

Ruimtelijke onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

*Realisatie multifunctionele accommodatie (MFA) te
Langeveen*

Juli 2025

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Inleiding en aanduiding projectgebied	4
1.2	Beoordelingskader en belangenafweging	4
1.3	Leeswijzer	6
2.	Toekomstige situatie	7
2.1	Gewenst ontwikkeling	7
2.2	Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving	9
3.	Toetsing aan omgevingsplan	10
3.1	Geldend omgevingsplan	10
3.2	Toetsing aan het omgevingsplan	11
3.2.1	Strijdigheden met bestemmingsplan 'Kleine Kernen'	11
3.2.2	Bruidsschat	11
4.	Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg, participatie en bindend adviesrecht	12
4.1	Visie en beleid voor het projectgebied	12
4.1.1	Nationale omgevingsvisie	12
4.1.2	Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2024	13
4.1.3	Mijn Omgevingsvisie Tubbergen	20
4.1.4	Nota omgevingskwaliteit	21
4.2	Vorbereidingsfase / Verkenningfase met stakeholders	21
4.2.1	Vooroverleg provincie	21
4.2.2	Vooroverleg Waterschap Vechtstromen	21
4.2.3	Participatie omgeving	21
4.2.4	Bindend adviesrecht gemeenteraad	22
	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	23
5.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	23
5.2	m.e.r.-beoordeling	24
5.3	Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren	25
5.4	Gebiedsbescherming en soortenbescherming	26
5.4.1	Gebiedsbescherming	26
5.4.2	Soortenbescherming	28
5.5	Luchtkwaliteit	29
5.6	Geluid	30
5.7	Geur	34
5.8	Omgevingsveiligheid	35
5.9	Trilling	37
5.10	Archeologie en cultuurhistorie	37
5.11	Bodem	38
5.12	Waterbelang	39
5.12.1	Vigerend beleid	39
5.12.2	Wateraspecten	40
5.12.3	Watertoetsproces en waterhuishouding projectgebied	40
5.1.4	Conclusie	41
5.	Financiële haalbaarheid	42
6.	Voorwaarden omgevingsvergunning	43
	Bijlagen bij de ruimtelijke motivering	44
Bijlage 1	Ruimtelijk kwaliteitsplan	44
Bijlage 2	Participatieverslag	45

Bijlage 3	Aanmeldnotitie project m.e.r.-beoordeling.....	46
Bijlage 4	Verkeersonderzoek.....	47
Bijlage 5	Parkeerbalans en parkeerdruk	48
Bijlage 6	Onderzoek stikstofdepositie	49
Bijlage 7	Quickscan natuurwaardenonderzoek	50
Bijlage 8	Archeologisch onderzoek	51
Bijlage 9	Verkennd bodemonderzoek	52
Bijlage 10	Waterhuishoudkundig plan	53
Bijlage 11	Verhardingstekening.....	54

1. Inleiding

1.1 Inleiding en aanduiding projectgebied

In het kader van het stimuleren van de leefbaarheid van de dorpen Langeveen en Bruinehaar, in de gemeente Tubbergen, ligt er een grote opgave om noodzakelijke stappen te zetten in de kwaliteit van meerdere maatschappelijke functies. Om deze reden is het plan opgevat om een nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA) te realiseren. De beoogde locatie van de MFA bevindt zich op de hoek van de Hardenbergerweg en de Iemenboersweg. Binnen het projectgebied bevinden zich de voetbalvelden en clubgebouwen van voetbalvereniging VV Langeveen, twee tennisvelden en een handbalveld, met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen.

De ontwikkeling betreft het realiseren van een nieuwe gezamenlijke maatschappelijke accommodatie waarmee meerdere functies onder één dak komen. De nieuwe MFA biedt ruimte aan de sportverenigingen, de basisschool, het gemeenschapshuis en mogelijk andere organisaties zoals een fysiotherapiepraktijk, kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang. De nieuwe accommodatie vervangt de bestaande en verouderde verspreid liggende bebouwing en creëert een nieuwe dorpsontmoetingsplek centraal in het dorp Langeveen. Daarnaast wordt de bijbehorende openbare ruimte heringericht.

Voorliggende ontwikkeling geeft uitvoering aan de Kernagenda voor Langeveen-Bruinehaar voor het thema 'Samenvoegen Maatschappelijk Vastgoed'. Het initiatief om van onderop te bouwen aan een Multifunctionele Accommodatie (MFA) voor Langeveen en Bruinehaar is voortgekomen vanuit meerdere sportverenigingen. Binnen Langeveen zijn er vele verenigingen met huisvestingsproblemen. De velden van de tennis en handbal zijn aan onderhoud toe. Tevens kan de handbal geen gebruik maken van de douches in haar kleedkamers en is het gebouw van de voetbal aan vervanging toe. De sportverenigingen zijn in gesprek gegaan om te komen tot een gezamenlijk accommodatie.

Gedurende het proces zijn tevens de Mariaschool Langeveen en gemeenschapsruimte 'De Gaarf' betrokken geraakt. De Mariaschool in Langeveen dateert uit 1960. Het gebouw is technisch en functioneel verouderd en voldoet niet aan de hedendaagse onderwijskundige eisen en visie van de school. Door de combinatie van nieuwbouw voor de binnensport, De Gaarf en de Mariaschool zijn voor alle partijen de toekomstplannen op een zo'n efficiënt mogelijke manier te behalen.

Door het realiseren van het MFA gebouw met ruimten voor een basisschool, kinderdagverblijf en andere maatschappelijke voorzieningen wordt invulling gegeven aan een concrete behoefte. Hiermee wordt een sociale en maatschappelijke meerwaarde voor de samenleving geleverd.

Om het voornemen mogelijk te maken, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Hiervoor dient op basis van artikel 8.0 lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) te worden aangetoond dat de BOPA in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Beoordelingskader en belangenafweging

Beoordelingskader

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan.

Bij vergunningverlening van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geldt enerzijds dat een vergunning voor de activiteiten alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving en milieu relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader worden onderzocht en afgewogen.

De taak om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ligt primair bij de gemeente. De beleidsruimte van de gemeente wordt op verschillende manieren ingekaderd. De belangrijkste zijn de instructieregels van het Rijk en de provincie. Op basis van artikel 8.0b lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de volgende regels en instructies van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld.

Bij de beoordeling of wij een vergunning willen verlenen voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit is rekening gehouden met deze regels dan wel zijn deze regels betrokken of in acht genomen. Daarnaast heeft de gemeente haar beleidsruimte ingevuld met beleidsregels voor de fysieke leefomgeving, zodat de buitenplanse omgevingsplanactiviteit ook hieraan wordt getoetst. Het gaat hier om de omgevingsvisie en de andere beleidsdocumenten voor de verschillende specifieke onderdelen.

De gemeenteraad heeft een aantal gevallen aangewezen waarvoor een bindend advies van de gemeenteraad is vereist alvorens de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit vergunning verleend kan worden. Wanneer de gemeenteraad een negatief advies geeft moet de gevraagde vergunning door het college worden geweigerd.

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit projectgebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen. De aanvrager wenst de gevraagde activiteiten te realiseren. De gemeente wenst de doelen uit haar beleid te verwezenlijken. De belangen van de omwonenden zijn gelegen in een goed woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven hebben belang bij een ongehinderde bedrijfsvoering en een goed werkklimaat.

Belangenafweging

Het college heeft bij het bepalen om wel of geen vergunning te verlenen om af te wijken van het omgevingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende functies en maatvoeringen vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is.

Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de gemeente bestaan over de wenselijk geachte ontwikkelingen in het projectgebied. Verder mag het project niet in strijd zijn met de instructie(regels)s van het Rijk en de provincie. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit projectgebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze worden afgewogen.

Ondanks dat het project in strijd is met het omgevingsplan kan de omgevingsvergunning voor het project worden verleend, omdat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Zoals uit de hierna opgenomen hoofdstukken blijkt draagt het project bij aan de visie en beleid die de gemeente voor dit projectgebied heeft en blijkt dat wordt voldaan de instructieregels van het Rijk en provincie. In de voorbereidingsfase heeft bestuurlijke afstemming plaatsgevonden. Provincie en het waterschap zijn akkoord met het project. Ook de gemeenteraad heeft een positief advies gegeven. Verder is het project afgestemd met omwonenden en heeft initiatiefnemer daarvan een verslag overgelegd. Voorts zijn in hoofdstuk 5 de ruimtelijk relevante aspecten voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit afgewogen. Gelet op voorgaande overwegingen zijn er in hoofdstuk 7 voorwaarden aan de vergunning verbonden voor de ontwikkeling van het project.

Gelet op alle aspecten die zijn afgewogen en de belangen van omwonenden, levert de omgevingsvergunning geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. Het verlenen van de omgevingsvergunning is evenwichtig en geschikt om het project te realiseren.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Hoofdstuk 4 omschrijft de toetsing van de ontwikkeling aan de visie en beleid voor het projectgebied op rijks-, provinciaals en gemeentelijk niveau. Daarna wordt ingegaan op de resultaten van het (bestuurlijk) vooroverleg, het participatietraject en of een bindend advies van de gemeenteraad benodigd is. In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. In hoofdstuk 6 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Tot slot zijn in hoofdstuk 7 de voorwaarden opgenomen die aan deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit vergunning zijn verbonden.

2. Toekomstige situatie

2.1 Gewenst ontwikkeling

Stichting Maatschappelijk Vastgoed Langeveen is voornemens een nieuwe multifunctionele accommodatie te realiseren in het dorpscentrum van Langeveen. Met het realiseren van deze kwalitatief hoogwaardige accommodatie vindt een forse kwaliteitsimpuls plaats in het maatschappelijk vastgoed binnen de gemeente Tubbergen, specifiek het dorp Langeveen.

De nieuwe MFA wordt beoogd ten zuiden van het huidige hoofdveld en dient onder andere ter vervanging van de huidige accommodatie van de sportverenigingen zoals beschreven in het vorige hoofdstuk. Tevens zal de MFA ruimte bieden voor een basisschool, het gemeenschapshuis en mogelijk andere organisaties zoals een fysiotherapiepraktijk, kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang. De nieuwe accommodatie zal op termijn de bestaande omliggende en verouderde sportaccommodaties en school- en dorpshuisgebouwen vervangen en creëert een nieuwe duurzame dorpsontmoetingsplek centraal in het dorp Langeveen. Daarnaast wordt de bijbehorende openbare ruimte heringericht.

De MFA krijgt een oppervlakte van circa 3.300 m² en zal bestaan uit twee bouwlagen. Het gebouw krijgt een bouwhoogte van 9,2 meter. De MFA zal ruimte bieden voor meerdere functies, te weten sport, onderwijs, buitenschoolse opvang/KDV, een fysiotherapiepraktijk en gemeenschappelijke ruimtes. Op de begane grond van het MFA gebouw zullen de volgende functies worden gerealiseerd;

- Basisschool;
- Buitenschoolse opvang/kinderdagverblijf;
- Sportvoorzieningen;

Op de verdieping worden de volgende functies beoogd:

- Basisschool;
- Fysiotherapiepraktijk;
- Sportvoorzieningen;
- Overige gemeenschappelijke ruimten;

De voornaamste verandering in het projectgebied betreft de realisatie van het nieuwe MFA-gebouw ten zuidoosten van het voetbalveld. Met de ontwikkeling wordt voorzien in de huidige behoefte van de tennis-, handbal- en voetbalverenigingen binnen het dorp. Tevens wordt op termijn voorzien in de behoefte van maatschappelijke instellingen als de Mariaschool, het dorpshuis 'De Gaarf' en van de Pancratiuskerk Langeveen. Daarnaast zijn vitale gezondheidsvoorzieningen beperkt aanwezig en decentraal gevestigd. Met de realisatie van een MFA op een centrale plek in Langeveen wordt een sociale en maatschappelijke meerwaarde gecreëerd en wordt voorzien in een concrete behoefte aan kwalitatief hoogwaardige maatschappelijke faciliteiten. Na het in gebruik nemen van de MFA zullen de bovenstaande voorzieningen verhuizen naar de MFA. Na deze verhuizing zal het huidige vastgoed vrij komen voor herontwikkeling.

