gemeente Tubbergen

Bestemmingsplan
Fleringen, Geerskamp

Status: vastgesteld

Status:	vastgesteld
Datum:	4 april 2018
IMRO-Code:	NL.IMRO.0183.FLEBPGEERSKAMP-VG01
Auteur(s):	N. van Benthem

Fleringen, Geerskamp

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied 7
1.3 Geldend bestemmingsplan 7
1.4 De bij het plan behorende stukken 8
1.5 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 11
2.1 Huidige situatie 11
2.2 Toekomstige situatie 11

Hoofdstuk 3 Beleid 13
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.3 Regionaal beleid 18
3.4 Gemeentelijk beleid 19

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten 23
4.1 Milieuzonering 23
4.2 Geluid 23
4.3 Luchtkwaliteit 24
4.4 Externe veiligheid 25
4.5 Bodem 25
4.6 Water 26
4.7 Ecologie 27
4.8 Erfgoed 28
4.9 Verkeer en parkeren 29
4.10 Beluit milieueffectrapportage 30

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet 33
5.1 Opzet van het plan 33
5.2 Plansystematiek 33
5.3 Bestemmingen 35
5.4 Regels parkeren 35

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid 37
6.1 Kostenverhaal 37
6.2 Financiële haalbaarheid 37

Hoofdstuk 7 Procedure 39
7.1 Vooroverleg 39
7.2 Inspraak 39
7.3 Zienswijzen 39
7.4 Beroep 39

Bijlagen bij de toelichting 41

Bijlage 1 Standaard waterparagraaf 42

Bijlage 2 **Archeologisch onderzoek** **45**

Regels 61

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **63**
Artikel 1 Begrippen 63
Artikel 2 Wijze van meten 68

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **69**
Artikel 3 Wonen 69

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **73**
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 73
Artikel 5 Algemene gebruiksregels 74
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels 75
Artikel 7 Overige regels 76

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **77**
Artikel 8 Overgangsrecht 77
Artikel 9 Slotregel 78

Bijlage bij de regels 79

Bijlage 1 **Staat van bedrijfsactiviteiten** **80**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

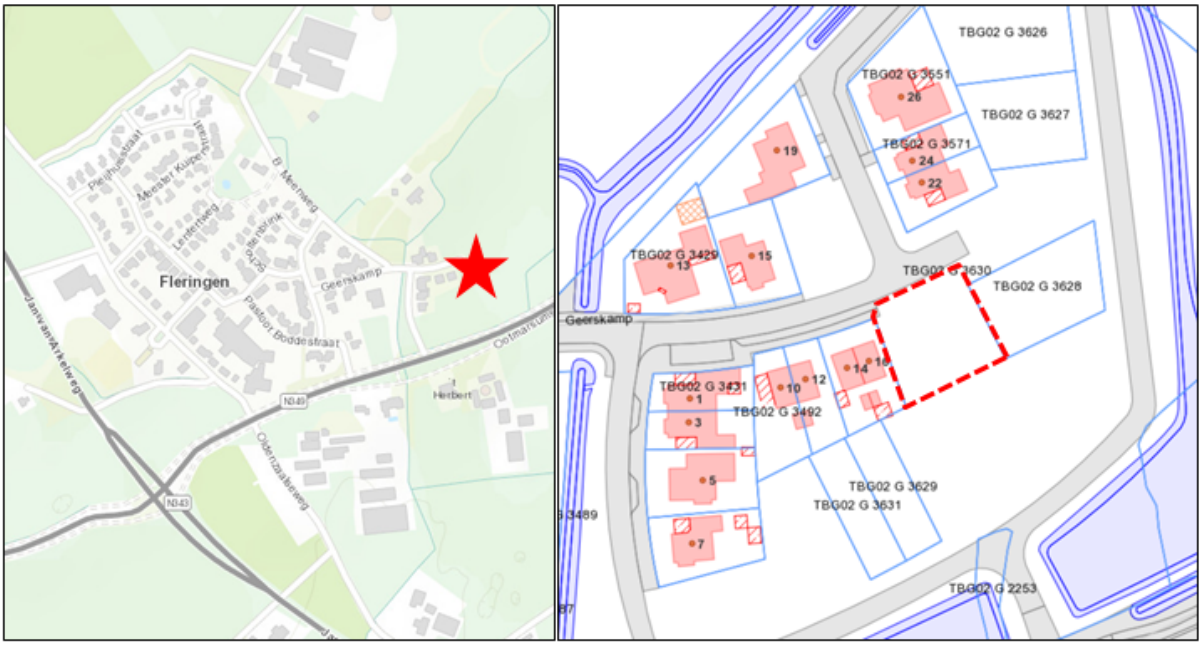
Op 1 juli 2013 is het bestemmingsplan "Fleringen, De Scholt II" vastgesteld door de raad van de gemeente Tubbergen. Dit bestemmingsplan, inmiddels meegenomen in het actualiserende bestemmingsplan "Kleine kernen", voorzag in de ontwikkeling van het tweede deel van de woonbuurt De Scholt. Inmiddels is een deel van De Scholt II tot ontwikkeling gebracht waarbij uitsluitend vrijstaande en 2/1 kapwoningen zijn gerealiseerd. Voor een kavel direct aansluitend aan het al ontwikkelde deel van De Scholt II hebben zich een aantal potentiële kopers aangediend die op deze kavel een drie-aaneengebouwde woning wensen te realiseren. Het geldend bestemmingsplan staat op de betreffende kavel echter maximaal twee woningen toe waardoor de bouw van een drie-aaneengebouwde woning niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt de bouw van een drie-aaneengebouwde woning op de betreffende locatie aanvaardbaar geacht. Dit temeer omdat hiermee wordt voorzien in een woningtype dat op dit moment nog niet aanwezig is in de woonbuurt De Scholt. Om de gewenste ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Geerskamp in Fleringen. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 640 m^2 en is kadastraal bekend als gemeente Tubbergen, sectie G, nummer 3630 (ged.). Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Geerskamp, aan de oostzijde aan onbebouwde gronden waarop een speelvoorziening en woningbouw gepland zijn, aan de zuidzijde aan onbebouwde gronden waarop in de toekomst woningbouw ontwikkelt zal worden en aan de westzijde aan het bestaande woonperceel Geerskamp 16.

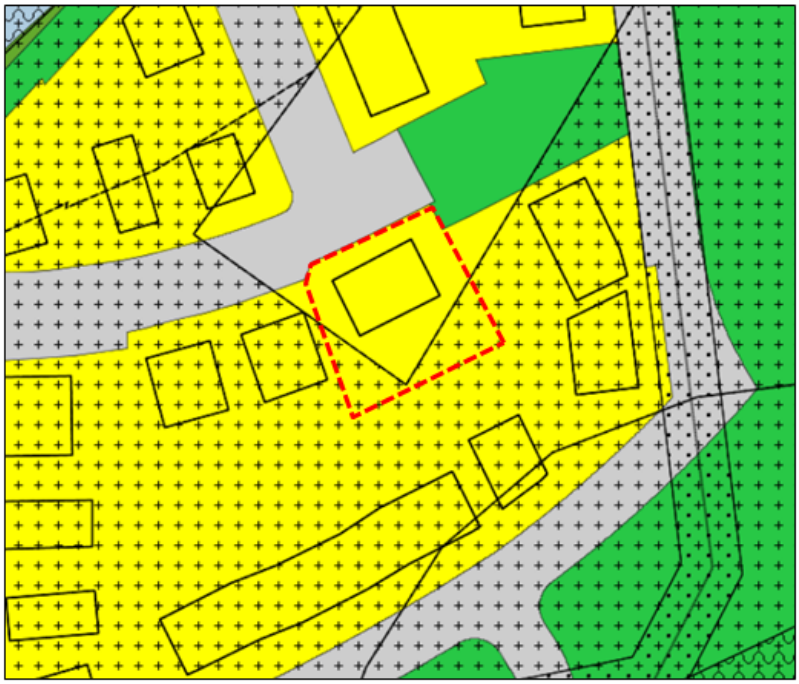
In figuur 1.1 wordt de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging en begrenzing plangebied (Bron: ArcGIS/ Key2Geo)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan "Kleine kernen". Dit bestemmingsplan is op 14 maart 2016 vastgesteld door de raad van de gemeente Tubbergen. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Wonen' waarbij een bouwvlak is opgenomen waarbinnen twee woningen zijn toegestaan. Daarnaast geldt binnen een beperkt deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.


Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Kleine kernen" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor het wonen. Hierbij is in de bouwregels onder meer bepaald dat hoofdgebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. Het aangeduide en daarmee toegestane aantal woningen binnen het bouwvlak in het plangebied bedraagt maximaal 2.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is opgenomen voor de bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. In paragraaf 4.8 wordt nader op het aspect archeologie ingegaan.

De gewenste ontwikkeling is strijdig met het geldend bestemmingsplan omdat het maximaal aantal toegestane woningen wordt overschreden en omdat het bouwvlak niet toereikend is voor het gewenste bouwplan. Ook wordt op basis van het gewenste bouwplan op kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrens gebouwd dan het geldend bestemmingsplan toestaat. Om de gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Fleringen, Geerskamp" bestaat uit de volgende stukken:

- Regels (met bijlage);
- Verbeelding (tek. nr. NL.IMRO.0183.FLEBPGEERSKAMP-VG01

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave van de onderbouwing van het bestemmingsplan en bij uitleg van verbeelding en planregels.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de planbeschrijving. Hierbij komt zowel de huidige als de toekomstige situatie aan bod. Het derde hoofdstuk omvat een beschrijving van het relevante ruimtelijk beleid van de diverse betrokken overheden. Daarbij wordt bekeken of het bestemmingsplan in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende van invloed zijnde milieu- en omgevingsaspecten zoals milieuzonering, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie en water. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Hier wordt beschreven en verantwoord hoe hetgeen in voorliggend plan is beschreven juridisch is geregeld. Een ontwikkeling dient ook economisch uitvoerbaar te zijn, dit is het onderwerp van hoofdstuk 6. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de procedure/maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft in de huidige situatie een onbebouwd braakliggend perceel aan de Geerskamp in Fleringen. De omgeving van het plangebied bestaat aan de west- en noordzijde uit woonpercelen met afwisselend vrijstaande en 2/1 kapwoningen. De gronden ten oosten en ten zuiden van het plangebied zullen in de (nabije) toekomst als onderdeel van de woonbuurt De Scholt II tot ontwikkeling worden gebracht. In figuur 2.1 is een luchtfoto opgenomen van het plangebied. Deze luchtfoto geeft een beeld van de huidige situatie in en rondom het plangebied.

