



GEMEENTE TUBBERGEN

*Bestemmingsplan
Tubbergen, Oldenzaalseweg 8 2016*

Januari 2017

Vastgesteld



Bestemmingsplan Tubbergen, Oldenzaalseweg 8 2016

Plannaam: Tubbergen, Oldenzaalseweg 8 2016
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
IMRO-nummer: NL.IMRO.0183.TUBBPOLDENZLSEWEG8-vg01



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1	TUBBERGEN	9
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1	GELUID	31
5.2	BODEMKWALITEIT	32
5.3	LUCHTKWALITEIT	34
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	35
5.5	MILIEUZONERING	36
5.6	GEUR	38
5.7	ECOLOGIE	39
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	43
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	44
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	47
6.1	VIGEREND BELEID	47
6.2	WATERPARAGRAAF	48
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	49
7.1	INLEIDING	49
7.2	OPZET VAN DE REGELS	49
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	50
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	52
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	53
9.1	VOOROVERLEG	53
9.2	INSPRAAK	53
9.3	ZIENSWIJZEN	53
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	54	
BIJLAGE 1:	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	55
BIJLAGE 2:	VERKENNEND EN NADER BODEMONDERZOEK	56

BIJLAGE 3:	QUICKSCAN NATUURWETGEVING	57
BIJLAGE 4:	NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN	58
BIJLAGE 5:	STANDAARD WATERPARAGRAAF	59

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Oldenzaalseweg 8 in de kern Tubbergen is een woon- en bedrijfserf gelegen. Op 30 juni 2014 is voor deze locatie het bestemmingsplan 'Tubbergen, Oldenzaalseweg 8' vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan worden 12 appartementen mogelijk gemaakt.

In de afgelopen jaren is gebleken dat er onvoldoende vraag/behoefte is naar appartementen in Tubbergen. Daarom heeft initiatiefnemer het plan gewijzigd naar het realiseren van 3 vrijstaande woningen en een blok met twee-onder-één-kap-woningen (in totaal vijf woningen). Met dit nieuwe bouwplan is sprake van een plan dat wel aansluit bij de vraag vanuit de markt. Op 14 juli 2016 heeft de gemeente Tubbergen besloten om, onder voorwaarden, in principe medewerking te verlenen aan het ingediende verzoek.

Het bouwen van in totaal vijf woningen op de locatie is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Tubbergen, Oldenzaalseweg 8'. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van de bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit de gronden ter plaatse van het woon- en bedrijfserf aan de Oldenzaalseweg 8 in Tubbergen. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Tubbergen, sectie L, nummers 9895, 9894, 9893, 9892, 8107 en 6403. De ligging van het plangebied (met rood omkaderd) in de kern Tubbergen en de ligging van het plangebied aan de Oldenzaalseweg 8 wordt weergegeven in afbeelding 1.1.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Tubbergen, Oldenzaalseweg 8 2016' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0183.TUBBPOLDENZLSEWEG8-vg01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlage).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

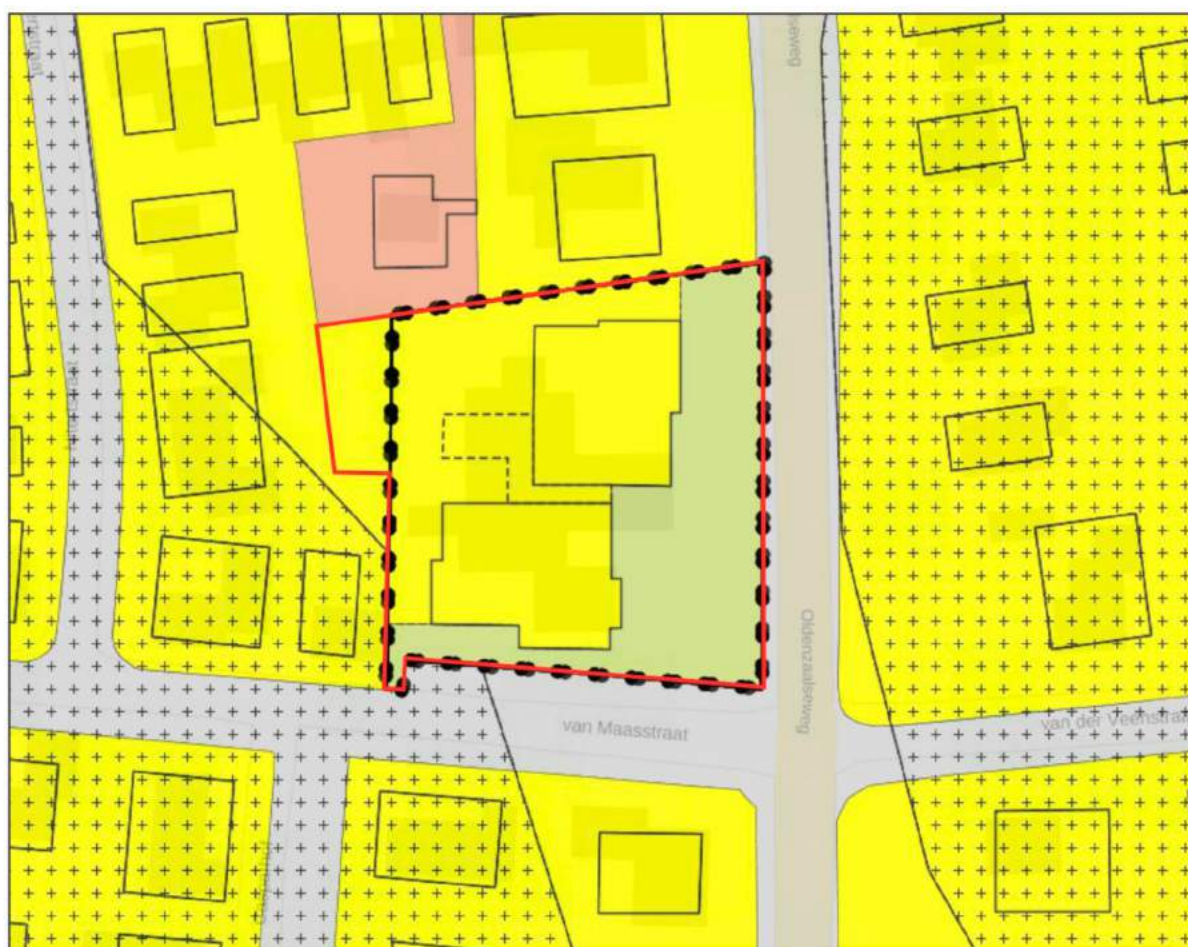
toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

De locatie is grotendeels gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Tubbergen, Oldenzaalseweg 8' en voor een klein gedeelte gelegen binnen het bestemmingsplan 'Tubbergen'.

Het bestemmingsplan 'Tubbergen, Oldenzaalseweg 8' is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2014. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Het bestemmingsplan 'Tubbergen' is vastgesteld op 3 november 2014. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen'. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven, waarop het plangebied met de rode contour is aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Tubbergen, Oldenzaalseweg 8' en 'Tubbergen' (Bron: Gemeente Tubbergen)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Bestemmingsplan 'Tubbergen, Oldenzaalseweg 8'

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor gestapelde woningen en aan huis gebonden beroepen en vrije beroepen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en het aantal gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal, in dit geval 12 gestapelde woningen.

Gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuin en erf, verhardingen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bestemmingsplan 'Tubbergen'

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

1.4.3 Strijdigheid

Op basis van het bestemmingsplan 'Tubbergen, Oldenzaalseweg 8' is het niet toegestaan om drie vrijstaande woningen en een blok met twee-onder-één-kap-woningen te realiseren binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Gestapelde woningbouw mag binnen de bestemming 'Wonen' worden gerealiseerd. Grondgebonden woningen zijn niet toegestaan. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de kern Tubbergen en wordt de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Tubbergen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Tubbergen

Het dorp Tubbergen is een esdorp, ontstaan uit een concentratie van boerderijen aan de rand van de es bij een knooppunt van samenkomende regionale wegen. In de loop der tijd heeft zich langs deze wegen, en dan met name de huidige Grotestraat, een min of meer gesloten lint van bebouwing gevormd. Deze bebouwing bestond naast boerderijen uit ambachtelijke bedrijvigheid, een kerk en pastorie en een school.

De Grotestraat was rond 1855 reeds verhard. Het overige wegenpatroon bestond voornamelijk uit zandwegen die een verbinding vormden met de omliggende buurtschappen. De belangrijkste wegen hiervan waren de weg naar Geesteren en Langeveen (de huidige Hardenbergerweg) en de Reutummerweg. Tussen deze wegen ontstonden (korte) verbindingswegen waar zich incidenteel weer agrariërs vestigen. Voorbeelden van dergelijke wegen betreffen de Oranjestraat en de Molenstraat. Ook in de huidige ruimtelijke structuur van Tubbergen is deze historisch gegroeide radiale wegenstructuur, waarbij de van oudsher voorkomende wegen uit verschillende richtingen bijeenkomen in het centrum, nog goed herkenbaar.

Tot 1940 veranderde het patroon van het dorp Tubbergen niet wezenlijk. Slechts langs de bestaande wegen ontstond verdichting van bebouwing of vond aansluiting van bebouwing op de kern plaats. Verder ontstond aan de oostzijde van het dorp, min of meer achter de bebouwing langs de Grotestraat, een gebied met industriebebouwing ten behoeve van de zuivelfabriek. Pas na 1945 komen structurele uitbreidingen van het dorp tot stand. De eerste uitbreidingen hiervan liggen rondom het huidige centrumgebied, latere uitbreidingen zijn vooral in noordoostelijke en zuidoostelijke richting gesitueerd.

De ontwikkeling die het dorp heeft doorgemaakt als gevolg van deze stedelijke ontwikkeling wordt weergegeven in de (historische) topografische kaarten uit ± 1900, ± 1950 en ± 2016 in afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1: Kaarten ± 1900 (links) ± 1950 (midden) en ± 2016 (rechts) Tubbergen (Bron: Provincie Overijssel/ ArcGIS)

2.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oldenzaalseweg 8 in de kern van Tubbergen. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Oldenzaalseweg, aan de zuidzijde door de Van Maasstraat en aan de noord- en westzijde door enkele woningen die zijn gelegen aan de Nitertstraat. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit woningbouw. Het plangebied is bereikbaar via de Oldenzaalseweg en de Van Maasstraat. De Oldenzaalseweg is een belangrijke toegangsweg tot het centrum van Tubbergen. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen met daarin de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving.

