf Langeveen te Langeveen, gemeente Tubbergen aan de vigerende ecologische wet- en regelgeving.
<b>Opdrachtgever</b>	Gemeente Tubbergen, Tubbergen
<b>Referentie</b>	Vries, E.W. de & J. Schut 2010. Ecologische beoordeling van de geplande realisatie van het knooperf Langeveen, gemeente Tubbergen. A&W-notitie 1599.tub.10. Altenburg & Wymenga bv, Feanwâlden.
<b>Projectcode</b>	1599.tub.10
<b>Status</b>	Definitief
<b>Datum</b>	7 juni 2010
<b>Projectleider</b>	J. Schut
<b>Autorisatie</b>	Goedgekeurd, E. van der Heijden

---

## Inhoud

1. Inleiding
2. Situatieschets en plannen
3. Gebiedsbescherming en beoordeling
4. Soortbescherming en beoordeling
5. Conclusies



## Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek bv

Suderwei 2

Postbus 32, 9269 ZR Feanwâlden

tel. 0511 – 474764, fax 0511 – 472740

email [info@altwym.nl](mailto:info@altwym.nl)



*Foto 1 t/m 4.  
Impressie van het plangebied (foto's A&W).*

# 1. INLEIDING

Door de gemeente Tubbergen is aan de rand van het dorp Langeveen (provincie Overijssel) een voormalige kippenboerderij aangekocht. Het bedrijventerrein, waarop verschillende schuren aanwezig zijn, zal worden omgevormd tot een zogenaamd knooperf. Het plangebied is weergegeven in figuur 1. Op dit moment bevindt de planvorming zich in een fase van ontwikkeling en voorbereiding. Momenteel wordt de bestemmingsplanwijziging door de gemeente voorbereid. De gemeente Tubbergen heeft in dit kader aan Altenburg & Wymenga opdracht gegeven om een ecologische beoordeling uit te voeren, met als doel de plannen te toetsen aan de ecologische wet- en regelgeving.

Het doel van dit onderzoek is een ecologische quickscan, waarin de effecten van de plannen worden beoordeeld in het kader van de vigerende natuurwetgeving. Dit betreft de Natuurbeschermingswet, de Nota Ruimte (Ecologische Hoofdstructuur) en de Flora- en faunawet. Indien van toepassing, worden aanbevelingen gedaan voor mitigatie en eventueel noodzakelijk aanvullend onderzoek.

Het onderzoek naar de aanwezigheid van relevante natuurwaarden is gebaseerd op twee benaderingswijzen. Ten eerste zijn recente bronnen geraadpleegd (verspreidingsatlassen, overzichtswerken, onderzoeksrapporten en websites) over de aanwezigheid van beschermde gebieden en soorten in en nabij het plangebied. Daarnaast is op 1 juni 2010 een oriënterend veldbezoek uitgevoerd, waarbij is gelet op de aanwezigheid en mogelijkheden voor aanwezigheid van beschermde en/of kritische soorten.

Altenburg & Wymenga presenteert in deze notitie de resultaten van een onafhankelijk ecologisch onderzoek. Het onderzoek spreekt zich niet uit over de wenselijkheid van het onderhavige plan of een bepaalde ontwikkeling. Landschappelijke, archeologische of cultuurhistorische waarden komen niet aan de orde. Aan deze ecologische beoordeling kunnen geen rechten worden ontleend.

## 2. Situatieschets en plannen

### Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de rand van het dorp Langeveen, in de gemeente Tubbergen (Overijssel). Het plangebied ligt op de kruising tussen de Veldboersweg en de Kerklaan, op en in de ijstijd ontstane smeltwaterrug (een esker). Het plangebied ligt in een kleinschalig landschap in een bosrijke omgeving. In het centrale deel van het plangebied staan momenteel vijf gebouwen, twee kippenschuren, een veestal, een schuur en een woonhuis met aangebouwde schuur. Rondom deze bebouwing staan twee bosjes met Grove den en Zomereik en liggen twee graslandjes. Tussen de bebouwing is het plangebied grotendeels verhard. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

### Inrichtingsplan

Het voorgenomen inrichtingsplan is omschreven in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (Van Paridon & De Groot 2010). Het onderhavige plan is geïnitieerd door het InnovatieNetwerk, Provincie Overijssel en gemeente Tubbergen. Het betreft een pilot binnen het knooperfproject. Onder een knooperf wordt 'een voormalig boerenerf in een kleinschalig landschap dat ruimte biedt aan wonen en werken in een landelijke omgeving'.

De voorgenomen inrichtingsplannen bestaan uit het slopen van de bestaande gebouwen in het plangebied (figuur 1) en het opnieuw inrichten van het plangebied, waarbij ruimte mogelijk is voor woningen, werkruimtes, recreatieve- en zorgvoorzieningen. Er zijn op dit moment verschillende inrichtingsschetsen (figuur 2 geeft één variant weer), zodat niet precies vaststaat hoe het plangebied zal worden ingericht. De huidige agrarische bestemming van het plangebied zal echter moeten worden gewijzigd.

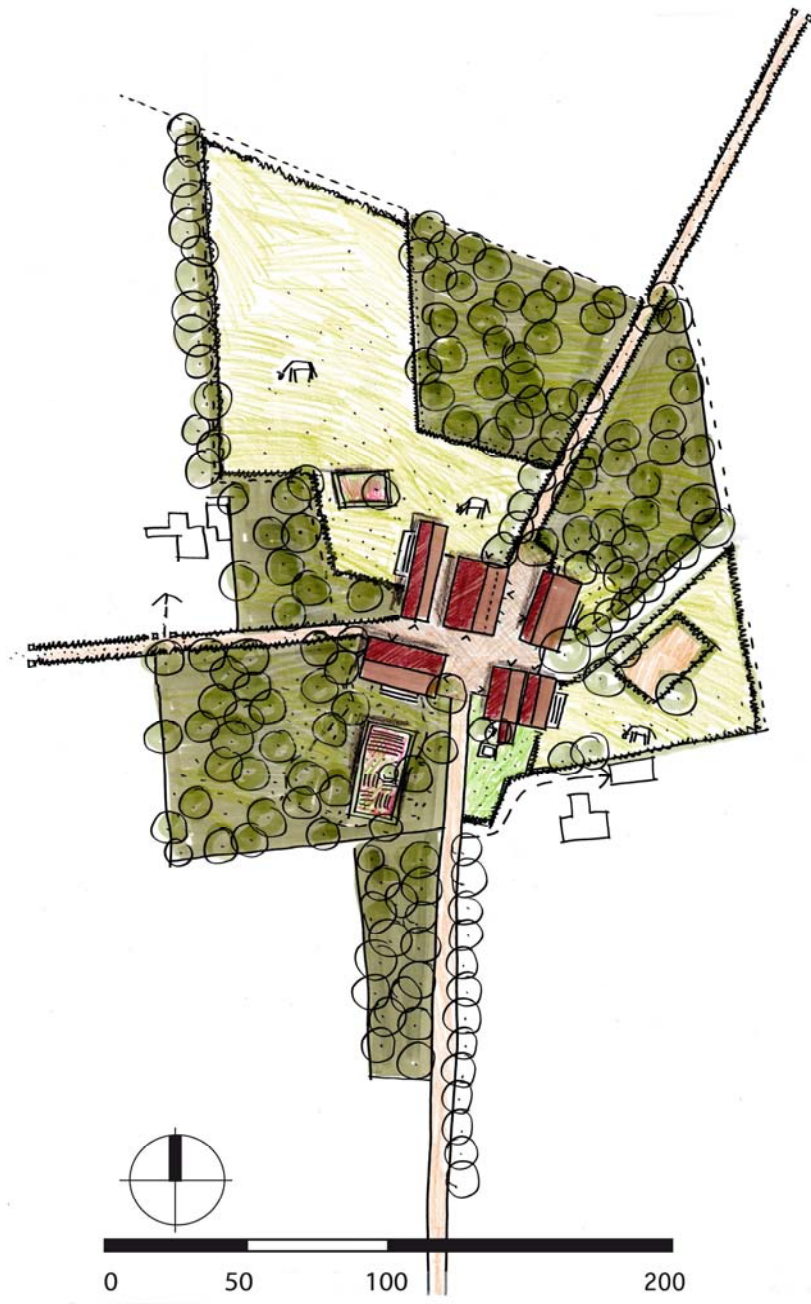


**Figuur 1.**  
*Ligging van het plangebied (rood omljnd) in de omgeving.*

### 3. GEBIEDSBESCHERMING EN BEOORDELING

#### Natuurbeschermingswet

Het plangebied ligt niet binnen een gebied dat beschermd is volgens de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Engbertsdijkvenen', dat op ruim 2,5 km afstand van het plangebied ligt ([www.minlnv.nl](http://www.minlnv.nl)). Natura 2000-gebied 'Engbertsdijkvenen' is aangewezen voor verschillende habitattypen: 'Droge Europese heide', 'Actief hoogveen' en 'Aangetast hoogveen waar natuurlijke regeneratie nog mogelijk is'. Tevens is het gebied aangewezen voor drie vogelsoorten: Geoorde fuut (broedvogel), Kraanvogel en Toendrarietgans (niet-broedvogel). Voor een nadere omschrijving van de Natura 2000-doelstellingen die gelden voor Natura 2000-gebied 'Engbertsdijkvenen' wordt verwezen naar het aanwijzingsbesluit, dat verkrijgbaar is via [www.minlnv.nl](http://www.minlnv.nl).