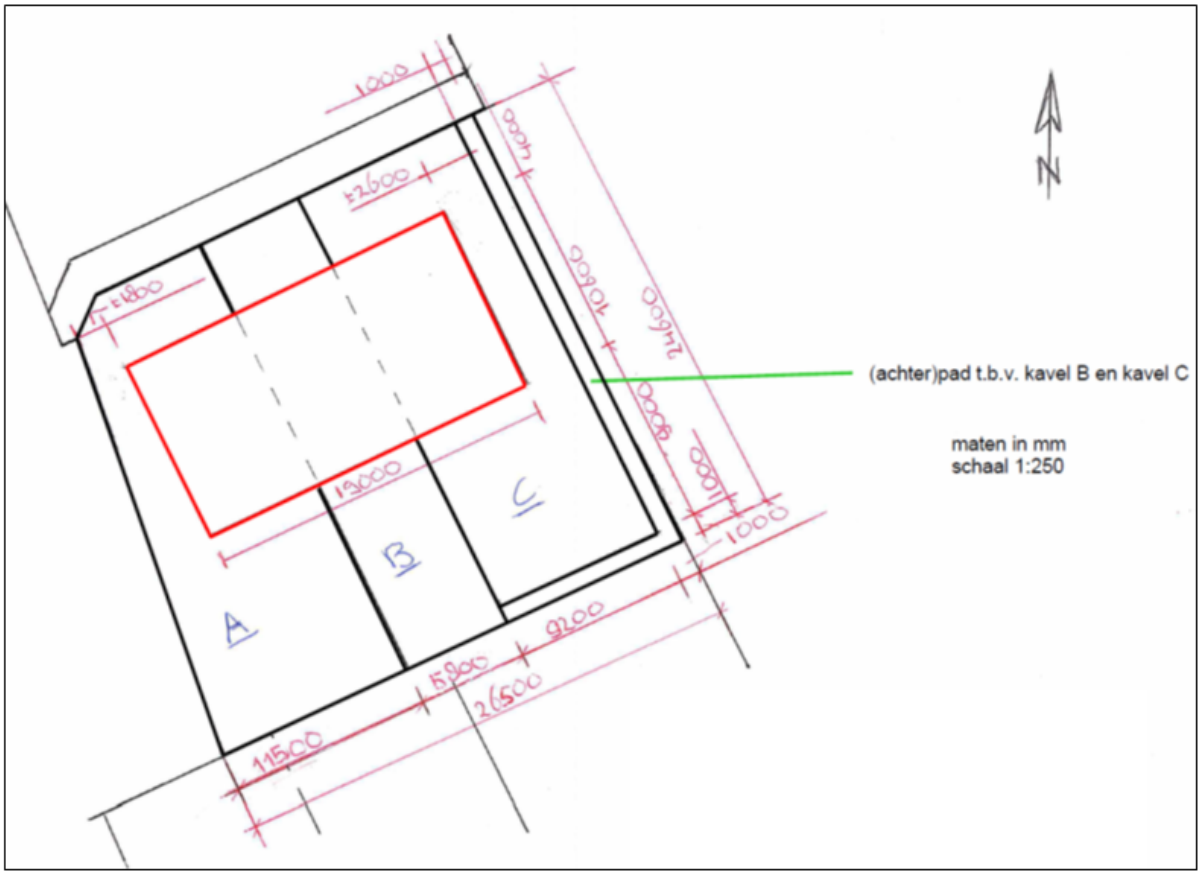
Figuur 2.1: Luchtfoto plangebied (Bron: Key2Geo)

2.2 Toekomstige situatie

Voor een kavel (het plangebied) direct aansluitend aan het al ontwikkelde deel van De Scholt II hebben zich een aantal potentiële kopers aangediend die op deze kavel een drie-aaneengebouwde woning wensen te realiseren. De bouw van een drie-aaneengebouwde woning op deze locatie wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar geacht. Het gaat hier om de centrale plek in het uitbreidingsplan. Verdichting in het centrumgebied wordt in de regel reëel geacht. De kavels aan de randen daarentegen dienen in principe ruim van opzet te blijven. Drie woningen aaneen gebouwd versterken ook nog de begeleiding van de weg.

Verder wordt met een drie-aaneengebouwde woning voorzien in een woningtype dat nog niet aanwezig is in de woonbuurt De Scholt. Dat vraag is naar dit woningtype blijkt wel uit het concrete verzoek dat de aanleiding vormt voor dit bestemmingsplan.

De gewenste verkavelingsopzet wordt in figuur 2.3 weergegeven.



Figuur 2.3: Nieuwe verkavelingsopzet plangebied

Qua bouwregels wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om het gewenste bouwplan mogelijk te maken wordt wel toegestaan dat op kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrens gebouwd kan worden dan de regels in het geldend bestemmingsplan voorschrijven, zonder dat sprake is van schaduwhinder voor de directe omgeving. Tevens wordt het bouwvlak, in figuur 2.3 weergegeven middels een rode lijn, ten opzichte van het geldend bestemmingsplan 1 meter richting de Geerskamp verschoven. Deze wijzigen ten opzichte van het geldend bestemmingsplan zijn aangebracht zodat de toekomstige bewoners een meer optimale kavelindeling kunnen realiseren.

De achtertuin van de tussenwoning is bereikbaar via een achterpad. De hoekwoningen zijn te bereiken via het eigen perceel en ingeval van de hoekwoning op perceel C ook via het achterpad.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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. 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 Rijntakken (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 hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.1.1 Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in een kleinschalige lokale woningbouwontwikkeling. Hiermee zijn geen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte gemoeid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen et cetera. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

3.1.2.1 Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid) opgenomen. De Ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

Indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' dient in het kader van de Ladder gemotiveerd te worden dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Indien een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk gemaakt wordt, dient tevens gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

3.1.3.1 Conclusie

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak (ABRvS, 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. In dit geval is sprake van de netto toevoeging van 1 woning aangezien het geldend bestemmingsplan ter plaatse al 2 woningen toestaat. De toevoeging van 1 woning wordt niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

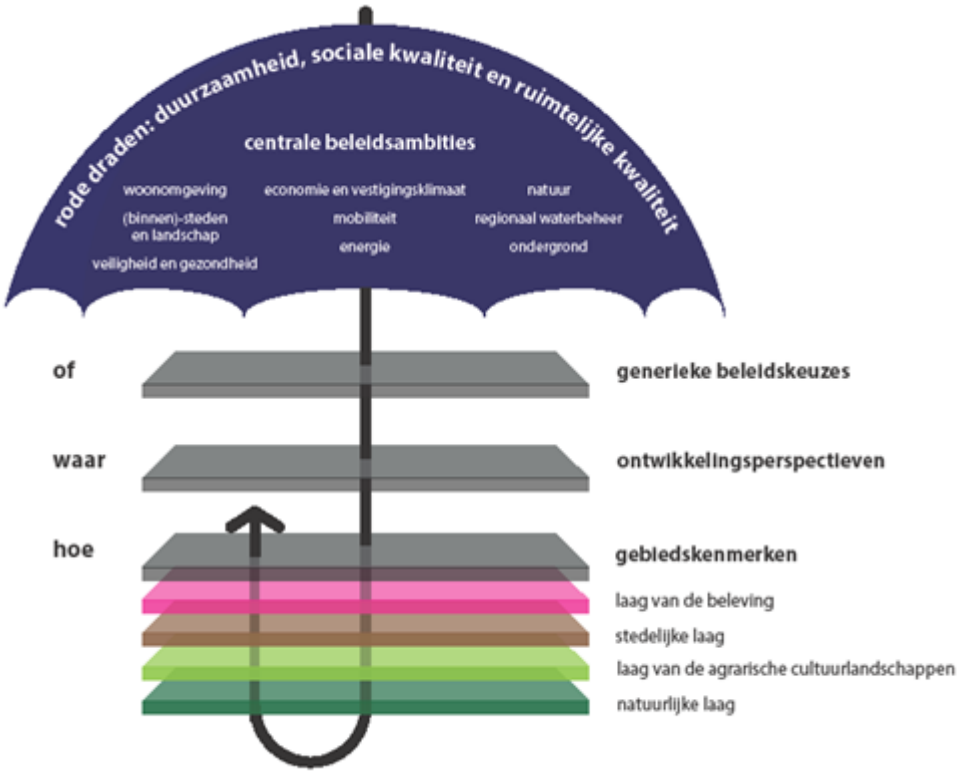
De Omgevingsvisie Overijssel is de provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel en heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht. In de omgevingsvisie bekijkt de provincie onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang met een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Het beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaal-economische ontwikkeling van Overijssel. 'Rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in Overijssel zijn duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening Overijssel wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt niet meer geregeld dan nodig is voor het belang zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie dus niet in nieuw beleid.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities, hanteert de provincie het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden. In figuur 3.1 wordt het uitvoeringsmodel schematisch weergegeven.



Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

De betreffende niveaus worden hierna kort toegelicht waarbij het plan wordt getoetst aan het betreffende niveau uit het uitvoeringsmodel.

3.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden tussen generieke beleidskeuzes die voor heel Overijssel gelden en gebiedspecifieke beleidskeuzes die op voorhand bepaalde ontwikkelingen uitsluiten in een bepaald gebied.

Relevante artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel zijn in dit geval artikel 2.1.2 lid 1, 2.1.3 lid 1 en artikel 2.2.2 lid 1 t/m 4. Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.2, lid 1: (Principe van concentratie)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing van het initiatief

Zoals blijkt uit paragraaf 3.3.1 en 3.4.2 is in de gemeentelijke woningbouwprogrammering ook uitgegaan van woningbouw voor de lokale behoefte. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat dit plan voldoet aan artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.3, lid 1: (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden 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.

Toetsing van het initiatief

Er is in dit geval sprake van een binnenstedelijke locatie in de kern Fleringen. De gronden in het plangebied zijn in de huidige situatie al bestemd als 'Wonen' en kunnen ook als zodanig gebruikt worden voor deze stedelijke functie. Van een extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving is met dit bestemmingsplan dan ook geen sprake.

Artikel 2.2.2, lid 1 t/m 4: Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.
3. In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.
4. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

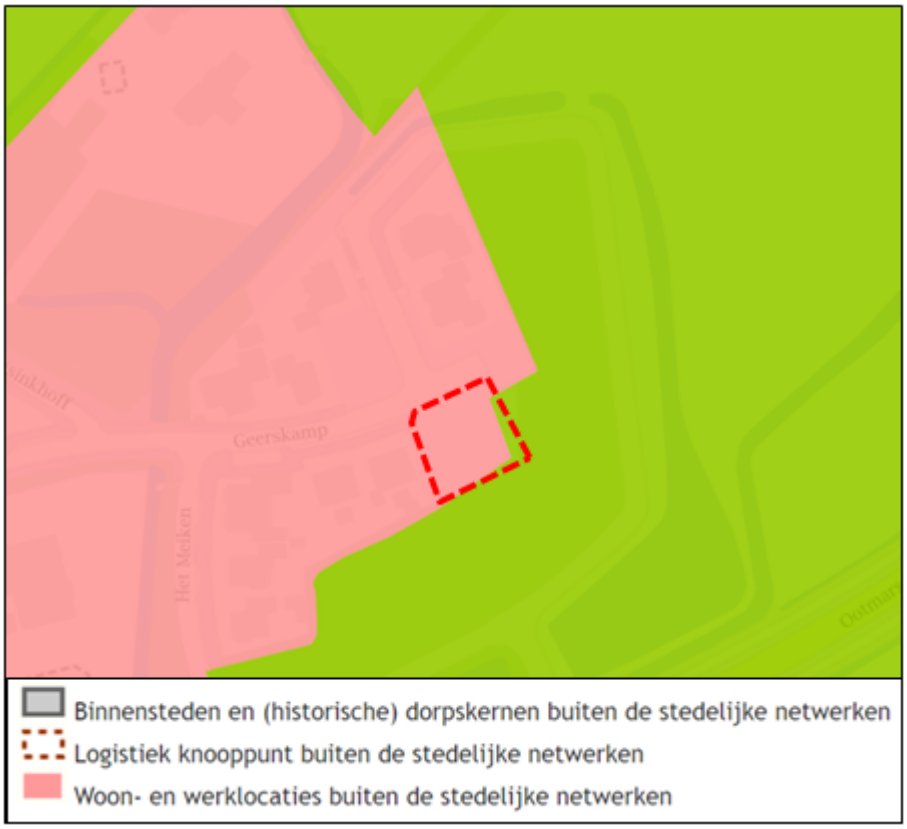
Toetsing van het initiatief

Het actuele gemeentelijk woningbouwprogramma is in overeenstemming met het RWP Twente (april 2017) (zie ook paragraaf 3.3). Op de gronden in het plangebied kunnen in de huidige situatie 2 woningen worden gebouwd. Middels dit bestemmingsplan wordt netto 1 woning toegevoegd binnen het plangebied zodat een drie-aaneengebouwde woning kan worden gerealiseerd. Het plangebied maakt onderdeel uit van de ontwikkeling De Scholt II, 2e fase. Deze fase, en daarmee de 2 al toegestane woningen, kunnen inmiddels aangemerkt worden als 'hard' plan aangezien voor deze fase sprake is van een geldend bestemmingsplan dat woningbouw binnen deze fase mogelijk maakt. Binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma voor De Scholt II, 2e fase is ruimte voor de toevoeging van 1 woning. Dit omdat binnen een bouwvlak waarbinnen ruimte werd geboden voor maximaal 4 woningen, recent 3 woningen zijn gebouwd. Het bouwvlak biedt geen ruimte meer voor een extra woning. In feite is dus sprake van een 'verschuiving' van één woningcontingent binnen De Scholt II, 2e fase waardoor het in het gemeentelijk woningbouwprogramma opgenomen aantal woningen voor deze fase feitelijk niet toeneemt. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat de woningbouwontwikkeling waarin dit plan voorziet in overeenstemming is met de geldende woonafspraken die tussen de gemeente en provincie op basis van regionale afstemming zijn gemaakt (lid 3 en 4). Gelet hierop wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.3.2 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 provinciale visie op de ruimte in Overijssel worden zes ontwikkelingsperspectieven onderscheiden: drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke Omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

In figuur 3.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen met daarin weergegeven de locatie van het plangebied. Zoals hieruit blijkt is het plangebied grotendeels gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. Voor een beperkt deel geldt in het plangebied het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.