Tot een aantal jaar geleden was het aanwezige bedrijfspand in gebruik als autobedrijf met bijbehorende garage/werkplaats en bedrijfswoning. De laatste jaren was een kringloopbedrijf in het bedrijfspand gevestigd. Inmiddels staat de bebouwing leeg. In afbeelding 2.3 is een foto van het plangebied opgenomen met daarin de huidige situatie van het plangebied.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving (Bron: Bingmaps)



Afbeelding 2.3: Foto's huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

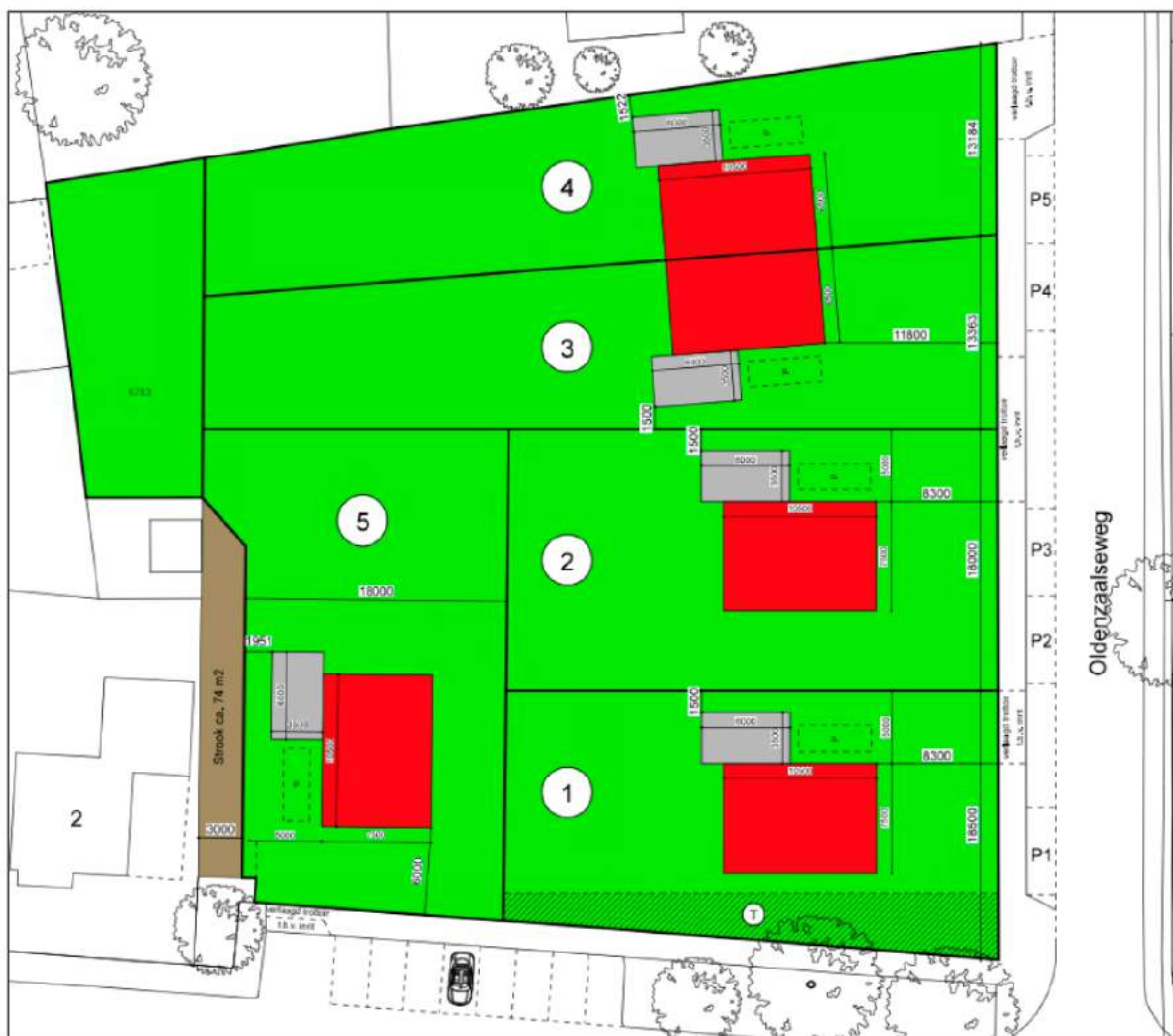
In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Het beoogde bouwplan van de initiatiefnemer voor de locatie aan de Oldenzaalseweg 8 in Tubbergen bestaat uit het bouwen van drie vrijstaande woningen en een blok van twee-onder-één-kap-woningen. Hierbij wordt het voormalige autobedrijf met bijbehorende garage/werkplaats in zijn geheel gesloopt. Vervolgens zal de locatie gesaneerd worden.

De situering van de woningen is dusdanig gekozen dat het zoveel mogelijk recht doet aan de stedenbouwkundige opzet van de omgeving. De directe omgeving is ruim opgezet en er zijn zowel twee-onder-één-kap woningen als vrijstaande woningen aanwezig. Het ruim opzetten van het plangebied geeft ook de kans om ruim te voorzien in groen. Hierdoor ontstaat er een juiste verhouding tussen het rood (de bebouwing) en het groen. Daarnaast wordt het kleur- en materieelgebruik van de gebouwen afgestemd op de omgeving waardoor de nieuwe bebouwing opgaat in de omgeving.

In afbeelding 3.1 is een beeld gegeven van de beoogde situering van de bouwkavels en de woningen. Op deze afbeelding is de beoogde stedenbouwkundige opzet van het plangebied goed te zien.



Afbeelding 3.1: Inrichtingsschets nieuwe situatie Oldenzaalseweg 8

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Het realiseren van vijf extra woningen aan de Oldenzaalseweg en Van Maasstraat zal een beperkte toename van verkeersbewegingen met zich mee brengen. De Oldenzaalseweg en tevens de Van Maasstraat zijn daarnaast in voldoende mate ingericht om deze beperkte toename van verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen.

Ook wordt opgemerkt dat er conform het geldende bestemmingsplan twaalf gestapelde woningen zijn toegestaan in het plangebied. Dit aantal woningen genereert meer verkeersbewegingen dan waar in de beoogde situatie sprake van zal zijn.

De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via de Oldenzaalseweg en de Van Maasstraat. Op de Oldenzaalseweg en Van Maasstraat geldt een 30-kilometer regime. Gezien de functie van deze wegen en de verkeerintensiteit op deze wegen levert de ontsluiting van het plangebied op deze wegen vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren op.

3.2.2 Parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Het parkeren ten behoeve van de woningen zal plaatsvinden binnen en rondom het plangebied. Hierbij wordt de beleidsnotitie 'Bouwen en parkeren 2014' van de gemeente Tubbergen als uitgangspunt gebruikt. Deze beleidsnotitie volgt de CROW parkeerkencijfers.

Voor wat betreft de ontwikkeling in het plangebied kan uitgegaan worden van de zone 'rest bebouwde kom'. In het plangebied worden drie vrijstaande woningen en een blok van twee-aan-één-gebouwde woningen gebouwd. Voor de vrijstaande woningen geldt dat per woning 2,3 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn. Voor de twee-onder-één-kap woningen geldt dat per woning 2,2 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn. Dit betekent dat er, conform de beleidsnotitie 'Bouwen en parkeren 2014', in totaal 11,3 $((2,3 \times 3 = 6,9) + (2,2 \times 2 = 4,4))$ parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Daarnaast verdwijnen, ten behoeve van het aanleggen van een inrit bij de woning aan de Van Maasstraat, 2 parkeerplaatsen. In totaal moet het bouwplan voorzien in 13,3 $(11,3 + 2)$ parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zullen allen binnen en rondom het plangebied gerealiseerd moeten worden.

Alle woningen worden voorzien van een brede oprit (dubbele oprit) met garage en voor deze woningen geldt op basis van de beleidsnotitie 'Bouwen en parkeren 2014' een norm van 1,8 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat er in totaal 9 $(1,8 \times 5)$ parkeerplaatsen in het plangebied worden gerealiseerd. De resterende parkeeropgave voor het bouwplan bedraagt daarmee afgerond $(13,3 - 9,0 = 4,3)$ 5 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zullen in het openbaar gebied, aan de Oldenzaalseweg en de Van Maasstraat, moeten worden opgevangen. Het beoogde plan is om 5 langsparkeerplaatsen lang de Oldenzaalseweg aan te leggen. In afbeelding 3.1 zijn de langsparkeerplaatsen waar te nemen. Hier wordt derhalve geconcludeerd dat voor wat betreft het aspect parkeren wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

4.1.1.2

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

duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van het realiseren van vijf woningen. Hierbij wordt opgemerkt dat in de huidige situatie 12 gestapelde woningen zijn toegestaan. Vanuit planologisch oogpunt is er sprake van een vermindering van het aantal toegestane woningen. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met

betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

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

4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

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

Afbeelding 4.2. geeft dit schematisch weer.



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

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

In deze subparagraaf wordt het concrete initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Dit model is met name ontwikkeld om te bekijken hoe op basis van de in subparagraaf 4.2.3 omschreven niveaus, gestuurd kan worden op of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ is met name artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Daarnaast zal een kleine toelichting gegeven worden op artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel. Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

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

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

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

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

2.2.2 Nieuwe woningbouwlocaties

1. *Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.*
2. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.1.3 en 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

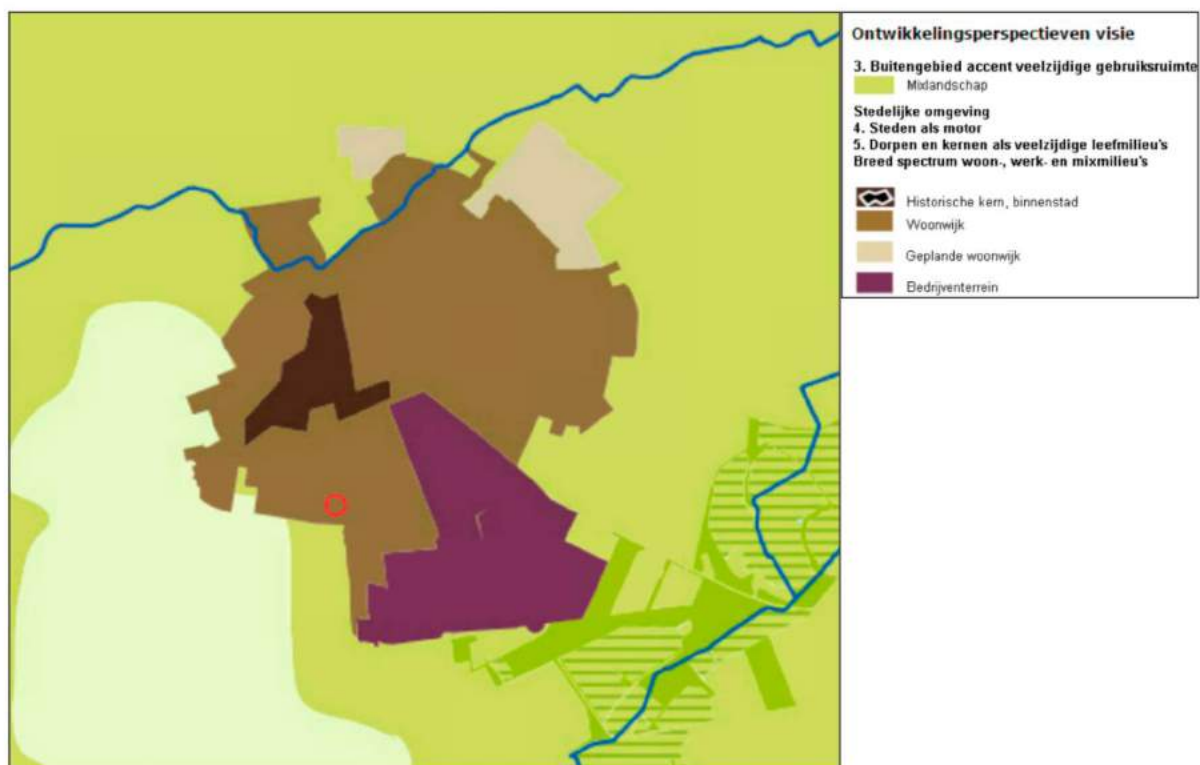
De woningbouwontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder en aan de ladder voor duurzame verstedelijking zoals behandeld in paragraaf 4.1.2. Zoals hierna zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de "Stedelijke laag" is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de invulling van het plangebied met woningbouw vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is het project in overeenstemming met artikel 2.1.3. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen enkel voorzien in nieuwe woningbouwlocaties indien de nieuwe woningbouwlocatie in overeenstemming is met een gemeentelijke woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