Binnen het projectgebied vinden diverse functies een plek. Het voetbalveld (hoofdveld) behoudt zijn bestaande locatie. Het MFA wordt hier tegenaan gebouwd. Het trainingsveld wordt gesitueerd aan de andere zijde van het MFA (zuidoost). Naast het MFA gebouw aan de zijde van de Hardenbergerweg wordt een natuurspeelterrein voor de basisschool, BSO en KDV aangelegd.

Ten oosten van het MFA gebouw, worden twee tennisvelden aangelegd. Deze velden liggen op korte afstand van de woningen aan de Bruinehaarsweg 68 en 70. Tussen de tennisbaan en de woningen komt een robuuste bossingel. Daarnaast worden de lichtmasten zodanig gericht dat lichthinder tot een minimum wordt beperkt.

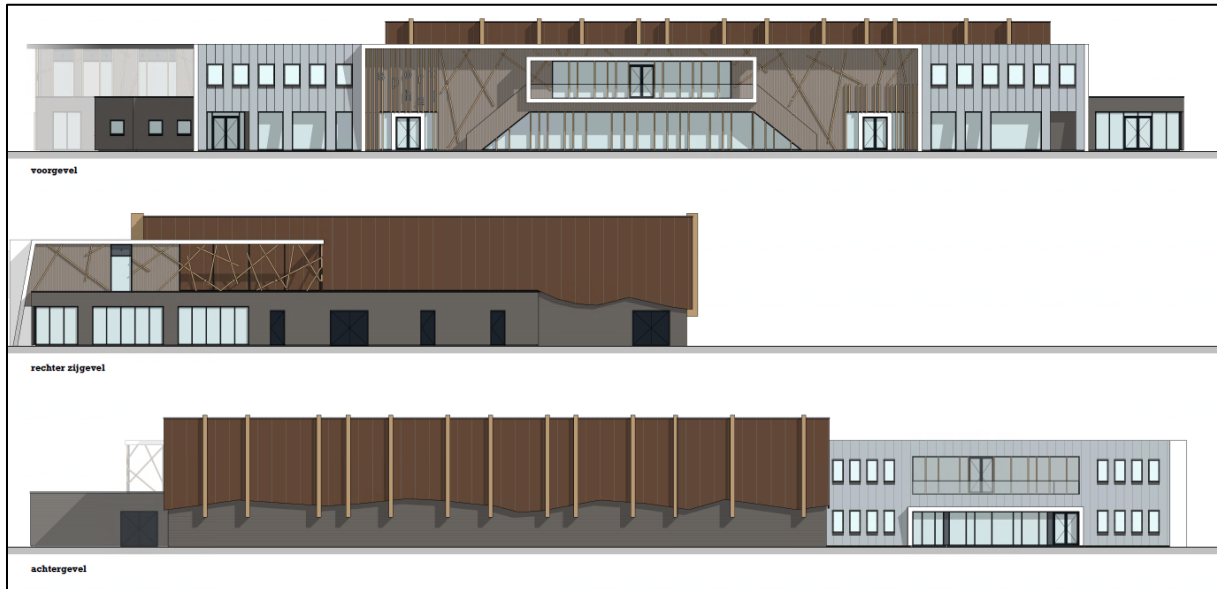


A:	Bestaand groen in plangebied.	P:	Opslag plek voor groenafval.
B:	Nieuw aan te planten bomen.	Q:	Ambulance route richting het hoofdveld.
C:	Nieuw te realiseren MFA-gebouw.	R:	Nieuw te realiseren hagen.
D:	Speelsterrein bijbehorend bij de school.	S:	Nieuw te realiseren landschappelijke haag.
E:	Bestaand en behouden hoofdveld voetbal.	T:	Opslag plaats voor de doeltjes.
F:	Trainingsveld voetbal.	U:	Bankjes.
G:	Tennisbanen (2 stuks).	V:	Wandelgebied.
H:	Wadi.	W:	Poortjes op de overgang van fietspad/ fietsparkeren naar het wandelgebied.
I:	Parkeren op grasbeton, rijbanen verhard (45 stuks).	X:	Rijbaan enkel voor laden/lossen of bij gebruik van de invalidenparkeerplaatsen bij de huisarts. Afgesloten met een paaltje.
J:	Parkeren op grasbeton, rijbanen verhard (49 stuks parkeerplaatsen waarvan 4 invalide).	Y:	Brandweer opstelplaats voor bluswagens.
K:	Fietsparkeren, in totaal circa 285 plekken.	Z:	Nieuw aan te planten bos.
L:	Fietspad.		
M:	Riiooloverstort.		
N:	Beheerpad.		
O:	Scheiding tussen plangebied en tuin i.v.m. kinderen en de vijver. Dit wordt gedaan met een keerwand langs grens in combinatie met een hekwerk.		

Afbeelding 2.1: Situatietekening planvoornemen (Bron: N+L Landschapsonwerpers)

2.2 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving

De MFA wordt centraal in het projectgebied gerealiseerd, ten zuidoosten van het voetbalveld. Het gebouw krijgt een oppervlakte van circa 3.300 m² en zal bestaan uit twee bouwlagen. De bouwhoogte van het gebouw bedraagt maximaal 9,2 meter. In onderstaande afbeelding zijn ter illustratie aanzichten opgenomen van de voor-, rechter- en achtergevel van het te realiseren gebouw. Voor de complete stukken wordt verwezen naar de aanvraag omgevingsvergunning voor de ruimtelijke bouwactiviteit.



Afbeelding 2.2: Aanzicht voor-, rechter- en achtergevel van de MFA (Bron: PR8 Architecten)

Voor de inpassing van de MFA en de inrichting van het projectgebied is verder een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, dat is opgenomen in Bijlage 1 van deze ruimtelijke motivering. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de inrichting van het projectgebied.

Een groot deel van de bestaande groenstructuren en bestaande bomen blijven behouden. Aanvullend hierop worden nieuwe groenstructuren en bomen aangelegd, bijvoorbeeld ten zuiden van het voetbalveld en tennisveld als buffer naar de woonfuncties aan de Bruinehaarsweg. Langs de Hardenbergerweg ter plaatse van het MFA en natuurspeelsterrein wordt de bestaande groenstructuur verwijderd om een open beekdal te creëren. De te behouden en nieuw aan te leggen groenstructuren zijn vastgelegd in een groenplan.

Op het gebied van waterhuishouding wordt het beekdal grotendeels hersteld. Het trainingsveld en natuurspeelsterrein worden binnen het beekdal gesitueerd. Naast de tennisvelden wordt een wadi aangelegd die gaat zorgen voor de waterberging van het nieuwe MFA gebouw en bijbehorende verharding. Voor de gehele inrichting wordt verwezen naar afbeelding 2.1 en bijlage 1. De uitvoering van de landschapsmaatregelen wordt als voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

3. Toetsing aan omgevingsplan

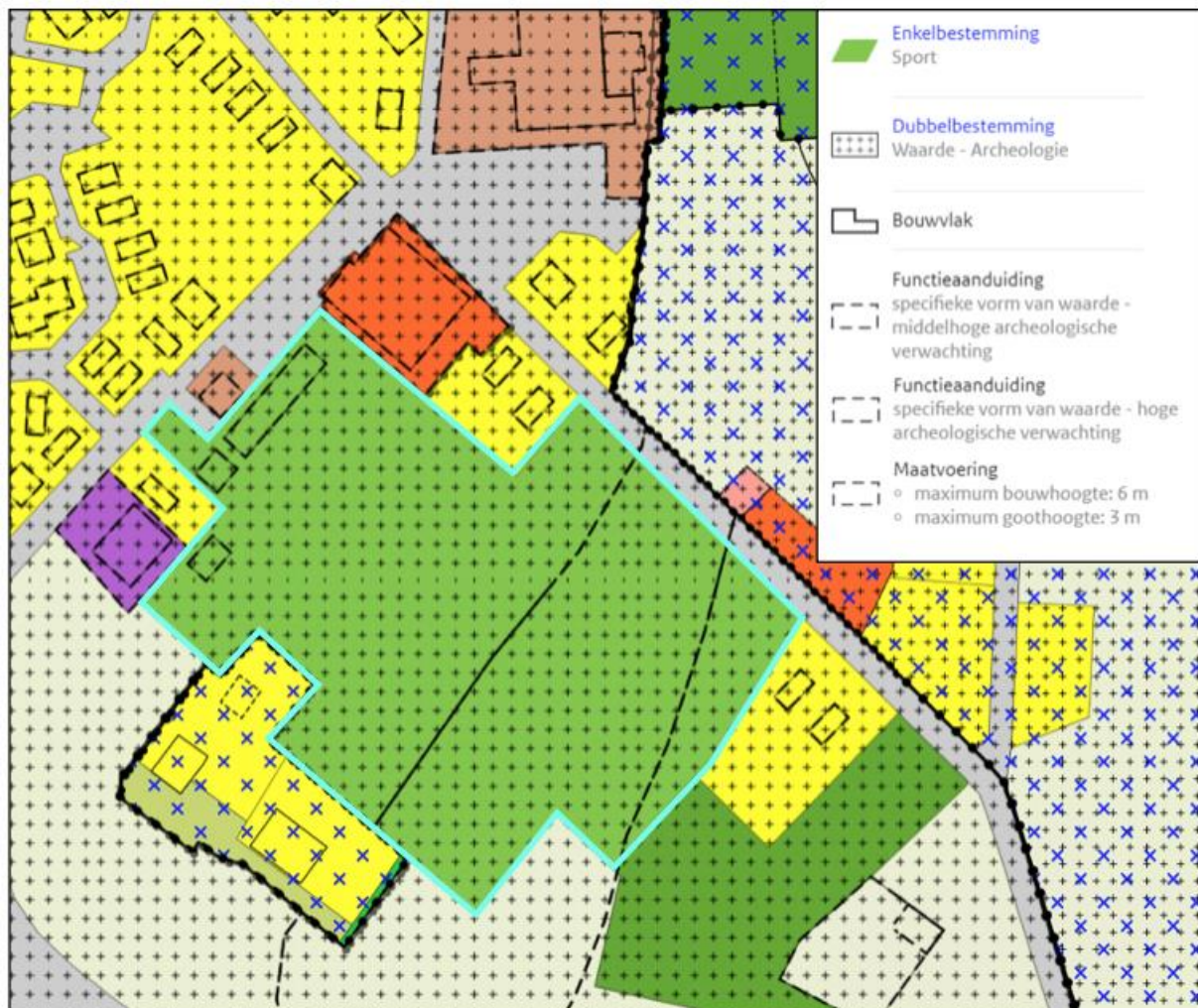
3.1 Geldend omgevingsplan

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Tubbergen. Ter plaatse van het projectgebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat ter plaatse uit de volgende documenten:

- Omgevingsplan gemeente Tubbergen;
- Bestemmingsplan 'Kleine Kernen';
- (veeg)bestemmingsplan kernen gemeente Tubbergen.

Voor de duiding van het planologisch regime van het projectgebied is met name het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' van belang. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie namelijk uitsluitend de regels van de bruidsschat.

