

**GEMEENTE TUBBERGEN 105402 / 04-07-11**  
**ONTWERP 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 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.

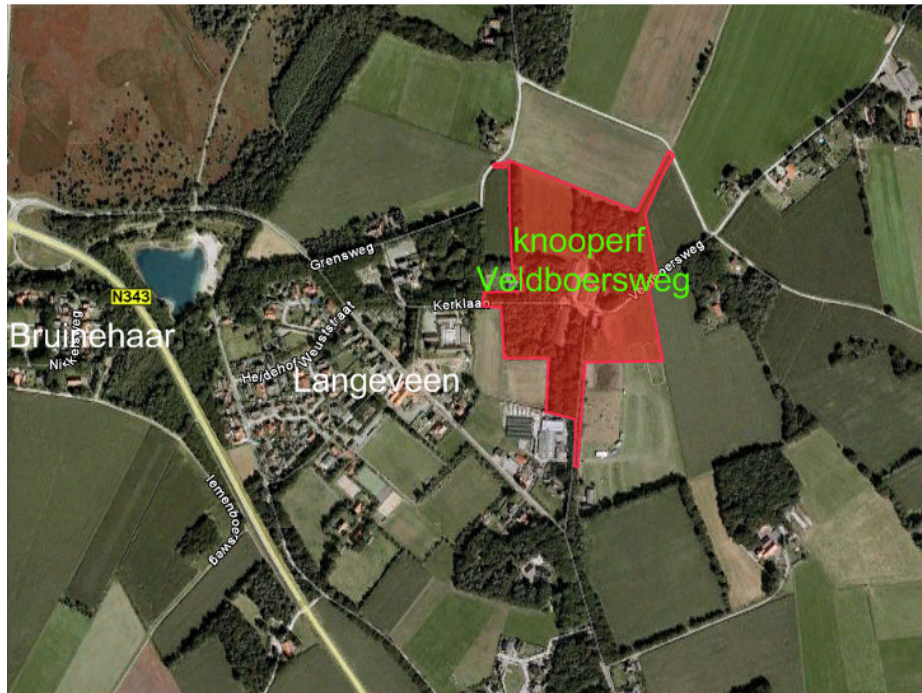
In opdracht van het samenwerkingsverband InnovatieNetwerk, Provincie Overijssel en gemeente Tubbergen zal het knooperf aan de Veldboersweg 4 in Langeveen als eerste pilot binnen het knoopervenproject ontwikkeld gaan worden. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de opgave met betrekking tot deze pilot.

### **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 Kadern 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 uitgangspunt 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 hoofdoelen:

- 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 'stuwwalellingen met vochtige zandige of kleiige bodems' en gedeeltelijk in het gebied "stuwwalellingen met een plaggende". 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 "stuwwalellingen 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 *Velspitsmuis* 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 waterkwaliteits-overwegingen **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, Stegink 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 groeimogelijkheden 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.

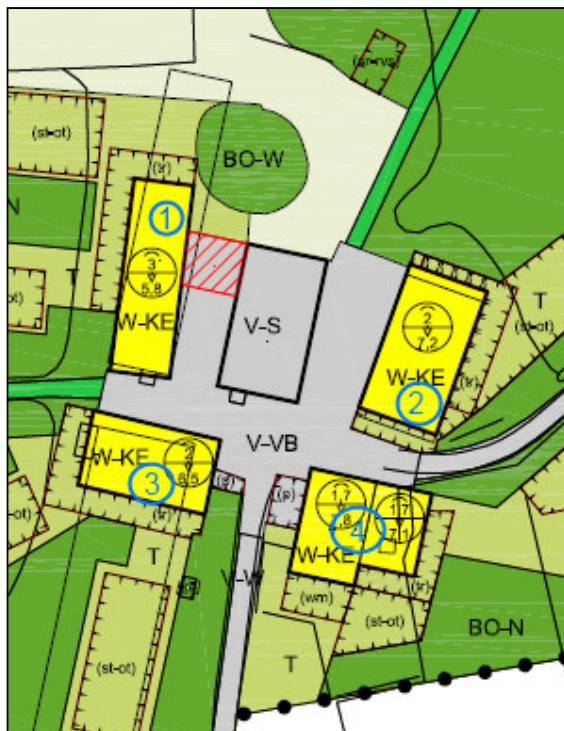
Het beleid van de gemeente is om zandwegen niet te verharden. De raad heeft echter bij de vaststelling van het LSP aangegeven dat de Veldboersweg ook verhard moet kunnen worden. In het bestemmingsplan is die mogelijkheid dan ook opgenomen.

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 bedrijfscategorieën (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 knooperfervanbeleid 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.