Figuur 3.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna wordt uitsluitend ingegaan op het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. Dit omdat de gronden op basis van de ter plaatse geldende bestemmingen gerekend moeten worden tot de kern Fleringen en niet tot het buitengebied en in de huidige situatie al benut kunnen worden voor een stedelijke functie als 'wonen'.

'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'

Binnen dit ontwikkelingsperspectief geldt dat altijd gebouwd mag worden voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken.

Toetsing van het initiatief

Dit plan voorziet in een drie-aaneengebouwde woning op een locatie waar het geldend bestemmingsplan op dit moment een 2/1 kapwoning toestaat. Zoals in paragraaf 3.2.3.1 onderbouwd is deze woningbouwontwikkeling in overeenstemming met de gemaakte woonafspraken. De te realiseren woningen zijn bedoeld voor de lokale behoefte. Gelet op de locatie en de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt wordt geconcludeerd dat dit plan in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

3.2.3.3 Gebiedskenmerken

Nieuwe ruimtelijke opgaven wil de provincie verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken wordt verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype.

De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

- de natuurlijke laag;
- de laag van het agrarisch cultuurlandschap;
- de stedelijke laag;
- de laag van de beleving.

In dit geval is sprake van een binnenstedelijke locatie die op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan bebouwd en gebruikt mag worden ten behoeve van het wonen. Het is in dit geval dan ook niet meer de vraag hoe een initiatief invulling kan, dit is immers al bepaald bij de ontwikkeling van de woonbuurt De Scholt II en het daarvoor opgestelde bestemmingsplan. Binnen het plangebied zijn bij recht al bouwmogelijkheden aanwezig voor een 2/1 kapwoning, het toestaan van een drie-aaneengebouwde woning maakt niet dat opnieuw beoordeeld moet worden hoe het initiatief in het kader van de gebiedskenmerken ingevuld moet worden. Om deze reden wordt een toets aan de ter plaatse geldende gebiedskenmerken niet noodzakelijk geacht.

3.2.4 Conclusie

Gelet op het bepaalde in deze paragraaf wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten van het provinciaal beleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonprogrammering Twente

Begin 2016 is de bestuursovereenkomst woonafspraken Twente door de gemeente Tubbergen ondertekend. Onderdeel van deze overeenkomst is een Regionaal Woningbouwprogramma (RWP Twente). De meest recente RWP Twente (april 2017) betreft een actualisatie waarin marktinzichten over woningvraag- en aanbod zijn meegenomen. Op basis hiervan is aan Tubbergen het in figuur 3.4 weergegeven woningbouwprogramma toegekend.

Gemeente/ (sub)regio	woningvraag periode 2017 t/m 2026			beschikbare harde plancapaciteit			vraag-aanbod verhouding 2017 t/m 2026	harde plannen naar type locatie	
	netto woning-vraag (prognose)	vervanging	totaal	directe bouwtitel	Uitwerkings-plicht/ wijzigings-bevoegdheid	totaal*		inbreiding	uitbreiding
Tubbergen	475 tot 585	-	475 tot 585	160	30	190	35 tot 40%	25	165

Figuur 3.4: Woningvraag en -aanbod gemeente Tubbergen (periode 2017 t/m 2026) (Bron: Stec Groep)

In Tubbergen bedraagt de netto-woningvraag in de periode t/m 2026 maximaal 585 woningen. Met plannen met directe bouwtitel en uitwerkingsplichten voorziet Tubbergen in op dit moment in zo'n 40% van de woningvraag voor de komende 10 jaar. De gemeente Tubbergen bouwt enkel voor de lokale behoefte, zoals dat is bepaald in de Regionale Woonvisie. De woonafspraken zijn doorvertaald in de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 3.4.2).

3.3.1.1 Conclusie

In paragraaf 3.2.3.1, specifiek de onderbouwing van artikel 2.2.2., wordt onderbouwd hoe dit bestemmingsplan zich in kwantitatieve zin verhoudt tot het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het gemeentelijk woningbouwprogramma is in overeenstemming is met het RWP Twente, om deze reden is ook dit bestemmingsplan ook in overeenstemming met het RWP Twente.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Tubbergen "Op en top Tubbergen"

3.4.1.1 Algemeen

De gemeenteraad van Tubbergen heeft op 14 maart 2016 de Structuurvisie gemeente Tubbergen "Op en top Tubbergen" vastgesteld. De structuurvisie is een actueel strategisch beleidsdocument is, waarin belangen worden gedefinieerd en ruimtelijke keuzes worden uitgewerkt, die gebaseerd zijn op sociaal-maatschappelijke -, demografische - en ruimtelijke ontwikkelingen en trends. De structuurvisie is het overkoepelende document, waarin op strategisch niveau de ontwikkeling van de gemeente zijn geschetst. In de structuurvisie kijkt de gemeente vooruit naar 2025, met een doorkijk naar 2030.

3.4.1.2 Visie op hoofdlijnen

De rode draad door de structuurvisie vormt de samenhang tussen de begrippen 'sociaal', 'vitaliteit' en 'ruimte'. Deze begrippen beïnvloeden elkaar continu en alleen in een goede balans dragen ze bij aan leefbaarheid, vitaliteit en (ruimtelijke) kwaliteit. Deze begrippen hebben in deze structuurvisie een plek gekregen in de drie hoofdkeuzes: een vitale sociale infrastructuur, economische dynamiek en vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

3.4.1.3 Rode draad wonen

Aantrekkelijk wonen is een belangrijke troefkaart van Tubbergen! Die kracht wil de gemeente verder versterken, samen met de bewoners. Het gaat hierbij om veel meer dan alleen de woningen: voorzieningen, inrichting openbare ruimte, bereikbaarheid van (werk)locaties elders en natuurlijk identiteit en saamhorigheid. De gemeente schept de voorwaarden en ondersteunt waar mogelijk.

Binnen Tubbergen is geen sprake van structurele leegstand. Om te voorkomen dat dit op termijn ontstaat, stuurt de gemeente op een geleidelijke woningbouwontwikkeling, op de juiste locatie(s) èn afgestemd op de lokale behoefte voor zowel ouderen als ook jongeren en doorstromers.

Relevante randvoorwaarden en uitgangspunten voor initiatieven binnen het thema 'wonen' zijn in dit geval:

- 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.
- Ontwikkelingen moeten duurzaam en levensloopbestendig zijn.
- De gemeente geeft prioriteit aan specifieke locaties die het dorp(sbeeld) versterken; bijvoorbeeld 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.

3.4.1.4 Fleringen: mogelijkheden op het gebied van wonen

Fleringen is in de loop der jaren hoofdzakelijk in noordelijke en oostelijke richting uitgebreid met woningbouw. Deze ontwikkeling is duidelijk afleesbaar in het kaartbeeld. Voor Fleringen ligt er niet direct een opgave op het gebied van wonen. De behoefte die er voor de komende jaren ligt, kan opgevangen worden op de reeds bekende woningbouwlocatie.

Initiatieven die tegemoet komen aan een concrete behoefte, zijn afweegbaar wanneer er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik en duurzaamheid gaat inbreiding voor uitbreiding, mits dit niet ten koste gaat van de identiteit, karakteristiek en een aangenaam woon- en leefklimaat.

Eventuele woningbouwontwikkelingen in de toekomst zijn afweegbaar aan de oostzijde van de kern, aansluitend op recente woningbouwontwikkelingen. Ontwikkelingen in zuidelijke en westelijke richting zijn niet aan de orde, omdat we de Ootmarsumseweg en de Oldenzaalseweg niet willen oversteken.

3.4.1.5 Conclusie

Het plangebied maakt onderdeel uit van de woonbuurt De Scholt II, is op basis van het geldend bestemmingsplan al bestemd tot 'Wonen' en ook op de structuurvisiekaart aangeduid als 'woongebied'. Binnen dit 'woongebied' hebben zich voor een kavel direct aansluitend aan het al ontwikkelde deel van De Scholt II, een aantal potentiële kopers aangediend. Zij wensen op deze kavel een drie-aaneengebouwde woning te realiseren. De bouw van een drie-aaneengebouwde woning sluit aan bij het bepaalde in de structuurvisie dat nieuwe initiatieven moeten bijdragen en meer diversiteit en voorzien in een concrete vraag. Van een concrete vraag is sprake aangezien zich potentiële kopers hebben aangediend. Daarnaast wordt voorzien in een woningtype dat nog niet aanwezig is in de woonbuurt De Scholt. Het woningtype is uitstekend geschikt voor starters, een doelgroep waar blijkens de Woonvisie 2016+ (zie paragraaf 3.4.2) in Fleringen prioriteit aan wordt gegeven. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de Structuurvisie gemeente Tubbergen "Op en top Tubbergen".

3.4.2 Woonvisie

3.4.2.1 Algemeen

De raad van de gemeente Tubbergen heeft de Woonvisie 2016+ op 13 juli 2016 vastgesteld. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. De vraag hoe de woonaantrekkelijkheid van Tubbergen kan worden versterkt staat hierbij voorop. Daarnaast heeft een aantal belangrijke thema's die spelen in Tubbergen een plek gekregen. Dit betreft de klassieke thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid, waarbij laatstgenoemde actueler dan ooit is nu blijkt dat er steeds meer betalingsproblemen ontstaan, ondanks huurtoeslag. Andere thema's die een plek krijgen zijn de gevolgen van de extramuralisering en het duurzaam wonen.

3.4.2.2 Tubbergen 2025: attractieve en vitale kernen voor alle doelgroepen

In de woonvisie staat het vergroten van de woonaantrekkelijkheid centraal. Het wensbeeld voor 2025 luidt:

"Een groene gemeente van attractieve kernen met vitale gemeenschappen. De kernen hebben ieder hun aantrekkingskracht vergroot. De kwaliteit van de dorpskernen is versterkt, Tubbergen voorop. En door telkens goed in te spelen op wensen van bewoners, lukt het om in alle kernen de juiste woningen toe te voegen. Woningen die aansluiten op de woonwensen van nu én van de toekomst. Zo kunnen meer mensen in hun kern blijven wonen, als zij een stap vooruit willen zetten en als zij oud worden. De sociale vitaliteit van de lokale gemeenschappen wordt zo versterkt."

Om de ambitie waar te kunnen maken zijn drie onderliggende ambities geformuleerd. Samengevat betreffen dit:

1. Attractieve kernen: De aantrekkingskracht van de kernen wordt versterkt;
2. Vitale kernen: Ingezet wordt op het zoveel als mogelijk bieden van een woning in de eigen kern;
3. Betaalbare kernen: Minder betalingsproblemen door effectieve inzet van goedkope woningen.

3.4.2.3 Woningbouwprogramma

In hoofdstuk 4, paragraaf 4.2 van de Woonvisie 2016+ is aangegeven dat de woningbouwprogrammering in een tweejaarlijkse uitvoeringsnota Woningbouw wordt verantwoord en geactualiseerd, inclusief een actueel kwaliteitskader. Dat kwaliteitskader wordt gebruikt om te beoordelen of de plannen van ontwikkelaars goed aansluiten op de marktvraag. Het kwaliteitskader wordt tweejaarlijks bijgesteld op basis van verzamelde informatie over het functioneren van de woningmarkt en informatie van marktpartijen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van De Scholt II, 2e fase. Deze fase betreft inmiddels een hard plan aangezien voor deze fase sprake is van een geldend bestemmingsplan dat woningbouw binnen deze fase mogelijk maakt. Voor de 2e fase zijn in het gemeentelijk woningbouwprogramma 14 woningen gereserveerd. Hierbij ligt de prioriteit achtereenvolgens bij (koop)starters, doorstromers en dan senioren.

3.4.2.4 Conclusie

In paragraaf 3.2.3.1, specifiek de onderbouwing van artikel 2.2.2., wordt onderbouwd hoe dit bestemmingsplan zich in kwantitatieve zin verhoudt tot het gemeentelijk woningbouwprogramma. Zoals onderbouwd is binnen De Scholt II, fase 2 geen sprake van een toename van de voor deze fase beschikbare woningbouwaantallen.