De gronden zijn voorzien van de enkelbestemming 'Sport'. Verder geldt voor de locatie van het projectgebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met aanduidingen 'hoge archeologische verwachting' en 'middelhoge archeologische verwachting'. In afbeelding 3.1 wordt dit zichtbaar gemaakt, waarin het projectgebied is aangeduid met de lichtblauwe contour.



Afbeelding 3.1: Verbeelding bestemmingsplan "Kleine kernen" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

3.2 Toetsing aan het omgevingsplan

Het initiatief heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- de technische bouwactiviteit;
- de ruimtelijke bouwactiviteit en;
- het anders gebruiken van een deel van het nieuwe bouwwerk en de omliggende gronden dan de geldende planologische functie.

3.2.1 Strijdigheden met bestemmingsplan 'Kleine Kernen'

Het voornemen voorziet in de realisatie van een MFA binnen de functie 'Sport'. Ter plaatse van de beoogde locatie is geen bouwvlak aanwezig. Tevens passen de beoogde maatschappelijke functies niet binnen de gebruiksmogelijkheden van de functie 'Sport'. Samenvattend passen de beoogde activiteiten niet binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De BOPA zorgt voor het gewenste juridisch-planologische kader. Een omgevingsvergunning voor een BOPA kan op basis van artikel 8.0 Bkl worden verleend, wanneer dit in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

3.2.2. Bruidsschat

De bruidsschat bevat regels over onderwerpen die tot het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet in nationale regelgeving waren opgenomen (door het Rijk opgestelde regels). Onder de Omgevingswet worden deze door gemeenten geregeld. De bruidsschat maakt onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De bruidsschat bevat regels op het gebied van bouwen, milieubelastende activiteiten en overige activiteiten en is opgenomen in hoofdstuk 22 van de regels van het omgevingsplan. Het grootste gedeelte van deze regels is gericht op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit geldt bijvoorbeeld voor milieuregels (zoals regels over geurnormen en de afstand tot een geurgevoelig object). Voor dat deel van de regels geldt dat het mogelijk is om van het omgevingsplan af te wijken.

In dit geval zijn met name artikel 22.26 en 22.29 van de bruidsschat van belang. Op basis van deze artikelen is het verboden zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken. Op basis van artikel 22.29, eerste lid aanhef en onder a, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als de activiteit niet in strijd is met de in dit omgevingsplan gestelde regels over het **bouwen**, in stand houden en **gebruiken** van bouwwerken.

Op basis van het beschreven planologisch regime in paragraaf 3.2.1 wordt hier niet aan voldaan, aangezien de benodigde bouw- en gebruiksregels ontbreken om de gewenste MFA te bouwen en te gebruiken voor de beoogde sport- en maatschappelijke doeleinden.

4. Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg, participatie en bindend adviesrecht

4.1 Visie en beleid voor het projectgebied

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

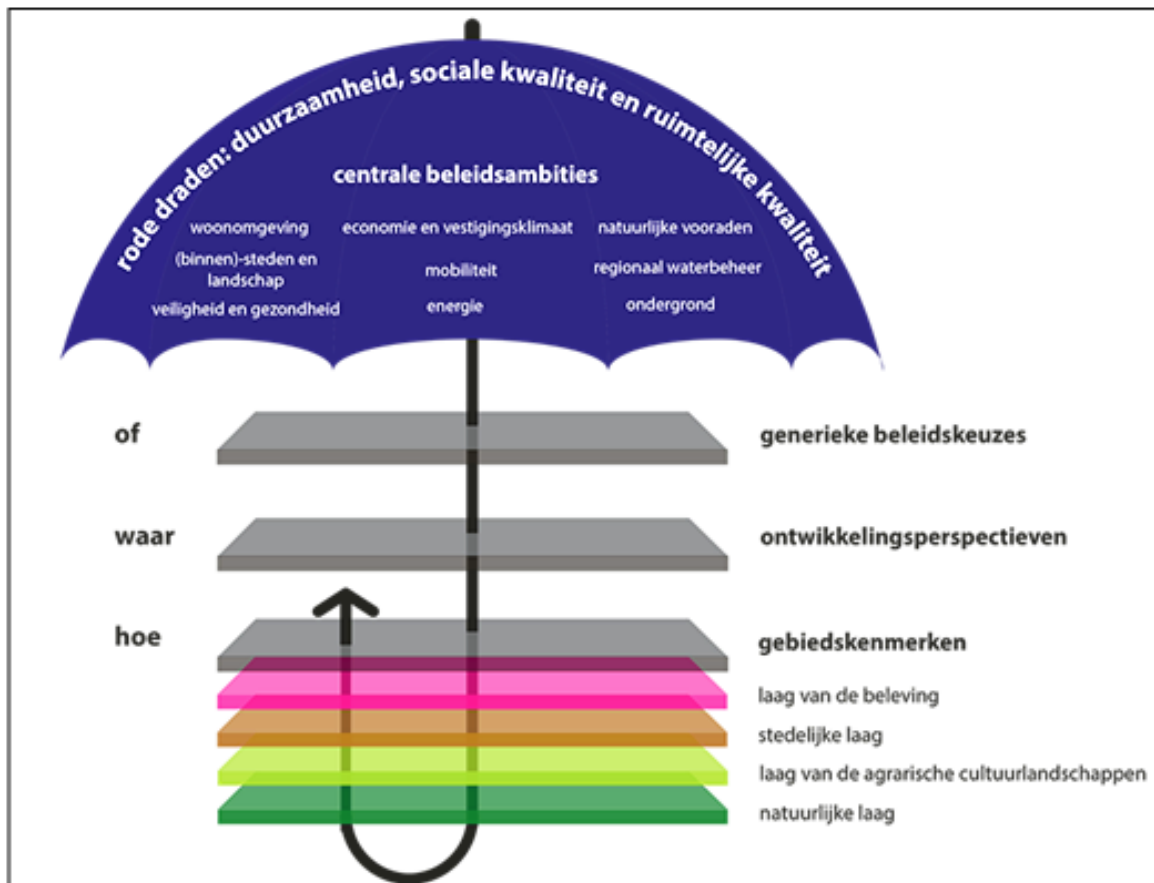
Met het voornemen wordt een nieuwe dorpsontmoetingsplaats gerealiseerd waarbinnen een verscheidenheid aan voorzieningen worden ondergebracht, bedoeld om te voorzien in de behoefte van het dorp Langeveen. De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Er wordt in een bescheiden mate een bijdrage geleverd aan de nationale prioriteiten binnen de thema's energietransitie en duurzaamheid, aangezien de verspreid liggende bestaande en verouderde bebouwing wordt vervangen door een moderne, kwalitatief hoogwaardige accommodatie. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor het voornemen.

4.1.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2024

4.1.2.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Overijssel bestaat uit drie delen: een deel Visie, een deel Beleid en een deel Uitwerking. Naast de Omgevingsvisie Overijssel 2017, is er de Omgevingsverordening Overijssel 2024 en de Catalogus Gebiedskenmerken.

De opgaven en kansen waar de provincie voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Dit is het vertrekpunt voor alle projecten en initiatieven in de provincie Overijssel. Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de visie wordt het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel' gebruikt. Dit model bestaat uit drie stappen. In deze stappen wordt bepaald of een initiatief binnen de visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.1.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

In deze paragraaf wordt het plan getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Ten eerste wordt bepaald of het voornemen past binnen de Omgevingsvisie. Aan de hand van de ontwikkelingsperspectieven wordt bepaald waar de ontwikkeling past. Ten slotte wordt bepaald hoe de ontwikkeling in de visie past, aan de hand van de gebiedskenmerken.

Of – generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening. Voor de beoogde activiteiten zijn onderstaande artikelen uit de verordening van belang. Met de cursieve tekst wordt getoetst aan de betreffende artikelen.

Artikel 4.4: Principe van concentratie

Artikel 4.4 bepaalt dat een omgevingsplan de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen alleen mogelijk maakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen. Daarbij geldt voor bedrijventerreinen dat lokale behoefte wordt ingevuld als bedoeld voor lokaal gewortelde bedrijvigheid.

Artikel 4.5 lid 1: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:
 - a. er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;

- b. de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en
- c. mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Artikel 4.8: Ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

Artikel 4.11 lid 1 : Kwaliteitsimpuls Groen Omgeving

Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als:

- a. daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;
- b. het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving; en
- c. in het geval de nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding plaatsvindt op gronden binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water de compensatie bedoeld in onderdeel b gericht is op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van een multifunctionele accommodatie in de kern van Langeveen. Het gebouw dient ter vervanging van verouderd maatschappelijk vastgoed in Langeveen en biedt ruimte voor sportvoorzieningen, een dorps huis en andere maatschappelijke voorzieningen zoals een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang. Deze functies liggen momenteel verspreid in voorgenoemde dorpskernen en zullen op termijn worden gesloopt en daarmee vrij komen voor herontwikkeling.

Op de nieuwe locatie wordt voorzien in een combinatie van deze functies met een minimaal gebruik van de openbare ruimte. Nieuwbouw is noodzakelijk aangezien de bestaande voorzieningen verouderd zijn en de mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut. De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom en heeft reeds een stedelijke functie, namelijk Sport. Er wordt daarmee geen beslag gedaan op de Groene Omgeving. Wel wordt een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit geleverd door het landschappelijk inpassen van het projectgebied. Samengevat voldoet het voornemen aan artikel 4.4, 4.5, 4.8 en 4.11 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.13 lid 1 Klimaatrobuust water- en bodemsysteem

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt als onderbouwd is dat deze ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem.

Ten behoeve van het behoud en versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Korthedshalve wordt verwezen paragraaf 5.12. Op deze plek wordt geconcludeerd dat het project voldoet aan artikel 4.13.

Artikel 4.55 nieuwe ontwikkelingen in Nationaal Landschap Noordoost-Twente

1. Een omgevingsplan voorziet alleen in nieuwe ontwikkelingen binnen het nationaal Landschap Noordoost-Twente als die nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten van dat landschap.
2. De kernkwaliteiten van het nationaal Landschap Noordoost-Twente zijn:
 - a. het samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;
 - b. de grote mate van kleinschaligheid;
 - c. het groene karakter.