**Knooperf De Veldboer** Schetsontwerp SPVE model 1  
Maart 2010  
van Paridon & de Groot

**Figuur 2.**  
*Inrichtingsschets die weergeeft hoe de inrichting van het plangebied er in de toekomst mogelijk komt uit te zien. In deze schets wordt gebouwd binnen de bestaande bebouwingscontouren. Bron: Van Paridon + De Groot 2010.*

Vanwege de relatief grote afstand tot het plangebied, het gebruik van het tussenliggende gebied en de beperkte aard en omvang van de ingreep, kan worden geconcludeerd dat de voor dit Natura 2000-gebied aangewezen natuurwaarden buiten de invloedssfeer van de beoogde ingreep liggen.

Omdat de beoogde herinrichting geen (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden veroorzaakt, stuit deze niet op bezwaren vanuit de Natuurbeschermingswet.

#### Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (<http://gisopenbaar.overijssel.nl>). Het gebied Bruine Haar met aangrenzende bosstroken die op ongeveer 400 m ten westen van het plangebied ligt, is het dichtstbijzijnde onderdeel van de EHS. Gezien de beperkte omvang van de ingreep en het voornemen het knooperf landschappelijk in te passen, worden geen negatieve effecten op de wezenlijke waarden van de EHS verwacht. Er zijn daarom vanuit de regelgeving omtrent de EHS geen bezwaren tegen de plannen.

#### Overige vormen van gebiedsbescherming

Behalve de hierboven beschreven wet- en regelgeving kunnen gebieden ook worden beschermd ten aanzien van natuurwaarden via andere regelgeving, bijvoorbeeld het Streekplan. Het plangebied en de directe omgeving zijn niet beschermd door deze overige vormen van gebiedsbescherming.

## **4. SOORTBESCHERMING EN BEOORDELING**

### Algemeen

Het plangebied is gelegen in een kleinschalig agrarisch landschap. Het bestaat deels uit verhard terrein waarop bedrijfsgebouwen en een woonhuis zijn gesitueerd. Daarnaast omvat het plangebied enkele opgaande begroeiingen met bosschages, struiken en bomen. Er is geen permanent oppervlaktewater aanwezig. Gezien de aanwezige terreinkenmerken en waarnemingen uit het verleden, moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van beschermde soorten uit de volgende soortgroepen:

- Amfibieën
- Vogels
- Vleermuizen
- Overige zoogdiersoorten

Op basis van de ligging van het plangebied, de aanwezige biotopen en de aard van de herinrichting, is het niet waarschijnlijk dat wettelijk beschermde soorten uit andere soortgroepen dan de bovengenoemde beïnvloed worden.

## **NIET-RELEVANTE SOORTGROEPEN**

### Planten

De vegetatie in het plangebied bestaat behalve uit agrarisch grasland en tuinaanplant en uit enkele bosjes met voornamelijk Grove den, Zomereik en Amerikaanse eik. De ondergroei bestaat uit Gewone vlier, Amerikaanse vogelkers en Braam. Tijdens het veldbezoek zijn geen wettelijk beschermde plantensoorten aangetroffen en deze worden hier, gezien de omstandigheden en aanwezige vegetatie, ook niet verwacht.

### Ongewervelde diersoorten

Gezien de verspreidingsgegevens en het ontbreken van belangrijke ecologische randvoorwaarden, zoals geschikt voortplantingswater voor beschermde libellen en waardplanten voor beschermde dagvlinders, worden in het plangebied geen wettelijk beschermde ongewervelde diersoorten verwacht (De Bruyne 2004, Kalkman 2004, Peeters *et al.* 2004, Timmermans *et al.* 2004, Bos *et al.* 2006, EIS-Nederland *et al.* 2007, Bouwman *et al.* 2008).

### Vissen

Vanwege het ontbreken van permanent oppervlaktewater in het plangebied, kan het voorkomen van wettelijk beschermde vissen in het plangebied worden uitgesloten. Daarom zijn er ten aanzien van de vissen geen conflicten met de Flora- en faunawet.

### Reptielen

Uit verspreidingsgegevens van reptielen blijkt dat deze niet zijn waargenomen in de omgeving van het plangebied (Creemers & Van Delft (red.) 2009, RAVON 2010). Bovendien voldoet het plangebied door het voornamelijk agrarisch gebruik niet aan de biotoopeisen van reptielen. Het is daarom onwaarschijnlijk dat in het plangebied reptielen voorkomen.

## **RELEVANTE SOORTGROEPEN**

### Amfibieën

In de omgeving van het plangebied komen de licht beschermde amfibieënsoorten Kleine watersalamander, Gewone pad, Bruine kikker en Bastaardkikker voor. Daarnaast zijn uit de ruimere omgeving van het plangebied de zwaar beschermde soorten Kamsalamander, Poelkikker, Heikikker en Boomkikker bekend (Creemers & Van Delft (red.) 2009, RAVON 2010). Deze zwaar beschermde soorten stellen bijzondere eisen aan hun biotoop, die in het plangebied en de directe omgeving daarvan niet aanwezig zijn. Het is daarom aannemelijk dat deze soorten hier niet voorkomen. Het plangebied heeft door het ontbreken van oppervlaktewater geen functie voor amfibieën als het gaat om voortplanting. Het is echter niet uitgesloten dat het plangebied deel uitmaakt van het foerageergebied of overwinteringsgebied van één of meer van de bovengenoemde licht beschermde amfibieënsoorten.

Tijdens de werkzaamheden die gepaard gaan met de herinrichting van het plangebied, gaat mogelijk tijdelijk een deel van het leefgebied van enkele licht beschermde amfibieën verloren. In de omgeving van het plangebied is voldoende alternatief leefgebied aanwezig. Bovendien zal het plangebied naar verwachting na uitvoering van de werkzaamheden opnieuw deel uit kunnen maken van het leefgebied van de genoemde soorten. Ten aanzien van licht beschermde soorten geldt een algehele vrijstelling van het overtreden van enkele

verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet bij projecten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd, dat de beoogde herinrichting geen conflict veroorzaakt met de Flora- en faunawet ten aanzien van amfibieën.

### Vogels

Het plangebied is geschikt voor verschillende broedvogels van een kleinschalig, parkachtig landschap en van boerenerven. Met name de bomen en struiken rondom de bebouwing zijn geschikt voor nesten van vogelsoorten. Onder andere de volgende vogelsoorten zijn waargenomen tijdens het veldbezoek van 2 juni 2010: Witte kwikstaart, Holenduif, Zanglijster, Gekraagde roodstaart, Grauwe vliegenvanger, Huismus, Merel en Tjiftjaf. Van de Boerenzwaluw werd een nest aangetroffen in de schuur aan het woonhuis en in het noordelijke bosje werd een nest van Buizerd waargenomen.

Bij werkzaamheden moet volgens de Flora- en faunawet rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het gaat erom of er een broedgeval is, dat verstoord kan worden. Verstoring van broedgevallen is niet toegestaan vanuit de Flora- en faunawet en hiervoor wordt in principe ook geen ontheffing verleend.

Er zijn verschillende mogelijkheden om conflicten met de Flora- en faunawet ten aanzien van broedende vogels te voorkomen. Werkzaamheden (bijvoorbeeld het bouwrijp maken van het terrein of het verwijderen van de aanwezige bomen en struiken) buiten het broedseizoen uitvoeren, is de meest zekere optie. Een alternatief is om werkzaamheden voor aanvang van het broedseizoen te beginnen, zodat broedpogingen in het werkgebied achterwege blijven door de verstoring tijdens de werkzaamheden. Mochten er toch vogels tot broeden komen en door de werkzaamheden worden verstoord, dan is er een conflict met de Flora- en faunawet en moeten de werkzaamheden gestaakt worden tot na de broedperiode. Dit kan worden voorkomen door geen geschikte plaatsen voor nesten te laten ontstaan tijdens de werkzaamheden, door bijvoorbeeld zandhopen of kap- en snoeihout niet dagenlang te laten liggen in het broedseizoen.

Buiten het broedseizoen vallen de meeste nestplaatsen niet onder de bescherming van de Flora- en faunawet, maar een aantal vogelsoorten maakt gedurende het gehele jaar gebruik van de nestplaats of keert jaarlijks terug op dezelfde plaats. Hun nesten en de functionele leefomgeving daarvan worden daarom het gehele jaar beschermd. Vanaf 26 augustus 2009 geldt een aangepaste lijst van jaarrond beschermde vogelnesten, die indicatief is en niet uitputtend. Van deze lijst zijn in het plangebied twee soorten waargenomen, namelijk de Huismus en de Buizerd.

### *Huisemus*

De Huismussen die werden waargenomen, scharrelden over het dak van één van de kippenschuren en riepen uit een haag naast de woning. Het is aannemelijk dat in de gebouwen in het plangebied enkele Huismussen nesten hebben. Wanneer deze gebouwen worden gesloopt, verdwijnen er (tijdelijk) nestplaatsen met een jaarronde bescherming. Het plangebied ligt in een kleinschalig gebied met vele boerderijen, waar tal van gebouwen staan waarin Huismussen een nest kunnen bouwen. Daarom kan ervan worden uitgegaan dat de Huismussen in het plangebied zelfstandig een nieuwe nestgelegenheid kunnen vinden wanneer de gebouwen worden gesloopt. Bij de sloop mogen uiteraard geen broedende Huismussen worden verstoord. De herinrichting veroorzaakt om deze redenen geen conflict

met de Flora- en faunawet ten aanzien van Huismus, mits de gebouwen worden gesloopt buiten het broedseizoen van Huismus. Het broedseizoen van Huismus loopt van maart tot en met augustus (natuurkalender ministerie van LNV). Er kan worden overwogen om in de geplande nieuwbouw nestplaatsen voor Huismussen aan te brengen (in de vorm van nestkasten).