De ontwikkeling betreft de realisatie van drie vrijstaande woningen en een blok van twee-onder-één-kap woningen in de kern van Tubbergen. Zoals uit paragraaf 4.3.2 blijkt voldoet het bouwplan aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in de markt. Deze ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijk woonvisie en binnen de prestatieafspraken zoals overeengekomen met de provincie Overijssel. Derhalve is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart is de locatie voor de nieuwe woning aangemerkt met het ontwikkelingsperspectief 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieu's – Woonwijk'. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.3: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieu's – Woonwijk'

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In deze gebieden is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'woonwijk' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In dit geval worden er drie vrijstaande woningen en een blok van twee-onder-één-kap woningen gerealiseerd. Door de ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien in een beperkt deel van de woningbehoefte in de kern Tubbergen. Daarnaast wordt een haalbaar plan gerealiseerd die voorkomt dat de nu aanwezige onwenselijke situatie (onwenselijk voor straatbeeld) in stand blijft. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief 'Woonwijk' zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

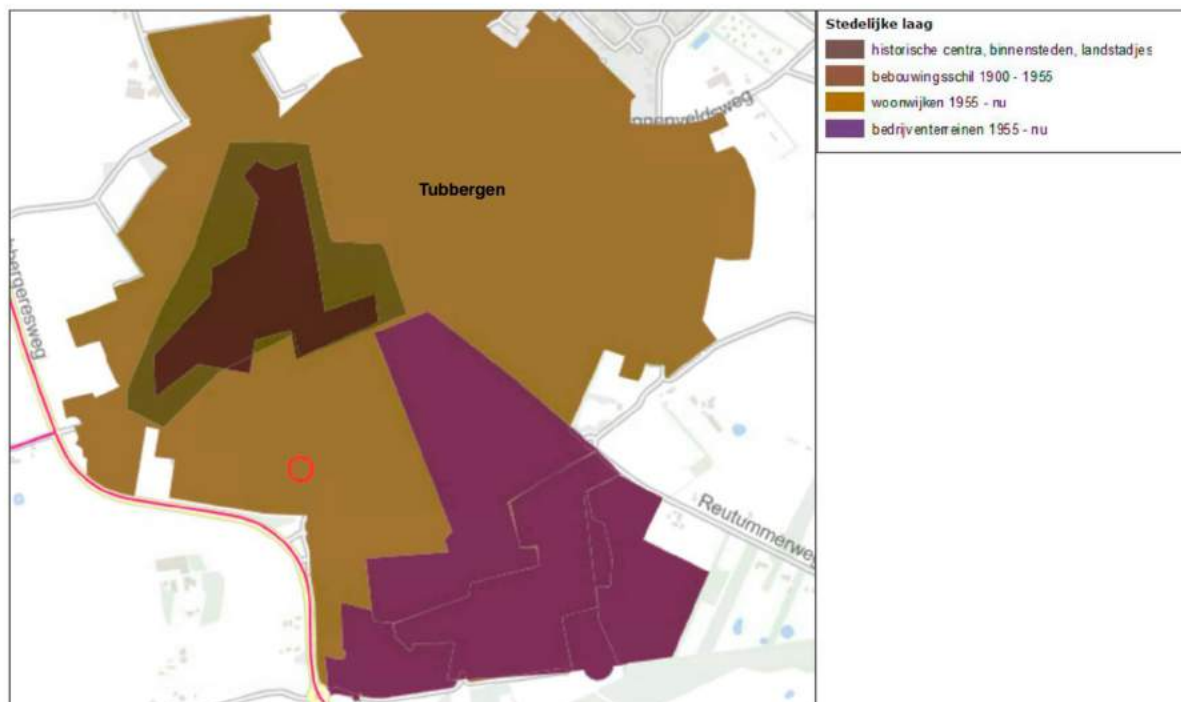
Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn. Ook de 'Lust- en Leisurelaag' kan buiten beschouwing worden gelaten, aangezien het plangebied op de gebiedskenmerkenkaart geen bijzondere eigenschappen heeft.

1. De 'Stedelijke laag'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Woonwijken 1955 – nu'. In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.4: Stedelijke laag 'Woonwijken 1955 – nu' (Bron: Provincie Overijssel)

'Woonwijken 1955 – nu'

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

In het beoogde bouwplan is rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Wat betreft bouwmogelijkheden wordt er aangesloten bij het bestemmingsplan die geldt voor de directe omgeving. De bouwkenmerken worden afgestemd op de omgeving zodat de woningen en de ondergeschikte gebouwen qua bouwmassa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. De invulling van het plangebied is in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Tubbergen

4.3.1.1 Algemeen

De structuurvisie 'Op en top Tubbergen', vastgesteld door de gemeenteraad op 14 maart 2016, is opgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente Tubbergen. In de structuurvisie wordt vooruit gekeken naar 2025 en een doorkijk gegeven naar 2030. De structuurvisie vormt het afwegingskader voor nieuwe ontwikkelingen/initiatieven in de gemeente. De structuurvisie bindt alleen de opsteller, er is geen sprake van rechtstreekse bindende werking naar burgers.

4.3.1.2 Visie op Hoofdlijnen

De rode draad voor deze structuurvisie vormt de samenhang tussen begrippen 'sociaal', vitaliteit' en 'ruimte'. De gemeente Tubbergen streeft naar een vitale samenleving met een goed woon- en leefklimaat, met voldoende (en de juiste) woningen voor de inwoners en met goede mogelijkheden voor het starten van een bedrijf. Een samenleving die een hechte sociale samenhang kent; waar ruimte is voor initiatief; die bewust is van de eigen kracht en kansen benut om maatschappelijke waarden te behouden, te versterken of te creëren en die op geheel eigentijdse wijze invulling geeft aan het 'noaberschap'. Burgers en bedrijven krijgen de ruimte om samen met ons als gemeente, te werken aan een duurzame samenleving met ruimtelijke kwaliteit. Dit is vertaald in drie hoofdkeuzen.

- Hoofdkeuze 1: Vitale sociale infrastructuur
- Hoofdkeuze 2: Economische dynamiek en vitaliteit
- Hoofdkeuze 3: Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid

4.3.1.3 Hoofdlijnen beleidsthema's

In de structuurvisie wordt op hoofdlijnen de uitgangspunten en afwegingskaders voor initiatieven en ontwikkelingen vanuit de thema's Wonen, Werken, Voorzieningen, Recreatie en toerisme, Landschap en ruimtelijk karakter, Verkeer en infrastructuur, Milieu en duurzaamheid gegeven.

In dit geval is het thema Wonen van belang. In de structuurvisie worden een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten benoemd voor initiatieven binnen het thema 'Wonen'.

Goede initiatieven op het gebied van wonen(en zorg) nemen we in overweging, ook wanneer ze niet direct passen in het bestemmingsplan. We gaan hierbij graag het gesprek aan. We hanteren hierbij in ieder geval de volgende kaders:

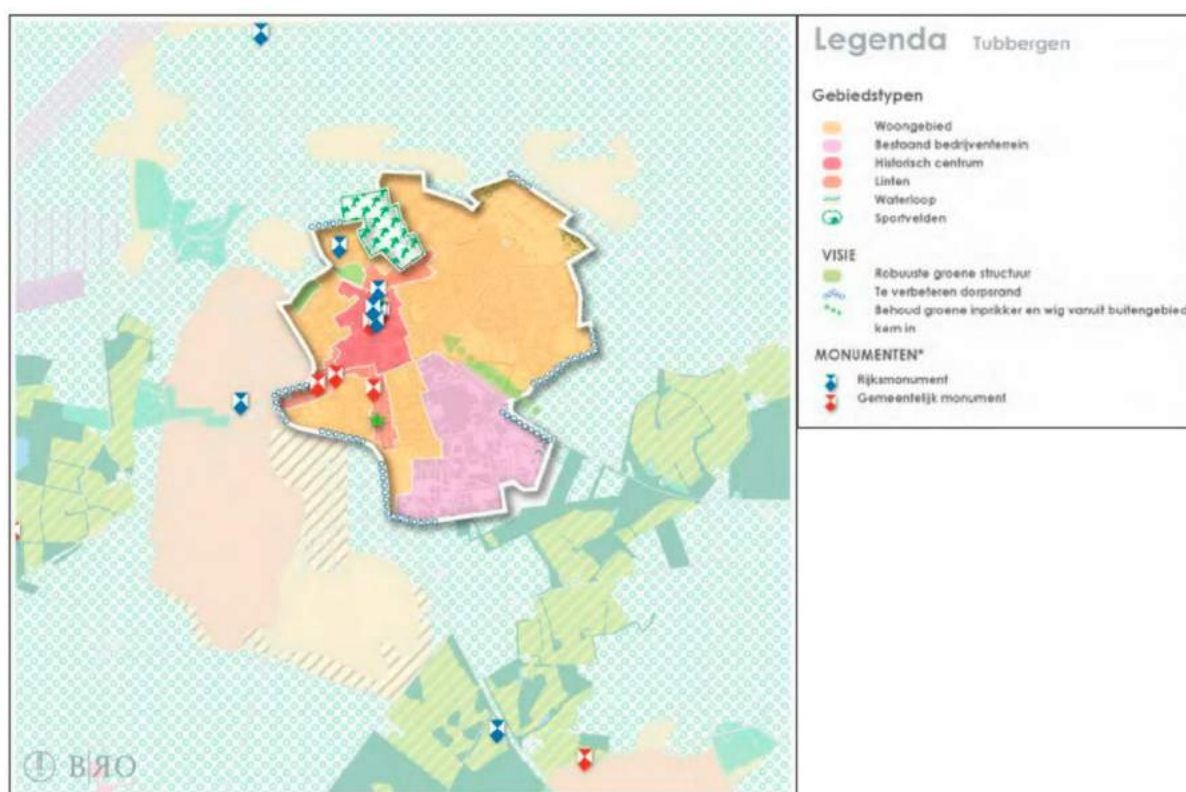
- Geen (nieuwe) woningen op een bedrijventerrein.
- Zeer terughoudend omgaan met verzoeken voor het buitengebied (zie hiervoor).
- Geen permanente bewoning van een recreatiewoning.
- Zuinig ruimtegebruik, geleidelijke ontwikkeling van de voorraad. Inbreiding heeft voorkeur boven uitbreiding, mits de omgevingskwaliteit in de kern niet aangetast wordt. Om hierin een goede afweging te kunnen maken bij initiatieven, passen we de 'ladder duurzame verstedelijking' toe: een handvat vanuit het rijk voor een zorgvuldig afwegingsproces.
- Initiatieven moeten bijdragen aan meer diversiteit en voorzien in een concrete vraag.
- Voorkomen belemmeringen voor (doorontwikkeling van) bestaande functies.
- Voorkomen (verkeers- /parkeer)overlast voor de omgeving en een goede ontsluiting.
- Ontwikkelingen moeten duurzaam en levensloopbestendig zijn.
- We geven prioriteit aan specifieke locaties die het dorps(beeld) versterken: bijvoorbeeld door een bijdrage leveren aan de omgevingskwaliteit, aan de leefbaarheid, aan de verbetering van het milieu of een bijdrage leveren aan woningbehoefte van belangrijke en kwetsbare doelgroepen.