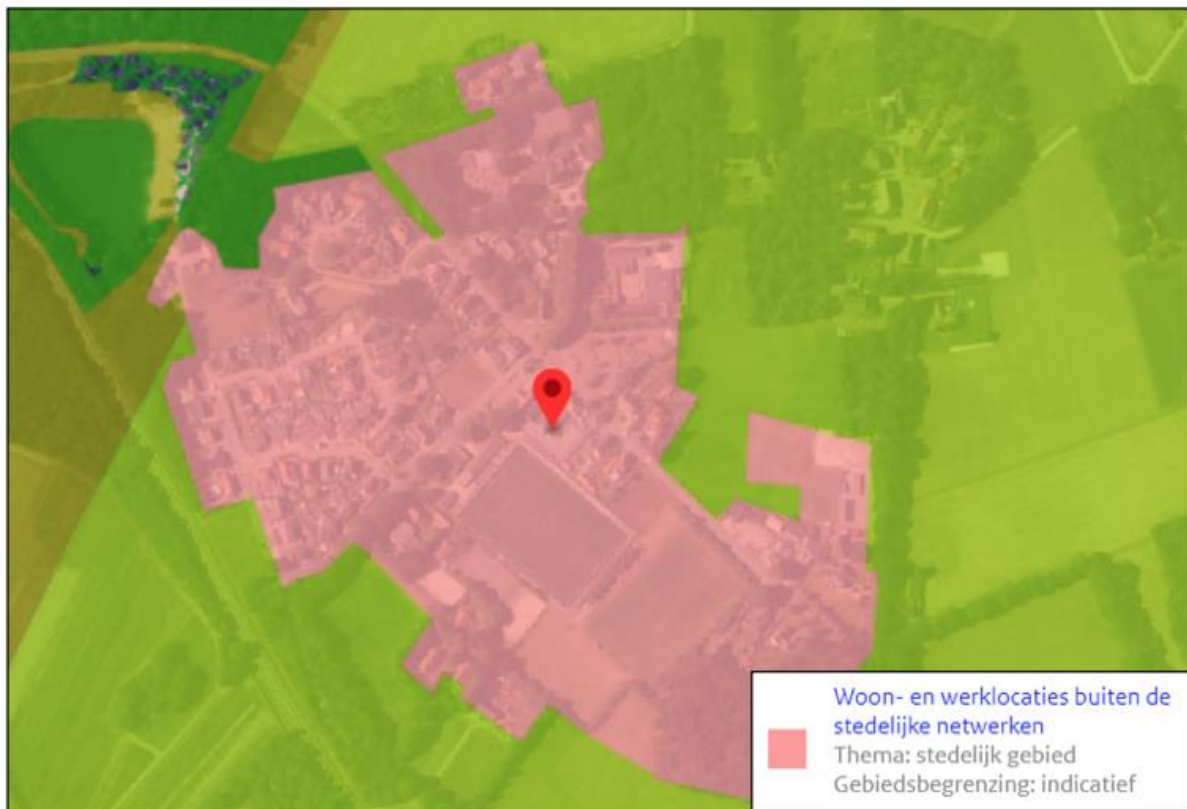
Het projectgebied ligt aan de rand van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente. Ondanks de beperkte ruimte binnen het projectgebied en de ligging binnen de bebouwde kom wordt voorzien in een aanzienlijke kwaliteitsimpuls. Deze vinden met name plaats in het versterken van het groene karakter van het projectgebied, door de aanplant van een nieuw bos, nieuwe bomen en hagen. Geconcludeerd wordt dat het project voldoet aan artikel 4.55 van de Omgevingsverordening.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten.

Het projectgebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 4.2 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken”

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering

en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval wordt binnen het projectgebied de bestaande verouderde gebouwen van de sportverenigingen gesloopt en wordt één multifunctionele accommodatie gerealiseerd. In de MFA komen meerdere maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van het dorp Langeveen. Deze functies passen uitstekend binnen het ontwikkelingsperspectief van de woon- en werklocaties.

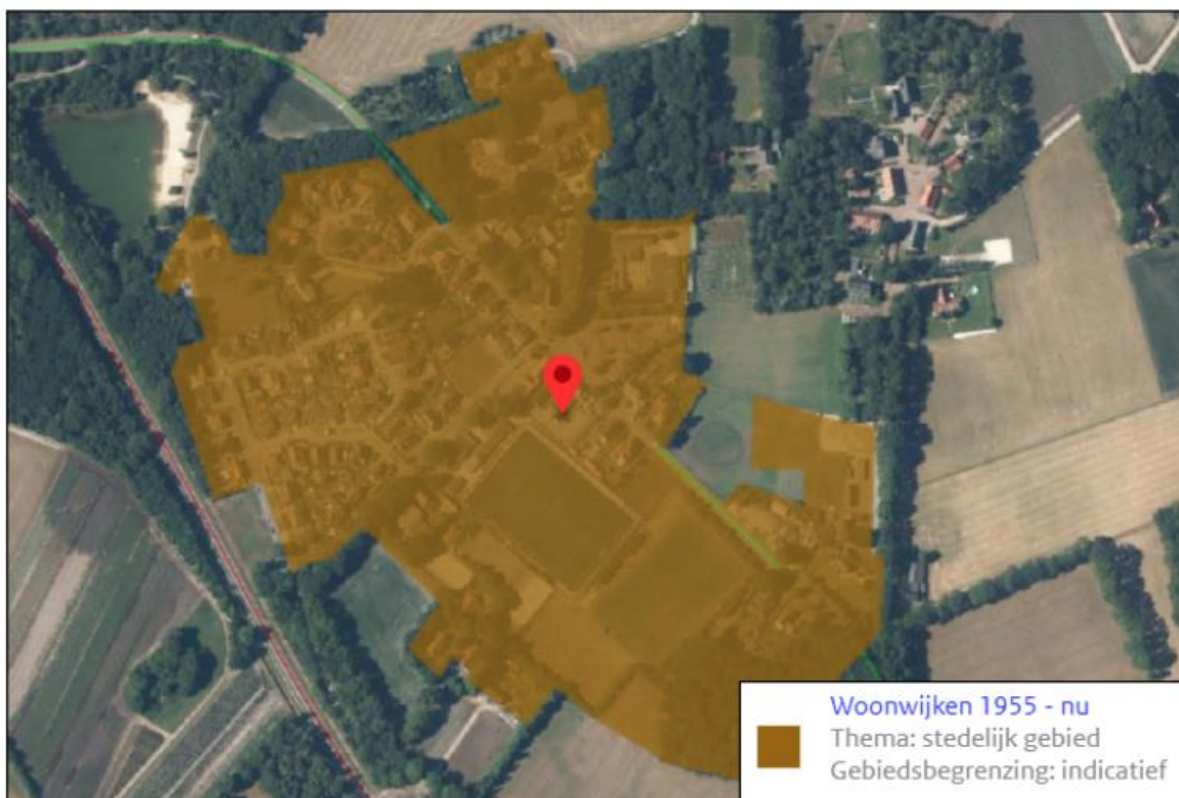
Hoe – gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Natuurlijke laag” en de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” kunnen in dit geval buiten beschouwing blijven, vanwege de binnenstedelijke ligging van het projectgebied en het feit dat de natuurlijke waarden niet meer voorkomen. Daarnaast wordt de “Laag van de beleving” buiten beschouwing gelaten, omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het projectgebied van toepassing zijn.

1. De 'Stedelijke laag'

In de “Stedelijke laag” ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het projectgebied is gelegen in het gebiedstype “Woonwijken 1955 - nu”, dit is in afbeelding 4.3 weergegeven.



Afbeelding 4.3: Uitsnede Stedelijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Woonwijken 1955 – nu”

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing. Als herstructurering etc. plaats vindt in de tuindorpen en fabriekswijken, dan voegt de vernieuwde/nieuwe bebouwing zich in de structuur van de bebouwde massa en groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details. Verder wordt gestuurd op hergebruik/reanimatie van cultureel erfgoed.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

De voorgenomen ontwikkeling is zowel vanuit functioneel als stedenbouwkundig oogpunt passend in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aansluit op de kenmerken en uitgangspunten van de “Stedelijke laag”.

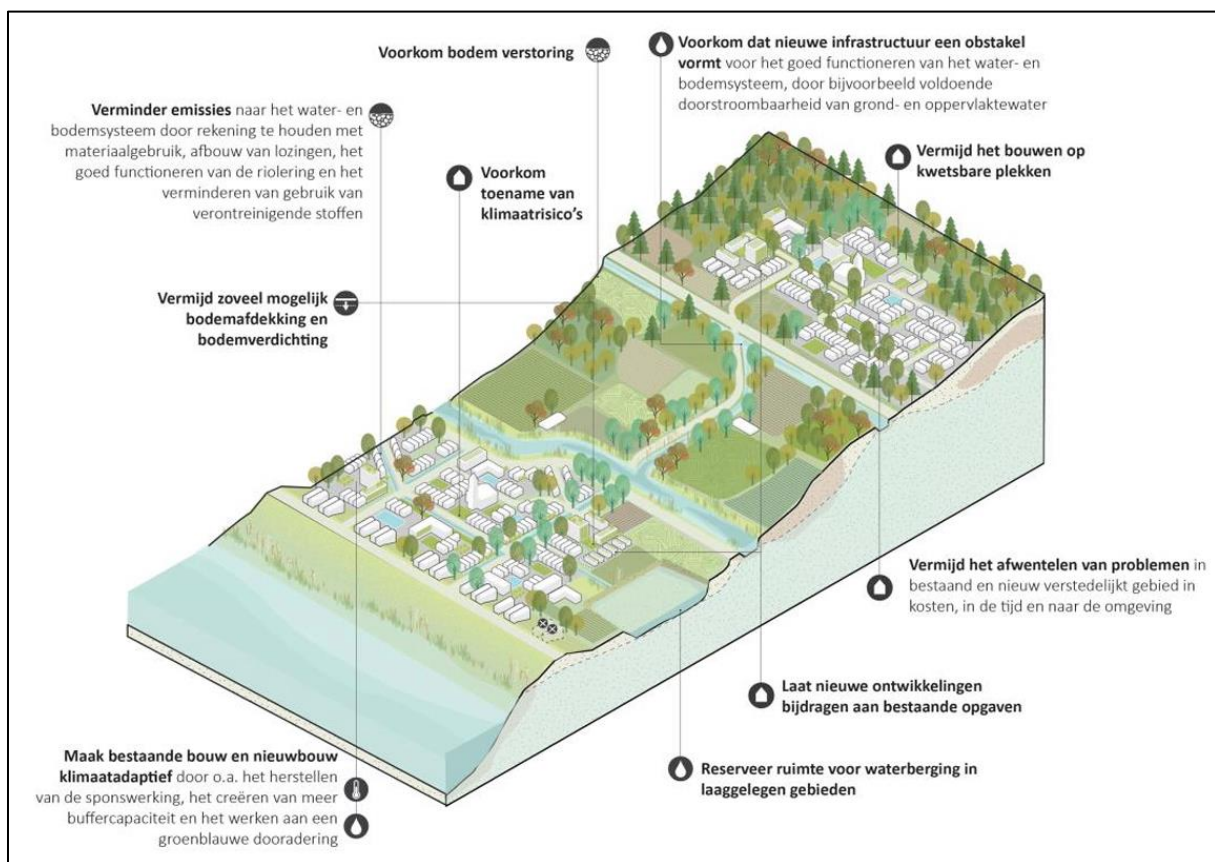
4.1.2.3 Bouwsteen water en bodem sturend in Overijssel

De ruimte in verstedelijkt gebied en buitengebied staat meer dan ooit onder druk. We moeten in Nederland voorbereid zijn op de gevolgen van klimaatverandering, op perioden met teveel en te weinig water. De emissie van stikstof en broeikasgassen moet verminderen en de water- en bodemkwaliteit en biodiversiteit verbeteren. Stuk voor stuk complexe natuur- en klimaatopgaven die ruimtelijke keuzes direct beïnvloeden, met elkaar verbonden zijn en tegelijkertijd worden gerealiseerd. We hebben

daarnaast ook nog een grote verstedelijkingsopgave, woningbouwopgave, energietransitie en opgave op het gebied van mobiliteit. De ruimtelijke ordening is daarbij niet meer leidend, maar moet rekening houden met de werking van het water- en bodemsysteem.

Om inzicht te krijgen in wat water en bodem sturend betekent, geeft de provincie Overijssel in de 'Bouwsteen water en bodem sturend in Overijssel' inzicht in de ruimtelijke gevolgen van keuzes. Deze maakt de provincie samen met gebiedspartners als waterschappen en gemeenten, natuurbeheerders, landbouw- en andere belangenorganisaties. Voorliggende bouwsteen geeft handvatten hoe water en bodem sturend in de ruimtelijke inrichting samen concreet kunnen worden gemaakt voor ruimtelijke opgaven, zodat we samen toewerken naar een klimaatrobuuster water- en bodemsysteem in Overijssel.

Het projectgebied in Langeveen ligt in het bestaand verstedelijkt gebied. In de bouwsteen wordt voor dit gebied gewerkt aan de hand van een aantal richtinggevende uitspraken, die zijn opgenomen in afbeelding 4.4.