#### *Buizerd*

In de noordelijke rand van het bosje in het noordoosten van het plangebied werd tijdens het veldbezoek een nest van de Buizerd waargenomen. Eén vogel vloog van het nest en een ander vloog roepend boven het plangebied. Op dit moment is niet duidelijk of bij de herinrichting kapwerkzaamheden worden uitgevoerd in het bosje met het nest van de Buizerd. Indien het bosje blijft gehandhaafd en de werkzaamheden in het plangebied worden uitgevoerd buiten de broedperiode van de Buizerd, dan blijft de nestplaats naar verwachting functioneel. Indien wel werkzaamheden worden uitgevoerd aan het bosje, dan wordt het nest mogelijk ongeschikt. Uitgaande van de handleiding Broedvogel Monitoring Project van SOVON (Van Dijk 2004) heeft een Buizerd een territorium met een doorsnede van ongeveer 1 tot 1,5 km. Binnen een straal van 500-750 m van het aangetroffen nest liggen verscheidene rustige bosjes waar de Buizerd eventueel zelfstandig een nieuw nest binnen zijn bestaande territorium kan bouwen.

Het verdient de voorkeur om geen werkzaamheden aan het bosje met het nest van de Buizerd uit te voeren. Echter, ook wanneer wel werkzaamheden aan het bosje worden uitgevoerd, kan worden geconcludeerd, dat de herinrichting op grond van het bovenstaande geen conflict veroorzaakt met de Flora- en faunawet ten aanzien van Buizerd, mits de werkzaamheden worden uitgevoerd buiten het broedseizoen van deze soort. Het broedseizoen van Buizerd loopt van maart tot en met juli (natuurkalender ministerie van LNV).

#### *Samenvattend*

De beoogde herinrichting van het plangebied veroorzaakt geen conflicten met de Flora- en faunawet ten aanzien van vogels, mits verstoring van broedende vogels en hun nesten wordt voorkomen, met name van Huismus en Buizerd. Hierboven is beschreven hoe aan deze voorwaarde kan worden voldaan.

#### *Vleermuizen*

Alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten zijn zwaar beschermd door de Flora- en faunawet en zijn vermeld in tabel 3 en in Bijlage IV van de Habitatrictlijn. Voor deze soorten geldt sinds 26 augustus 2009, dat een ontheffing op basis van het wettelijke belang 'Ruimtelijke ontwikkeling' niet meer wordt verleend. Bij mogelijke conflicten met de Flora- en faunawet moeten daarom zoveel mogelijk maatregelen worden getroffen om negatieve effecten tegen te gaan. Vanwege deze specifieke aandacht wordt aan vleermuizen een aparte paragraaf besteed, de overige zoogdiersoorten komen in de volgende paragraaf aan bod.

Volgens de verspreidingsgegevens van vleermuizen komen in de omgeving van het plangebied zeven soorten vleermuizen voor (Limpens *et al.* 1997, [www.zoogdieratlas.nl](http://www.zoogdieratlas.nl)). Deze zijn: Watervleermuis, Meervleermuis, Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatzvlieger, Rosse vleermuis en Gewone grootoorvleermuis. Voor vleermuizen zijn drie onderdelen van het leefgebied te onderscheiden die van groot belang zijn voor de functionaliteit van het leefgebied. Deze zijn: verblijfplaatsen, foeragegebieden en vliegroutes. Hieronder worden deze drie elementen besproken.

### *Verblijfplaatsen*

In Nederland hebben vleermuizen 's zomers hun verblijfplaatsen voornamelijk in gebouwen en bomen. De meeste bomen in het plangebied zijn niet oud/dik genoeg om verblijfplaatsen van vleermuizen te herbergen. Er staat echter ook een aantal oudere bomen waar dit niet is uit te sluiten. Tijdens het veldbezoek zijn de gebouwen geïnspecteerd op mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. De kippenstallen zijn omwille van de hygiëne goed afgesloten en zijn om deze reden niet geschikt voor verblijfplaatsen. De andere gebouwen (schuren en woning) bevatten geen spouwmuren. Bovendien zijn de zolders zeer open, zodat er geen stabiel klimaat voor vleermuizen aanwezig is. Om deze redenen is het aannemelijk dat in de gebouwen geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn.

Indien geen oude bomen worden gekapt, veroorzaakt de herinrichting geen negatief effect op verblijfplaatsen van vleermuizen en ontstaat er geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van dit aspect. Indien bij de herinrichting oude bomen worden gekapt, worden mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aangetast en ontstaat mogelijk een conflict met de Flora- en faunawet. Daarom moet voorafgaand aan de kap van oude bomen via aanvullend vleermuisonderzoek worden vastgesteld, of in de te kappen bomen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Uit het onderzoek moet tevens blijken of en welke vervolgstappen noodzakelijk zijn volgens de Flora- en faunawet.

### *Foerageergebied*

Het plangebied is in principe geschikt als foerageergebied voor de meeste van de bovengenoemde vleermuissoorten. De herinrichting leidt niet tot een wezenlijke verandering wat betreft de mogelijkheden voor foeragerende vleermuizen. Daarom veroorzaakt de herinrichting geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van het foerageergebied van vleermuizen.

### *Vliegroutes*

Bij verplaatsingen tussen verblijfplaats en foerageergebied maken vleermuizen gebruik van lijnvormige landschapselementen om zich te oriënteren, zoals bomenrijen en watergangen. De opgaande begroeiing vormt op diverse plaatsen in het plangebied dergelijke geleidende structuren. Het is daarom aannemelijk dat in het plangebied vliegroutes van vleermuizen aanwezig zijn. Bij de herinrichting blijven deze bestaande lijnen in en langs het plangebied behouden. Daarom worden geen negatieve effecten op de mogelijk aanwezige vliegroutes van vleermuizen verwacht en veroorzaakt de herinrichting geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van vliegroutes van vleermuizen.

### *Samenvattend*

De herinrichting veroorzaakt geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van vleermuizen, mits de oudere bomen in het plangebied gespaard blijven. Indien wel oudere bomen worden gekapt, dan is aanvullend vleermuisonderzoek noodzakelijk om te bepalen hoe de ingreep zich verhoudt tot de Flora- en faunawet ten aanzien van vleermuizen.

### *Overige zoogdiersoorten*

In de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van de middelzwaar beschermde Eekhoorn en Steenmarter en enkele licht beschermde zoogdiersoorten, zoals Mol, Egel, Ree, Bunzing, Hermelijn, Haas en een aantal (spits)muizensoorten ([www.zoogdieratlas.nl](http://www.zoogdieratlas.nl)). De Veldspitsmuis, Boomarter en de Das (zwaar beschermd) zijn in het verleden aangetroffen op ruimere afstand van het plangebied.

#### *Licht beschermde zoogdiersoorten*

Het plangebied maakt waarschijnlijk deel uit van het leefgebied van enkele licht beschermde zoogdiersoorten, zoals Egel, Mol en verscheidene (spits)muizensoorten. Door de beoogde herinrichting wordt een klein deel van het leefgebied van de betreffende soorten aangetast. In de omgeving is echter voldoende alternatief leefgebied voor deze soorten beschikbaar. Voor de verstoring van licht beschermde soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen bovendien een vrijstellingsregeling van enkele verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet. De beoogde herinrichting veroorzaakt om deze redenen geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van licht beschermde zoogdieren.

#### *Eekhoorn*

Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied geen nesten en/of sporen van Eekhoorns waargenomen. Het is echter niet uit te sluiten dat incidenteel Eekhoorns uit de omgeving in het plangebied foerageren. Bij de herinrichting worden beperkt of geen werkzaamheden uitgevoerd aan de opgaande begroeiing, zodat wordt verwacht dat het plangebied na herinrichting een vergelijkbare functie kan vervullen. Daarom leidt de uitvoering van de plannen niet tot negatieve effecten op deze soort. De beoogde herinrichting veroorzaakt om deze redenen geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van Eekhoorn.

#### *Steenmarter*

In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geen aanwijzingen gevonden die op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van Steenmarter wijzen. Het is echter niet uitgesloten dat het plangebied deel uitmaakt van het foerageergebied van deze soort. De beoogde herinrichting tast mogelijk een klein deel van het foerageergebied van de Steenmarter aan. Er is echter voldoende alternatief foerageergebied in de omgeving aanwezig (in de vorm van tuinen en parken) om de functionaliteit van het leefgebied te waarborgen. Om deze redenen veroorzaakt de herinrichting geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van Steenmarter.

#### *Das en Boommarter*

De Das en de Boommarter zijn gevoelig voor verstoring door verkeer en menselijke aanwezigheid. Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen aangetroffen die wijzen op aanwezigheid van Dassen of Boommarters. Het is daarom onwaarschijnlijk dat zich verblijfplaatsen van deze soorten binnen het plangebied bevinden. Om deze reden veroorzaakt de beoogde herinrichting geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van de Das en de Boommarter.

#### *Veldspitsmuis,*

Het plangebied ligt in het verspreidingsgebied van de zwaar beschermde Veldspitsmuis. In de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen van deze soort bekend rond de dorpen Geesteren, Mander en Vasse (Snaak 2008). De Veldspitsmuis komt voor in verschillende biotopen, zoals bermen, overhoekjes, akkerranden, boomgaarden, bosranden en kruidenrijke dijken (Twisk *et al.* 2010). Hoewel van het plangebied geen waarnemingen van de Veldspitsmuis bekend zijn, is het, gezien de aanwezigheid van geschikte biotopen en de aanwezigheid van de soort in de omgeving, niet uit te sluiten dat de Veldspitsmuis in het plangebied voorkomt.