- Het vergroten van bestaande woningen is onder voorwaarden afweegbaar. Het karakter van een initiatief (vorm, uitstraling, functie) moet aansluiten op het karakter van de omgeving van de initiatieflocatie en passend zijn in het gebiedstype op de kernkaart (zie H.4).

Van groot belang voor iedere ontwikkeling is een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. Ieder gebied, iedere locatie stelt hieraan andere eisen.

4.3.1.4 Hoofdlijnen kernen

In de structuurvisie wordt per kern een aantal accenten benoemd die van belang zijn voor de ontwikkeling op hoofdlijnen. Enerzijds is dit bedoeld als inspiratie en uitnodiging voor nieuwe initiatieven, anderzijds worden randvoorwaarden benoemd die we meenemen bij de afweging van initiatieven. In de structuurvisie zijn gebiedstypen benoemd op de kernkaarten. Dit geeft de wenselijke ontwikkelingsrichting weer, met de huidige situatie als vertrekpunt. Het gebiedstype vormt onderdeel van het referentie kader bij beoordeling van initiatieven. In afbeelding 4.5 is een uitsnede van de kernkaart van Tubbergen weergegeven. Het plangebied is aangegeven met een groene ster. Het plangebied is gelegen binnen het gebiedstype 'Linten'.



Afbeelding 4.5: Uitsnede Structuurvisie Tubbergen (Bron: gemeente Tubbergen)

Tubbergen is de hoofdkern van de gemeente. Het dorp heeft zich vanuit de vroege middeleeuwen ontwikkeld, na de Tweede Wereldoorlog was er sprake van een vrij sterke ontwikkeling. Dit uit zich ook in de structuur van het dorp, met het waardevolle historische centrum, de oude linten en de woonwijken daarachter. De kaart laat deze opbouw zien. In de deelgebieden gaan we gedifferentieerd om met de afweging van initiatieven en is bijvoorbeeld ook de sturing op kwaliteit anders.

Tubbergen is een van de 3 hoofdkernen met een goed voorzieningenaanbod. Er zijn kansen voor wonen in combinatie met zorg, in de nabijheid van die voorzieningen. Inbreiding gaat voor uitbreiding, mits dit niet ten kosten gaat van de identiteit, karakteristiek en een aangenaam woon- en leefklimaat.

4.3.1.5 Sturing op ruimtelijke kwaliteit in en van de kernen

Kwaliteit door dynamiek is het motto. Ontwikkelingen zijn dus van harte welkom, want stilstand (geen investeringen) is echt achteruitgang. Echter niet alles kan zomaar overal ontwikkeld worden. Een goede

landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing gebaseerd op de specifieke gebieds-kenmerken staat voorop. Wat een goede inpassing is, is maatwerk voor ieder initiatief. Initiatiefnemers worden uitgedaagd om een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit te bereiken. Een goede ruimtelijke inpassing betekent in ieder geval:

- dat aangesloten wordt op het ontwikkelingsperspectief voor het gebied waarin het initiatief is gelegen (zoals door de provincie Overijssel omschreven in de Omgevingsvisie, zie bijlage 2 in het bijlagenboek) en
- dat het instrumentarium van de Kwaliteitsimpuls Groene Impuls (KGO) wordt toegepast voor ontwikkelingen in de kernrandzone en het buitengebied.

Een belangrijk instrument waarmee gestuurd wordt op de ruimtelijke kwaliteit in de kernen zijn de bestemmingsplannen. Hierbij betekent meer flexibiliteit niet automatisch meer kwaliteit. In de kernen bepaalt met name de kwaliteit van de bebouwing en van de inrichting van de openbare ruimte de belevingswaarde en de algehele ruimtelijke kwaliteit. Met het welstandsbeleid wordt er gestreefd naar het versterken daarvan. De ambitie is om mensen te inspireren om iets moois te maken, bij voorkeur zonder bindende en gedetailleerde regels. Mogelijk dat in de te onderscheiden deelgebieden (historische centra, linten, woongebieden en niet-woon-functies) verschillende accenten worden gelegd. Het welstandsbeleid moet bijdragen aan een zo kort mogelijk proces, meer gebiedsdynamiek, vitaliteit, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.

Wanneer een initiatief strijdig is met het bestemmingsplan, wordt een afweging gemaakt of de gemeente wel of geen medewerking wil verlenen. Bij deze afweging wordt de structuurvisie betrokken. Eerst wordt er gekeken of de aanvraag in het algemeen passend is (bijvoorbeeld functioneel). Wanneer dit positief is, is een volgend (net zo belangrijk) aandachtspunt of een goede ruimtelijke inpassing gewaarborgd is. Afsluitend: respect tonen voor waarden, betekent niet dat er geen vernieuwing mogelijk is!

4.3.1.6 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke structuurvisie

Met dit initiatief wordt een inbreidingslocatie in de kern ingevuld met 5 woningen. Er is dan ook sprake van zuinig ruimtegebruik. Vergeleken met de huidige situatie, een voormalig autobedrijf met bijbehorende garage/werkplaats en bedrijfswoning, zal de omgevingskwaliteit van de kern Tubbergen verbeterd worden. De omliggende omgeving bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen en voorliggende ontwikkeling is dan ook vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt een versterking van het dorps(beeld). Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijk structuurvisie.

4.3.2 Woonvisie 2016+

4.3.2.1 Algemeen

Het woonbeleid van de gemeente Tubbergen voor de komende jaren is weergegeven in de 'Woonvisie 2016+'. Deze woonvisie is op 13 juli 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen. De 'Woonvisie 2016+' is tot stand gekomen door regelmatig overleg met stakeholders, overleg in de regio, met de huurdersvereniging en het peilen van woonwensen bij diverse doelgroepen. Daarnaast zijn diverse bronnen geraadpleegd, van regio-gemeenten, Provincie Overijssel, het Rijk, en cijfers van CBS en de overheid (Primos). Ook zijn er gesprekken gevoerd met de woningstichting, zorgaanbieders, dorpsraden, Ouderorganisaties, aannemers, makelaars en groepen woningzoekenden. Tevens is de visie afgestemd op de regionale woonafspraken die begin 2016 met de Twentse gemeenten zijn gemaakt.

In de woonvisie wordt de gemeentelijke visie op het wonen in Tubbergen tot 2020 geschetst met een doorkijk naar 2025. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die gemeente maakt op het gebied van wonen.

4.3.2.2 Ambities

In die woonvisie staat woonaantrekkelijkheid centraal. Om de kwaliteit van Tubbergen als aantrekkelijk gemeente te versterken heeft de gemeente de volgende drie ambities benoemd die de gemeente de komende jaren wil bereiken:

1. Attractieve kernen: kwaliteitsslag. Hoe doen we dat?

- Vergroten van de kwaliteit van de centrumgebieden Tubbergen, Albergen en Geesteren.
- Verduurzamen van de woningvoorraad: zeer zuinig in energiegebruik en geschikt voor gebruik door alle leeftijden.
- Transformatie en herstructurering.

2. Vitale kernen: beschikbaarheid. We zorgen dat er in iedere kern in principe voldoende ruimte is voor iedere doelgroep. Zo kunnen mensen in hun eigen kern blijven wonen en worden sociale structuren behouden. Hoe doen we dat?

- In alle kernen voegen we woningen toe. Dit lukt doordat we zeer gericht inspelen op de concrete vraag van bewoners.
- We bieden oplossingen voor groepen die zelf niet in staat zijn om een woning te bemachtigen: nieuwbouw en betere doorstroming in de sociale huursector; meer vrije sector huurwoningen in het geliberaliseerde prijssegment voor middeninkomens.
- We toetsen nieuwe plannen aan hun bijdrage aan de ambities in deze woonvisie en stemmen goed af met de gemeenten in de subregio.

3. Betaalbare kernen: betaalbaarheid. Minder betalingsproblemen door effectieve inzet van goedkope woningen. We zorgen ervoor dat ook in de toekomst wonen betaalbaar blijft. Hoe doen we dat?

- Het aanbod sociale huurwoningen stijgt door doorstroming van met name senioren te bevorderen, waarbij opgemerkt wordt dat senioren veelal zo lang mogelijk in hun huidige woning willen blijven wonen.
- Een actieve, gezamenlijke aanpak om betaalbaarheidsproblemen te vermijden.
- Huurprijzen staan beter in verhouding tot het inkomen.
- Startersleningen om het gat tussen huur en koop te overbruggen.
- Woonlasten houden we betaalbaar door woningen te verduurzamen.

4.3.2.3 Woningbouwprogramma

In de woonvisie is ook het woningbouwprogramma voor de gemeente Tubbergen voor de komende tien jaar (2015-2024) opgenomen, deze is gebaseerd op de Primosprognose 2013. In afbeelding 4.6 is dit weergegeven.

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

Afbeelding 4.6: Primosprognose 2013 (Bron: Primos2013)

Ook zijn in gemiddeld in de periode 2002 tot 2012 per jaar 20 woningen gesloopt. Voor de komende jaren wordt ook rekening gehouden met de sloop van gemiddeld 20 woningen per jaar. Het uitgangspunt voor de gemeente blijft dat zij wil bouwen voor de lokale woningbehoefte. Voor de komende jaren komt dat neer op het volgende bouwprogramma. In afbeelding 4.7 is dit weergegeven.

	2015-2019	2020-2024
Additionele woningbehoefte	210 woningen	290 woningen
Sloop	100 woningen	100 woningen
Totaal nieuwbouwprogramma	310 woningen	390 woningen

Afbeelding 4.7: Bouwprogramma (Bron: Woonvisie 2016+, gemeente Tubbergen)

Vervolgens heeft de gemeente, na een aantal correcties, de woningbehoefte per kern bepaald. In afbeelding 4.8 is dit weergegeven. Dit is exclusief de component sloop voor de periode 2015-2024. Aangezien de

toekomst niet exact valt te voorspellen, is de woningbehoefte voorzien van een marge van 20% naar boven en naar beneden.

Kern	Inwonertal (abs)	Inwonertal (%)	Omvang lokale woningbehoefte (exclusief sloop)	Correctie, geleit op de locatievoorkoor van inwoners en oriëntatie van WWZ-voorzieningen op de drie verzorgingskernen	Woningbehoefte 2015-2024
Tubbergen	5.770	27,4%	137	+53	152-228
Albergen	3.560	16,8%	84	-8	60-91
Geesteren	4.280	20,2%	100	-10	72-108
Fleringen	890	4,2%	21	-4	14-20
Harbrinkhoek-Mariaparochie	1.890	8,9%	45	-9	29-43
Langeveen	1.270	6,0%	30	-6	19-29
Manderveen	620	2,9%	15	-3	10-14
Reutum	1.360	6,4%	32	-6	21-31
Vasse	1.530	7,2%	36	-7	23-35
Gemeente Tubbergen	21.170	100%	500	0	500

Afbeelding 4.8: Woningbehoefte per kern (exclusief sloop), periode 2015-2024 (10 jaar) (Bron: Woonvisie 2016+, gemeente Tubbergen)

In afbeelding 4.8 is af te lezen dat de kwantitatieve woningbehoefte voor de periode 2015-2024 in de kern Tubbergen bestaat uit tussen 152 en 228 woningen.