Afbeelding 4.4: Richtinggevende uitspraken verstedelijkt gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Het voornemen houdt op meerdere manier rekening met de kwaliteit van het water en de bodem. Zo biedt het projectgebied voldoende ruimte voor het regenwater om in de bodem te kunnen infiltreren. Zoals ook in het ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen, wordt ter plaatse van de aan te leggen parkeerplaatsen gebruik gemaakt van halfverharding en waterdoorlatende materialen. Daarnaast wordt in het oosten van het projectgebied voorzien in een wadi waarmee een deel van de wateropgave kan worden opgevangen. Het bestaande groen wordt ten slotte zoveel mogelijk behouden en er wordt voorzien in de aanplant van nieuwe bomen, hagen en een bos. Het projectgebied wordt daarmee zoveel mogelijk klimaatadaptief en robuust ingericht.

4.1.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het relevante ruimtelijke beleid van de provincie Overijssel.

4.1.3 Mijn Omgevingsvisie Tubbergen

4.1.3.1 Algemeen

De gemeente Tubbergen beschikt over een omgevingsvisie. MijnOmgevingsvisie Tubbergen gaat over de toekomst van de leefomgeving; de visie van samenleving én gemeente. Hierin bouwt men verder op de basis die al in proces van MijnDorp gelegd is. De visie gaat namelijk over leefbaarheid van de kernen én over het buitengebied, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. De visie geeft aan hoe de gemeente, samenleving en gemeenteraad, willen sturen; wat men wil behouden, versterken en ontwikkelen. Door inbreng van de samenleving is MijnOmgevingsvisie van ons allemaal!

MijnOmgevingsvisie gaat in op:

1. de uitdagingen die op de gemeente afkomen (het verhaal achter de speerpunten)
2. hoe men daarop kan inspelen (speerpunten)
3. hoe plannen die bewoners of ondernemers inbrengen worden afgewogen (stappenplan)
4. welke waarden daarbij belangrijk zijn (waardenkaart)

Mijn Omgevingsvisie gaat uit van vier kernprincipes. Kernprincipes zijn manieren van werken; werkwijzen die altijd gelden. Als keuzes worden gemaakt, als plannen worden gemaakt en gewoon als we wonen, leven, ondernemen of verblijven past men de kernprincipes toe. De vier kernprincipes zijn:

- We doen het samen
- We geven het goed voorbeeld
- We wentelen niet af op volgende generaties
- We combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt

4.1.3.2 Speerpunten

In de omgevingsvisie zijn speerpunten opgenomen op verschillende thema's. In voorliggend geval zijn de thema's 'Voldoende voorzieningen' en 'Leefbare openbare ruimte' van belang.

Voldoende voorzieningen

In de kernen dragen de voorzieningen in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid en positieve gezondheid. Denk hierbij aan een ontmoetingsplek, sportvelden maar ook culturele activiteiten. Elke kern heeft zijn eigen specifieke kenmerken. In het proces van MijnDorp2030 denken en werken de kernen al een aantal jaren aan wat zij belangrijk vinden voor de leefbaarheid van hun kern. Hierbij geldt dat er sprake moet zijn van een maatschappelijke meerwaarde voor het dorp zelf. Niet de stenen, maar de ontmoeting en activiteiten die daar uit voortkomen zijn bepalend. Zowel voor inwoners als voor bezoekers. Een punt van aandacht daarbij is iedere kern het liefst zijn eigen voorzieningen heeft, maar het moet ook haalbaar en betaalbaar zijn. Daarom wordt gekeken wat er mogelijk is en hoe de kernen daarin ook zelf een bijdrage kunnen leveren. Zowel bij de realisatie als ook bij de exploitatie van een voorziening.

Leefbare openbare ruimte

De gemeente Tubbergen werkt aan een openbare ruimte die bijdraagt aan de leefbaarheid in de kernen. De openbare ruimte heeft veel verschillende functies zoals bereikbaarheid, toegankelijkheid, spelen, ontmoeting, openbaar groen, schaduw, wateropvang. Samen (gemeente en inwoners) hebben we een beeld bij wat we belangrijk vinden om een fijne woon- en leefomgeving te hebben. De inrichting, het beheer en onderhoud van de openbare ruimte speelt daarin een belangrijke rol. Een goed ingerichte openbare ruimte zorgt ervoor dat de dorpen in de toekomst aantrekkelijk blijven. Voor de komende periode ziet de gemeente vooral uitdagingen op het gebied van het aanpassen van de openbare ruimte aan:

- wensen vanuit veiligheid, woongenot, gezondheid en duurzaamheid;
- de gevolgen van klimaatverandering;
- veranderende mobiliteit.

Waardenkaart

In de Omgevingsvisie is een waardenkaart opgenomen. Deze waardenkaart heeft voor het buitengebied als basis de combinatie van landschapstype en landschapsdynamiek.

4.1.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Tubbergen

De voorliggende ontwikkeling geeft invulling aan de speerpunten 'voldoende voorzieningen' en 'leefbare openbare ruimte'. De ontwikkeling betreft het realiseren van een nieuwe gezamenlijke maatschappelijke accommodatie voor de Langeveense sportverenigingen, de basisschool, het gemeenschapshuis (dorpshuis) en mogelijk andere organisaties zoals een fysiotherapiepraktijk, kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang. De nieuwe accommodatie vervangt de bestaande, verspreid liggende en verouderde sportaccommodaties en school- en dorpshuisgebouw en creëert een nieuwe duurzame dorpsontmoetingsplek centraal in het dorp Langeveen. Er wordt een fiets- en wandelverbinding gerealiseerd tussen woonwijk De Wirnte en de MFA locatie, waardoor een veilige en snelle verbinding ontstaat. In de waardenkaart van de Omgevingsvisie zijn ten slotte geen specifieke waarden benoemd, aangezien het projectgebied zich binnen de bebouwde kom bevindt.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit project in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Omgevingsvisie.

4.1.4 Nota omgevingskwaliteit

Op grond van artikel 4.114 Invoeringswet Omgevingswet, geldt de welstandsnota die is vastgesteld op basis van art. 12a Woningwet (oud), als een beleidsregel als bedoeld in 4.19 Omgevingswet. De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt getoetst aan de Nota Omgevingskwaliteit.

4.2 Voorbereidingsfase / Verkenningsfase met stakeholders

In de voorfase is er sprake geweest van een principeverzoek waarop het college een principe-uitspraak heeft gedaan.

4.2.1 Vooroverleg provincie

De provincie Overijssel heeft de 'uitzonderingenlijst vooroverleg ruimtelijke initiatieven 2023' vastgesteld. In dit document is opgenomen welke ruimtelijke initiatieven/ontwikkelingen de provincie niet hoeft te zien zolang geen ander provinciaal beleid en/of andere provinciale belangen zoals NNN en grondwaterbescherming geraakt worden. Voorliggend project valt onder deze uitzonderingenlijst. Vooroverleg is daarom niet nodig.

De provincie heeft een lijst vastgesteld met gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor op grond van artikel 16.15a sub d Omgevingswet advies met instemming nodig is (Lijst advies en instemming (lijst BOPA)). Als de gewenste activiteiten zijn opgenomen op deze lijst dan is de provincie bevoegd om advies te geven en instemming te verlenen. Onthoudt de provincie instemming dan kan de omgevingsvergunning niet verleend worden. In voorliggend geval is er geen advies en/of instemming nodig.

4.2.2 Vooroverleg Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over voorliggende ontwikkeling door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. Aangezien de normale procedure van toepassing is, is het waterschap Vechtstromen om nader advies gevraagd. In paragraaf 5.12 wordt het waterbelang nader toegelicht.

4.2.3 Participatie omgeving

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

Voor de nieuw te bouwen Multifunctionele Accommodatie te Langeveen zijn de ontwikkelaars al meerdere jaren actief bezig met de planvorming, waarbij de betrokkenheid van alle inwoners van Langeveen centraal is gesteld. In deze periode is regelmatig de dialoog gezocht met de gemeenschap door middel van informatiesessies. Dit proces heeft in de periode tussen september 2023 en februari

2025 plaatsgevonden. In het in bijlage 2 opgenomen participatieverslag is weergegeven wat de reacties waren van de belanghebbenden en welke aanpassingen er naar aanleiding van deze reacties in het project zijn doorgevoerd.

4.2.4 Bindend adviesrecht gemeenteraad

De raad heeft op grond van artikel 16.15 onder a en b van de Omgevingswet bepaald in welke gevallen een bindend advies van de gemeenteraad is vereist. Het gaat om de volgende gevallen:

- Een toevoeging van een woning in het buitengebied;
- (Verplaatsing van) bebouwing op meer dan 30 meter buiten het bouwvlak;
- (Het uitbreiden van) niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied;
- De vestiging van een intensief veehouderijbedrijf;
- Duurzame energievoorzieningen, zoals bijvoorbeeld:
 - zonneveld voorzover groter dan 50 m²;
 - windturbine/-molen voorzover hoger dan 25 meter;
 - biomassavergistingsinstallatie voorzover niet uitsluitend bedrijfseigenmest wordt verwerkt
- Antenne-installatie voorzover hoger dan 40 meter;
- Grootschalige infrastructurele (kunst)werken;
- De opvang van vluchtelingen en/of asielzoekers.

In de functie 'Sport' is een bouwvlak opgenomen. Het gevraagde plan is op ruim meer dan 30 meter buiten dit bouwvlak gelegen, waardoor er sprake is van bindend adviesrecht.

Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Zoals blijkt uit hoofdstuk 1.2 geldt bij vergunningverlening van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dat een vergunning voor de activiteiten alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 lid 1 Ow).

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen. Voor de beoordeling van de buitenplanse omgevingsplanactiviteiten op basis van artikel 8.0b lid 1 Bkl de volgende regels en instructies van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5, met name afdeling 5.1 'Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld, zoals bijvoorbeeld het effect van cumulatie. Voor zover relevant is er voor de aspecten fysieke leefomgeving en milieu ook getoetst aan het gemeentelijk beleid.

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik van de fysieke leefomgeving en het tegengaan van leegstand van gebouwen. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) verplicht om bij een wijziging van het omgevingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening te houden met de behoefte aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl behelst een motiveringseis en vraagt om explicitering van gemaakte keuzes. Voor het maken en onderbouwen van die keuzes is zo nodig, op grond van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb), onderzoek geboden waarbij de nodige kennis wordt vergaard omtrent de behoefte aan de in het project voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de uitkomsten daarvan dient in het omgevingsplan rekening te worden gehouden. Het bestuursorgaan heeft bij de toepassing van deze instructieregel beoordelingsvrijheid. Andere belangen dan het belang dat wordt gediend met de instructieregel kunnen de doorslag geven.

Inhoud en strekking van de instructieregel komen overeen met de laddertoets die vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet gold op basis van artikel 3.1.6 lid 3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met artikel 5.129g, tweede lid, Bkl is geen wijziging beoogd ten opzicht van artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van dit artikellid nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Deze bepaling schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling (uitspraken van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421 (Hengelo) en van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2579 (Eindhoven)).

Uit artikel 3.129g, eerste lid, Bkl volgt dat de laddertoets in ieder geval van toepassing is op een stedelijk ontwikkeling of uitbreiding van o.a. bedrijventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening. De opsomming in het eerste lid is niet limitatief, ook andere dan de genoemde ontwikkelingen kunnen zich als een stedelijke ontwikkeling kwalificeren. Voorts geldt dat een stedelijke

ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. Of aan dit criterium wordt voldaan is in sterke mate afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval.

Stedelijke ontwikkeling

Het projectgebied is gelegen in de kern Langeveen in bestaand stedelijk gebied. Met de ontwikkeling wordt een multifunctionele accommodatie van circa 3.300 m² mogelijk gemaakt. Bij de ontwikkeling van een stedelijke voorziening met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² is er in beginsel sprake van een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 19 februari 2014; ECLI:NL:RVS:2014:570). Hieronder wordt daarom de laddertoets doorlopen.