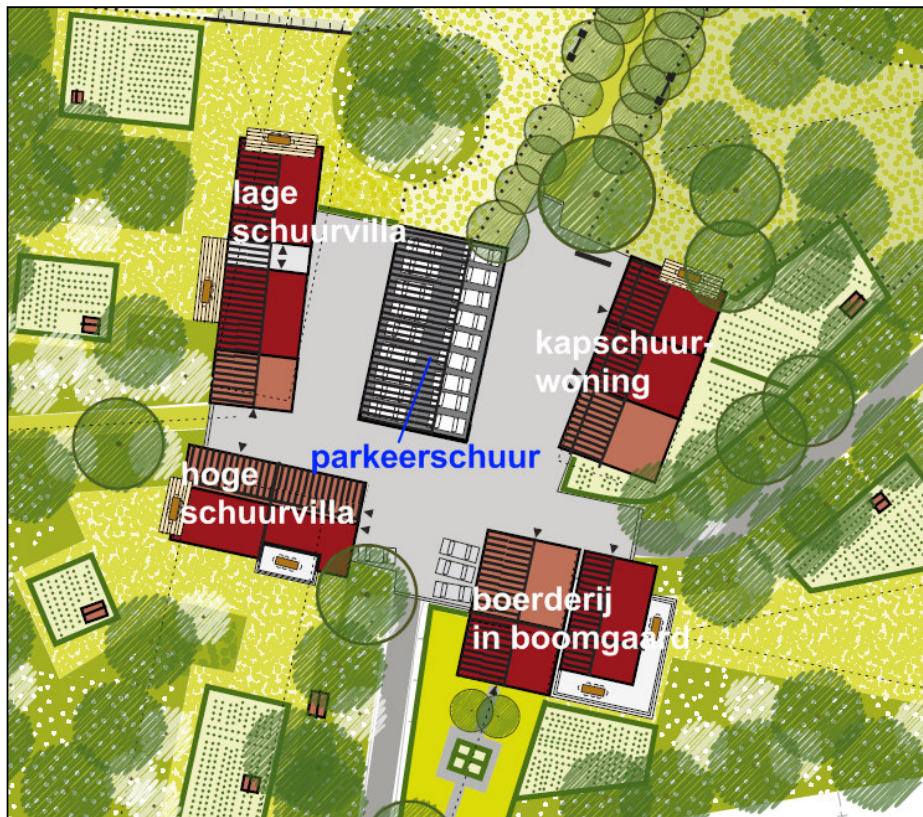
<sup>14)</sup> *Landschappelijk en stedenbouwkundig plan Eerste pilotknooperf De Veldboer te Langeveen (2010)*; Van Paridon x De Groot Landschapsarchitecten Amsterdam.

## 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 bedrijfjes, 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 productiebedrijfjes, 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

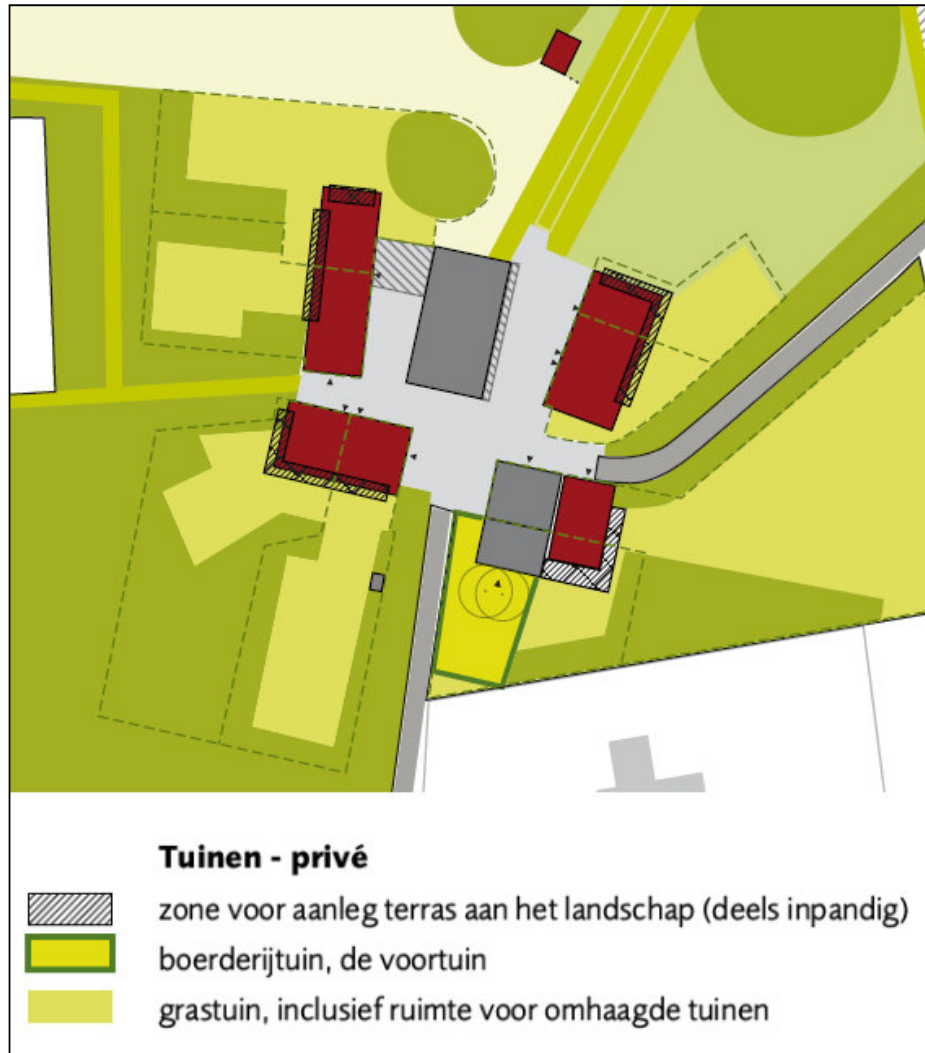
In het landschapsplan zijn drie typen tuinen aangegeven: De voortuin, de grastuinen en omhaagde tuinen (zie onderstaande figuur).

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 overal 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 inpandig 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 nastreefd. 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 verharden.

#### *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 grondexploitatieregeling 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 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

===