Ook in kwalitatieve zin voldoet de bouw van een drie-aaneengebouwde woning aan het gemeentelijk woonbeleid. Zo blijkt uit het woningbouwprogramma dat in Fleringen prioriteit wordt gegeven aan de doelgroep (koop)starters, de drie-aaneengebouwde woning is uitstekend geschikt voor deze doelgroep. Gelet hierop en gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de Woonvisie 2016+.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving 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. In dit hoofdstuk zijn de in dit kader relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven en onderzocht.

4.1 Milieuzonering

4.1.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) uitgegeven handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze handreiking bevat een lijst waarin per bedrijfssoort wordt aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij tot milieugevoelige functies (minimaal) in acht genomen moet worden. Deze lijst 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 adviesafstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functies(s) toelaat, en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

4.1.2 Onderzoek plan

De bestemming 'Wonen' zoals opgenomen in het geldend bestemmingsplan wijzigt niet qua ligging of omvang. Enkel wordt een extra woning toegestaan en wordt het bouwvlak verruimd en enigszins verschoven. Concreet betekent dit dat de bestemming 'Wonen', de bestemming waarbinnen de milieugevoelige functie 'wonen' wordt toegestaan, niet dichter bij milieuhinderlijke bedrijvigheid wordt gelegd. Van een (extra) belemmering voor omliggende (agrarische) bedrijvigheid is dan ook geen sprake. Andersom betekent dit ook dat verwacht mag worden dat ter plaatse van de woningen in het plangebied, net als in het geldend bestemmingsplan, sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.1.3 Conclusie

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

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft aan dat akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een weg, spoorweg of industrieterrein of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

4.2.2 Onderzoek plan

4.2.2.1 Wegverkeerslawaai

Ten opzichte van het geldend bestemmingsplan wordt het bouwvlak 1 meter dichter naar de Geerskamp gesitueerd. De Geerskamp betreft een 30 km/u zone waarvoor geen wettelijke geluidszone geldt. Uit jurisprudentie volgt dat een 30 km/uur weg in de beoordeling mee moet worden genomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De Geerskamp, de enige relevante 30 km/u weg, betreft ter hoogte van het plangebied geen doorgaande weg. Deze weg wordt hoofdzakelijk gebruikt door bestemmingsverkeer. Gelet op de beperkte verkeersintensiteit en de lage rijsnelheid op deze weg, is het niet de verwachting dat de geluidsbelasting van deze weg op de gevels van de drie-aaneengebouwde woning hoger ligt dan 48 dB.

Het plangebied ligt wel binnen de wettelijke geluidszone van de ten zuiden gelegen Ootmarsumseweg. Uit het bestemmingsplan "Fleringen, De Scholt II, inmiddels niet meer geldend, volgt dat in 2013 de 48 dB contour op 50 meter uit de wegas lag. De drie-aaneengebouwde woningen in het plangebied zijn gelegen op een afstand van circa 90 meter uit de wegas. Hoewel het verkeer vanaf 2013 naar verwachting licht is toegenomen, zal dit niet tot gevolg hebben dat de 48 dB contour tot in het plangebied reikt. Daarvoor is de afstand tussen de in 2013 berekende contour en het plangebied gewoonweg te ruim. Gelet hierop wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk geacht.

4.2.2.2 Industrie- en railverkeerslawaai

De aspecten industrielawaai en railverkeerslawaai kunnen buiten beschouwing worden gelaten aangezien in de nabijheid van het plangebied geen gezoneerde industrieterreinen of spoorrails zijn gelegen.

4.2.3 Conclusie

Er is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbare geluidsbelasting.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (Wm) (hoofdstuk 5 van de Wm). Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. Op grond van artikel 5.16 Wm moeten bestuursorganen nagaan of besluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer 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);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 Besluit en regeling Niet in betekenende mate bijdragen

In de AmvB 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}).

In de regeling is tevens een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele projecten zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 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 NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Hiertoe zijn zones ingesteld langs rijks- en provinciale wegen. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' mag niet toenemen als de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 (dreigen te) worden overschreden. Gevoelige bestemmingen zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

4.3.2 Onderzoek plan

Zoals in het voorgaande hoofdstuk al is onderbouwd, is binnen De Scholt II, 2e fase per saldo geen sprake van een toename van het aantal woningen. Dit plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate bij' aan de luchtverontreiniging. Tevens is geen sprake van de realisatie van een 'gevoelige bestemming' als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat om het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden. Hiertoe zijn de risico's gekwantificeerd door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriënterende waarde die de personendichtheid binnen een invloedsgebied relateert aan een bepaalde maat voor risicoaanvaarding.

4.4.2 Onderzoek plan

Door middel van de Risicokaart is beoordeeld of er risicobronnen in en rond het plangebied aanwezig zijn. Volgens de Risicokaart ligt het plangebied niet binnen een risicocontour of het invloedsgebied van een risicovolle inrichting of van buisleidingen of transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.5 Bodem

4.5.1 Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Bro moet in verband met de uitvoerbaarheid van het plan rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

4.5.2 Onderzoek plan

De bestemming van de gronden in het plangebied wijzigt niet. De gronden die nu bestemd zijn als ´Wonen´ blijven bestemd als ´Wonen´. Van een meer gevoelige bestemming waarvoor onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan noodzakelijk is, is dan ook geen sprake. In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal te zijner tijd wel een actueel bodemonderzoek overlegd moeten worden.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Water

4.6.1 Watertoets

Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

4.6.2 Onderzoek plan

4.6.2.1 Digitale watertoets

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de 'Standaard waterparagraaf' kan worden toegepast. De betreffende paragraaf is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. In de verkregen watertoets wordt aangegeven dat door gegaan kan worden met de planvorming onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf wordt toegepast.

4.6.2.2 Wateraspecten plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van De Scholt II. De hierna beschreven wijze van omgang met hemelwater en afvalwater heeft betrekking op de gehele woonbuurt De Scholt II en dus ook op het plangebied.

Ter plaatse van De Scholt II wordt hemelwater oppervlakkig met goten naar twee wadi's afgevoerd. In totaal bedraagt het afvoerende verhard oppervlak circa 1,35 hectare. Dit houdt in dat er circa 510 m^3 hemelwater geborgd moet worden in het plangebied. De wadi's staan ondergronds in verbinding met elkaar, waarbij het grootste deel van de berging plaatsvindt in de zuidelijke wadi (435 m^3). De wadi's zijn voorzien van een overloop op de aangelegen watergangen.

Het afvalwater van De Scholt wordt via een DWA-riool onder vrijverval ingezameld en naar een centraal gelegen gemaal gebracht. Vanuit het gemaal wordt het afvalwater verpompt naar een aansluiting op de bestaande riolering ter plaatse van de B. Meenweg. Om de vuilemissie bij overstort niet te verslechteren kan worden ingeprikt op put FL043, welke net voor het pompgemaal van de waterschap is gelegen.

4.6.3 Conclusie

Gelet op de wijziging waar dit plan in voorziet is geen sprake van negatieve gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. In het plan wordt er wel naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

4.7 Ecologie

4.7.1 Algemeen

De bescherming van de natuur in Nederland is per 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt wat betreft soorten- en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige bescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

4.7.1.1 Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebied is onder de Wnb vrijwel hetzelfde gebleven als onder de voormalige Natuurbeschermingswet 1998. Voor Natura 2000-gebied geldt dat als naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significant negatieve effecten optreden, deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld moeten worden.

4.7.1.2 Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) bestaat uit een samenhangend netwerk van gebieden met natuurwaarden. Binnen dit natuurnetwerk liggen gebieden die vanwege de hoge natuurwaarden (inter)nationale bescherming genieten, waaronder de twee Nationale Parken en een groot deel van de Natura 2000-gebieden in Overijssel. Naast de bestaande natuurgebieden bestaat het NNN in Overijssel ook deels uit gebieden die nog omgevormd zullen worden tot natuur. In de Omgevingsverordening Overijssel is de begrenzing van het NNN vastgelegd. Voor het NNN geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. In de verordening is het "nee, tenzij"-regime vastgelegd. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen in principe niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

4.7.1.3 Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wnb beschermt in Nederland voorkomende wilde planten- en diersoorten via een zogenaamde zorgplicht. Hiertoe kent de Wnb een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Voor alle beschermde soorten is het uitgangspunt van de soortenbescherming dat activiteiten moeten worden voorkomen die deze beschermde soorten aantasten. Wanneer dit niet mogelijk is, dan is het uitvoeren van een dergelijke activiteit alleen toegestaan met een ontheffing van de provincie.

4.7.2 Onderzoek plan

4.7.2.1 Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Springendal & Dal van de Mosbeek' gelegen op een afstand van circa 3,9 kilometer van het plangebied. Dit plan voorziet netto niet in een toevoeging van het aantal woningen binnen De Scholt II, 2e fase. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan geen significant negatieve invloed heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied.

4.7.2.2 Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Zoals uit figuur 4.1 blijkt is het plangebied eveneens niet gelegen in een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. Het NNN is gelegen op een afstand van meer dan 975 meter van het plangebied.

Figuur 4.1: Ligging plangebied t.o.v. het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Gelet op deze afstand en de ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet is van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN geen sprake.

4.7.2.3 Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De gronden in het plangebied zijn onbebouwd en braakliggend. In de huidige situatie is op deze gronden al bebouwing toegestaan in de vorm van een 2/1 kapwoning. Met dit bestemmingsplan wordt op deze bouwlocatie een drie-aaneengebouwde woning toegestaan. Een dergelijke herverkaveling leidt niet tot het aantasten van, voor zover al aanwezig, soorten die op basis van de Wnb beschermd worden. Het uitvoeren van een quickscan flora en fauna naar het voorkomen van beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk.

4.7.3 Conclusie

De Wet natuurbescherming en het provinciaal natuurbeleid vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8 Erfgoed

4.8.1 Algemeen

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. In de Erfgoedwet worden zes wetten en regelingen, waaronder de Monumentenwet 1988, gebundeld in één wet die de bescherming van het cultureel erfgoed in Nederland regelt. Sommige onderdelen van de Monumentenwet 1988 gaan in 2021 over naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven deze onderdelen van kracht binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Het gaat om artikelen die betrekking hebben op beschermde monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, archeologische monumentenzorg en handhaving.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet regelt deze wet samen met de Erfgoedwet de integrale bescherming van het cultureel erfgoed. Voor het gebouwde erfgoed betekent dit dat de aanwijzing van rijksmonumenten gebeurt op grond van de Erfgoedwet, maar de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld in de Omgevingswet. De aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten geschiedt straks op grond van de Omgevingswet. De wetgeving over archeologie wordt opgesplitst. De verdeling is grofweg: het certificeringsstelsel en de aanwijzing van archeologische rijksmonumenten staat in de Erfgoedwet en de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (de vergunningverlening) in de Omgevingswet.

4.8.2 Onderzoek plan

4.8.2.1 Cultureel erfgoed

Het plangebied is onbebouwd en braakliggend, er is hier geen sprake van cultureel erfgoed. Ook in de directe omgeving is geen sprake van cultureel erfgoed waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

4.8.2.2 Archeologie

In een beperkt deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Ter hoogte van het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt dat bij bodemverstoringen met een oppervlakte groter dan 2.500 m^2 en dieper dan 0,4 meter archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 640 m2 waardoor deze oppervlakte niet wordt overschreden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.8.3 Conclusie

Het aspect erfgoed vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer

Met het toestaan van een drie-aaneengebouwde woning in plaats van een 2/1 kapwoning is in theorie sprake van een lichte toename qua verkeersbewegingen aangezien sprake is van een extra woning. Echter, in het bouwvlak ten noorden van het plangebied zijn 3 woningen gebouwd terwijl binnen dit bouwvlak 4 woningen zijn toegestaan. Het bouwvlak biedt geen ruimte meer voor een extra woning. In feite is dus sprake van een 'verschuiving' van één woningcontingent binnen De Scholt II, 2e fase en daarmee ook van een verschuiving van verkeersbewegingen. In theorie zal van een toename van het aantal verkeersbewegingen dan ook geen sprake zijn aangezien geen sprake is van een extra woning. In de praktijk zal wel sprake zijn van een zeer beperkte toename aangezien ten opzichte van de feitelijk aanwezige situatie wel een extra woning wordt toegestaan. De Geerskamp is echter in voldoende mate uitgerust om deze zeer beperkte toename eenvoudig en verkeersveilig af te kunnen wikkelen.