Behoefte

In voorliggend geval is sprake van de realisatie van een nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA) in de kern van Langeveen. De ontwikkeling is een initiatief vanuit de samenleving van de dorpen Langeveen en Bruinehaar in de gemeente Tubbergen en voorziet daarmee in een lokaal verzorgingsgebied. De twee dorpen zien dat het huidige maatschappelijk vastgoed niet meer aan de huidige kwaliteitseisen voldoen, waardoor een concrete wens bestaat voor de beoogde ontwikkeling. De Stichting Maatschappelijk Vastgoed Langeveen (MV-L) heeft de ambitie om niet alleen maar vastgoed te beheren, maar vanuit het dorp Langeveen met behulp van vastgoed bewust en doelgericht te gaan sturen op het creëren van sociale en maatschappelijke meerwaarde voor de samenleving in onze dorpen Langeveen en Bruinehaar. De ambitie is onder andere geformuleerd in de kernagenda Langeveen-Bruinehaar 2030, waar in de inleiding nader op is ingegaan.

Met de ontwikkeling wordt voorzien in de huidige behoefte van de tennis-, handbal- en voetbalverenigingen binnen het dorp. Tevens wordt op termijn voorzien in de behoefte van maatschappelijke instellingen als de Mariaschool, het dorpshuis 'De Gaarf' en van de Pancratiuskerk Langeveen. Daarnaast zijn vitale gezondheidsvoorzieningen beperkt aanwezig en decentraal gevestigd. Met de realisatie van een MFA op een centrale plek in Langeveen wordt een sociale en maatschappelijke meerwaarde gecreëerd en wordt voorzien in een concrete behoefte aan kwalitatief hoogwaardige maatschappelijke faciliteiten.

Bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats binnen de dorpskern van Langeveen op een locatie met een stedelijke bestemming, namelijk 'Sport'. Daarmee is sprake van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Het voornemen voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5.2 m.e.r.-beoordeling

Algemeen

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor plan / programma een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan

met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

Het project valt onder categorie J11: 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. Een project-mer is op basis van kolom 2 niet verplicht voor een dergelijke ontwikkeling. Op basis van kolom 3 is er sprake van een project-mer-beoordelingsplicht indien er sprake is van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een dergelijk project. Hiertoe is een aanmeldnotitie project m.e.r.-beoordeling opgesteld, die is opgenomen in Bijlage 3 bij deze motivering. Uit deze notitie blijkt dat voorliggend project geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

Conclusie

Op basis van bovengenoemde beoordeling van kenmerken en locatie van het project en de kenmerken van het potentiële effect van het project is vastgesteld dat er geen sprake is van een project dat belangrijke gevolgen heeft, zodat het geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt (artikel 16.43 jo. artikel 16.53 Ow).

5.3 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

Algemeen

De visie op verkeer en vervoer is opgenomen in het Strategisch verkeer- en vervoerplan 2018. De verkeersgeneratie moet worden bepaald aan de hand van de meest recente CROW-uitgave 'toekomstbestendig parkeren' (uitgave 381). De toename en de verkeersveiligheid wordt beoordeeld aan de hand van de verkeersgeneratie en de wegcategorisering in het Strategisch verkeer- en vervoerplan 2018. Er moet worden beoordeeld of de betreffende weg/wegen de toename aan het verkeer kunnen afwikkelingen en niet leidt tot verkeersonveilige situaties. Het parkeren wordt getoetst aan de Beleidsnotitie bouwen & parkeren 2018.

Verkeerskundige effecten ontwikkeling (verkeersgeneratie en -afwikkeling)

Om de verkeerskundige effecten van het project te beoordelen, is door Roelofs Groep een verkeersonderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen in bijlage 4 van deze motivering. Op basis van dit verkeersonderzoek volgen onderstaande conclusies:

- De verkeersgeneratie van het MFA ligt op circa 494 mvt/weekdag. In het verkeersonderzoek is tevens rekening gehouden met eventuele nieuwbouw op de locatie van de huidige school, opvang en gymzaal. Dit brengt een verkeersgeneratie van circa 190 mvt/weekdag met zich mee. In de huidige situatie is een deel van de verkeersgeneratie ook al aanwezig in het gebied (290 mvt/weekdag). Het planeffect is daarmee + 364 mvt/weekdag;
- Het MFA kent met de beschikbare mogelijkheden een goede interne en externe ontsluitingsstructuur voor alle modaliteiten (auto & fietsers/voetgangers);
- De weginrichting (vorm) van de Hardenbergerweg en Iemenboersweg sluit aan bij de functie als erftoegangsweg 30 km/uur en het gebruik. De gereden snelheden op de Hardenbergerweg vormen wel een aandachtspunt;
- In de huidige situatie ligt de intensiteit op de Hardenbergerweg op 900 tot 1.200 mvt/etmaal. In de plansituatie is sprake van een toename van grofweg 15%, waarmee de intensiteiten toenemen tot circa 1.000 tot 1.400 mvt/etmaal. Op de Iemenboersweg is door verschoven verkeerstromen sprake van een afname van circa 15% (van 320 naar 270 mvt/etmaal);
- De Hardenbergerweg kan vanuit functie en vormgeving de toekomstige verkeersbelasting op een acceptabele wijze verwerken;
- Vanuit de verkeersveiligheid vormt de snelheid op de Hardenbergerweg ter hoogte van het MFA een belangrijk aandachtspunt. Het voorgenomen kruispuntplateau ter plaatse van de ontsluiting heeft een snelheidsremmend en attenderend effect, waarmee wordt voorzien in een verkeersveilige situatie. Op het overige omliggende wegennet voorziet de weginrichting vanuit de verkeersveiligheid in een acceptabele situatie;
- Kijkend naar de verkeerskundige inrichting van de buitenruimte bij het MFA brengen de twee parkeerlocaties zoekverkeer met zich mee. Ook is het wenselijk dat personeel parkeert aan de

lemenboersweg, zodat ouders/verzorgers en bezoekers/patiënten op het parkeerterrein aan de Hardenbergerweg kunnen parkeren.

- De ontsluiting voor fietsers/voetgangers voorziet in de basis in een verkeersveilige situatie. Wel kan de verkeersveiligheid voor voetgangers (en eventueel fietsers) worden geoptimaliseerd met toepassing van een vrijliggende verbinding tussen MFA en Hardenbergerweg;

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte vormen de gemeentelijke parkeernormen, de rekensystematiek definities, uitgangspunten en de afmetingen van de parkeerplaatsen in de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' het toetsingskader.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is de parkeerbalans en parkeerdruk door bureau Twin inzichtelijk gemaakt. Hierbij is aangesloten bij de gemeentelijke beleidsnotitie 'Bouwen & parkeren 2018'. Daar waar in de parkeernotitie geen normen zijn opgenomen, is aangesloten bij de CROW-uitgave 'toekomstbestendig parkeren' (uitgave 381). Voor de MFA is uitgegaan van een parkeernorm van 2,85 m² per 100 m² bvo. Op basis van deze notitie, die is bijgevoegd in Bijlage 5, wordt de parkeerbehoefte als volgt bepaald:

Functie	Parkeernorm	gebruiksruimte	Totaal (afgerond per functie)
Basisschool	2,85 per 100 m ² bvo	900,91	26
Sportvoorzieningen incl bergingen en opslag	2,85 per 100 m ² bvo	2662,31	75
Fysiotherapiepraktijk	1,4 per behandelkamer	4 behandelkamers	6
KDV/BSO	2,85 per 100 m ² bvo	291,45	8
Totaal			115

Op basis van deze berekening bedraagt de parkeerbehoefte in totaal 115 parkeerplaatsen. De bovenstaande functies zullen echter niet allemaal gelijktijdig worden gebruikt, maar er zal sprake zijn van dubbelgebruik. In de parkeerdrukberekening is per functie en per moment van de dag beoordeeld hoeveel van de parkeerplaatsen gelijktijdig bezet zullen zijn. Op basis van dit onderzoek wordt de maximale parkeerdruk op het drukste moment van de week ingeschat op 84 bezette parkeerplaatsen. In de beoogde inrichting van het projectgebied wordt voorzien in 94 parkeerplaatsen, waarmee er een verwacht overschot is van 10 plaatsen.

Voor de parkeerbehoefte van de buitensportvelden voor voetbal en handbal wordt aansluiting gezocht bij het verkeersonderzoek. Deze hebben een geschatte verkeersgeneratie van 75 verkeersbewegingen. Deze bestaat deels uit het halen en brengen van de leden van de sportverenigingen en hebben daarmee een tijdelijke parkeerbehoefte. Verwacht wordt de extra 10 parkeerplaatsen, op het piekmoment in de week en bij volledige bezetting, hierin kan voorzien. Binnen het projectgebied is dan ook de verwachting dat in voldoende mate worden voorzien in de parkeerbehoefte.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren geen belemmeringen vormt voor de ontwikkeling.

5.4 Gebiedsbescherming en soortenbescherming

5.4.1 Gebiedsbescherming

5.4.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en

Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Situatie projectgebied

Het projectgebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied 'Engbertsdijkvenen' ligt op een afstand van circa 1,9 kilometer. Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is er een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar Bijlage 6 van deze motivering.

Op basis van de AERIUS-berekening blijkt dat er geen sprake is van een stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Het project betreft, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, geen Natura 2000-activiteit en is gezien artikel 5.1 van de Omgevingswet niet vergunningplichtig.

Conclusie

Het project betreft, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, geen Natura 2000-activiteit en is gezien artikel 5.1 van de Omgevingswet niet vergunningplichtig.

5.4.1.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Situatie projectgebied

Het projectgebied is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. Het projectgebied ligt op circa 350 meter van het NNN. Gezien deze afstand, de tussenliggende bebouwing en infrastructuur in combinatie met de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Conclusie

De invloedssfeer van het kleinschalige voornemen is lokaal, waardoor de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect zal hebben op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

5.4.2 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Situatie projectgebied

In het voorliggend geval is door Natuurbank Overijssel een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 7 van deze motivering.

Quicksan natuurwaardenonderzoek

Het projectgebied is geen geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het projectgebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels in het projectgebied en bezetten grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen en amfibieën bezetten geen vaste (winter)rust- of verblijfplaats in het projectgebied.

In de te rooien beplanting nestelen mogelijk vogels. Van de in het projectgebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Geadviseerd wordt de voorgenomen activiteiten uit te voeren buiten de voortplantingsperiode, of voldoende rekening te houden met mogelijk aanwezige vogelnesten.

Door het onvoorbereid uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde grondgebonden zoogdieren gedood worden en dat vaste rust- en/of voortplantingsplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, waarvan mogelijk de vaste rust- en/of voortplantingsplaats negatief beïnvloed worden geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernieten van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden opzettelijk gedood worden, dienen ze verjaagd of weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen omgevingsvergunning vereist. De betekenis van het projectgebied als foerageergebied is niet beschermd. Aantasting leidt niet tot wettelijke consequenties.

Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit te worden aangevraagd.

Gevolgen van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Geen bezette vogelnesten negatief beïnvloeden;
- Geen grondgebonden zoogdieren doden.

Conclusie

Het aspect soortenbescherming staat niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg.