Door de herinrichting van het plangebied wordt mogelijk (tijdelijk) een deel van het leefgebied van de zwaar beschermde Veldspitsmuis verstoord of aangetast. In dat geval ontstaat een conflict met de Flora- en faunawet. Omdat op dit moment niet duidelijk is of de Veldspitsmuis daadwerkelijk in het plangebied voorkomt, is aanvullend onderzoek

noodzakelijk om te bepalen hoe de beoogde herinrichting zich verhoudt tot de Flora- en faunawet ten aanzien van de Veldspitsmuis. Overigens verwachten we, dat het plangebied na de voorgenomen herinrichting opnieuw deel kan uitmaken van het leefgebied van de Veldspitsmuis.

#### *Samenvattend*

Met uitzondering van de Veldspitsmuis veroorzaakt de beoogde herinrichting geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van de 'overige zoogdiersoorten'. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van de Veldspitsmuis moet uitwijzen of de beoogde herinrichting leidt tot een conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van deze soort.

## **5. CONCLUSIES**

Uit het bovenstaande kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. De beoogde herinrichting veroorzaakt geen conflicten met de wet- en regelgeving ten aanzien van gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet, Ecologische Hoofdstructuur en overige regelgeving ten aanzien van gebiedsbescherming met betrekking tot natuurwaarden).
2. Om te bepalen hoe de beoogde herinrichting zich verhoudt tot de Flora- en faunawet ten aanzien van de zwaar beschermde Veldspitsmuis, is aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van deze soort nodig.
3. Indien bij de herinrichting oude bomen worden gekapt, is aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in bomen noodzakelijk om te bepalen of er een conflict met de Flora- en faunawet ontstaat. Indien er geen oude bomen worden gekapt, ontstaan er ten aanzien van vleermuizen geen conflicten met de Flora- en faunawet.
4. De beoogde herinrichting veroorzaakt geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van vogels, mits wordt voldaan aan de voorwaarde, dat verstoring van broedende vogels en hun nesten wordt voorkomen.
5. Wettelijk beschermde soorten die in deze paragraaf niet worden genoemd, komen naar verwachting niet voor in het plangebied en/of ondervinden geen negatieve effecten van de beoogde herinrichting. De plannen veroorzaken ten aanzien van de betreffende soorten geen conflicten met de Flora- en faunawet.

## LITERATUUR

- Bos, F., M. Bosveld, D. Groenendijk, C. van Swaay, I. Wynhof, De Vlinderstichting, 2006. De dagvlinders van Nederland, verspreiding en bescherming (Lepidoptera: Hesperioidea. Papilionoidea. Nederlandse Fauna 7. Leiden. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey Nederland.
- Bouwman, J.H., V.J. Kalkman, G. Abbingh, E.P. de Boer, R.P.G. Geraeds, D. Groenendijk, R. Ketelaar, R. Manger & T. Termaat 2008. Een actualisatie van de verspreiding van de Nederlandse libellen. *Brachytron*, jaargang 11(2), augustus 2008. Nederlandse Vereniging voor Libellenstudie, Heteren.
- Bruyne, R. de 2004. Nauwe korfslak *Vertigo angustior* Jeffreys 1830, gebaseerd op gegevens tot het jaar 2002. EIS Nederland, [www.naturalis.nl/eis](http://www.naturalis.nl/eis)
- Creemers, R. & J. van Delft (redactie) 2009. Amfibieën en reptielen van Nederland, Nederlandse fauna 9, Stichting RAVON, Nijmegen.
- Dijk, A.J. van 2004. Handleiding Broedvogel Monitoring Project (Broedvogelinventarisatie in proefvlakken). SOVON Vogelonderzoek Nederland, Beek-Ubbergen.
- EIS-Nederland, De Vlinderstichting & Nederlandse Vereniging voor Libellenstudie 2007. Waarnemingenverslag dagvlinders, libellen en sprinkhanen. EIS-Nederland, Leiden/ De Vlinderstichting, Wageningen/ Nederlandse Vereniging voor Libellenstudie, Assen.
- Kalkman, V.J. 2004. Zeggekorfslak *Vertigo moulinsiana* (Dupuy, 1849). –EIS-Nederland, [www.naturalis.nl/eis](http://www.naturalis.nl/eis)
- Limpens, H.J.G.A., K. Mostert & W. Bongers (eds.) 1997. Atlas van de Nederlandse Vleermuizen. Onderzoek naar verspreiding en ecologie. Stichting Uitgeverij Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging, Utrecht.
- Peeters, T.M.J., C. van Achterberg, W.R.B. Heitmans, W.F. Klein, V. Lefeber, A.J. van Loon, A.A. Mabelis, H. Nieuwenhuijsen, M. Reemer, J. de Rond, J. Smit, H.H.W. Velthuis, 2004 De wespen en mieren van Nederland (Hymenoptera: Aculeata. – Nederlandse Fauna 6. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, Leiden, KNNV Uitgeverij, Utrecht & European Invertebrate Survey- Nederland, Leiden.
- RAVON 2010. Waarnemingenoverzicht 2007 en 2008. *RAVON* 34, jaargang 11, nr. 4: p. 61-80.
- Snaak, G. 2008. Prooidieren kerkuil in Noordoost-Nederland en het graafschap Bentheim (1992 – 2007). Verspreidingsonderzoek van 14 prooidieren en biometrische/morfologische verschillen tussen de processus zygomaticus van de gewone en de tweekleurige bosspitsmuis. Natuur- en milieuvereniging 'Het Stroomdal, Zuidoost-Drenthe, Schoonebeek.
- Timmermans, G., R. Lipmann, M. Melchers, H. Holsteijn 2004. De Gewone rivierkreeft *Astacus astacus* (Linnaeus, 1758). EIS-Nederland, [www.naturalis.nl/eis](http://www.naturalis.nl/eis).
- Twisk, P., A. van Diepenbeek & J.P. Bekker 2010. Veldgids Europese zoogdieren. KNNV Uitgeverij, Zeist.
- Van Paridon + De Groot 2010. Eerste pilotknooperf 'De Veldboer'. SPVE Deel I. Kaders Project. Van Paridon + De Groot Landschapsarchitecten, Amsterdam.

### Geraadpleegde internetsites

- [www.minlnv.nl/natura2000](http://www.minlnv.nl/natura2000)
- [www.overijssel.nl](http://www.overijssel.nl)
- [www.zoogdieratlas.nl](http://www.zoogdieratlas.nl)



**BIJLAGE 2**



# Aanvullend onderzoek Veldspitsmuis en vleermuizen Knooperf Langeveen

<b>Doel</b>	Het vaststellen of in het plangebied knooperf Langeveen, gemeente Tubbergen, veldspitsmuizen voorkomen en het inschatten van mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen in bomen.
<b>Opdrachtgever</b>	Gemeente Tubbergen
<b>Referentie</b>	Vries, E.W. de 2010. Aanvullend onderzoek Veldspitsmuis en vleermuizen Knooperf Langeveen. A&W-notitie 1599tub.10/EV/v1. Altenburg & Wymenga bv, Feanwâlden.
<b>Projectcode</b>	1599tub
<b>Status</b>	Definitief
<b>Datum</b>	29 september 2010
<b>Projectleider</b>	E.W. de Vries
<b>Autorisatie</b>	Goedgekeurd, E. van der Heijden

---

## Inhoud

1. Inleiding
2. Methode
3. Resultaten en beoordeling
4. Conclusies



**Altenburg & Wymenga** ecologisch onderzoek bv

Suderwei 2

Postbus 32, 9269 ZR Feanwâlden

tel. 0511 – 474764, fax 0511 – 472740

email [info@altwym.nl](mailto:info@altwym.nl)



# 1. INLEIDING

In verband met de realisatie van een knooperf te Langeveen in de gemeente Tubbergen, heeft de gemeente aan Altenburg & Wymenga bv opdracht gegeven voor het uitvoeren van een aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van Veldspitsmuis en mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen in de bomen in het plangebied.

Uit een ecologische quickscan (A&W-notitie 1599.tub.10) is gebleken dat aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van Veldspitsmuis noodzakelijk was om te bepalen of de herinrichting een conflict veroorzaakt ten aanzien van deze soort. Omdat niet duidelijk was waar bomen worden gekapt, kon ook ten aanzien van vleermuizen niet worden bepaald of er een conflict met de Flora- en faunawet zou optreden. Daarom is bij het aanvullend onderzoek een inschatting gemaakt van de mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen in de te kappen bomen.

In deze notitie worden de resultaten van het bovengenoemde onderzoek gepresenteerd. Tevens wordt beoordeeld hoe de beoogde herinrichting van het plangebied zich verhoudt tot de Flora- en faunawet ten aanzien van de genoemde aspecten.

Altenburg & Wymenga presenteert in deze notitie de resultaten van een onafhankelijk ecologisch onderzoek. Het onderzoek spreekt zich niet uit over de wenselijkheid van het onderhavige plan of een bepaalde ontwikkeling. Landschappelijke, archeologische of cultuurhistorische waarden komen niet aan de orde. Aan deze ecologische beoordeling kunnen geen rechten worden ontleend.