4.3.2.4 Programmering van de nieuwbouw: kwantitatief

Het volgende afwegingskader heeft de gemeente toegevoegd om te bepalen of ze mee willen werken aan het realiseren van nieuwe plancapaciteit:

- De nieuwe plancapaciteit geeft invulling aan de gemeentelijke beleidsdoelen zoals beschreven in deze woonvisie (onder meer versterking wonen in centrumgebieden, etc.). Met name wordt ingezet op het realiseren van levensloopbestendige woningen en goedkope woningen voor starters. Afhankelijk van de locatie kunnen ook woningen voor andere doelgroepen worden gebouwd.
- De gemeente heeft de 'Beleidsnota inbreidingslocaties gemeente Tubbergen 2016' vastgesteld. Daarin wordt prioriteit toegekend aan aanvragen die betrekking hebben op de benutting van kleinschalige locaties voor herstructurering of transformatie. Kleinschalige plannen (minder dan tien woningen volgens de huidige jurisprudentie) worden volgens de huidige criteria van de Raad van State niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. In uitzonderingssituaties kan medewerking worden verleend aan het bouwen op een lege plek, zulks naar het oordeel van burgemeester en wethouders en mits het woningbouwprogramma dit toelaat, dit vanwege stedenbouwkundige kwaliteiten verantwoord is en zich ook geen belemmeringen qua omgevingsaspecten voordoen ten aanzien van het bouwen op die lege plek.

Voor dergelijke plannen gelden de volgende eisen:

- er is ruimte voor nieuwe plancapaciteit.
- Het plan heeft een woningdifferentiatie waarvan door onderzoek door de ontwikkelaar is aangetoond dat het voorziet in de actuele, kwalitatieve woningbehoefte.
- Het plan past binnen het actuele kwaliteitskader zoals opgenomen in de tweejaarlijkse Uitvoeringsnota woningbouw (zie vervolg).
- Voor andere, nieuwe plancapaciteit gelden de volgende eisen:
 - er is ruimte voor nieuwe plancapaciteit.

- Het plan voldoet aan het afwegingskader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het hanteren van deze ladder is noodzakelijk om aan de verantwoordingsplicht bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen te voldoen. Dit omvat de toetsing op stap 1 (het plan voorziet in de actuele regionale behoefte), stap 2 (prioriteit geven aan de benutting van binnenstedelijke plancapaciteit) en stap 3 (een goede en afdoende ontsluiting van de locaties).
- Het plan heeft een woningdifferentiatie waarvan door onderzoek door de ontwikkelaar is aangetoond dat het voorziet in de actuele, kwalitatieve woningbehoefte.
- Het plan past binnen het actuele kwaliteitskader zoals opgenomen in de tweejaarlijkse. Uitvoeringsnota woningbouw (zie vervolg).
- Plannen die in het gemeentelijke woningbouwprogramma passen, moeten binnen een periode van drie jaar (nadat positief principebesluit is verzonden) in procedure worden gebracht. Als dat achterwege blijft, vervalt de (contingents)reservering.

4.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijke woonvisie

De Primosprognose 2013 laat zien dat er nog een additionele woningbehoefte is in de periode 2015-2024 in de gemeente Tubbergen. In de kern Tubbergen kunnen er in de periode 2015-2024 nog minimaal 152 en maximaal 228 woningen worden gerealiseerd. Met dit kleinschalige bouwplan (5 woningen) wordt een kleinschalige locatie in de kern Tubbergen getransformeerd naar een woningbouwlocatie. Ook in kwalitatieve zin moet het voorliggende plan in een behoefte voorzien, hierom is gekozen voor spreiding in het programma. Er worden kavels voor drie vrijstaande woningen en een blok van twee-onder-één-kap-woningen gerealiseerd. Met een lokale makelaar is het plan besproken en zij geven aan dat voor beide type kavels belangstelling is. De afmetingen van de percelen zijn marktconform en de ligging van de locatie, nabij het centrum, maakt het interessant voor diverse doelgroepen. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid.

4.3.3 Beleidsnota inbreidingslocaties gemeente Tubbergen 2016

4.3.3.1 Algemeen

Op 25 januari 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen de 'Beleidsnota inbreidingslocaties 2016' vastgesteld. Deze beleidsnota is een herijking van de 'Beleidsnotitie transformatie en herstructurering'.

De beleidsnota is van toepassing op aanvragen voor kleinschalige woningbouw in bestaand stedelijk gebied. Prioriteit wordt toegekend aan aanvragen die betrekking hebben op de benutting van locaties voor herstructurering of transformatie.

4.3.3.2 Toetsingskader

Met het volgende toetsingskader wil de gemeente Tubbergen er voor zorgen dat het beleid voor het bouwen op een inbreidingslocatie toepasbaar is in de praktijk.

1. Planologie

Wanneer een aanvraag voor bouwen op een inbreidingslocatie binnen het bestemmingsplan past is de gemeente verplicht medewerking te verlenen. Indien de aanvraag niet past binnen het bestemmingsplan en ook niet binnen de daarin opgenomen (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheden zal een afweging moeten worden gemaakt of er medewerking wordt verleend. Deze afweging kan worden gemaakt aan de hand van toetsing aan de criteria in de hierop volgende paragrafen. Dit laat onverlet dat een bouwvoornemen ook moet worden getoetst aan alle relevante beleids- en omgevingsaspecten, zodat woningbouw op de bewuste locatie als een aanvaardbare vervolgfunctie kan gelden.

2. Beleid

Het bestaande beleid waar ontwikkelingen aan getoetst worden is:

- a) Rijksstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte: toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Bro);

- b) Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel: woonafspraken;
- c) Gemeente:
 - Structuurvisie Tubbergen (ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen per kern en locaties)
 - Woonvisie 2015+: woningbouwprogramma totaal en per kern en doelgroepen

3. Stedenbouwkundige aspecten

De stedenbouwkundige toetsing is erop gericht te kijken of de aanvraag aansluit op de omgeving, of deze een meerwaarde heeft voor de kwaliteit van de bestaande situatie en of het perceel geschikt is. Afhankelijk van de aard en omvang van het voorgenomen bouwplan en de locatie kan het college besluiten de gemeentelijke kwaliteitsgroep in te schakelen voor de stedenbouwkundige toets.

4. Aansluiting op de omgeving

Bebouwing op inbreidingslocaties is alleen acceptabel als de bebouwing vanuit stedenbouwkundige overwegingen als logisch kan worden beschouwd, als het iets toevoegt aan de ruimtelijke situatie of als er aantoonbaar sprake is van een verbetering van de bestaande situatie. Er moet een logische aansluiting zijn op de bestaande stedenbouwkundige structuur en er moet samenhang worden gevormd met de omgeving. De groene elementen in een gebied en de stedenbouwkundig ruimtelijke waarde van een gebied zijn in hoge mate bepalend bij de afweging of bebouwing aanvaardbaar is. Wanneer het perceel deel uitmaakt van een groter geheel mag de bebouwing op de inbreidingslocatie geen kwaliteitsverlies betekenen van de samenhang met de omgeving

Indien een verzoek onvoldoende past in de bestaande stedenbouwkundige structuur en onvoldoende samenhang heeft met de ruimtelijke omgeving, zal de aanvraag worden afgewezen.

In verband met dit aspect wordt het plan voorgelegd aan de kwaliteitsgroep, een deskundige en objectieve groep die beoordeelt of het plan stedenbouwkundig verantwoord is op de betreffende locatie.

5. Herstructurering of transformatie

Indien een voorgenomen ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte moet volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 Bro) vervolgens worden beoordeeld of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Onder transformatie wordt verstaan de verandering van de functie van de bebouwing van het stedelijk gebied, bijvoorbeeld een winkelpand wordt woning of na sloop bedrijf ontstaat er ruimte voor woningbouw. Herstructurering betreft het vernieuwen van verouderde of verloederde woongebieden, b.v. door sloop en nieuwbouw, waardoor met andere typen woningen voorzien wordt in de actuele vraag naar woningen. Het bebouwen van lege plekken valt niet onder transformatie en herstructurering.

6. Behandeling en prioritering locaties

Aanvragen worden op volgorde van binnenkomst behandeld.

Onverlet het bepaalde in paragraaf 1.2 van de Beleidsnota inbreidingslocaties 2016 (Reikwijdte) komen in aanmerking plannen die betrekking hebben op een van de volgende situaties:

1. de sanering van een (milieuhinderlijk) bedrijf uit de woonomgeving;
2. het vervangen van een reeds langer leegstaande gebouw zoals een horecapand, winkelpand of schoolgebouw;
3. Het oplossen van een stedenbouwkundig ongewenste situatie;
4. Het bijdragen aan het realiseren van gemeentelijk beleid, zoals opgenomen in een structuurvisie, woonvisie of bestemmingsplan.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Beleidsnota inbreidingslocaties 2016'

In de paragrafen 4.1, 4.2 en 4.3.1 en 4.3.2 is het initiatief getoetst aan het relevante beleid. In deze paragrafen blijkt dat het initiatief in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten uit deze beleidsdocumenten. Met dit bouwplan wordt voorzien in de actuele vraag naar woningen. Daarnaast wordt een voormalig woon- en bedrijfserf geherstructureerd naar een woongebied. Herstructurering en kwaliteitsverbetering binnen bestaand stedelijk gebied voldoet aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking. Stedenbouwkundig gezien

sluit het bouwplan (vijf woningen) aan op de directe omgeving. De directe omgeving is ruim opgezet en er zijn zowel twee-onder-één-kap woningen als vrijstaande woningen aanwezig. Daarnaast kan, door een relatief klein aantal woningen toe te voegen aan het plangebied, ruim worden voorzien in groene elementen.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het toetsingskader uit de 'Beleidsnota inbreidingslocaties 2016'.

4.3.4 Welstandsnota (Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen)

4.3.4.1 Algemeen

In de welstandsnota, vastgesteld op 4 maart 2016, worden de criteria voor de welstandstoets geformuleerd en toegelicht. De nota is daarnaast vooral een sturend en stimulerend hulpmiddel en niet een instrument om van alles te verbieden. De nota is mede bedoeld om een initiatiefnemer enthousiast te maken voor de kwaliteiten van hun directe omgeving, en om daarmee te bereiken dat zij zorgvuldig nadenken over hun bouwplannen.

De nota omgevingskwaliteit is bedoeld om te kunnen beoordelen of bouwplannen voldoen aan redelijke eisen van welstand. Op grond van de kwaliteitsniveaus wordt de beoordeling ambtelijk of door de stadsbouwmeester uitgevoerd. De beoordeling vindt plaats aan de hand van de tekst in de nota omgevingskwaliteit.

Voor elk deelgebied is een waarderingsblad en een ambitiekaart gemaakt. Ieder blad bestaat uit een kaartje van het gebied, een toelichting, en een weergave van de beoogde omgevingskwaliteit dat bij de welstandstoets voor de omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) van toepassing is. Het welstandsbeleid van de gemeentes bestaan uit drie niveau's van omgevingskwaliteit:

1. Basis omgeving
2. Midden omgeving
3. Bijzondere omgeving

Het niveau dat van toepassing is geldt voor de algemeen heersende karakteristiek van een gebied. De waarde is dus door de bestaande omgeving bepaald. Het komt voor dat binnen een gebied een gebouw of complex ligt dat zich door de bijzondere kwaliteit onderscheidt. Deze wordt apart genoemd.

Waardering, ambitie en beleid vormen de gespreksagenda voor de begeleiding en beoordeling van bouwplannen, om samen met de initiatiefnemer tot het gewenste ambitieniveau te komen.