5.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl. volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

Situatie projectgebied

Aan de hand van de NIBM tool is de bijdrage van het project op de luchtverontreiniging berekend. In onderstaande uitsnede is het resultaat te zien. De bijdrage van het extra verkeer (zie ook paragraaf 5.3) is niet in betekende mate.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	494
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,45
PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

De beoogde functies van een basisschool en kinderdagverblijf zijn daarnaast aangemerkt als gevoelige functies. Overheden kunnen met de instrumenten van de Omgevingswet sturen op het toelaten van nieuwe functies, zoals gevoelige gebouwen of uitbreidingen op bepaalde locaties. De kern van de sturingsfilosofie hierin is om voldoende afstand te houden tussen luchtverontreinigende bronnen en gevoelige functies. Gevoelige functies zijn in ieder geval scholen, kinderopvang en woonzorgcentra voor ouderen. In het advies 'Bescherming Hooggevoelige Groepen' wordt geadviseerd om de volgende afstanden aan te houden bij het toestaan van gevoelige functies:

- 150 meter van snelwegen;
- 50 meter van provinciale wegen;
- 25 meter van drukke binnenstedelijke wegen;

De MFA wordt ruim buiten deze afstanden gerealiseerd.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Geluid

5.6.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).

Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Geluidbeleid

De gemeente beschikt over een eigen geluidsbeleid, namelijk het 'Gebiedsgericht geluidbeleid van de gemeente Tubbergen' en de 'Nota hogere grenswaarden'. Het bevoegd gezag kan gemotiveerd afwijken van het geluidbeleid en een hogere waarde toekennen, indien aangetoond is dat aan de hoofd- en ontheffingscriteria kan worden voldaan. De gemeente past hierbij primair akoestische compensatiemaatregelen toe. Deze zijn per geluidsklasse verschillend.

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'Woongebied'. Voor dit gebiedstype geldt de ambitiewaarde 'redelijk rustig' (48 dB) en de bovengrens 'onrustig' (53 dB).

5.6.2 Situatie projectgebied

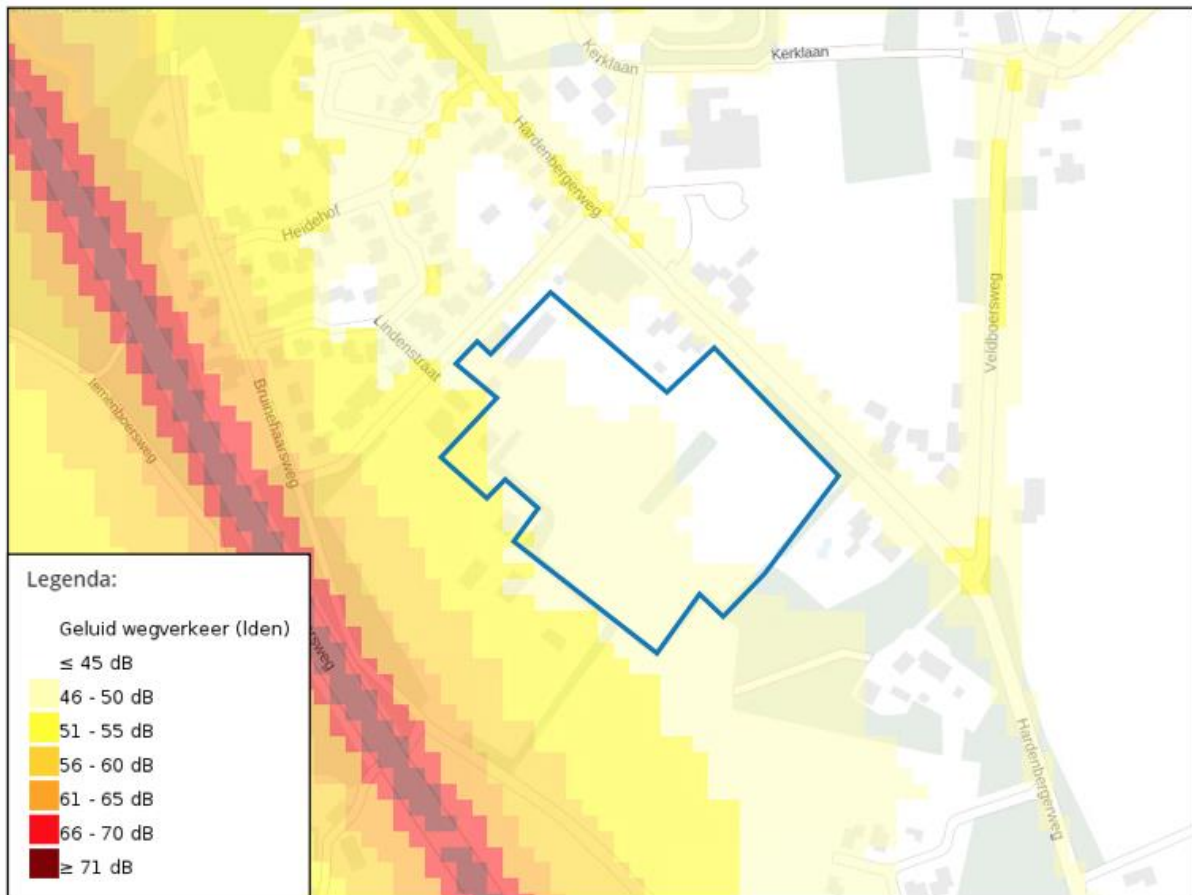
Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidsaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Ook het plan zelf kan geluidhinder opleveren voor de omgeving. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

Geluid door wegen

In het omgevingsplan zijn nog geen geluidsaandachtsgebieden opgenomen. Daarom gelden voor wegen de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 m.

De MFA wordt op een afstand van circa 230 meter ten noordoosten van de Langehaarsweg (N343) gerealiseerd. Deze heeft een wettelijke geluidszone van 200 meter, aangezien de MFA in stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het projectgebied wordt verder begrensd door de Hardenbergerweg en de Iemenboersweg, waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u geldt. Gelet op het vorenstaande kan redelijkerwijs worden gesteld dat aan de ambitiewaarde/bovengrens van het gebiedstype 'Woongebied' wordt voldaan. Afbeelding 5.1 toont dit ook aan. Geconcludeerd wordt dat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat het geluid door wegen geen belemmering vormt.



Afbeelding 5.1: Geluid afkomstig van wegverkeerslawaai (Bron: Atlas Leefomgeving)

Geluid door spoorwegen

De dichtstbijzijnde spoorweg bevindt zich op circa 9,4 kilometer afstand en vormt dan ook geen belemmering in het kader van geluidhinder.

Geluid door industrieterreinen

Het projectgebied bevindt zich niet in de aanwezigheid van een industrieterrein.

Solitaire bedrijvigheid

Onder de Omgevingswet worden milieuaspecten niet meer in het milieuspoor geregeld, zoals voorheen in het Activiteitenbesluit of een milieuvergunning, maar direct in het omgevingsplan. Dit is een van de redenen waarom de VNG heeft besloten dat de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 met de richtafstanden per bedrijfsactiviteit niet meer goed past bij het integrale karakter van de Omgevingswet en het omgevingsplan. De systematiek uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is opgenomen in veel bestemmingen. Zolang die bestemmingsplannen van kracht zijn – ook na overgang in het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege – wordt deze systematiek nog toegepast. In voorliggend geval geldt voor het project gebied de oude systematiek. Hierna wordt de ontwikkeling op basis hiervan getoetst.

Gebiedstypen

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

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. In voorliggend geval ligt het projectgebied in het dorpscentrum van Langeveen waar zich diverse functies (horeca, maatschappelijk, sport en wonen) bevinden. In dit geval kan daarom worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Hieronder worden de richtafstanden gegeven.

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

Situatie projectgebied

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

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

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

De locatie waar het MFA gebouw wordt gerealiseerd en waar het voetbalveld en de tennisbaan gesitueerd zijn hebben de bestemming 'Sport'. Binnen de sportfunctie zijn reeds sportactiviteiten, sportvelden, speelterreinen en bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen en lichtmasten (max. 20 m hoog) toegelaten. De planologische situatie verandert voor deze functies daarom qua gebruik niet, waardoor de in de omgeving aanwezige woonfuncties niet met meer milieuhinder te maken krijgen dan nu planologisch mogelijk is.

De nieuwe parkeervoorzieningen nabij de woonfuncties aan de Hardenbergerweg worden zodanig afgeschermd met groen dat er geen onevenredige overlast kan ontstaan door lichthinder van autolampen. Dit geldt ook voor de tennisbaan. Tussen de tennisbaan en de woningen aan de Bruinehaarsweg 68 en 70 komt een robuuste bossingel. Daarnaast worden de lichtmasten zodanig geplaatst dat lichthinder tot een minimum wordt beperkt.

Tegelijkertijd belast een school, BSO of KDV ook geluidgevoelige objecten in de omgeving, zoals woningen. Bepalend voor die belasting is het stemgeluid van kinderen op het schoolplein. De school, BSO en KDV worden in het nieuwe MFA gebouw ondergebracht, waarbij het schoolplein (natuurspeelplein) wordt gerealiseerd aan de Hardenbergerweg. De richtafstand voor een school, BSO of KDV met schoolplein in het gebiedstype 'gemengd gebied' is 10 meter voor eventuele geluidshinder. Binnen een afstand van 10 meter van de school of het schoolplein bevinden zich geen woonfuncties. De woning aan de Hardenbergerweg 259 ligt op 10 meter. Aan de hand van de toetsvragen uit de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' wordt daarom een nadere akoestische beschouwing gemaakt om te beoordelen of er sprake zal zijn van een aanvaardbare situatie.

Wat is de schaalgrootte van de activiteit?

De beoogde activiteiten zijn, gelet op de milieucategorie, kleinschalig en over het algemeen geschikt voor gebieden met functiemenging.

Vinden met regelmaat geluidproducerende activiteiten plaats met geopende deuren of in de buitenlucht met een kraan of shovel, dan wel laden en lossen met inzet van een heftruck met verbrandingsmotor?

Bij een school, BSO en KDV is dit niet het geval.

In welke dagdelen vinden de activiteiten plaats?

De geluidbelastende activiteiten in de MFA vinden met name in de ochtend en de middag plaats, niet in de avond- en nachtperiode.

Hangen de activiteiten samen met bewegingen van vrachtwagens?

Bij minder dan 4 transportbewegingen met vrachtwagens gemiddeld per dag en vooral in de dagperiode is er sprake van een activiteit die veelal verenigbaar is met functiemenging. Dit is het geval.

Zijn dakinstallaties op bedrijfsbebouwing aanwezig van enige omvang?

De MFA wordt niet voorzien van geluidproducerende installaties met enige omvang.

Gelet op bovenstaande beschouwing, in combinatie met het feit dat op dit moment reeds sportvoorzieningen zijn toegestaan op 0 meter van de nabijgelegen geluidgevoelige gebouwen, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat.

Bij *interne werking* gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

De ontwikkeling voorziet onder andere in de realisatie van een basisschool, BSO en KDV. Deze functies zijn geluidgevoelig en kunnen hinder ervaren van functies in de omgeving. In voorliggend geval kan hinder ondervonden worden van de sportvelden. Hierbij kan worden opgemerkt dat de sportvelden met name in de namiddag en avonden worden gebruikt, wanneer de school uit is. Een akoestisch onderzoek naar geluidshinder wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de in de omgeving voorkomende milieubelastende functies niet (onevenredig) in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Conclusie

Gelet op het vorengaande leidt het aspect geluid afkomstig van o.a. wegen niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.7 Geur**Algemeen**

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 Bruidsschat);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 Bruidsschat); Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 Bruidsschat);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 Bruidsschat).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstandseisen
- Randvoorwaarden

Situatie projectgebied

Het project voorziet in de realisatie van een (deels) geurgevoelig gebouw in de bebouwde kom. In dit geval bedraagt de afstand tot de dichtstbijzijnde intensieve veehouderij circa 250 meter. Gelet op deze afstand wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht ter plaatse van het projectgebied.