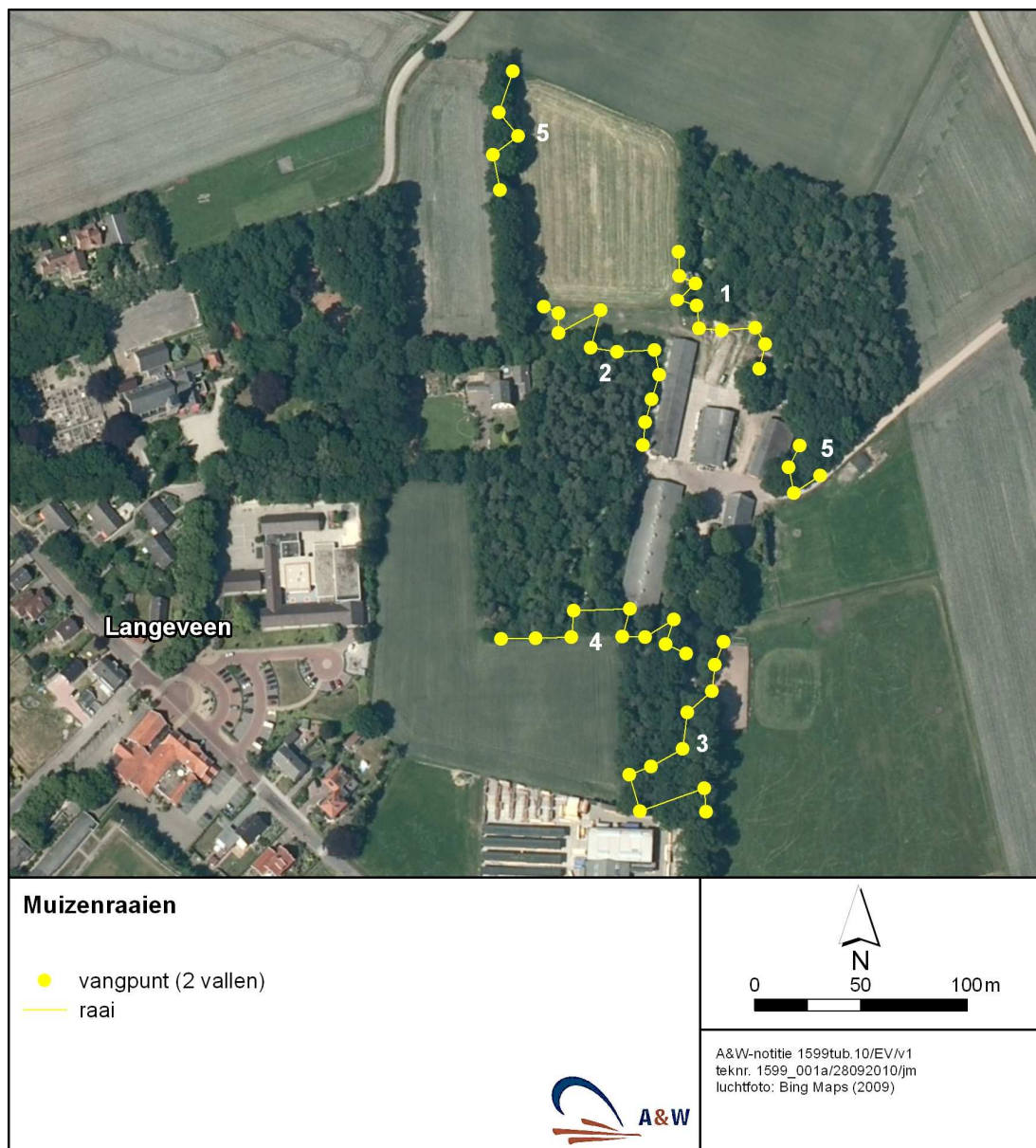
# 2. METHODE

## Veldspitsmuis

Het onderzoek is uitgevoerd van 6 tot en met 10 september 2010. Bij het onderzoek is gebruik gemaakt van zogeheten Longworth lifetraps. Deze vallen hebben een compartiment waarin hooi en voedsel wordt gedaan, zodat de (spits)muisen hier enige tijd in kunnen overleven. In totaal zijn verspreid over het terrein 100 vallen uitgezet over vijf raaien (zie figuur 1). De vallen zijn gepaard opgesteld, zodat na één vangst, op dezelfde plaats nog een (spits)muis kan worden gevangen. Hierdoor is de kans op vangsten van schuwere (spits)muisen groter. De vallen hebben eerst twee dagen open gestaan (pre-baiten) om de aanwezige (spits)muisen te laten wennen. Vervolgens hebben de vallen twee dagen 'op scherp' gestaan. Tijdens deze dagen zijn vier controles van de vallen uitgevoerd.

## Vleermuizen

Tijdens het onderzoek naar Veldspitsmuis is tegelijkertijd aandacht besteed aan vleermuizen. Bij de nachtelijke controlerondes is in het plangebied met behulp van batdetectoren geluisterd naar aanwezige vleermuizen. Tevens is overdag een inschatting gemaakt van de mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen (bijvoorbeeld spechtenholtes en loszittend schors) in de (mogelijk) te kappen bomen in het plangebied.



**Figuur 1.**  
Overzicht van de raaien met muizenvallen in het plangebied, elke stip staat voor één paar vallen.

### 3. RESULTATEN EN BEOORDELING

#### Veldspitsmuis

Bij het onderzoek naar aanwezigheid van Veldspitsmuis is deze soort niet gevangen. Wel werden vijf andere soorten (spits)muizen gevangen. In de onderstaande tabel zijn de vangsten tijdens het onderzoek weergegeven. De gevangen dieren zijn vanwege het beperken van stress niet gemerkt, zodat de aantallen in de tabel niet het aantal muizen weergeeft, maar het aantal vangmomenten van de betreffende soort. De aangetroffen soorten kennen een lichte bescherming vanuit de Flora- en faunawet.

Op basis van het onderzoek mag redelijkerwijs geconcludeerd worden, dat de Veldspitsmuis niet voorkomt in het plangebied en dat de herinrichting daarom geen conflict veroorzaakt

met de Flora- en faunawet ten aanzien van deze soort. Bij de herinrichting van het plangebied gaat waarschijnlijk een deel van het leefgebied van de aangetroffen (spits)muisensoorten (tijdelijk) verloren. Voor licht beschermde soorten geldt een algehele vrijstelling van het overtreden van enkele verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet bij projecten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. Om deze reden veroorzaakt de herinrichting geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van deze soorten.

**Tabel 1.**

*Overzicht van de vangstmomenten per raai.*

Soort	Raai 1	Raai 2	Raai 3	Raai 4	Raai 5
Huisspitsmuis				2	2
Bosspitsmuis	1	2			
Rosse woelmuis	26	11	2	7	4
Veldmuis		1	3	4	11
Bosmuis	2	9	17	19	

Vleermuizen

Bij de nachtelijke bezoeken aan het plangebied in verband met controle van de muizenvallen, zijn rond het erf verscheidene foeragerende Laatvliegers en Gewone dwergvleermuizen met de batdetector waargenomen. Langs de laan aan de zuidkant van het plangebied (Veldboersweg) werden minimaal twee baltsende Rosse vleermuizen aangetroffen. Deze dieren riepen vanuit spechtenholen in de oude Zomereiken langs de weg. Andere boombewonende soorten werden niet waargenomen. De inspectie van de bomen overdag heeft zich voornamelijk geconcentreerd op de oudere Amerikaanse eiken in het plangebied. Deze bomen werden niet geschikt geacht voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Hierbij moet worden opgemerkt dat niet precies duidelijk is welke bomen daadwerkelijk worden gekapt en dat de visuele inspectie niet geheel dekkend is geweest.

Aangezien de oude Zomereiken langs de zuidelijke laan in het ons toegezonden beplantingsadvies behouden blijven, mag ervan worden uitgegaan dat de baltsplaatsen van Rosse vleermuis hun functionaliteit niet zullen verliezen. Tevens zijn de onderzochte Amerikaanse eiken niet geschikt voor verblijfplaatsen van vleermuizen. De kans dat de kapwerkzaamheden een conflict met de Flora- en faunawet zullen veroorzaken is daarom klein. Onoverkomelijke bezwaren vanuit de Flora- en faunawet zijn zeer waarschijnlijk niet aan de orde. Omdat de visuele inspectie niet volledig is geweest, wordt geadviseerd dat vooraf aan de kapwerkzaamheden de bomen die daadwerkelijk worden gekapt voor de zekerheid (nogmaals) worden gecontroleerd.

Omdat in het plangebied twee baltsende Rosse vleermuizen werden aangetroffen, kan worden gesteld, dat het plangebied in de huidige situatie van belang is voor deze soort. Om deze reden en om de natuurwaarden in het plangebied mogelijk te versterken, wordt aanbevolen om in het plangebied een aantal vleermuiskasten op te hangen. Indien gewenst kan een adres worden geleverd waar bewezen werkende, duurzame en redelijk geprijsde kasten kunnen worden besteld.

## 4. CONCLUSIES

Uit het aanvullend onderzoek dat hierboven is beschreven, kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De realisatie van het knooperf veroorzaakt geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van de zwaar beschermde Veldspitsmuis
- Het is onwaarschijnlijk dat de herinrichting van het plangebied een conflict oplevert met de Flora- en faunawet ten aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen. Indien precies bekend is welke bomen wel en niet worden gekapt, dienen de te kappen bomen (nogmaals) te worden geïnspecteerd op mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen.
- Voor wat betreft andere (mogelijk) aanwezige natuurwaarden en de daaruit volgende consequenties vanuit de ecologische wet- en regelgeving voor de herinrichting wordt verwezen naar de ecologische quickscan (A&W-notitie 1599.tub.10).