4.9.2 Parkeren

Om te bepalen of voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd wordt gebruik gemaakt van de "Beleidsnotitie Bouwen & Parkeren 2018". Hierbij is het wel noodzakelijk het parkeren in een wat breder perspectief te plaatsen, dit in verband met het bouwvlak ten noorden waar in plaats van 4 woningen 3 woningen zijn gerealiseerd. In dit bouwvlak biedt het bestemmingsplan, en daar is bij de aanleg van parkeerplaatsen in de openbare ruimte ook rekening mee gehouden, de mogelijkheid om 2 2/1 kapwoningen te realiseren. Indien hiervan uit wordt gegaan ontstaat het volgende beeld wat betreft het parkeren:

Woningtype	Aantal woningen	Parkeernorm	Parkeerbehoefte	Eigen erf
2/1 kapwoningen (bouwvlak ten noorden)	4	2,2 per woning	8,8 p.p.	Waarvan 4,0 op eigen erf
2/1 kapwoning (plangebied)	2	2,2 per woning	4,4 p.p.	Waarvan 2,0 op eigen erf
		Totaal	13,2 p.p.	6,0 op eigen terrein

In de "Beleidsnotitie Bouwen & Parkeren 2018" is bepaald dat afronding van het benodigde aantal parkeerplaatsen altijd naar boven geschiedt. Een parkeerbehoefte van 13,2 parkeerplaatsen, waarvan 6 op eigen terrein, betekent dus dat er voorzien moet worden in, in totaal 14 parkeerplaatsen. Hiervan worden in totaal 8 parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte.

In de feitelijke situatie zijn binnen het bouwvlak ten noorden van het plangebied echter één vrijstaande woning en een 2/1 kapwoning gebouwd. Daarnaast wordt in de nieuwe situatie voorzien in een drie-aaneengebouwde woning in plaats van een 2/1 kapwoning. Deze nieuwe uitgangspunten leveren de volgende parkeerberekening

op:

Woningtype	Aantal woningen	Parkeernorm	Parkeerbehoefte	Eigen erf
2/1 kapwoningen (bouwvlak ten noorden)	2	2,2 per woning	4,4 p.p.	Waarvan 2,0 op eigen erf
Vrijstaande woning (bouwvlak ten noorden)	1	2,3 per woning	2,3 p.p.	Waarvan 1,3 op eigen erf
Aaneengebouwde woning	3	2,0 per woning	6,0 p.p.	Waarvan 2,0 op eigen erf (hoekwoningen)
		Totaal	12,7 p.p.	5,3 op eigen terrein

Op basis van het vorenstaande geldt in de nieuwe situatie een parkeerbehoefte van 13 parkeerplaatsen (afgerond naar boven). Er is dus sprake van een lichte afname in de parkeerbehoefte. Het aantal parkeerplaatsen dat in de openbare ruimte gerealiseerd moet worden bedraagt afgerond (13 - 5) 8 parkeerplaatsen.

Ervan uitgaande dat bij elke hoekwoningen wordt voorzien in 1 parkeerplaats op eigen terrein, is er in de huidige situatie voldoende parkeerruimte aanwezig om de parkeerbehoefte op te kunnen vangen.

Om te verzekeren dat ook daadwerkelijk in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte zijn in de regels parkeerregels (Artikel 7) opgenomen. Op deze wijze is verzekerd dat wat betreft parkeren wordt voldaan aan de "Beleidsnotitie Bouwen & Parkeren 2018". Voor een nadere toelichting hierop wordt tevens verwezen naar paragraaf 5.4.

4.10 Beluit milieueffectrapportage

4.10.1 Algemeen

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Voor deze toets wordt ook wel 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 milieugevolgen zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

4.10.2 Onderzoek plan

Om te bepalen of een vormvrije m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is, dient in dit geval allereerst bepaald te worden of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject (of de wijziging daarvan) hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Onder andere de aard en de omvang van de voorziene stedelijke ontwikkeling spelen daarbij een rol. Of de ontwikkeling per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben, is daarbij niet relevant.

De aard en omvang van dit bestemmingsplan is (zeer) beperkt. De gronden met de bestemming 'Wonen' worden niet uitgebreid en ook het totaal aantal woningen binnen De Scholt II, fase 2 blijft gelijk. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan ook niet aan de orde.

4.10.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet niet in een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Opzet van het plan

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 bindende deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld. Deze regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing en verantwoording van de opgenomen bestemmingen.

In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

5.2 Plansystematiek

5.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. 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;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

5.2.2 Inleidende regels

Begrippen (Artikel 1):

In dit artikel zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten (Artikel 2):

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakte- en inhoudsmaten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven van hoe de betreffende eisen voor wat betreft maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.3 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit (niet alle hierna genoemde onderdelen komen binnen elke bestemming voor):

- **Bestemmingsomschrijving:**
  De omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.
- **Bouwregels:**
  In de bouwregels worden voor alle (hoofd)gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hierin vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding.
- **Afwijken van de bouwregels:**
  Op basis van deze regel hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning op ondergeschikte punten af te wijken van de bouwregels binnen een bestemming.
- **Specifieke gebruiksregels:**
  In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies.
- **Afwijken van de gebruiksregels:**
  In dit onderdeel wordt een opsomming gegeven van de gebruiksregels die in eerste aanleg strijdig zijn met de bestemmingsomschrijving of de specifieke gebruiksregels maar waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken.

In paragraaf 6.3 worden de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

5.2.4 Algemene regels

De op het plan van toepassing zijnde algemene regels worden beschreven in hoofdstuk 3. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- **Anti-dubbeltelregel (Artikel 4):**
  Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 5):
  In deze regel is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- **Algemene afwijkingsregels (Artikel 6):**
  In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- **Overige regels (Artikel 7):**
  In dit artikel zijn regels opgenomen wat betreft het parkeren. Bepaald is dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht conform de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren'. In paragraaf 5.4 worden de regels ten aanzien van parkeren nader toegelicht.

5.2.5 Overgangs- slotregels

- **Overgangsrecht (Artikel 8)**
  Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden.

  Het legaal gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.
- **Slotregel (Artikel 9)**
  In de slotregel wordt aangegeven onder welke titel het plan bekend staat.

5.3 Bestemmingen

Hierna worden de verschillende bestemmingen kort toegelicht.

Wonen (Artikel 3)

Het bestemmingsvlak 'Wonen' zoals opgenomen in dit plan komt exact overeen met het bestemmingsvlak 'Wonen' zoals opgenomen in het geldend bestemmingsplan. Enkel zijn de bouwvlakken en de regels gewijzigd in verband met de herverkaveling en gewenste hogere bouwhoogte van 9 meter.

Gebruik

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor het wonen. Daarnaast zijn ondergeschikt aan het hiervoor genoemde gebruik onder meer wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en tuinen, erven en terreinen toegestaan.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn diverse vormen van gebruik aangemerkt zijn als strijdig gebruik. Het betreft hier een niet-limitatieve opsomming. Aanvullend wordt opgemerkt dat onder het gebruik ook het laten gebruiken wordt verstaan.

Naast strijdig gebruik zijn er ook vormen van gebruik die kunnen worden toegestaan op basis van een in de regels opgenomen afwijkingsbevoegdheid. Het betreft hier de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep, de uitoefening van een aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, het exploiteren van een bed & breakfast en inwoning. Medewerking aan de hiervoor genoemde vormen is gebonden aan de in de afwijkingsbevoegdheid genoemde voorwaarden.

Bouwen

Qua bouwregels is onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor hoofdgebouwen is onder meer bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte is overeenkomstig het geldend bestemmingsplan respectievelijk 5 en 10 meter. Het maximum aantal toegestane woningen bedraagt 3, dit aantal wordt op de verbeelding weergegeven. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bij de hoekwoningen wordt bepaald door het bouwvlak, aan één zijde bedraagt deze afstand 2,5 meter en aan de andere zijde 1,8 meter. Het bouwvlak mag door erkers, luifels, balkons en ingangspartijen worden overschreden, hier zijn wel nadere bouwregels aan gesteld.

Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak wordt in de regels niet genoemd. De toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag bij percelen tot en met 400 m^2 maximaal 85 m^2 bedragen en bij percelen groter dan 400 m^2 maximaal 100 m^2.

Tot slot zijn binnen deze bestemming nog bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen erf- en terreinafscheidingen, kunstobjecten en speeltoestellen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Alle bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn gebonden aan een maximale bouwhoogte.

Tot slot zijn er nog mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels voor wat betreft de aan te houden afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens. Deze afwijkingsmogelijkheid betreft een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. De criteria die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen zijn aangegeven.

5.4 Regels parkeren

5.4.1 Algemeen

In het bestemmingsplan zijn planregels opgenomen ten behoeve van het parkeren. Als fundament zijn de voormalige bepalingen van de bouwverordening gebruikt. Het voortborduren op de bepalingen van de bouwverordening heeft als voordeel dat hierover veel jurisprudentie is. De opvattingen van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn bekend. Toegevoegd is het gebruik. De eisen voor het parkeren gelden dus niet alleen meer voor bouwen. Bij een gebruiksverandering moet er ook sprake zijn van voldoende parkeerruimte.

5.4.2 Parkeren op eigen erf

Elke initiatiefnemer van een plan is zelf verantwoordelijk voor het realiseren van zijn eigen parkeervoorzieningen. Een nieuw initiatief (uitbreiding, nieuwbouw of functiewijziging) mag geen onaanvaardbare problemen veroorzaken in de omgeving. Dit betekent dat in beginsel de parkeerbehoefte op eigen erf (de bij het bouwwerk behorende en daartoe bestemde gronden, voor de uitleg van het begrip 'erf' wordt aangesloten bij de definitie uit het Besluit omgevingsrecht) moet worden gerealiseerd. Aanvragers van een omgevingsvergunning zullen bij de aanvraag moeten aantonen hoeveel parkeerplaatsen er op eigen erf worden gerealiseerd. Indien er op het eigen erf onvoldoende parkeerruimte is en initiatiefnemer gebruik wil maken van één van de afwijkingsmogelijkheden, zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat op een andere wijze in de parkeerruimte wordt voorzien.

5.4.3 Bepalen parkeerbehoefte

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte vormen de gemeentelijke parkeernormen, de rekensystematiek definities, uitgangspunten en de afmetingen van de parkeerplaatsen in de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' de leidraad. Het betreffen de gemeentelijke normen die gelden op het moment van besluitvorming van een aanvraag om een omgevingsvergunning. Indien er geen omgevingsvergunning vereist is, dan zijn de gemeentelijke parkeernormen bepalend die gelden op het moment dat de gebruiksverandering feitelijk plaatsvindt.

Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt aan het eind van de berekening afgerond naar boven. Reden hiervoor is dat bij afronding naar beneden het aantal aan te leggen parkeerplaatsen niet overeenkomt met de totale parkeerbehoefte.

In de parkeerregeling is een zogenoemde 'dynamische verwijzing' naar het gemeentelijk beleid opgenomen. Als de beleidsinzichten met betrekking tot parkeren gedurende de looptijd van het bestemmingsplan wijzigen en dit in het parkeerbeleid wordt vastgesteld, kan er in het vervolg bij aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwen en/of gebruikswijziging aan dit nieuwe beleid worden getoetst (ABRvS 9 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2837). Daardoor hoeven de bestemmingsplannen niet te worden herzien als het gemeentelijk beleid wijzigt.

In deze beleidsregels is nader uitgewerkt wat de parkeerbehoefte bij een bepaald gebruik is (de parkeernormen) en (als de extra parkeerbehoefte niet op eigen erf kan worden gerealiseerd) onder welke voorwaarden er een omgevingsvergunning voor het strijdig gebruik van het bestemmingsplan, de zogenoemde binnenplanse afwijking, kan worden verleend.

5.4.4 Afmetingen parkeerplaatsen

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen moet uit worden gegaan van standaardmaten. Zo geldt er een andere afmeting voor parkeren in de lengterichting van de weg dan voor parkeren in dwarsrichting van de weg. Zie bijlage V van de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' voor de afmetingen van parkeergelegenheden. Indien tijdens de planperiode deze beleidsnotitie wordt gewijzigd, wordt verwezen naar het nieuwe beleid.