Conclusie

Vanuit het aspect 'geur' zijn er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.8 Omgevingsveiligheid

Algemeen

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij dit wijzigingsbesluit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

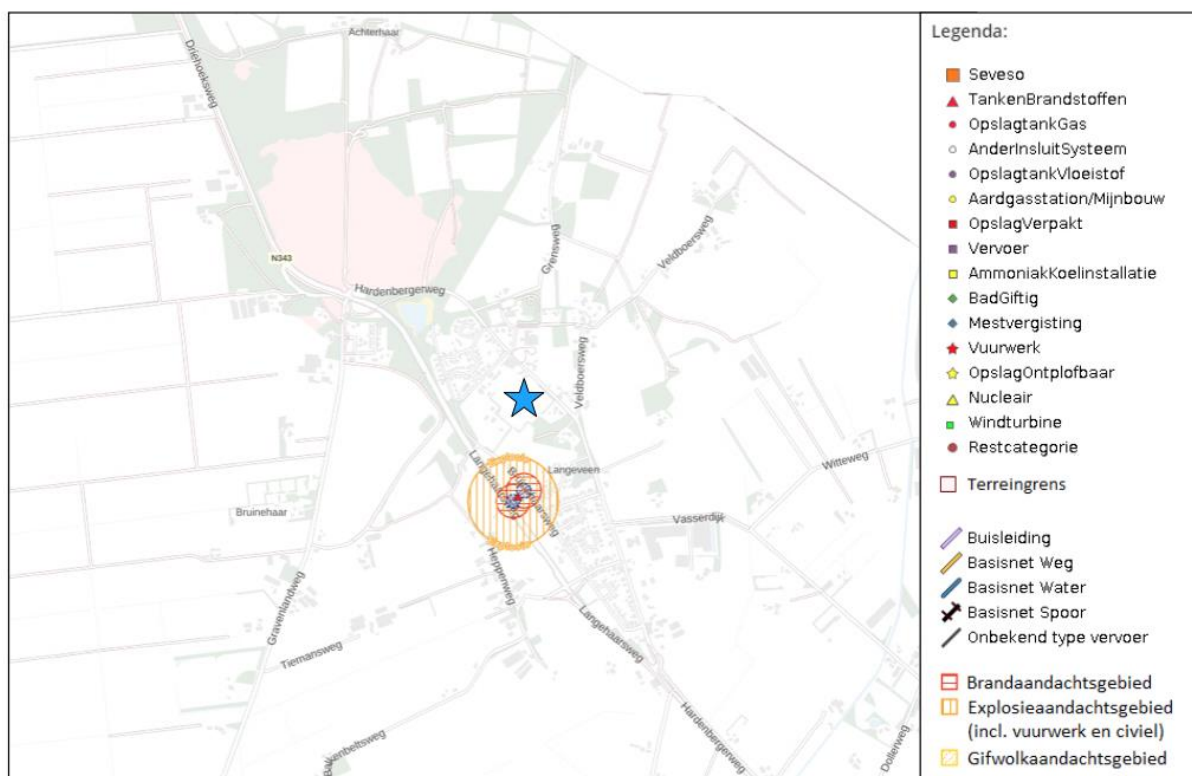
- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouwweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Situatie projectgebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven. De locatie van het projectgebied is aangegeven met de blauwe ster.



Afbeelding 5.2: Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

De meest nabijgelegen risicobron betreft een tankstation aan de Bruinehaarsweg. Zoals uit afbeelding 5.2 blijkt, ligt het projectgebied buiten de bijbehorende brand- en explosieaandachtsgebieden. Deze vormt daarmee geen belemmering. Verder is er geen sprake van de realisatie van een activiteit die gepaard gaat met de opslag van gevaarlijke stoffen die een risico vormen voor de veiligheid van de omgeving.

Conclusie

Met de voorgenoemde activiteiten wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

5.9 Trilling

Algemeen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manieren optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In artikel 22.88 van de Bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Situatie projectgebied

In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen spoorlijnen die voor trillinghinder kunnen zorgen. Daarnaast is er geen sprake van de realisatie van een trillingveroorzakende activiteit.

Conclusie

Het aspect 'trillingen' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland.

Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

De gemeente Tubbergen heeft de archeologische verwachtingswaarden vertaald in de dubbelbestemmingen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Voor het projectgebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting'. Op basis hiervan geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bouwwerken en -projecten met een oppervlakte van meer dan 2.500 m², waarbij de bodem op een

grotere diepte dan 0,4 m zal kunnen worden verstoord. Deze onderzoeksgrenzen worden overschreden, aangezien de MFA een oppervlakte heeft van circa 3.900 m². Om deze reden is door Laagland Archeologie een archeologisch onderzoek uitgevoerd, waarvan de volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 8 van deze motivering. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies van dit onderzoek.

Archeologisch onderzoek

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het projectgebied archeologische sporen bevat, afgezien van diepere grondsporen. Dergelijke sporen zijn alleen effectief op te sporen door middel van gravend onderzoek. De resultaten van het hier uitgevoerde bureau- en verkennend booronderzoek geven geen aanleiding tot een dergelijk vervolgonderzoek. Om deze reden wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren en het projectgebied, ter plaatse van de te realiseren MFA, vrij te geven.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het projectgebied gelegen werelderfgoed. Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermend monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

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

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.

5.11 Bodem

Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;

- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en - aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

Situatie projectgebied

Ter plaatse van het projectgebied is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de onderzoekresultaten. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 9 van de motivering.

De onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als onverdacht worden beschouwd met betrekking tot de chemische parameters alsmede asbest. In de bovengrondmengmonsters BM1, BM2 en BM3 en in de ondergrondmengmonsters OM1 en OM2 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn lichte verhogingen koper, cadmium en barium aangetroffen. In het grondwatermonster Pb2wm1 zijn lichte verhogingen barium en naftaleen aangetroffen. Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 Waterbelang

5.12.1 Vigerend beleid

Europees beleid

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

Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

Provinciaal beleid

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

Beleid Waterschap Vechtstromen

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

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 van het waterschap Vechtstromen is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Voor partners en ingezetenen verschaft het programma inzicht in de wijze waarop het waterschap omgaat met het water in het beheergebied.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

5.12.2 Wateraspecten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). In deze paragraaf wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

5.12.3 Watertoetsproces en waterhuishouding projectgebied

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over voorliggende ontwikkeling door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. In verband met het nieuwe gebruik van de locatie is het nodig om de lokale waterhuishouding en de gevolgen van de herontwikkeling op de huidige

waterhuishoudkundige situatie in kaart te brengen. Hiervoor is door Geofoxx een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 10 van deze motivering.

Door de ontwikkeling is in het openbaar gebied straks circa 8.084 m² verharding aanwezig. In lijn met de beringseis (40 mm) is binnen het projectgebied 323 m³ bergingscapaciteit benodigd. De verhardingstekeningen van de nieuwe situatie is opgenomen in bijlage 11.

Binnen het projectgebied zal het hemelwater en vuilwater (droogweerafvoer) gescheiden worden afgevoerd. Hierbij is gekozen om het hemelwater middels IT-riolen te laten afstromen naar de noordoostelijk gelegen wadi. Deze wadi heeft voldoende capaciteit om een bui van 40 mm volledig te bergen. Op moment dat er meer dan 40 mm neerslag valt (of bij meer dan 0,3 m water in de wadi) zal het water richting de zuidoostelijk gelegen wadi geleid worden. Het IT riool samen met de twee wadi's zorgen ervoor dat het totale systeem circa 60 mm bergingscapaciteit heeft. De rioleringstekening is opgenomen als bijlage bij het waterhuishoudkundig plan.

In geval sprake is van 91 mm neerslag, zal een deel hiervan afstromen naar de lager gelegen delen van het projectgebied danwel aanliggende landbouwpercelen. De vloer en bouwpeilen zijn hoger gelegen. Directe schade aan bebouwing of infrastructuur wordt daarom niet aannemelijk geacht.

Advies:

- Er is geen directe noodzaak om de wadi's te voorzien van een drainage. Echter wordt aanbevolen om zandkoffers aan te brengen onder in de wadi zodat water sneller kan infiltreren naar de onderliggende zandlaag;
- Geadviseerd wordt om zoveel mogelijk dakwater vanaf de MFA richting de zuidoostelijk gelegen IT leiding af te voeren. Op deze manier wordt de andere IT leiding waar meer verhard oppervlak op is aangesloten ontzien en de totale afvoercapaciteit groter;
- In lijn met de stesstest is bekend dat delen van de grasvelden en landbouwgebieden binnen en buiten het projectgebied onder water komen te staan bij hevige neerslag. In geval meer dan 60 mm neerslag valt, zal hemelwater aan de zuidzijde van het projectgebied naar de aanliggende percelen afstromen. Geadviseerd wordt na te gaan of dit, in overleg met aanliggende eigenaren, een gewenste situatie is.

5.1.4 Conclusie

Met de voorgenumen activiteit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

5. Financiële haalbaarheid

De investeringen die nodig zijn voor de te realiseren ontwikkelingen moeten passen in de budgetten die daarvoor beschikbaar zijn. Partijen die bouwen in de kernen, dorpen en in het buitengebied dragen op twee manieren bij aan Dinkelland/Tubbergen. Enerzijds door direct invulling te geven aan de visie voor de fysieke leefomgeving, zoals verwoord in MijnOmgevingsvisie. Anderzijds via financiering van deze ruimtelijke ontwikkelingen via kostenverhaal en financiële bijdragen voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ter uitvoering van deze visie heeft de gemeenteraad het Programma Kostenverhaal vastgesteld ten behoeve van een eenduidige en transparante manier van kosten verhalen bij bouwplannen en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen in de gemeente.

De gemeente borgt het kostenverhaal en de financiële bijdrage voor een ruimtelijke ontwikkeling in een anterieure overeenkomst. Naast het kostenverhaal en een financiële bijdrage wordt in een anterieure overeenkomst ook het verhaal van nadeelcompensatie geregeld. Mogelijke claims voor nadeelcompensatie worden altijd doorgelegd aan initiatiefnemer.

Voor onderhavige ontwikkeling is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten over eventuele nadeelcompensatie.

Los van het kostenverhaal is initiatiefnemer leges verschuldigd voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Hierop is de legesverordening en de bijbehorende tarieventabel van toepassing, welke jaarlijks wordt vastgesteld.

Gelet op het vorengaande is het project financieel uitvoerbaar.

6. Voorwaarden omgevingsvergunning

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt door activiteiten evenwichtig over locaties te reguleren. In dat verband worden de volgende voorwaarden aan de vergunning verbonden:

Landschappelijke inpassing

1. Er is sprake van een met de omgevingsvergunning strijdig gebruik indien de gronden en bouwwerken overeenkomstig de in dit hoofdstuk beschreven activiteiten in gebruik worden genomen zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen ruimtelijk kwaliteitsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
2. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig deze omgevingsvergunning in gebruik worden genomen onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na het tijdstip van onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen ruimtelijk kwaliteitsplan.

Hemelwater

Er is sprake van een met de omgevingsvergunning strijdig gebruik indien de gronden en bouwwerken overeenkomstig de in dit hoofdstuk beschreven activiteiten in gebruik worden genomen zonder dat in voldoende mate is voorzien in de waterbergingseis, zoals dit is opgenomen in bijlage 10 en 11 van deze motivering.

Parkeren

De omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend onder de voorwaarde dat de inrichting van de gronden zodanig plaatsvindt dat er voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd. Voldoende betekent dat in dit geval dat:

1. wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging of;
2. Aan de hand van een parkeeronderzoek wordt aangetoond dat kan worden afgeweken van de normen zoals die zijn neergelegd in de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren'.

Bijlagen bij de ruimtelijke motivering

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 5 Parkeerbilans en parkeerdruk

Bijlage 10 Waterhuishoudkundig plan

Bijlage 11 Verhardingstekening