**BIJLAGE 3**



## 5 Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

### *Algemeen*

In opdracht van de gemeente Tubbergen is in een verkennend bodemonderzoek de bodem op een terrein ter grootte van in totaal circa 2.6 hectare aan Veldboersweg te Langeveen onderzocht. De onderzoekslocatie is momenteel gedeeltelijk bebouwd en deels verhard met klinkers, Stelconplaten en gebroken puin. Aanleiding voor het bodemonderzoek is de voorgenomen aankoop, geplande bestemmingsplanwijziging en geplande herontwikkeling (nieuwbouw woningen) van het terrein.

Het terrein is, met uitzondering van de bovengrondse dieseltank met olieopslag, beschouwd als niet verdacht. In totaal zijn er 33 boringen verricht en 15 gaten gegraven. Er zijn vier boringen afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig tot zeer grof zand. In diverse boringen/gaten zijn waarnemingen gedaan, die duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging (voornamelijk puin). In één gat is asbestverdacht materiaal aangetroffen. Het freatische grondwater is gemiddeld aangetroffen op 2.6 meter min maaiveld.

### *Resultaten chemische analyses*

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

- BG I, BG II, BG III, BG IV en BG V zijn niet verontreinigd;
- OG I, OG II, OG III en OG IV zijn niet verontreinigd;
- Boring 31, 32 en 33 is licht verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater uit peilbuis 22 is licht verontreinigd met barium;
- het grondwater uit peilbuis 31 is licht verontreinigd met barium, cadmium, kobalt, koper, nikkel en zink;
- het grondwater uit peilbuis 41 is licht verontreinigd met barium;
- het grondwater uit peilbuis 42 is matig verontreinigd met barium en licht verontreinigd met cadmium en zink.

### *Hypothese*

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de streefwaarden zijn aangetoond.

De hypothese "verdachte locatie" ter plaatse van de bovengrondse dieseltank met olieopslag dient te worden aangenomen, aangezien een overschrijding van de streefwaarde is aangetoond.

### *Conclusies en aanbevelingen*

In de bovengrond ter plaatse van de bovengrondse dieseltank met olieopslag en in het grondwater zijn enkele lichte tot matige verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4. Aangezien de tussenwaarden (met uitzondering van het bariumgehalte in het grondwater uit peilbuis 42 niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. Het matig verhoogde bariumgehalte in het grondwater uit peilbuis 42 wordt toegeschreven aan een natuurlijk verhoogd gehalte. Derhalve is het uitvoeren van aanvullend onderzoek naar onze mening niet noodzakelijk.

In één gat (gat 20) is een klein stukje asbestverdacht materiaal aangetroffen. Op basis van de zintuiglijke waarnemingen wordt aannemelijk geacht dat de interventiewaarde niet wordt overschreden. In de omliggende gaten is, net als in gat 20, veel puin aangetroffen. Aangezien in de omliggende gaten geen asbest is aangetroffen, kan aangenomen worden dat er sprake is van een toevalstreffer. Gezien de geplande herontwikkeling van het terrein, wordt aanbevolen de puinhoudende bovengrond op het noordelijke terreindeel te zeven. Het zeefresidu kan mogelijk asbesthoudend zijn. Aanbevolen wordt het zeefresidu voor eventueel hergebruik of afvoer te bemonsteren op asbest.

Bij de geplande herontwikkeling komt in de toekomst mogelijk grond vrij. Afvoer van de grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag (de ontvangende gemeente).

Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan een indicatieve toetsing in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit worden uitgevoerd. Alle onderzochte grond, die bij de nieuwbouwwerkzaamheden mogelijk vrij komt, is multifunctioneel toepasbaar, aangezien geen verontreinigingen zijn aangetroffen in de boven- of ondergrond. Met andere woorden: er gelden geen beperkingen ten aanzien van het hergebruik van de grond.

Opgemerkt dient te worden dat voorliggend bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met de aanvraag van een bouwvergunning en dat de bemonstering derhalve niet geheel voldoet aan het Besluit Bodemkwaliteit. De resultaten van dit bodemonderzoek kunnen in het licht van het Besluit Bodemkwaliteit door het bevoegd gezag als 'overig bewijsmateriaal' worden geaccepteerd. Het is echter niet uitgesloten dat het bevoegd gezag bij grondafvoer eist dat de grond nogmaals wordt bemonsterd en geanalyseerd volgens de richtlijnen van het Besluit Bodemkwaliteit.

#### *Slotconclusie*

Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen aankoop, bestemmingsplanwijziging en herontwikkeling, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

#### *Standaard slotopmerkingen*

Het volgende dient opgemerkt te worden: gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt. Tijdens een verkennend onderzoek worden namelijk slechts een beperkt aantal boringen verricht.

Vermeld dient tevens te worden dat op basis van voorliggend onderzoek geen conclusies kunnen worden getrokken omtrent de bodemkwaliteit van andere terreindelen of aangrenzende percelen.

Tenslotte dient in acht genomen te worden dat het bodemonderzoek een momentopname is. Eventuele toekomstige calamiteiten (zoals bijvoorbeeld brand of morsing van bodemvreemde vloeistoffen), sloopwerkzaamheden of bouwrijp maken en aanvoer van grond van elders kunnen de bodemkwaliteit (sterk) beïnvloeden.

**BIJLAGE 4**



**GEGEVENS**

naam project	Knooperf Veldboersweg			
naam weg	Veldboersweg			
	etmaal	verkeerstoename per jaar		
etmaalint. 2005	-	1,01		
etmaalint. 2011	72			
etmaalint. 2020	78,74534	4164		
voertuigverdeling VMK	dag	avond	nacht	
uurint.	6,76	3,36	0,68	
aantal motoren	0	0	0	
aantal lichte voertuigen	94,44	94,44	94,44	
aantal middelzware voertuigen	0	0	0	
aantal zware voertuigen	5	5	5	
	dag	avond	nacht	
Waarneemhoogte	hw	1,5	4,5	4,5
Wegdekhoopte	hweg	0	0	0
afstand (horizontaal)	d	4	4	4
aantal m zachte bodem	zacht	0	0	0
Afstand waarneempunt - kruising rijlijn 1	ak,1	0	0	0
Afstand waarneempunt - obstakel	ao,1	0	0	0
wegdekegegevens				
demping wegdek, lv	ΔL,lv	0		
demping wegdek, mv	ΔL,mv	0		
demping wegdek, zv	ΔL,zv	0		
snelheidsindex (b), lv	b,lv	0		
snelheidsindex (b), mv	b,mv	0		
snelheidsindex (b), zv	b,zv	0		
zichthoek		127	127	127
gemiddelde snelheid lichte voertuigen	vlv	50	50	50
gemiddelde snelheid middelzwaar en zware voertuigen	vmv, vzv	40	40	40
berekening motoren noodzakelijk	ja/nee	nee	nee	nee
objectfractie	fobj	0,4	0,4	0,4

**REKENBLAD STANDAARDREKENMETHODE 1 (RMV2006)**

Situatie (jaar)		2008	2008	2008	2020	2020	2020
periode		dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
rijlijn		1	1	1	1	1	1
		aantal/uur	aantal/uur	aantal/uur	aantal/uur	aantal/uur	aantal/uur
Lichte motorvoertuigen	Qlv	4,596584	2,284692	0,46237824	5,027216	2,498735	0,505696
Middelzware voertuigen	Qmv	0	0	0	0	0	0
Zware voertuigen	Qzv	0,24336	0,12096	0,02448	0,266159	0,132292	0,026773
Motorrijwielen	Qmr	0	0	0	0	0	0
percentage vrachtverkeer		5,03	5,03	5,03	5,03	5,03	5,03
Berekening emissiegetal		dB	dB	dB	dB	dB	dB
Emissiegetal lichte motorvoertuigen	Elv	53,40094	50,36487	43,4265623	53,78986	50,75379	43,81549
Emissiegetal middelzware motorvoertuigen	Emv	0	0	0	0	0	0
Emissiegetal zware motorvoertuigen	Ezv	49,49151	46,45544	39,5171331	49,88043	46,84436	39,90606
Emissiegetal motorrijwielen	Emr	0	0	0	0	0	0
Emissiegetal	E	54,88236	51,84631	44,9082302	55,27128	52,23523	45,29713
Correctiefactoren							
WegdekcCorrectie	Cwegdek lv	0	0	0	0	0	0
	Cwegdek mv	0	0	0	0	0	0
	Cwegdek zv	0	0	0	0	0	0
OptrekcCorrectie	Coptrek	0	0	0	0	0	0
Reflectiecorrectie	Creflectie	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Zichthoekcorrectie		0	0	0	0	0	0
Verzwakkingsfactoren							
Afstandverzwakking	Dafstand	6,306314	7,79654	7,79654005	6,306314	7,79654	7,79654
Luchtdemping	Dlucht	0,036946	0,050314	0,05031397	0,036946	0,050314	0,050314
Bodemverzwakking	Dbodem	0	0	0	0	0	0
Meteoverzwakking	Dmeteo	0,25597	0,156928	0,15692772	0,25597	0,156928	0,156928
Resultaat							
Laeq per rijlijn	dB	48,88312	44,44253	37,5044485	49,27205	44,83145	37,89335
Laeq, totaal	dB	48,883	44,443	37,504	49,272	44,831	37,893
nachtcorrectie	dB	0	5	10	0	5	10
correctie ex art 110g	dB	-5	-5	-5	-5	-5	-5
L wettelijke gevelbelasting	dB	43,883	44,443	42,504	44,272	44,831	42,893
Lden maatgevende geluidbelasting	dB	43,58			43,97		
		<b>44</b>			<b>44</b>		
met of zonder optrekcCorrectie		zonder			zonder		
Indicatief?		nee			nee		



**BIJLAGE 5**





GEMEENTE TUBBERGEN	
Ingekomen	16 MAART 2011
nr.	
RME	RAAD B&W

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Tubbergen  
Postbus 30  
7650 AA Tubbergen

**VROM-Inspectie**  
Directie Uitvoering  
Programma Borging  
Ruimtelijke Rijksbelangen  
  
Postbus 16191  
2500 BD Den Haag  
www.vrominspectie.nl

**Contactpersoon**  
A. de Haan  
  
T 026-3528400  
vto-ruimtelijkeplannen  
@minvrom.nl

Datum **15 MAART 2011**  
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Langeveen, Knooperf Veldboersweg 4"

**Kenmerk**  
20110011136-AHA

**Kopie aan**  
Provincie Overijssel  
Eenheid RWB  
Postbus 10078  
8000 GB Zwolle

Rijksdienst voor het  
Cultureel Erfgoed  
Postbus 1600  
3800 BP Amersfoort

Geacht college,

Op 8 februari 2011 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan 'Langeveen, Knooperf Veldboersweg 4'.