Er dient sprake te zijn van bruikbare parkeerplaatsen. Dit betekent dat de ruimte om de parkeerplaats te kunnen bereiken wel reëel moet zijn en dat de afstanden tussen parkeerplaatsen onderling en tussen parkeerplaatsen en gebouwen voldoende moet zijn om daadwerkelijk gebruik te kunnen maken van de parkeerplaatsen. Bij publieke voorzieningen geldt dat voldoende parkeerplaatsen voor minder valide gebruikers moeten worden aangelegd. Het betreft hier de algemene gehandicaptenparkeerplaatsen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

In dit geval is sprake van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, sub a, er zijn geen verhaalbare kosten. De kosten die voortkomen uit het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente. Deze kosten worden gedekt door de verkoop van de gronden (zie ook paragraaf 6.2).

6.2 Financiële haalbaarheid

De gemeente neemt het initiatief voor de bestemmingswijziging. Wanneer de kosten en opbrengsten van de verkoop van de gronden naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een positief saldo. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

7.1.1 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.

7.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening 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 in een 'Uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen' bepaalde categorieën aangewezen waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Voor woningbouwplannen met minder dan 7 woningen met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen in lijn met de provincie gemaakte woonafspraken is geen vooroverleg vereist. Dit bestemmingsplan kan onder deze categorie geschaard worden waardoor vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk is.

7.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd over het plan door middel van de digitale watertoets (zie ook paragraaf 4.6). In de verkregen watertoets wordt aangegeven dat doorgegaan kan worden met de planvorming mits de standaard waterparagraaf wordt toegepast. Deze waterparagraaf is zoals uit paragraaf 4.6 blijkt toegepast waardoor vooroverleg met het waterschap niet noodzakelijk is.

7.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, ook is dit in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze boven bedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gelet op de beperkt planologische betekenis van dit bestemmingsplan vindt in het kader van dit bestemmingsplan geen inspraak plaats.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 april 2018 tot en met 5 juni 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt tegen het plan.

7.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Standaard waterparagraaf

datum 14-2-2018
dossiercode 20180214-63-17062

Geachte heer/mevrouw N. van Benthem,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website http://www.dewatertoets.nl//. Op basis van deze toets volgt u de korte procedure. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan onder de voorwaarde dat u de standaard waterparagraaf uit dit document toepast.

STANDAARD WATERPARAGRAAF

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte 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).

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan **3/1 kapwoning Geerskamp Tubbergen**.

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Watersysteem
In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen
Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding
Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m2. Het plangebied bevindt zich niet binnen een

beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer
In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via (de gekozen optie wordt hieronder bevestigd met ja):
een gemengd stelsel
een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geinfiltreerd. **ja**
een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater. **ja**
hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel.

Aanleghoogte van de bebouwing
Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geinformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

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

Algemene info:

In de procedurebepalingen van de Wro voor het bestemmingsplan is opgenomen dat de kennisgeving wordt toegezonden aan de instanties die bij het overleg zijn betrokken. De terinzagelegging van het bestemmingsplan kunt u zenden aan kennisgevingwro@vechtstromen.nl.

Verklaring
Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

Copyright Digitale Watertoets - http://www.dewatertoets.nl// Dit document is gegenereerd via de website http://www.dewatertoets.nl//. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve va het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

De WaterToets 2017

Bijlage 2 Archeologisch onderzoek

RAAP-NOTITIE *nummer*

Plangebied Lattrop-Kraakenhof

Gemeente Dinkelland
Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek

Versie 6.1

Colofon

Opdrachtgever: Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV

Titel: Plangebied Lattrop-Kraakenhof, gemeente Dinkelland; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek

Status: eindversie

Datum: januari 2010

Auteur: *H. Ringenier*

Projectcode: DILK

Bestandsnaam: NO*nummer_DILK

Projectleider: H. Ringenier

Projectmedewerker: J. Vosselman MA

ARCHIS-vondstmeldingsnummers: niet van toepassing

ARCHIS-waarnemingsnummers: niet van toepassing

ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummer/CIS-code: 38285

Bewaarplaats documentatie: RAAP Oost-Nederland

Autorisatie: drs. H.B.G. Scholte Lubberink

ISSN: 0925-6369

RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.
Leeuwenveldseweg 5b
1382 LV Weesp
Postbus 5069
1380 GB Weesp

telefoon: 0294-491 500
telefax: 0294-491 519
E-mail: raap@raap.nl

© RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., 2010
RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Samenvatting

In opdracht van Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in december 2009 een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in verband met geplande woningbouw in plangebied Lattrop-Kraakenhof, in de gemeente Dinkelland. Doel van dit onderzoek was allereerst het middels bureauonderzoek verwerven van informatie over bekende en te verwachten archeologische waarden teneinde een gespecificeerde verwachting op te stellen. Het doel van het veldonderzoek was vervolgens die verwachting te toetsen en, voor zover mogelijk, een eerste indruk te geven van de aard, omvang, datering, kwaliteit (gaafheid en conservering) en diepteligging van eventueel aangetroffen archeologische vindplaatsen. Op basis van de onderzoeksresultaten en de aard en omvang van de voorgenomen bodemingrepen in het plangebied is vervolgens een advies met betrekking tot archeologisch vervolgonderzoek geformuleerd.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek gold bij de aanvang van het veldonderzoek voor het plangebied een hoge verwachting voor het aantreffen van (intacte) archeologische resten uit de tijdspanne van de Prehistorie tot en met de Vroege Middeleeuwen.

Tijdens het veldonderzoek is geconstateerd dat de geologische ondergrond in het plangebied uit dekzand bestaat. De bodemopbouw ter plaatse is niet meer intact. Het betreft een compleet verstoord plaggendek. Archeologische indicatoren zijn niet aangetroffen.

Gezien de onderzoeksresultaten en de voorgenomen ingrepen in het plangebied is geconcludeerd dat bij de uitvoering hiervan waarschijnlijk geen archeologische waarden zullen worden verstoord. Geadviseerd wordt om geen vervolgonderzoek plaats te laten vinden.

Met betrekking tot de bevindingen van dit onderzoek dient contact opgenomen te worden met de gemeente Dinkelland.

Inhoudsopgave

Samenvatting 3

Inhoudsopgave 4

1 Inleiding .....

1.1 Kader en doelstelling 5

1.2 Administratieve gegevens 5

1.3 Toekomstige situatie 5

1.4 Onderzoeksopzet en richtlijnen 5

2 Bureauonderzoek .....

2.1 Methoden 6

2.2 Resultaten 6

3 Veldonderzoek

3.1 Methoden 9

3.2 Resultaten 9

4 Conclusies en aanbevelingen .....

4.1 Conclusies 10

4.2 Aanbevelingen 10

Literatuur 11

Overzicht van figuren, tabellen en bijlagen 12

Bijlage 1: Boorbeschrijvingen 14

1 Inleiding

1.1 Kader en doelstelling

In opdracht van Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in december 2009 een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in verband met te realiseren woningbouw in plangebied Lattrop-Kraakenhof in de gemeente Dinkelland.
Dit onderzoek diende te worden uitgevoerd omdat realisatie van de plannen zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. Doel van het bureauonderzoek was het verwerven van informatie over bekende en verwachte archeologische waarden teneinde een gespecificeerde verwachting op te stellen. Doel van het veldonderzoek was het toetsen van die gespecificeerde archeologische verwachting en, indien mogelijk, een eerste indruk geven van de aard, omvang, datering, kwaliteit (gaafheid en conservering) en diepteligging van eventueel aangetroffen archeologische resten. Op basis van de onderzoeksresultaten en de aard en omvang van de voorgenomen bodemingrepen is vervolgens in hoofdstuk 4 een advies geformuleerd met betrekking tot eventueel archeologisch vervolgonderzoek.

1.2 Administratieve gegevens

Het plangebied (ca. 0,3 ha) ligt direct in het westen van de bebouwde kom van Lattrop (figuur 1). Het gebied staat afgebeeld op kaartblad 29 A van de topografische kaart van Nederland (schaal 1:25.000); de centrumcoördinaat 262.933/494.504. Het perceel staat kadastraal bekend onder gemeente Denekamp, sectie L, nummer 1288.

1.3 Toekomstige situatie

In het plangebied is woningbouw gepland.

1.4 Onderzoeksopzet en richtlijnen

Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een veldonderzoek. Het veldonderzoek bestond uit een karterend booronderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de normen van de archeologische beroepsgroep (zie artikel 24 van het Besluit archeologische monumentenzorg). De Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA, versie 3.1), beheerd door de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer (SIKB; www.sikb.nl), geldt in de praktijk als richtsnoer. RAAP beschikt over een opgravingsvergunning, verleend door de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Zie tabel 1 voor de dateringen van de in dit rapport genoemde archeologische perioden.

2 Bureauonderzoek

2.1 Methoden

Het bureauonderzoek is uitgevoerd om een gespecificeerde archeologische verwachting op te stellen. Daartoe zijn reeds bekende archeologische en aardkundige gegevens verzameld en is het grondgebruik in het plangebied in het heden en verleden geïnventariseerd.

Geraadpleegd zijn de volgende bronnen:
- het ARCHeologisch Informatie Systeem (ARCHIS);
- de Archeologische Monumenten Kaart (AMK);
- de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW);
- literatuur en historisch en aardkundig kaartmateriaal (zie literatuurlijst);
- de recente topografische kaart 1:25.000;
- recente luchtfoto's uit Google Earth (http:/www.earth.google.com);
- het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN).

2.2 Resultaten

Huidige situatie

Op grond van de topografische kaart (schaal 1:25.000) en een recente luchtfoto uit Google Earth blijkt dat het plangebied uit grasland bestaat. Volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland (http://www.ahn.nl/) bedraagt de huidige maaiveldhoogte in het plangebied ongeveer 20,4 - 20,8 meter +NAP.

Aardkundige situatie

Geo(morfo)logie

Geomorfologisch gezien ligt het plangebied op de overgang van een dekzandrug naar een dalvormige laagte (www.archis.nl: codes 4K14 en 2R2).

Bodem

De bodem in het plangebied bestaat uit hoge bruine enkeerdgronden: lemig fijn zand met grondwatertrap VII (Ebbers & Van het Loo, 1992: code bEZn23). Deze bodem kenmerkt zich door een humeus cultuurdek met een minimale dikte van 0,5 m, doorgaans ook wel plaggendek genoemd. Plaggendekken bevinden zich meestal op de hogere delen van het landschap. Ze zijn van antropogene oorsprong en ontstaan door het langdurig bemesten met plaggen en/of potstalmest. Plaggendekken in Oost-Nederland dateren veelal uit de Nieuwe tijd (Spek, 2004).

Historische situatie
Om inzicht te verkrijgen in het grondgebruik in het plangebied in de Nieuwe tijd biedt de analyse van historische kaarten een goede invalshoek. Op historische kaarten uit de 19e eeuw staat binnen het plangebied nog geen bebouwing aangegeven. Wel was het in gebruik als bouwland (ROBAS Producties, 1990; Wolters-Noordhoff Atlasprodukties, 1990).
Aan de zuidzijde van het plangebied lag erve Krake. Dit erf wordt in het zogenaamde vuurstedenregister van 1675 voor het eerst vermeld als keuterboerderij. In de 17e eeuw vond in de marke Latterop een verdubbeling van het aantal boerenerven plaats. Dit ging gepaard met een relatief grootschalige ontginning van woeste grond tot akkerland. Erve Krake was één van de in die tijd gestichte erven. Nadat in de jaren 60 van de 20e eeuw het boerenbedrijf in het kader van de ruilverkaveling werd verplaatst naar het Lattropperveld, was het oude erfhuis jarenlang in gebruik als streekmuseum, theeschenkerij en winkel (De Gerriehoeve). Na verkoop in de jaren 80 is de boerderij gesloopt (Anonymus 2001; Groenewoudt & Scholte Lubberink, 2007). De naam Kraakenhof verwijst naar de oude naam van het erf.

