



**ad fontem**  
RUIMTELIJK ADVIES

*Aan:*  
Gemeente Tubbergen  
t.a.v. de heer R. Jacobi  
Postbus 30  
7650 AA Tubbergen

Zenderen, 30 januari 2018  
Ons kenmerk: 15JA063  
Bijlagen: -

*Betreft:*      *aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling herontwikkeling De Esch*

Geachte heer Jacobi,

Zoals bij u bekend zijn wij bezig met de herontwikkeling van het voormalige tuincentrum Tubbergen aan de Almeloseweg in Tubbergen. Momenteel is hiervoor een bestemmingsplan in voorbereiding. Sinds 16 mei 2017 is een meldnotitie nodig wanneer er sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit geldt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar onder de drempelwaarden blijven (en daarmee niet planMER-plichtig zijn). Het heeft niet alleen betrekking op een bestemmingsplan, maar ook op bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking. Er is geen ondergrens wat betreft het plan zelf, dus ook bij het ontwikkelen van een klein ruimtelijk plan is een meldnotitie nodig.

#### **Kenmerken van het betreffende project**

Het voornemen bestaat in dit geval uit een bestemmingsplanherziening in verband met de herontwikkeling van de percelen van het voormalige tuincentrum aan de Almeloseweg 45, het perceel Almeloseweg 51/51a en de percelen ten westen en ten oosten van het tuincentrum. De percelen zullen worden herontwikkeld voor woningbouw met daarbij behorende voorzieningen zoals verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. De bedrijfswoning Almeloseweg 43 krijgt een reguliere woonbestemming.

In de huidige situatie is sprake van een voormalig tuincentrum. Naast de bebouwing van het tuincentrum zijn bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen en ruimte waar kweekgoed, planten en andere goederen kunnen worden uitgesteld en opgeslagen, aanwezig. De activiteiten van het tuincentrum zijn sinds het einde van 2012 gestaakt. Sindsdien wordt het perceel voor een groot gedeelte van het jaar niet gebruikt. De oppervlakte van de bestaande bebouwing (vooral kassen) bedraagt circa 6.000 m<sup>2</sup>. In totaal is er in het plangebied circa 12.000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak aanwezig. De onbebouwde gronden zijn in gebruik als parkeerplaatsen en opslagruimte. Het tuincentrum is ontsloten op de Almeloseweg. Zowel verkeer in het kader van bevoorrading van het tuincentrum als medewerkers en klanten maakten gebruik van deze toegang. Er is fysiek een bedrijfswoning bij het tuincentrum aanwezig, gelegen aan de Almeloseweg 43. Het perceel Almeloseweg 51/51a betreft een woonperceel. Een deel van de te ontwikkelen gronden betreft in de huidige situatie agrarische grond en moestuin.

Het plangebied wordt begrensd door de Almeloseweg, het tracé van de voormalige Almeloseweg, de N343 (Tubbergeresweg) en het bestaand woongebied aan de oostzijde. De bebouwing van het tuincentrum zal worden gesloopt en de bijbehorende verhardingen worden verwijderd. In het plangebied zullen 52 woningen met bijbehorende voorzieningen zoals wegen, groen en

#### **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**

Hoofdstraat 43 | 7625 PB Zenderen | T 074 255 70 20 | IBAN NL88ABNA0491760361 | BIC ABNANL2A  
KvK Veluwe-Twente 08140851 | Btw nr. NL 8151.28.939.B01 | [info@ad-fontem.nl](mailto:info@ad-fontem.nl) | [www.ad-fontem.nl](http://www.ad-fontem.nl)

waterhuishoudkundige voorzieningen worden gerealiseerd. Daarnaast zal de bestaande bedrijfswoning een reguliere woonbestemming krijgen.

De ontsluiting van de woonwijk vindt plaats op de Almeloseweg. Daarnaast zal het bestaande onverharde pad achter de woningen aan de Almeloseweg blijven bestaan en kunnen worden gebruikt voor fiets- en voetgangers. Daarnaast zal er een calamiteitenontsluiting worden gerealiseerd ter hoogte van de Maatweg, die als reguliere route alleen toegankelijk zal zijn voor fietsers en voetgangers.