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten. Dit geldt ook voor voorontwerp omgevingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingplan of met een beheersverordening.

Het bovengenoemde plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

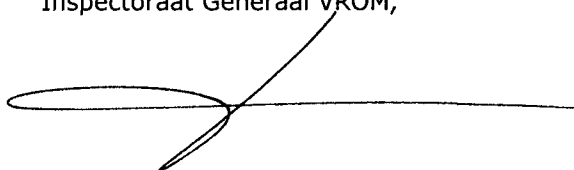
#### **Nationaal belang 14: Nationaal Landschap**

Het plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap Noordoost Twente. Dit wordt niet vermeld in de plandoellichting en vormt dan ook geen aanleiding voor het maken van een afweging over de inpasbaarheid van het plan in de gebiedskenmerken. Deze afweging behoort wel plaats te vinden. Inpassing zou het vierde doel moeten zijn van de opgave (paragraaf 4.1).

Contactpersoon is de heer G. Glas, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, telefoon 033-4217421.

Ik vertrouw erop dat u de opmerkingen op een adequate wijze zult verwerken in het bestemmingsplan.

Hoogachtend,  
de directeur-inspecteur van het  
Inspectoraat Generaal VROM,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop on the left and a horizontal line extending to the right, with a diagonal stroke crossing the horizontal line.

mr. R.J.M. van den Bogert

**VROM-Inspectie**  
Directie Uitvoering  
Programma Borging  
Ruimtelijke Rijksbelangen

**Kenmerk**  
20110011136-AHA

**GEMEENTE TUBBERGEN 105402 / 04-07-11**  
**BESTEMMINGSPLAN LANGEVEEN, KNOOPERF VELDBOERSWEG 4**

---

**REGELS**

**INHOUDSOPGAVE**

**blz**

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>1</b>
Artikel 1:	Begrippen	1
Artikel 2:	Wijze van meten	5
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>6</b>
Artikel 3:	Agrarisch - Cultuurgrond	6
Artikel 4:	Bos - Natuur	7
Artikel 5:	Bos - Weide	9
Artikel 6:	Groen - Pad	10
Artikel 7:	Tuin	11
Artikel 8:	Verkeer - Schuur	13
Artikel 9:	Verkeer - Verblijfsgebied	14
Artikel 10:	Verkeer - Weg	15
Artikel 11:	Wonen - Knooperv	16
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>18</b>
Artikel 12:	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 13:	Algemene bouwregels	19
Artikel 14:	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 15:	Algemene wijzigingsregels	21
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>22</b>
Artikel 16:	Overgangsrecht	22
Artikel 17:	Slotregel	23

**BIJLAGEN BIJ REGELS**

Bijlage 1      Lijst aan huis gebonden beroepen



## HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1: Begrippen

#### 1. plan:

het bestemmingsplan Langeveen, Knooperveldboersweg 4 van de gemeente Tubbergen;

#### 2. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0183.1003145-vg01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

#### 3. aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

#### 4. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 5. aan huis gebonden beroep:

een beroep of bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

#### 6. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

#### 7. bed and breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen de woning aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

#### 8. bedrijfsvloeroppervlakte:

de oppervlakte binnen een woning die wordt gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of een vrij beroep dan wel bedrijfsmatige activiteiten;

#### 9. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

#### 10. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**11. bijgebouw:**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

**12. bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

**13. bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**14. bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**15. bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**16. bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

**17. bouwvlakvullende kap:**

een kap waarvan de daklijnen nagenoeg volledig samenvallen met de bouwgrenzen van het bouwvlak waarbinnen wordt gebouwd en waarbij per woning sprake mag zijn van maximaal 30% aan uitsparingen;

**18. bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**19. bouwwerk van openbaar nut:**

een gebouw ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer;

**20. detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan degenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

21. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

22. hoofdgebouw:

een gebouw, dat gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

23. kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

24. kap:

een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;

25. normaal onderhoud:

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

26. peil:

het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, het van gemeentewege aangegeven peil;

27. praktijkruimte:

een ruimte, zijnde (een zelfstandige eenheid van) een gebouw of indien onderdeel van een woning dan zijnde een ondergeschikt deel van de woning, dat dient voor de uitoefening van een vrij beroep dan wel voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep;

28. prostitutiebedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortservice;

29. recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

30. recreatiewoning:

een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

31. seks- en/of pornobedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel voor detailhandel in seks- en/of pornoartikelen, zoals een seksbioscoop, seksclub, seksautomat of sekswinkel;

32. vloeroppervlakte:

de gezamenlijke gebruiksoppervlakte van de bouwlagen binnen een woning;

33. vrij beroep:

professionele dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij gebruik wordt gemaakt van verworvenheden verkregen door een academische of hogere beroepsopleiding. Het vrije beroep dient te worden uitgeoefend door de gebruiker van de woning;

34. woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

**Artikel 2: Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**1. de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

**2. de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

**3. de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

**4. de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

**5. de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## HOOFDSTUK 2      BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3:      Agrarisch - Cultuurgrond

#### **3.1.      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch - Cultuurgrond' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. weidegronden;

met daaraan ondergeschikt:

b. bebossing;

waarbij het behoud en het herstel van de landschappelijke waarden wordt nagestreefd;

c. alsmede een paardrijdbak, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paardrijdbak";

d. alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **3.2.      Bouwregels**

##### *3.2.1.      Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

##### *3.2.2.      Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. een paardrijdbak mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paardrijdbak";

b. er mogen geen lichtmasten ten behoeve van een paardrijdbak worden gebouwd;

c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1,40 m bedragen.

#### **3.3.      Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paardrijdbak" wordt verplaatst, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Bij de beoordeling daarvan worden, indien mogelijk, de supervisor en de welstandscommissie om advies gevraagd.

## **Artikel 4: Bos - Natuur**

### **4.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bos - Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos;  
waarbij het behoud en het herstel van de landschappelijke en natuurwaarden (houtwallen, boomgroepen, gesloten bosdelen) van het gebied wordt nagestreefd;
- b. alsmede een karakteristieke aardappelkelder, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", waarbij het behoud van de karakteristieke waarden hiervan wordt nagestreefd;
- c. alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen;  
met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **4.2. Bouwregels**

#### *4.2.1. Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *4.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1,40 m bedragen.

### **4.3. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *4.3.1. Vergunningplichtige werken en werkzaamheden*

Voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het kappen, rooien of vellen van bomen en hoogopgaande beplanting;
- b. het slopen dan wel verwijderen van de karakteristieke aardappelkelder, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek".

#### *4.3.2. Uitzonderingen vergunningplicht*

Het bepaalde in lid 4.3.1. is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

#### 4.3.3. *Toetsingscriteria*

- a. de in lid 4.3.1. onder a genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurwaarden (houtwallen, boomgroepen) van het gebied;
- b. de in lid 4.3.1. onder b genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien de bouwtechnische staat van deze aardappelkelder zodanig slecht is dat deze redelijkerwijs niet behouden kan worden.

#### 4.4. **Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van het in lid 4.1. sub b genoemde gebouw als recreatiewoning.

## **Artikel 5: Bos - Weide**

### **5.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bos - Weide' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. weidegronden en bebossing/houtopstanden;  
waarbij gestreefd wordt naar een evenredige verhouding tussen de oppervlakte aan weidegronden en het areaal bebossing/houtopstanden (een open bosstructuur) en waarbij zoveel mogelijk wordt gestreefd naar het handhaven dan wel realiseren van een afwisselend zicht richting het achterliggende open gebied ('de Mandjesberg');
- b. alsmede een gebouw ten behoeve van kleinschalig recreatief nachtverblijf, dierenverblijf en/of stalling en opslag van voertuigen en materieel en dergelijke, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatieve verblijfsruimte, stalling en opslag";
- c. alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen;  
met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **5.2. Bouwregels**

#### *5.2.1. Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. als gebouw mag uitsluitend het in lid 5.1. sub b genoemde gebouw worden gebouwd;
- b. het gebouw mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatieve verblijfsruimte, stalling en opslag";
- c. de goothoogte van het gebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van het gebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

#### *5.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1,40 m bedragen.

## **Artikel 6: Groen - Pad**

### **6.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen - Pad' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (gras)paden en bloemrijke bermen met bomenrijen en hagen; waarbij het behoud en de versterking van de karakteristieke beplantingsstructuren wordt nagestreefd;
- b. alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **6.2. Bouwregels**

#### *6.2.1. Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *6.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1,40 m bedragen.

### **6.3. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *6.3.1. Vergunningplichtige werken en werkzaamheden*

Voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het kappen, rooien of vellen van bomen en hoogopgaande beplanting.