De impact van een bouwwerk wordt met name bepaald door de grootte van dat bouwwerk en de mate waarop deze past in de bestaande omgeving. Op grond hiervan zijn verschillende soorten bouwwerken te onderscheiden:

- Kleine bouwwerken (binnen en buiten het bestemmingsplan)
- Reguliere bouwwerken (binnen het bestemmingsplan)
- Reguliere bouwwerken (buiten het bestemmingsplan, m.u.v. kleine bouwwerken)
- Bijzondere bouwwerken

Onderstaand schema (afbeelding 4.9) geeft de verschillende omgevingsniveaus weer en de ambities die in dat gebied gelden. Dit schema is de verantwoording en verklaring achter de manier waarop het beleid voor omgevingskwaliteit wordt toegepast.

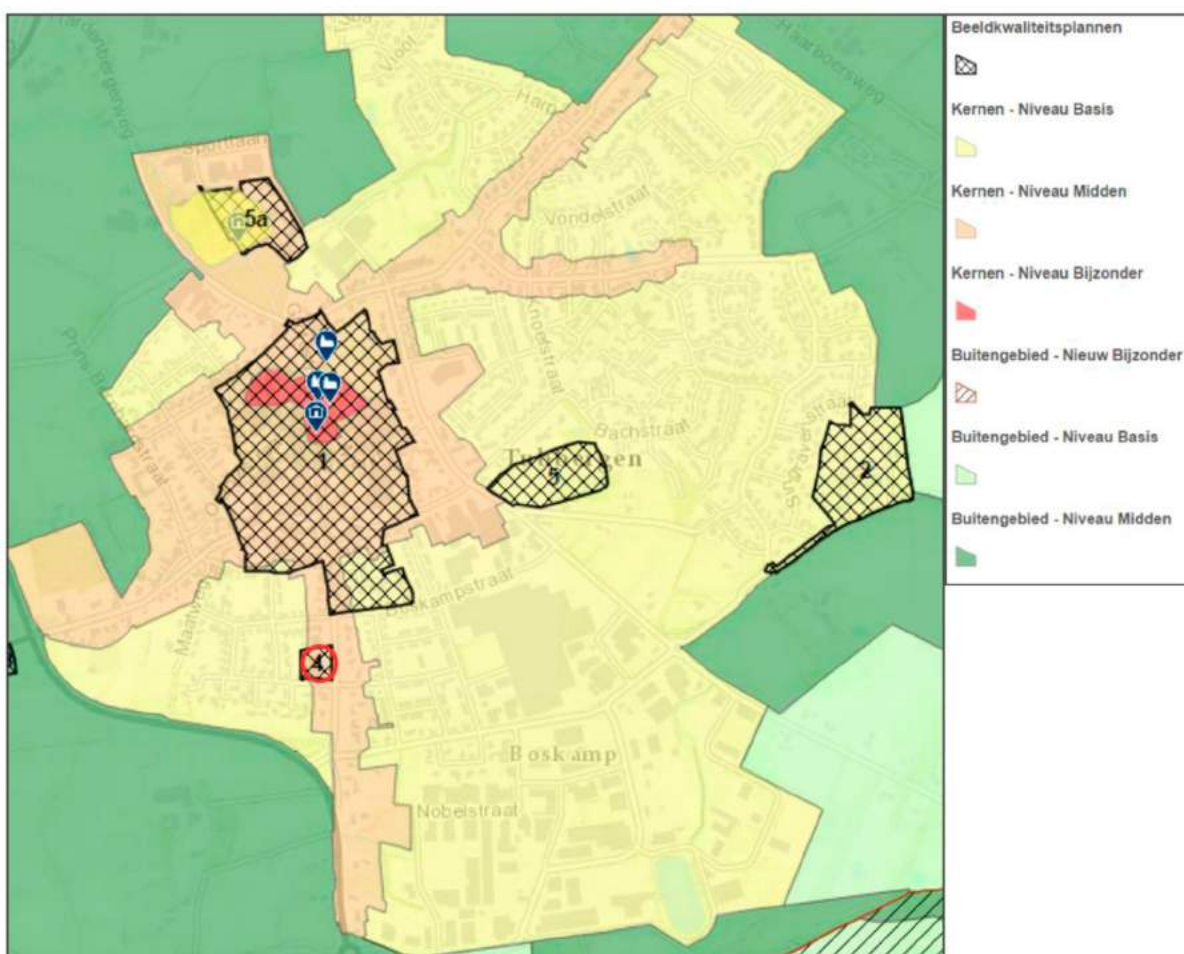
Omgevingskwaliteit	Ambities
Basis omgeving	<ul style="list-style-type: none"> • Handhaven basiskwaliteit
Midden omgeving	<ul style="list-style-type: none"> • Respecteren stedenbouwkundige structuur • Versterken van de bebouwingskarakteristiek.
Bijzondere omgeving	<ul style="list-style-type: none"> • Behoud en stimulering van de (cultuurhistorische) structuur en bebouwingskarakteristieken. • Behoud en stimulering van de verscheidenheid in architectuur en de individuele bebouwingskwaliteit in relatie tot de functies; met extra aandacht voor (winkel)puien, zorgvuldige detaillering, materiaaltoepassing en bijpassende reclame. • Behoud en stimulering van de openbare ruimte en structuur van de kern. • In groengebieden extra aandacht voor situering, vormgeving en terreininrichting.

Afbeelding 4.9: Schema ambities bij omgevingskwaliteit uit de Welstandsnota (Bron: gemeente Tubbergen)

In voorliggend geval is voornamelijk hetgeen opgenomen dat ten aanzien van de kern Tubbergen van belang is.

4.3.4.2 Tubbergen

In Tubbergen worden vanuit welstand zeven gebieden onderscheiden. Het plangebied ligt in een gebied met het niveau 'midden'. In afbeelding 4.10 is het plangebied met rood omcirkeld. Uit onderstaande afbeelding blijkt ook dat voor het plangebied een beeldkwaliteitsplan geldt. Dit beeldkwaliteitsplan is echter verbonden aan het vorige bestemmingsplan en niet van toepassing op voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 4.10: Uitsnede ambitiekaart Welstandsnota (Bron: gemeente Tubbergen)

De ambitie voor het niveau 'midden' in de kern Tubbergen is hieronder in afbeelding 4.11 weergegeven.

<p>ontsluitingswegen</p> 	<p>De ontsluitingswegen zijn van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Tubbergen. Hier staan overwegend vrijstaande woningen. Langs deze wegen is en wordt gestuurd op een representatieve architectuur.</p>	midden
<p>(historische) invalswegen</p> 	<p>De historische stedenbouwkundige structuur van het esdorp is nog aanwezig en goed herkenbaar. Het centrum heeft langs de invalswegen een dorps karakter, kleinschalig, met variërende bouwlagen. Veelal komt bebouwing van twee bouwlagen met kap voor. De oudste statige villa's staan langs de Almeloseweg. Waar de Grotestraat overgaat in de Oldenzaalsestraat wordt de bebouwing snel jonger. Incidenteel komt bedrijfsbebouwing voor, die zich onderscheidt van de bebouwingskarakteristiek. De materialen zijn overwegend traditioneel.</p>	

Afbeelding 4.11: Ambitieniveau 'midden' kern Tubbergen (Bron: gemeente Tubbergen)

In de midden omgeving is de welstandsbeoordeling gericht op het behouden en versterken van de basiskwaliteiten van de gebieden. Bij de welstandsbeoordeling wordt vooral gekeken of het bouwplan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (van hoofdvorm tot materiaal en detail). In onderstaande afbeelding 4.12 zijn de omgevingscriteria die gelden voor het plangebied weergegeven.

Toetsing door stadsbouwmeester	Situatie/algemeen	De verschijningsvorm dient de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in de directe omgeving te ondersteunen.
	Hoofdvorm	De hoofdmassa is helder vormgegeven en passend (qua maat en schaal) bij de bebouwing in de omgeving. In geval van een uitbreiding, verbouw of renovatie wordt deze afgestemd op het bestaande bouwwerk.
	Architectuurstijl en gevelcompositie	Gevels richting de openbare ruimte zijn samenhangend en representatief vormgegeven.
		De architectuur past bij de bebouwing in de omgeving. De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.
	Detailering	Toegevoegde elementen zelfstandig vormgegeven in de lijn de architectuur.
		De detailering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur.
	Materiaal en kleurgebruik	Uitgangspunt is het oorspronkelijk kleur- en materiaalgebruik uit de omgeving of vergelijkbare materialen waarbij het gebruik van (bak)steen overheerst.
		Het gebruik van goedkoop uitziende materialen zoals volkern platen, kunststoffen en dergelijke is niet toegestaan.
Erfafscheidingen	Voor erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte dient gekozen te worden voor beplanting of hagen, een erfafscheiding die aansluit op de architectuur van de hoofdbouw, of een scheiding met een gevarieerd beeld door een afwisseling van open en gesloten delen.	
Utilitaire bouwwerken (masten, installaties, etc)	Situering, vorm, detailering, kleur en materiaalgebruik moeten reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuur.	

Afbeelding 4.12: Omgevingscriteria kernen (middenniveau) (Bron: gemeente Tubbergen)

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota

In dit geval is het plangebied gelegen in een gebied met het welstandsniveau 'midden' (zie afbeelding 4.10). Daarnaast is het plangebied gelegen aan een ontsluitingsweg van het centrum van de kern Tubbergen. Aan de Oldenzaalseweg staan overwegend vrijstaande woningen en met voorliggend plan worden een aantal vrijstaande woningen toegevoegd. Met het bouwplan wordt dus de bebouwingskarakteristiek versterkt. Ook wordt de stedenbouwkundige structuur gerespecteerd, door het plangebied ruim op te zetten en ruim te voorzien van groen. Aangezien het bouwplan nog niet geheel uitwerkt is, kan het initiatief nog niet aan de omgevingscriteria worden getoetst. Bij de toetsing van het bouwplan in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag zal een uitgebreidere welstandstoets aan de orde komen. Voor het overige kan geconcludeerd worden dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk welstandsbeleid.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsdocumenten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

Buijvoets Bouw- en Geluidsadvies heeft in 2011 een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de locatie. De locatie ligt namelijk binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de N-343 (Tubbergen-Oldenzaal). Dit onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan 'Tubbergen, Oldenzaalseweg 8'. Destijds bestond het plan uit 2 bouwblokken met ieder 2 appartementen in 3 bouwlagen zodat het in totaal om 12 appartementen gaat. Gelet op het feit dat uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden en de afstand tot de wegen nauwelijks verandert, wordt dit onderzoek gebruikt. De resultaten van dit onderzoek zullen hieronder behandeld worden. Voor een nadere toelichting op de onderzoeksresultaten wordt verwezen het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Resultaten akoestisch onderzoek

Berekend is de geluidbelasting L_{DEN} bij de geplande woningen, dat is de gemiddelde geluidbelasting van de dag, avond en nachtperiode. De geluidbelasting is berekend conform het gestelde in het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006" ex art 110d van de wet geluidhinder. De berekening van de geluidbelasting is gemaakt volgens de standaard rekenmethode II. In het rekenmodel (DGMR-Geomileu V1.71) zijn schematisch opgenomen:

- de wegen met intensiteiten,
- de woningen en de gebouwen, objecten en verharde bodemgebieden,
- waarneempunten op geplande woninggevels met een waarneemhoogte van 1.5 m boven de vloer op een hoogte van 1.5, 4.5 en 7.5 m boven het maaiveld (verblijfsruimten op de begane grond, 1^e en 2^e verdieping).