Bekende archeologische waarden

ARCHIS
In ARCHIS staat direct ten zuiden van het plangebied een archeologisch monument vermeld (ARCHIS-monumentnummer 2520; ARCHIS-waarnemingsnummers 18005 en 29842). Het betreft een locatie op dezelfde dekzandrug waar ook het plangebied op ligt. Ter plaatse zijn vuurstenen artefacten uit het Mesolithicum en nederzettingssporen uit de IJzertijd aangetroffen. Van de dekzandrug zijn nog meer vondsten bekend; deze liggen ten zuidoosten van het plangebied. Het gaat om vuurstenen artefacten uit de periode Laat Paleolithicum t/m Bronstijd en uit het Neolithicum, en om keramiek uit de IJzertijd (ARCHIS-waarnemingsnummer 2939).

AHN en luchtfoto's
Het raadplegen van het AHN (http://www.ahn.nl) en recente luchtfoto's uit Google Earth heeft geen concrete aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied.

Gemeentelijke archeologische verwachtings- en advieskaart.
Op grond van de archeologische verwachtings- en advieskaart van de gemeente Dinkelland geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor archeologische resten uit alle perioden (Scholte Lubberink, 2007).

Gespecificeerde archeologische verwachting

Gezien de aanwezigheid van een dekzandrug met een plaggendek in (een deel van het) het plangebied en het voorkomen van archeologische resten uit meerdere perioden in de directe omgeving van het plangebied, geldt voor het plangebied Kraakenhof een hoge verwachting voor archeologische resten uit alle perioden. Meer specifiek geldt deze verwachting voor vuursteen-

strooiingen uit de periode Laat Paleolithicum t/m Neolithicum en/of grote (vondstrijke) nederzettingen en/of grafvelden uit de periode Bronstijd t/m Vroege Middeleeuwen. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot de van oorsprong middeleeuwse erven in Lattrop, wordt de aanwezigheid van resten uit de Late Middeleeuwen minder waarschijnlijk geacht. Wel moet rekening gehouden worden met resten uit de Nieuwe tijd die verband houden met bewoning op erve Krake.

3 Veldonderzoek

3.1 Methoden

Het inventariserend veldonderzoek (IVO) bestond uit een booronderzoek karterende fase. De onderzoeksmethode voor het veldwerk is bepaald op basis van de resultaten van het bureauonderzoek (gespecificeerde archeologische verwachting) en het protocol inventariserend veldonderzoek uit de KNA versie 3.1 (stroomdiagram 'keuze onderzoeksmethode karterende fase' en 'Leidraad inventariserend veldonderzoek deel karterend booronderzoek').

Tijdens het veldonderzoek zijn 5 boringen verricht (figuur 1). Doorgaans worden de boringen gezet in parallelle raaien binnen een standaard grid van 40 x 50 m. Vanwege de beperkte omvang van het plangebied, kon deze methode niet gehanteerd worden. De boringen zijn zo strategisch mogelijk binnen het plangebied gezet. De gehanteerde methode wordt geschikt geacht voor het opsporen van de meeste in dit gebied te verwachten nederzettingsterreinen uit de periode IJzertijd t/m Late Middeleeuwen. Deze methode is niet geschikt om verkavelingspatronen, graven en andere zeer lokale archeologische resten in kaart te brengen (Tol e.a., 2004).

Er is geboord tot maximaal 1,1 m -Mv met een Edelmanboor met een diameter van 15 cm en een. De boringen zijn lithologisch conform NEN 5104 (Nederlands Normalisatie-instituut, 1989) beschreven en met meetlinten ingemeten (x- en y-waarden). Het opgeboorde materiaal is in het veld gecontroleerd op de aanwezigheid van archeologische indicatoren (zoals houtskool, vuursteen, aardewerk, metaal, bot, verbrande leem en fosfaatvlekken). Er zijn geen monsters genomen. Het opgeboorde materiaal is gezeefd met een zeef met een maaswijdte van 0,4 cm; het zeefresidu is met het blote oog geïnspecteerd op het voorkomen van archeologische indicatoren.

3.2 Resultaten

Geologie en bodem

De geologische situatie in het plangebied komt overeen met de gegevens van het bureauonderzoek. De geologische ondergrond bestaat uit matig fijn, zwak siltig zand. Dit materiaal is aangemerkt als dekzand. De top van het ongestoorde dekzand is aangetroffen op dieptes variërend van 0,5 tot 1 m -Mv. Het verschil in diepte is het gevolg van de mate van verstoringen tot in het dekzand.
De bodemopbouw komt niet overeen met hetgeen verwacht werd op grond van het bureauonderzoek. In alle boringen is een verstoord plaggendek waargenomen. De verstoring van de bodemopbouw bedraagt maximaal 1 m - Mv.

Archeologie

Tijdens het veldonderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

4 Conclusies en aanbevelingen

4.1 Conclusies

Tijdens het archeologisch onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische resten in plangebied Lattrop-Kraakenhof te Dinkelland.

De geologische ondergrond in het plangebied wordt gevormd door dekzand. De (natuurlijke) bodemopbouw is volledig verstoord. Archeologische indicatoren zijn niet aangetroffen.

4.2 Aanbevelingen

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Met betrekking tot de bevindingen van onderhavig onderzoek dient contact opgenomen te worden met de gemeente Dinkelland.

Literatuur

Anonymus, 2001. *Lattrop en Breklenkamp door de jaren heen*. Comité millenniumboek Lattrop/Breklenkamp.

Ebbers, G & H. van het Loo, 1992. *Bodemkaart van Nederland 1:50.000. Toelichting bij blad 28 Oost - 29 Almelo - Denekamp.* DLO-Staringcentrum, Wageningen.

Groenewoudt, B.J. & H.B.G. Scholte Lubberink, 2007. Essen en plaggendekken in Oost-Nederland vanuit een archeologisch perspectief. In: J. van Doesburg e.a. *Essen en plaggendekken in Nederland: onderzoek en behoud*. Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschappen en monumenten, Amersfoort (Nederlandse Archeologische Rapporten 34): 53-78.

Nederlands Normalisatie-instituut, 1989. *Nederlandse Norm NEN 5104, Classificatie van onverharde grondmonsters.* Nederlands Normalisatie-instituut, Delft.

ROBAS Producties, 1990. *Historische Atlas Overijssel. Chromotopografische Kaart des Rijks 1:25.000.* ROBAS Producties, Den Ilp.

Scholte Lubberink, H.B.G., 2007. Gemeente Dinkelland: archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. *RAAP-Rapport* 1557. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Amsterdam

Spek, Th., 2004*. Het Drentse esdorpenlandschap. Een historisch-geografische studie.* Dissertatie. Matrijs/Sichting het Drentse landschap, Utrecht/Assen.

Tol, A., P. Verhagen, A. Borsboom & M. Verbruggen, 2004. Prospectief boren; een studie naar de betrouwbaarheid en toepasbaarheid van booronderzoek in de prospectiearcheologie. *RAAP-Rapport* 1000. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Amsterdam.

Wolters-Noordhoff Atlasprodukties, 1990. *Grote Historische Atlas van Nederland, schaal 1:50.000; Deel 3: Oost-Nederland 1830-1855*. Wolters-Noordhoff Atlasprodukties, Groningen.

Overzicht van figuren, tabellen en bijlagen

Figuur 1. Resultaten booronderzoek.

Tabel 1. Archeologische tijdschaal.

Bijlage 1. Boorbeschrijvingen

Archeologische perioden		Datering (gekalibreerd)
Nieuwe tijd		1500
Middeleeuwen	Laat	1050
	Vroeg	450
Romeinse tijd	Laat	270
	Midden	70 na Chr.
	Vroeg	12 voor Chr.
IJzertijd	Laat	250
	Midden	500
	Vroeg	800
Bronstijd	Laat	1100
	Midden	1800
	Vroeg	2000
Neolithicum (Nieuwe Steentijd)	Laat	2850
	Midden	4200
	Vroeg	4900 / 5300
Mesolithicum (Midden Steentijd)	Laat	6450
	Midden	8640
	Vroeg	9700
Paleolithicum (Oude Steentijd)	Laat	35.000
	Midden	300.000
	Vroeg	

Tabel 1. Archeologische tijdschaal.

Bijlage 1: Boorbeschrijvingen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan "Fleringen, Geerskamp" met identificatienummer NL.IMRO.0183.FLEBPGEERSKAMP-VG01 van de gemeente Tubbergen.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan-huis-verbonden bedrijf:

Het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid dat door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aan-huis-verbonden beroep

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan particulieren, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aaneengebouwde woning

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.

1.8 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 bebouwingspercentage

Een in de regels aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.10 bed-and-breakfast

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

1.11 bedrijf

Een onderneming gericht op het bedrijfsmatige voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.12 bedrijfsvloeroppervlak (bvo):

De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen, trappenhuizen, gangen en overige dienstruimten.

1.13 bestaand:

Legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.14 bestaand bouwwerk

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor het bouwen, met uitzondering van (het deel van) de bouwwerken die niet legaal gebouwd zijn.

1.15 bestaand gebouw

Een gebouw dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor het bouwen, met uitzondering van (het deel van) de gebouwen die niet legaal gebouwd zijn.

1.16 bestaand gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling(en) van dat plan.

1.17 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Een aangebouwd bijbehorend bouwwerk is tevens bouwkundig ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

1.20 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.21 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder, zolder en vliering.

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwwerk

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

1.27 carport

Staanplaats, stalling voor een motorvoertuig onder een vrijstaand dak of afdak aan het huis.

1.28 cultuurhistorische waarden

Waarden van een gebied en/of de daarin voorkomende bebouwing, elementen en structuren, die uitdrukking geven aan de beschavingsgeschiedenis en/of het gebruik door de mens in de loop van de geschiedenis.

1.29 dak

Iedere vorm van bovenbeëindiging van een gebouw.

1.30 detailhandel

Het bedrijfsmatige te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.31 erf

Een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van de hoofdgebouw.

1.32 erotisch getinte vermaaksfunctie:

Een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomaat.

1.33 geaccidenteerd terrein:

Een perceel of een gedeelte van een perceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van minimaal 5 m (glooiend landschap);

1.34 gebouw

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

1.35 (hoek)erker

Een uitbouw met beperkte omvang, gerealiseerd voor een naar de weg of openbaar groen gekeerde gevel van het hoofdgebouw.

1.36 hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.37 horecabedrijf:

Een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.38 huishouding

een zelfstandig dan wel samenwonend persoon of personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals keuken, sanitaire voorzieningen en entree, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.39 inwoning

Wonen in een (ondergeschikt) deel van een woning als medegebruiker van het pand.

1.40 kampeermiddel

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

1.41 kelder

Een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, niet te gebruiken als woonruimte, beneden of tot ten hoogste 1 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen; bij 'bebouwing in geaccidenteerd terrein' gelegen beneden peil.

1.42 kunstobject

Voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.43 kunstwerk

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.44 logiesverstrekkend bedrijf

Een bedrijf waar, tegen vergoeding, logies worden verstrekt, waarbij de logieswooneenheden enkel zijn ingericht voor nachtverblijf; naast het verstrekken van logies worden accommodaties aangeboden voor dagverblijf en maaltijdbereiding.

1.45 meetverschil:

Een door feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrens.

1.46 nutsvoorziening:

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, waterbeheer, afvalinzameling, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer, waaronder straatmeubilair, abri's, transformatorhuisjes, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen.

1.47 peil

Onder het peil wordt verstaan:

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

1.48 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding.

1.49 prostitutiebedrijf

Een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie.

1.50 seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij ook bedrijfsmatige was, seksuele handelingen wordt verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.51 twee-aaneen gebouwde woning

een woning, die deel uitmaakt van een blok van twee aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap;

1.52 vrijstaande woning

een woning waarvan het hoofdgebouw vrijstaat van andere hoofdgebouwen;

1.53 voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt.

1.54 voorgevelrooilijn

De begrenzing van het bouwvlak, waarop de voorgevels van het hoofdgebouw zijn georiënteerd, of, voor zover op de kaart een gevellijn is aangeduid, de op de kaart aangeduide gevellijn, alsmede het verlengde daarvan.

1.55 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve en/of ten dienste van de waterhuishouding, waaronder wadi's, waterlopen, waterpartijen, watergangen, bruggen, dammen, sluizen, duikers, retentiebekkens, vijvers, voorzieningen voor infiltratie, buffering, berging en afvoer van water, voorzieningen ten behoeve van biologische waterzuivering en (secundaire en/of tertiaire) bluswatervoorzieningen;

1.56 woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:
de afstand tussen de zijdelingse perceelgrenzen en het punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw waar die afstand het kortst is.