#### *6.3.2. Uitzonderingen vergunningplicht*

Het bepaalde in lid 6.3.1. is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

#### *6.3.3. Toetsingscriteria*

- a. de in lid 6.3.1. genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke beplantingsstructuren.

## **Artikel 7: Tuin**

### **7.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen in de vorm van gras- en bloemenweiden met daaraan ondergeschikt bomen;
  - b. waardevolle bomen, ter plaatse van de aanduiding "waardevolle boom", waarbij het behoud van de bomen wordt nagestreefd;
  - c. terrassen behorende bij de aangrenzende woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "terras";
  - d. alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **7.2. Bouwregels**

#### *7.2.1. Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in sublid a mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - omhaagde tuin", met dien verstande dat:
  1. uitsluitend kleine, ondergeschikte gebouwen in de vorm van een kippenhok, buitenkeuken en daarmee gelijk te stellen gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 6 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van ten hoogste 3,00 m mogen worden gebouwd;
  2. deze gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd nadat een haag met een hoogte van 1,20 m rondom de locatie van deze gebouwen is aangelegd;
  3. per omhaagde tuin ten hoogste één bouwwerk dan wel object mag worden gerealiseerd.

#### *7.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen erfafscheidingen worden gebouwd;
- b. zwembaden, speeltoestellen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - omhaagde tuin", met dien verstande dat:
  1. deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend mogen worden gebouwd nadat een haag met een hoogte van 1,20 m rondom de locatie van deze gebouwen is aangelegd;
  2. per omhaagde tuin ten hoogste één bouwwerk dan wel object mag worden gerealiseerd;

- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - omhaagde tuin" ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het gebied ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - omhaagde tuin" mogen niet worden gebouwd.

### **7.3. Afwijken van de bouwregels**

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.2. sub a en sub d in die zin dat erfafscheidingen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "terras", mits de bouwhoogte van deze erfafscheidingen ten hoogste 2,00 m bedraagt en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied.

### **7.4. Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden ten behoeve van opgaande beplanting, moestuinten en dergelijke, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - omhaagde tuin".

### **7.5. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *7.5.1. Vergunningplichtige werken en werkzaamheden*

Voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het kappen, rooien en/of vellen van waardevolle bomen ter plaatse van de aanduiding "waardevolle boom".

#### *7.5.2. Uitzonderingen vergunningplicht*

Het bepaalde in lid 7.5.1. is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

#### *7.5.3. Toetsingscriteria*

De in lid 7.5.1. genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige aantasting van de betreffende waardevolle boom plaatsvindt in die zin dat door de werken of de werkzaamheden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van de monumentale boom negatief wordt beïnvloed.

**Artikel 8: Verkeer - Schuur****8.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Schuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een gebouw ten behoeve van parkeervoorzieningen, (paarden)stalling en opslagdoeleinden;
  - b. alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en (on)bebouwde gronden.

**8.2. Bouwregels***8.2.1. Gebouw*

Voor het bouwen van het in lid 8.1. sub a genoemde gebouw gelden de volgende regels:

- a. het gebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van het gebouw zal ten hoogste de bestaande goothoogte bedragen;
- c. de bouwhoogte van het gebouw zal ten hoogste de bestaande bouwhoogte bedragen.

*8.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1,40 m bedragen.

## **Artikel 9: Verkeer - Verblijfsgebied**

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. pleinen en binnenerven en groenvoorzieningen met een functie voor zowel verblijf als voor verkeer gericht op aangrenzende en nabijgelegen bestemmingen;
- b. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein";
- c. alsmede voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en (on)bebouwde gronden.

### **9.1. Bouwregels**

#### *9.1.1. Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *9.1.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1,40 m bedragen.

### **9.2. Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied" de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" wordt gewijzigd in de bestemming "Tuin", afhankelijk van het aantal te realiseren woningen binnen de bestemming "Wonen - Knooperf", mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied. Bij de beoordeling hiervan worden, indien mogelijk, de supervisor en de welstandscommissie om advies gevraagd.

**Artikel 10: Verkeer - Weg****10.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Weg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verharde en onverharde wegen en paden;
  - b. alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en (on)bebouwde gronden.

**10.2. Bouwregels***10.2.1. Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

*10.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1,40 m bedragen.

## **Artikel 11: Wonen - Knooperf**

### **11.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nieuw te bouwen woningen, met dien verstande dat het aantal te bouwen woningen minimaal 4 en maximaal 9 bedraagt;
- b. aan huis gebonden beroepen en vrije beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in bijlage 1 bij deze regels en daarmee naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen activiteiten, alsmede bed and breakfast activiteiten, met dien verstande dat:
  1. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per woning maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt, tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> per woning;
  2. de bedrijfsvloeroppervlakte van de bed and breakfast activiteiten afzonderlijk per woning maximaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. een in de aanhef genoemde functie uitsluitend mag worden uitgeoefend nadat voldoende parkeergelegenheid in de eigen woning is gerealiseerd, indien op de daartoe aangewezen plaatsen binnen de bestemmingen "Verkeer - Schuur" en "Verkeer - Verblijfsgebied" geen parkeerplaatsen meer beschikbaar zijn;
- c. alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen; met bijbehorende (in pandige/overdekte) terrassen.

### **11.2. Bouwregels**

Bouwen is toegestaan uitsluitend ten dienste van de in artikel 11.1. omschreven bestemmingen en met inachtneming van de volgende regels:

- a. voor hoofdgebouwen geldt dat:
  1. deze binnen de bouwvlakken zullen worden gebouwd;
  2. de goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- respectievelijk bouwhoogte zullen bedragen;
  3. ten aanzien van de in het voorgaande lid genoemde maten een marge geldt van maximaal 0,10 m;
  4. deze per bouwvlak uitsluitend als één hoofdmassa mogen worden gebouwd, voorzien van één bouwvlakvullende kap;
  5. onder deze kap per bouwvlak minimaal 80% bebouwd wordt;
  6. geen dakkapellen mogen worden gebouwd;
- b. er mogen geen bijgebouwen worden gebouwd;
- c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:
  1. geen erfafscheidingen mogen worden gebouwd;
  2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 1,40 m, mag bedragen.

### **11.3. Afwijken van de bouwregels**

Met omgevingsvergunning kan worden afwijken van het bepaalde in lid 11.2. sub a onder 4, in die zin dat geen bouwvlakvullende kap gerealiseerd hoeft te worden indien binnen het bouwvlak het maximum aantal woningen niet gelijktijdig wordt gerealiseerd, met dien verstande dat de eerste bouwer een kap dient te realiseren zodanig dat de volgende bouwer hierbij zonder ingrijpende technische maatregelen kan en moet aansluiten, zodat er alsnog een ruimtelijk samenhangend geheel ontstaat.

### **HOOFDSTUK 3      ALGEMENE REGELS**

#### **Artikel 12:    Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

**Artikel 13: Algemene bouwregels**

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

**Artikel 14: Algemene gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiebedrijven en/of seks- en pornobedrijven.

**Artikel 15: Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de grenzen van de bestemmingen "Bos - Natuur" en "Tuin" dan wel "Bos - Weide" en "Tuin" in ondergeschikte mate onderling worden verschoven, afhankelijk van het aantal te realiseren woningen binnen de bestemming "Wonen - Knooperf", mits:
  1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied. Bij de beoordeling hiervan worden, indien mogelijk, de supervisor en de welstandscommissie om advies gevraagd.

## HOOFDSTUK 4      OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 16:    Overgangsrecht

#### **16.1.    Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10 %.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **16.2.    Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 17: Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het  
bestemmingsplan Langeveen, Knooperf Veldboersweg 4  
van de gemeente Tubbergen.**

Behorend bij het besluit van 4 juli 2011.



**BIJLAGE 1**



**vrij beroep**

advocaat  
accountant-administratieconsulent  
alternatieve genezer  
belastingconsulent  
bouwkundig architect  
dierenarts  
fysiotherapeut  
gerechtsdeurwaarder  
huidtherapeut  
huisarts  
interieurarchitect  
juridisch adviseur  
kunstenaar  
leraar  
logopedist  
medisch specialist  
notaris  
oefentherapeut Cesar/Menensdieck  
organisatieadviseur  
orthopedagoog  
raadgevend adviseur  
redacteur  
registeraccountant  
stedenbouwkundige  
tandarts  
tandarts-specialist  
tolkvertaler  
tuin- en landschapsarchitect  
verloskundige

**Een aan huis verbonden beroep****(niet-vrij beroep of bedrijf)**

autorijsschool  
bloemschikker  
computerservice  
decorateur  
fotograaf  
goud- en zilversmid  
glazenwasser  
hondentrimmer  
(muziek)instrumenten-, hoeden-, kaarsen-, klompen-,  
,lijsten-,meubel-, prothese-, zadelmaker  
kinderopvang  
koeriersdienst  
kookstudio  
nagelstudio/pedicure  
pottenbakker  
reisorganisatie  
reparatie van kleine consumentenartikelen  
(antiek, radio's, tv's, horloges, etc)  
schoonheidsspecialist  
traiteur, catering  
zonnebankstudio

Het uitgangspunt bij de activiteiten moet zijn dat de woonfunctie niet als overwegende functie wordt aangetaast en er geen onevenredige hinder ontstaat voor omwonenden. Indien het een activiteit betreft welke hierboven niet is genoemd, dient de aanvrager aan te tonen dat deze activiteit voldoet aan de hierboven genoemde definitie en qua aard, hinder en omvang gelijk te stellen is met één van de hierboven opgesomde aan huis verbonden beroepen. Het aantonen van onevenredige hinder zal op een woonerf anders zijn dan bij een dorpsontsuijtingweg.