Voor het berekenen van de geluidsbelasting is de afstand tot de weg van belang. Bij het opstellen van dit onderzoek is gerekend met 2 blokken van ieder 3 bouwlagen.

Alvorens de geluidbelasting te toetsen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag de berekende waarde op grond van art. 110g van de Wet geluidhinder worden verminderd (i.v.m. het stiller worden van motorvoertuigen) met :

- 2 dB voor wegen met een wettelijke maximum snelheid van 70 km/uur en hoger (N- 343);
- 5 dB voor wegen met een wettelijke maximum snelheid tot 70 km/uur (Oldenzaalseweg).

Toetsing van de geluidbelasting aan de grenswaarden gebeurt volgens de Wgh per weg en per woning. De resultaten per weg en de modelgegevens zijn opgenomen in de plots in bijlage I van het akoestisch onderzoek.

Uit de resultaten blijkt dat onder de genoemde uitgangspunten de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden, de afstand tot wegen is voldoende waardoor voor het aspect geluid sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen speciale geluidwerende maatregelen aan de gevels noodzakelijk.

Met het nieuwe bouwplan - drie vrijstaande woningen en een blok van twee-onder-één-kap-woningen - verandert de afstand tot de wegen nauwelijks. De minimumafstand tussen de voorgevels van de nieuwe woningen en de wegas (Oldenzaalseweg) bedraagt 15,6 meter in plaats van 18,8 meter. Door de kortere afstand tussen de gevel en de wegas wordt de geluidsbelasting circa 1 dB hoger. De geluidsbelasting zal hierdoor gelijk zijn aan de voorkeursgrenswaarde.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai is in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien het plangebied is gelegen buiten de wettelijke geluidszone van een spoorweg.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op industrielawaai als gevolg van individuele bedrijven of andere geluidsproducerende activiteiten. Hier wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Kruse Milieu B.V. uit Geesteren heeft in 2012 in het plangebied een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. De bodem is onderzocht op een terrein ter grootte van circa 3080 m² aan de Oldenzaalseweg 8 te Tubbergen. De onderzoekslocatie is momenteel deels bebouwd en deels verhard met beton (in pandig), klinker, puin en onverharde terreindelen (tuin). Aanleiding voor het destijds uitgevoerde bodemonderzoek is de destijds voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouw van twee appartementencomplexen.

In totaal zijn er 3 inspectiegaten gegraven en zijn er 40 boringen verricht, waarvan één tot 3.0 meter diepte. Van de 40 uitgevoerde boringen zijn 13 boringen uitgevoerd ten behoeve van het nader onderzoek. Er zijn in totaal 5 boringen afgewerkt tot peilbuis. Gebleken is dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig fijn zand en leem. Zintuiglijk zijn bodemvreemde materialen waargenomen, waaronder minerale oliecomponenten. Het freatische grondwater aangetroffen op gemiddeld 0.66 meter min maaiveld.

Gesteld wordt dat de onderzoeksresultaten uit de rapporten, van Kruse Milieu B.V., gebruikt kunnen worden voor dit bestemmingsplan, aangezien het gebruik van de gronden in de afgelopen jaren niet is gewijzigd en dus in de tussentijd geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

De resultaten van het bodemonderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

5.2.2 Hypothese

De hypothese "verdachte locatie" kan worden aangenomen, aangezien overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond. De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de achtergrond-, tussen- en interventiewaarden zijn aangetoond.

5.2.3 Conclusies en aanbevelingen

In de boven- en ondergrond en in het grondwater zijn plaatselijk enkele (zeer) lichte tot zeer sterke verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3, 4.4 en hoofdstuk 5 van het onderzoeksrapport.

Naar aanleiding van de aangetoonde matig tot sterk verontreinigingen met minerale oliecomponenten is nader onderzoek verricht om inzicht te krijgen in de omvang en de ernst van de verontreiniging met minerale oliecomponenten.

Op basis van de analyseresultaten en de verwachte interventiewaarde contour (zie boorschema) wordt de omvang van de sterke minerale oliecomponentenverontreiniging geschat op: 230 m² x 1.0 meter (gemiddelde dikte laag sterk verontreinigde grond) is circa 230 m³. Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging omdat het omvangscriterium van 25 m³ sterk verontreinigde grond wordt overschreden. De bodemverontreiniging met minerale oliecomponenten overschrijdt de perceelsgrens aan de westzijde niet.

Het grondwater ter plekke van peilbuis 17e is (zeer) licht tot matig verontreinigd met vluchtige aromaten en naftaleen. Formeel is verdere afperking noodzakelijk omdat de tussenwaarde van het gehalte xylenen wordt overschreden. Er is besloten van verder nader onderzoek af te zien om de volgende redenen:

- de peilbuis is geplaatst waar de bodem het sterkst verontreinigd is;
- het grondwater uit peilbuizen in de directe omgeving is niet of slechts zeer licht verontreinigd met minerale oliecomponenten;
- er is zeer waarschijnlijk sprake van (deels) hangwater;
- de ondergrond bestaat uit leem waardoor verticale afperking niet mogelijk is (slechte toestroming van het grondwater in een slecht doorlatende laag);
- tijdens de grondsanering zal het grondwater worden verlaagd tot aan de leemlaag. Door ontgraving van de verontreinigde grond zal de grondwaterverontreiniging sterk afnemen. Aanbevolen wordt om na de grondsanering een controle peilbuis te plaatsen. Indien opnieuw matige tot sterk verhoogde gehalten worden gemeten, dan kan alsnog worden besloten een nader grondwateronderzoek uit te voeren.

Er is vermoedelijk geen sprake van een ernstig geval van grondwaterverontreiniging omdat ter plekke van de sterk verontreinigde grond van boring 17 slechts een matige verontreiniging is aangetoond met xylenen.

Er wordt vanuit gegaan dat de bodemverontreiniging met minerale oliecomponenten op basis van het vooronderzoek ouder is dan 1987.

Daarnaast kan op basis van het historisch vooronderzoek gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Reeds uitgevoerde werkzaamheden

In 2013 is reeds een beschikking afgegeven. Tevens is in 2013 reeds fase 1 van de sanering uitgevoerd. Restant van de sanering zal plaats vinden zodra de bestaande bebouwing gesloopt is.

5.2.4 Slotconclusie

Uit bodemmilieukundig oogpunt is er, na sanering, geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de overige vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt na sanering geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen).

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Ook kan op basis van de luchtkwaliteitskaarten in de Atlas van Overijssel gesteld worden dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

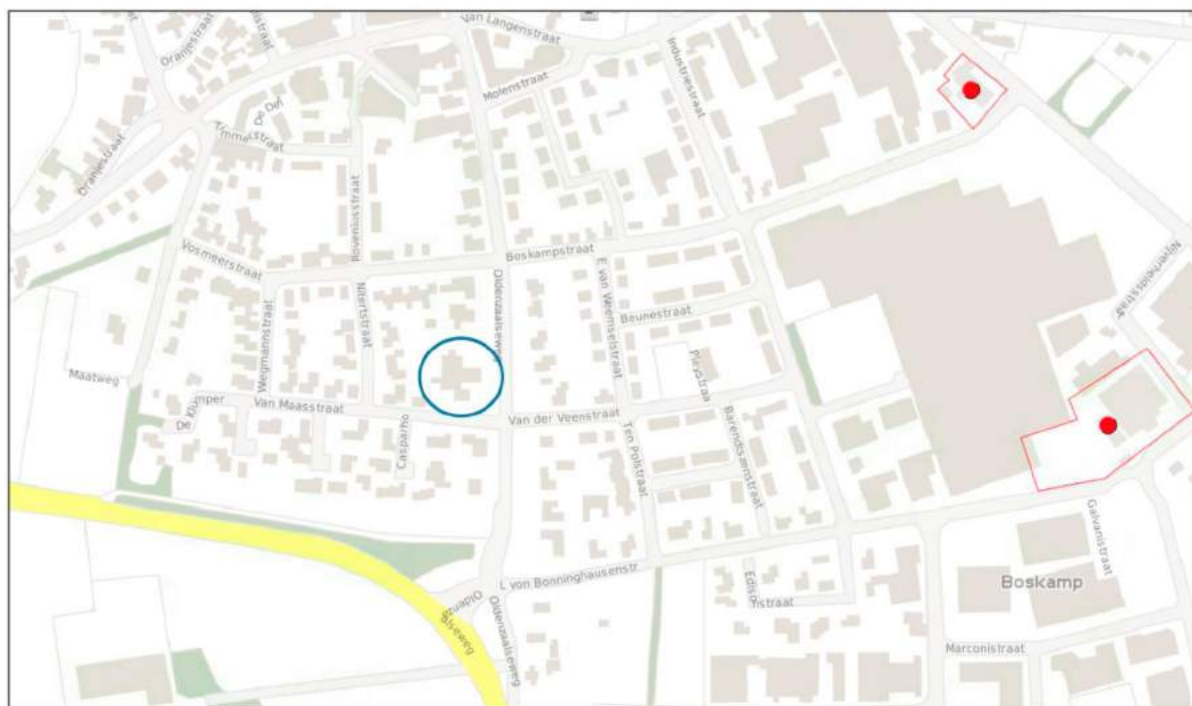
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgesteld in:

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

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

5.4.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat de locatie aan de Oldenzaalseweg 8:

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

5.4.3 Conclusie

Het project is in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

Met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie aan de Oldenzaalseweg geldt het gebiedstype rustige woonwijk. Dit vanwege het feit dat er in de directe omgeving voornamelijk woningen aanwezig zijn.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken 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).

5.5.3.2 Externe werking

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

Wonen betreft een niet milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3 Interne werking

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

In de nabijheid van het plangebied aan de Oldenzaalseweg 8 zijn voornamelijk woningen aanwezig. Aan de Vosmeerstraat 3 is een tandartspraktijk aanwezig. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' kan een tandartspraktijk aangemerkt worden als 'artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven', met een richtafstand van 10 meter voor geluid. De afstand tussen de tandartspraktijk en de gevel van de dichtstbijzijnde nieuwe woning bedraagt 15 meter. Gezien de ruime afstand tot de milieubelastende functie mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven die van invloed kunnen zijn op de aanvaardbaarheid van dit in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

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

De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

5.6.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden),

glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

5.6.3 Situatie plangebied

De dichtstbijzijnde veehouderij betreft een grondgebonden veehouderij aan de Oldenzaalseweg 32. In de nieuwe situatie bedraagt de afstand tussen het bestemmingsvlak 'Agrarisch - 1' (Oldenzaalseweg 32) en het plangebied circa 260 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand van 100 meter die geldt voor geurgevoelige objecten die binnen de bebouwde kom zijn gelegen.

Gelet op deze afstand en het feit dat andere agrarische bedrijven op ruime afstand zijn gelegen, is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. De ontwikkeling levert ook geen extra belemmeringen op voor de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf (Oldenzaalseweg 32).

5.6.3 Conclusie

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

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Springendal & Dal van de Mosbeek' is gelegen op circa 3,6 kilometer van het plangebied. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied (met rood omcirkeld) ten opzichte van het Natura-2000 gebied weergegeven.