2.7 ondergeschikte bouwdelen
bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, liftkokers, lichtkappen, zonnepanelen en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.8 maatvoering
Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

a. voor lengten in meters (m);
b. voor oppervlakten in vierkante meters (m^2);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m^3);
d. voor verhoudingen in procenten (%);
e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

b. speelvoorzieningen;
c. groenvoorzieningen;
d. openbare nutsvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ten behoeve van afvoer, (tijdelijke)berging en infiltratie van hemelwater;
f. parkeervoorzieningen;
g. wegen en paden;
h. tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 3.1.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen;
c. hoofdgebouwen mogen worden gebouwd als vrijstaande woning, twee-aaneen gebouwde woning of als aaneengebouwde woning;
d. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven, met dien verstande dat ingeval van de bouw van een vrijstaande woning of twee-aaneen gebouwde woning maximaal 2 woningen zijn toegestaan;
e. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag;
f. de voorgevel van hoofdgebouwen dient te worden gebouwd in de naar de weg gekeerde begrenzing van het bouwvlak. Indien bij een hoekperceel twee bouwgrenzen naar de openbare weg zijn gekeerd, dan dient de voorgevel te worden gebouwd in de bouwgrens, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen percelen heeft;
g. de dakhelling bedraagt ten minste 18 graden en ten hoogste 70 graden.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bijbehorend bouwwerk ten minste 3 m achter één naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd, met dien verstande dat een carport ten minste 1 m achter één naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag, mits het bebouwingspercentage van het perceel maximaal 50% bedraagt, voor zover gelegen buiten het bouwvlak:
    1. ten hoogste 85 m^2 bedragen;
    2. bij percelen groter dan 400 m^2 maximaal 100 m^2 bedragen;

d. de goothoogte mag ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat bij een dakhelling van 0 graden tot 10 graden (platte dakconstructie) de hoogte ten hoogste 0,3 m boven de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer mag bedragen;
e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk dient ten minste 1 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
f. bij vrijstaande woningen aan één zijde een afstand van ten minste 2 m tot de zijdelingse perceelsgrens in acht moet worden genomen;
g. in afwijken van het gestelde onder b mogen de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door erkers, luifels, balkons en ingangspartijen, met dien verstande dat:
    1. de overschrijding ten hoogste 1 m mag bedragen;
    2. de breedte maximaal 2/3 deel van de breedte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw mag bedragen en de breedte van hoekerkers ten hoogste 50%. Deze bouwdelen dienen ten minste 0,50 m uit de zijgevel te zijn gesitueerd, met uitzondering van hoekerkers;
    3. indien bestaande gevelopeningen dit noodzakelijk maken en dit uit architectonisch oogpunt noodzakelijk is, de breedte ten hoogste 3/5 deel van de breedte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw mag bedragen en de breedte van hoekerkers ten hoogste 2/3. De bouwdelen dienen ten minste 0,50 m uit de zijgevel te zijn gesitueerd, met uitzondering van hoekerkers;
    4. de bouwhoogte ten hoogste 4 m mag bedragen of indien de woning of dat woongebouw een hogere verdiepingsvloer bevat ten hoogste tot 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van die woning of dat woongebouw;
    5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 2 m mag bedragen. Bij twee aan elkaar gekoppelde erkers bij een halfvrijstaande of rijenwoning, is de voorgeschreven afstand van 2 m tot de zijdelingse perceelgrens niet van toepassing;
    6. ten hoogste 1 (hoek)erker per voorgevel van een woning toegestaan.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 2 m mag bedragen;
b. de bouwhoogte van kunstwerken of speeltoestellen mag ten hoogste 5 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in lid 3.1 gegeven bestemmingsomschrijving. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden-beroep;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
e. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouding;
f. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
g. het gebruik van een woning voor kamerverhuur.

3.3.2 Aan-huis-verbonden-beroep

Voor een aan-huis-verbonden-beroep gelden de volgende regels:

a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 50 m^2 mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepsactiviteit;
b. het beroep dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend;
c. het parkeren plaatsvindt op eigen terrein;
d. het geen horeca-activiteiten en/of prostitutieactiviteiten en/of detailhandel betreft;
e. er geen buitenopslag plaatsvindt;
f. opslag vindt uitsluitend binnen de woning en de daarbij behorende bouwwerken plaats.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Aan-huis-verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3.1 onder b in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die worden genoemd in de in bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten en behoren tot categorie 1, of die qua aard en invloed op het milieu en de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
b. het pand waarin het bedrijf wordt geëxploiteerd tevens kan worden aangemerkt als het hoofdverblijf van de exploitant of de beoefenaar van het beroep, dan wel kan worden aangemerkt als het bij het hoofdverblijf behorende bijgebouw, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
c. het gebruik ondergeschikt is aan de woning, waarbij de beroepsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel met een maximum tot 50 m²;
d. het geen horeca-activiteiten en/of prostitutieactiviteiten en/of detailhandel betreft;
e. het woon- en leefklimaat en de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabij gelegen gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
f. opslag vindt uitsluitend binnen de woning en de daarbij behorende bouwwerken plaats;
g. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn.

3.4.2 Bed-and-breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3.1 onder c in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking in de vorm van bed-and-breakfast, mits:

a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande hoofdgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
b. er maximaal twee kamers gerealiseerd worden voor maximaal 5 personen;
c. er geen keukenblok in de wooneenheden wordt gemaakt;
d. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
e. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
f. gelegen aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4.3 Inwoning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3.1 onder e in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor inwoning, mits:

a. de (hoofd)toegang tot de afzonderlijke wooneenheden plaatsvindt via één voordeur, die toegang verschaft tot de gemeenschappelijke hal. Een eigen achterdeur is wel toegestaan;
b. de gemeenschappelijke hal rechtstreeks toegang verschaft tot beide woonruimtes, zonder dat door een slaapkamer, badkamer, toilet of bergruimte behoeft te worden gegaan;
c. in geval van meerdere achterdeuren deze visueel te onderscheiden zijn van de hoofdtoegang;
d. in de centrale hal een trap aanwezig is voor het bereiken van de verdieping. Meerdere trappen zijn toegestaan, doch deze dienen uit te komen op één gezamenlijke overloop (zoldertrappen hierin niet meegerekend);
e. er sprake is van één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast);
f. de inwoning niet leidt tot een toename van het aantal ontsluitingswegen van het perceel;
g. er geen sprake is van het realiseren van extra bouwmogelijkheden, de bouwmogelijkheden zijn gekoppeld aan de woning;
h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de

gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

i. er geen woning wordt toegevoegd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

5.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruik van de onbebouwde grond als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
b. de stalling en/of opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutiebedrijf;
d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages.

6.2 Meetverschil

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

6.3 Bouwhoogte bouwwerken geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in die zin dat:

a. er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het plangebied aanwezige waarden;
b. de bouwhoogte van informatiezuilen mag worden vergroot tot 5 m;
c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag worden vergroot tot 8 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag worden vergroot tot 10 m.

Artikel 7 Overige regels

7.1 Parkeren

7.1.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren of stallen van voertuigen.

7.1.2 Specifieke parkeerregels bouwen

Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen geldt de regel dat de inrichting van de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden zodanig moet plaatsvinden dat er voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren of stallen van voertuigen wordt gerealiseerd.

7.1.3 Specifieke parkeerregels gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeer- of stallingsbehoefte van voertuigen, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden, of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden.

7.1.4 Gemeentelijk parkeerbeleid

Voor lid 7.1.2 en lid 7.1.3 geldt dat voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Beleidsnotitie Bouwen & Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

7.1.5 Afmetingen parkeerplaatsen

De in lid 7.1.2 en lid 7.1.3 bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de afmetingen voor parkeren in de lengterichting van de weg en voor parkeren in de dwarsrichting van de weg voldoen aan de afmetingen die zijn neergelegd in bijlage V van de 'Beleidsnotitie Bouwen & Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

7.1.6 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 7.1.2 en lid 7.1.3. Het bevoegd gezag neemt hierbij, conform het beleid als bedoeld in lid 7.1.4, in overweging of er op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingruimte, wordt voorzien, zoals omschreven in het de 'Beleidsnotitie Bouwen & Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
b. de afmetingen in lid 7.1.5 indien de feitelijke inrichting daartoe aanleiding geeft.

7.1.7 Specifieke gebruiksregel

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in dit artikel.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.

c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Fleringen, Geerskamp" van de gemeente Tubbergen.

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
10, 11	**-**	**VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN**								
1052	2	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30			0	30	2
1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:								
1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10	30	2
10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:								
10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30			10	30	2
10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30			10	30	2
1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0	30	2
14	**-**	**VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT**								
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10	30	2
16	**-**	**HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.**								
162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0	30	2
58	**-**	**UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA**								
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0	30	2
1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0	10	1
1814	B	Binderijen	30	0	30			0	30	2
1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10			10	30	2
1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30			10	30	D 2
182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0	10	1

20	**-**	**VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN**						
2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:						
2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2
23	**-**	**VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN**						
232, 234	0	Aardewerkfabrieken:						
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2
26, 28, 33	**-**	**VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS**						
26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2
	-							
26, 27, 33	**-**	**VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.**						
293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2
	-							
26, 32, 33	**-**	**VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN**						
26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2
31	**-**	**VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.**						
9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2
35	**-**	**PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER**						
35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:						
35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2
35	D0	Gasdistributiebedrijven:						

35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10	C	10	10	1
35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	C	10	30	2
35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:							
35	E2	- blokverwarming	10	0	30	C	10	30	2
36	**-**	**WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER**							
36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:							
36	B1	- < 1 MW	0	0	30	C	10	30	2
41, 42, 43	**-**	**BOUWNIJVERHEID**							
41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30		10	30	2
45, 47	**-**	**HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS**							
451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10	30	2
45204	B	Autobeklederijen	0	0	10		10	10	1
45205		Autowasserijen	10	0	30		0	30	2
453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10	30	2
46	**-**	**GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING**							
4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30		0	30	2
4634		Grth in dranken	0	0	30		0	30	2
4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30		0	30	2
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30		0	30	2
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		0	30	2
4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30		10	30	2
464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30		10	30	2
4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:							
4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30		10	30	2
46735	4	zand en grind:							
46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30		0	30	2
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:							

4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30		0		30	2
46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30		30	R	30	2
4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30		10		30	2
466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30		0		30	2
47	**-**	**DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN**								
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10		10		10	1
49	**-**	**VERVOER OVER LAND**								
493		Taxibedrijven	0	0	30	C	0		30	2
495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	C	10		30	D 2
52	**-**	**DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER**								
52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C	10		30	2
5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C	0		30	2
791		Reisorganisaties	0	0	10		0		10	1
53	**-**	**POST EN TELECOMMUNICATIE**								
531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0		30	2
61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0		10	1
61	B0	zendinstallaties:								
61	B2	- FM en TV	0	0	0	C	10		10	1
61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0	C	10		10	1
64, 65, 66	**-**	**FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN**								
64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10	C	0		10	1
41, 68	**-**	**VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED**								
41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10		0		10	1
77	**-**	**VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN**								
7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30		10		30	2

772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30		10		30	D	2
62	**-**	**COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE**									
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10		0		10		1
58, 63	B	Datacentra	0	0	30	C	0		30		2
72	**-**	**SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK**									
721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30		30	R	30		2
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0		10		1
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	**-**	**OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING**									
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C	10		30		2
82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0		10		1
85	**-**	**ONDERWIJS**									
852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30		0		30		2
8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30		10		30	D	2
86	**-**	**GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG**									
8610		Ziekenhuizen	10	0	30	C	10		30		2
8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10		0		10		1
8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10		0		10		1
871	1	Verpleeghuizen	10	0	30	C	0		30		2
8891	2	Kinderopvang	0	0	30		0		30		2
94	**-**	**DIVERSE ORGANISATIES**									
9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30		0		30		2
94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30	C	0		30	D	2
96	**-**	**OVERIGE DIENSTVERLENING**									

96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30		30	R	30		2
96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0		30		2
96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10		0		10		1
9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10		0		10		1
9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30	C	0		30		2
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C	0		10	D	1

Gemeente Tubbergen
Raadhuisplein 1
7651 CV Tubbergen
Tel. (0546) 628000
www.tubbergen.nl
gemeente@tubbergen.nl

noaber kracht
DINKELLAND TUBBERGEN