Afbeelding 5.2: Ligging van het plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

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

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)/Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale Actualisatie Omgevingsvisie en – verordening uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als EHS liggen op circa 600 meter afstand van het plangebied. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied (met rood omcirkeld) ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 5.3: Ligging van het plangebied t.o.v. de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de ruime afstand tot de EHS en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.7.3 Flora & fauna

5.7.3.1 Inleiding

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

Eelerwoude uit Diever heeft in 2011 in het plangebied een quickscan Natuurwetgeving uitgevoerd. Uit het onderzoek kwam naar voren dat de aanwezigheid van een vaste verblijfplaats van vleermuizen in de woning in het onderzoeksgebied niet uitgesloten kon worden. Op 11 oktober 2014 heeft een medewerker van Natuurbank Overijssel onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen en de functie van de woning voor vleermuizen. De resultaten van de quickscan Natuurwetgeving en het onderzoek naar de vleermuizen worden hieronder behandeld. Het nader onderzoek naar vleermuizen is nog relevant, aangezien vleermuizen de verblijfplaatsen vaak trouw en lang bezetten. Voor een nadere toelichting op deze resultaten wordt verwezen naar bijlagen 3 en 4.

5.7.3.2 Onderzoeksresultaten natuurwetgeving

Geconcludeerd wordt dat het projectgebied een geschikt leefgebied vormt voor een aantal beschermde planten- en diersoorten in het kader van de Flora- en faunawet. Het gaat om algemene en licht beschermde soorten, zoals zoogdieren en amfibieën, maar ook strikt beschermde soorten zoals vogels en vleermuizen

Met de voorgenomen ruimtelijke ingrepen gaat voor tabel 1-soorten weliswaar leefgebied verloren, maar van negatieve effecten op populaties is geen sprake. Wel kunnen op individueel niveau (tijdelijk) negatieve effecten optreden, bijvoorbeeld door verlies van leefgebied. Deze licht beschermde soorten behoren tot de categorie 'niet ontheffingsplichtig bij ruimtelijke ingrepen'. Wel geldt ook voor deze soorten de algemene zorgplicht. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet aan de orde.

Vogelsoorten

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

Tijdens het veldbezoek zijn geen nesten aangetroffen. Onder de dakpannen van het woonhuis zouden huismussen kunnen gaan broeden. Echter, tijdens het veldbezoek zijn geen huismussen aangetroffen in en rondom het plangebied. De kans dat er nu nog huismussen gaan broeden is ook zeer klein; huismussen beginnen al met balts en nestbouw begin maart. Negatieve effecten op huismussen, door het slopen van het woonhuis, worden dan ook niet verwacht. Een ontheffing hiervoor is niet nodig.

Als er nesten aanwezig zijn in de beplanting bij aanvang van de verwijderwerkzaamheden, dan zal er wel moeten worden gewacht met verwijderen van de bosschages/ beplanting tot het einde van het broedseizoen (medio 15 juli, mits alle vogels zijn uitgevlogen en er geen jongen meer aanwezig zijn) om verstoring te voorkomen.

Vleermuizen

Het woonhuis en de garage bevatten potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen o.a. door de aanwezigheid van een spouwmuur. Op basis van dit onderzoek kan echter niet bepaald worden welke functie het plangebied exact heeft voor vleermuizen (welk type verblijfplaats) en welke effecten de ruimtelijke ontwikkelingen hebben op de aanwezige soorten. Aan de hand van aanvullend, jaarrondonderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen kan bepaald worden wat het effect is van de ruimtelijke ontwikkelingen op vleermuizen.

5.7.3.3 Vervolgonderzoek vleermuis

Op 11 oktober 2014 heeft een medewerker van Natuurbank Overijssel onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen en de functie van de woning voor vleermuizen.

Resultaten

Tijdens het bezoek werd een fanatiek baltende gewone dwergvleermuis waargenomen rondom de woning in het plangebied. Er zijn geen andere vleermuizen waargenomen tijdens het onderzoek.

De bebouwing in het onderzoeksgebied wordt op basis van bouwstijl (laagbouw en vrijstaande woning), volume en staat van onderhoud ongeschikt bevonden als winterverblijfplaats voor vleermuizen. Winterverblijfplaatsen worden aangetroffen in gebouwen met een fors volume waardoor een constante temperatuur (vorstvrij) en enigszins vochtig binnenklimaat aanwezig is. De bebouwing in het onderzoeksgebied voldoet niet aan die kenmerken.

Gelet op de bouwstijl, bouwmaterialen, omvang en staat van onderhoud, wordt de bebouwing in het plangebied tot een nagenoeg ongeschikte verblijfplaats van andere soorten beschouwd. Laatvliegers, welke ook in gebouwen in dorpen huizen, hebben een duidelijke voorkeur voor grotere gebouwen zoals scholen, kerken, kloosters e.d. vanwege de hogere uitvliegopening.

Conclusie

In de woning in het onderzoeksgebied is een paarverblijf van de gewone dwergvleermuis gevestigd. Vanwege de aanwezigheid van een paarverblijf, kan een kraamkolonie van deze soort uitgesloten worden omdat kraamkolonies en paarverblijven van dwergvleermuizen altijd gescheiden voorkomen, waarbij de paarverblijven meestal rondom kraamkolonies aanwezig zijn.

Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd in het kader van de Ff-wet. Voor het vernietigen van een verblijfplaats is een ontheffing ex. art. 75C van de Ff-wet of een verklaring van geen bezwaar vereist.

Om een ontheffing te kunnen verkrijgen dient de initiatiefnemer vervangende verblijfplaatsen aan te bieden in de nieuw te bouwen woningen en tijdelijke maatregelen te treffen in de vorm van het plaatsen van enkele geschikte vleermuiskasten.

De aanwezigheid van een paarverblijfplaats brengt de uitvoering van het project niet in gevaar. Het is een administratieve handeling. Wel dienen er maatregelen genomen te worden om de verblijfplaats in de nieuwe situatie te behouden. Daarbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan het open laten van een aantal stootvoegen.

5.7.4 Eindconclusie (en advies)

Er is geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS.

In de woning in het onderzoeksgebied is een vaste verblijfplaats (zomer- en paarverblijf) van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Dergelijke verblijfplaatsen zijn jaarrond beschermd. Het vernielen van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen is ontheffingsplichtig in het kader van de Ff-wet. Er zal dus een ontheffing ex. art. 75C van de Ff-wet aangevraagd moeten worden voor het verstoren van een gewone dwergvleermuis en het vernielen van een vaste zomer- en paarverblijfplaats.

Met inachtneming van de ontheffing ex. art. 75C Ff-wet zijn er geen belemmeringen om het gewenste plan in het kader van ecologische aspecten te realiseren.

Geadviseerd wordt om ruim voor de sloop van het gebouw vier vleermuiskasten op een geschikte locatie in de directe omgeving van het plangebied te plaatsen.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Tubbergen beschikt over een archeologische verwachtings- en advieskaart. Een uitsnede van de gemeente archeologische verwachtings- en advieskaart is opgenomen in afbeelding 5.4. De locatie is weergegeven met de blauwe cirkel.



Afbeelding 5.4: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: gemeente Tubbergen)

Op basis van de archeologische verwachtingskaart blijkt dat de locatie ligt in gebieden aangemerkt als 'stuwwalhellingen met een plaggendek' en 'diepe erosiedalen met natte, zandige bodems'. Voor 'stuwwalhellingen met een plaggendek' geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde waarbij onderzoek noodzakelijk is als het gebied een grotere oppervlakte kent dan 2500 m² en de bodemingrepen dieper dan 40 cm reiken. Voor 'diepe erosiedalen met natte, zandige bodems' geldt een lage archeologische verwachtingswaarde waarbij onderzoek noodzakelijk is als het gebied een grotere oppervlakte kent dan 5000 m² en de bodemingrepen dieper dan 40 cm reiken.

Het plangebied ligt slechts voor een klein deel in het gebied waarvoor een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Voor het overgrote deel ligt het plangebied in een gebied waarvoor een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Gezien het feit dat het plangebied een aanzienlijk kleinere oppervlakte heeft dan 5000 m² en het gebied waarvoor een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt slechts een zeer klein deel van het plangebied omvat, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

Op basis van de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Overijssel blijkt dat er in het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. In de nabijheid van het plangebied is eveneens geen sprake van monumenten of cultuurhistorische waarden.

5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit plan niet noodzakelijk. Van cultuurhistorische waarden is in of nabij het plangebied geen sprake.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordlingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D

opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

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

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

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Springendal & Dal van de Mosbeek' is gelegen op circa 3,6 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot het Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

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

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in principe in de directe eindbestemming 'Wonen' voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-beoordelingsplichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- indien het gebied 2000 woningen of meer omvat;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen directe m.e.r.-plicht geldt. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er dat sprake is van een wezenlijk schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat de vaststelling van dit bestemmingsplan niet leidt tot belangrijk nadelige milieugevolgen die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen 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 algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. Voor het watertoetsresultaat, de 'standaard waterparagraaf', wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

De procedure in het kader van de watertoets is hiermee goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

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

- Nadere eisen: eisen die kunnen worden gesteld aan de plaats en afmetingen van de bebouwing;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6):*
Dit artikel bepaalt dat de bestaande maatvoering van bouwwerken als minimaal respectievelijk maximaal kunnen worden toegestaan.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 9)*
In dit artikel zijn regels opgenomen betreffende het parkeren en laden/lossen. Deze regels zijn opgenomen om het betreffende plangebied van genoeg ruimte voor parkeergelegenheid en laden/lossen te voorzien.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

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

Verkeer (Artikel 3)

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan een strook grond aan de kant van de Oldenzaalseweg. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ten behoeve van afvoer, (tijdelijke)berging en infiltratie van (hemel)water.

Bij recht zijn binnen deze bestemming geen gebouwen zijn toegestaan. Verder is bepaald dat er uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen ten behoeve van verkeersgeleiding en wegverlichting met een bouwhoogte van 8 meter gerealiseerd mogen worden. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer.

Wonen (Artikel 4)

In voorliggend geval is het merendeel van het plangebied bestemd tot 'Wonen', grotendeels overeenkomstig de gemeentelijke systematiek. De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen.

De bouwregels behorende bij deze bestemming zijn grotendeels uit het bestemmingsplan 'Tubbergen' overgenomen, zodat het plangebied stedenbouwkundig gezien aansluit bij het omliggende gebied. Hoofdgebouwen: mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, mogen vrijstaand dan wel twee aaneen gebouwd worden en de dakhelling bedraagt ten minste 18 graden en ten hoogste 70 graden. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Ook is een bepaling opgenomen voor het maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. De grootte van het perceel bepaalt het toegestane aantal m² aan bijbehorende bouwwerken.

Vereiste hierbij is dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft. Dit maximumpercentage is van toepassing omdat anders de kleinere percelen (nagenoeg) volgebouwd worden. Dit is ruimtelijk echter onaanvaardbaar. Daarnaast zijn een aantal afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen die de regels van deze bestemming flexibeler maken.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval wordt een exploitatie- /planschadeovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 INSpraak, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 Bro heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een zogenoemde Vooroverleglijst Ruimtelijke Plannen opgesteld. In deze vooroverleglijst wordt aangegeven dat vooroverleg met betrekking tot plannen voor woningen in het stedelijk gebied niet noodzakelijk is voor:

Plannen en projectbesluiten voor woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen mits in lijn met de tussen gemeenten en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen.

De ontwikkeling past binnen de beleidskaders van de provincie Overijssel. Derhalve vindt geen vooroverleg met de provincie plaats.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is.

9.2 Inspraak

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

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 2: Verkennend en nader bodemonderzoek

Bijlage 3: Quicksan natuurwetgeving

Bijlage 4: Nader onderzoek vleermuizen

Bijlage 5: Standaard Waterparagraaf