Langs de N343 wordt een geluidswal gerealiseerd. Naast de visuele functie heeft deze groene afscheiding een functie in het kader van het weren van geluid van het verkeer afkomstig van de N343 ten opzichte van de nieuwe woningen.

### **Plaats van het project**

Het plangebied ligt aan de westzijde van de bebouwde kom van de gemeente Tubbergen, aan de provinciale weg N343 (Tubbergeresweg). Deze weg vormt de scheiding met het buitengebied. Het perceel ligt niet binnen NNN (Nationaal Natuurnetwerk). De dichtstbijzijnde NNN-gronden liggen op een afstand van 650 meter ten noordwesten en op 880 meter ten zuidoosten van het plangebied. Het betreffende perceel is op circa 4 kilometer van het Natura 2000-gebied Springendal & Dal van de Mosbeek gelegen.

### **Kenmerken van de potentiële effecten**

Voor wat betreft de potentiële milieueffecten van de planontwikkeling zijn de volgende aspecten van belang/relevant.

#### *Ecologie*

Er is in het kader van het bestemmingsplan een quick scan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Daaropvolgend is, gezien de uitkomsten van het natuurwaardenonderzoek, een vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Conclusie uit de onderzoeken is dat de aanwezigheid van beschermde diersoorten in het plangebied geen belemmering vormen voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten. De voorgenomen activiteiten leiden ook niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Een negatief effect op het Natura 2000 gebied is uit te sluiten op basis van de invloedssfeer van de voorgenomen activiteit. Er is sprake van een geruime afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebied. De invloedssfeer van de activiteit is lokaal waardoor deze geen negatief effect heeft op Natura 2000-gebied.

Wel dient te worden aangetekend dat de effecten van het woonblok Almeloseweg 51/51a voor de huismus en vleermuizen momenteel nog niet bekend is. Nader onderzoek hiernaar is verplicht om de functie van het gebouw voor deze soorten vast te kunnen stellen.

#### *Verkeerseffecten en luchtkwaliteit*

Het aantal verkeersbewegingen naar het plangebied zal met de herontwikkeling van de percelen voor woningbouw wijzigen. Op basis van het aantal te bouwen woningen van 52 woningen (16 rijwoningen, 30 twee onder een kap, 6 vrijstaande woningen) zorgt het plan voor een verkeersgeneratie van circa 400 verkeersbewegingen per dag.

Door Goudappel is een onderzoek uitgevoerd naar de verkeerskundige effecten van het plangebied voor woningbouw. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

In publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW zijn kengetallen opgenomen voor de verkeersgeneratie van nieuwe woningen per woningtype, stedelijkheidsgraad en ligging waarin de totale verkeersgeneratie per woning opgenomen is. Er is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig tot niet stedelijk' en ligging 'rest bebouwde kom'. De CROW-publicatie geeft een minimum en maximum kengetal. Er is uitgegaan van een gemiddelde van deze twee getallen. Er zijn namelijk geen specifieke kenmerken van de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie die de verkeersgeneratie vooraf laten afwijken (of anders maken dan) dan een gemiddelde ontwikkeling van deze functies op een vergelijkbare

locatie.

Voor rijwoningen geldt op basis van de CROW-publicatie een kencijfer van 7,4, voor twee onder een kap woningen geldt een kencijfer van 7,8 en voor vrijstaande woningen geldt een kencijfer van 8,2 verkeersbewegingen per woning per dag. Dit betekent op basis van het bouwplan voor 16 rijwoningen, 30 twee onder een kapwoningen en 6 vrijstaande woningen dat er 401 verkeersbewegingen ten gevolge van het plan zullen plaatsvinden.

In het rapport wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van 500 ritten (circa 60 woningen) van en naar het plangebied, dus meer woningen dan het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Conclusie van het rapport is dat de woningbouwontwikkeling op de meeste omliggende wegen nauwelijks effect heeft. De verkeersstromen die gegenereerd worden door het plan zijn beperkt in verhouding met de reeds aanwezige verkeersintensiteiten. In de analyse is uitgegaan van een 'worst case'-scenario waarin het plan 500 ritten genereert. Dit is circa 15% meer dan de werkelijk verwachte verkeersgeneratie. De toename van de verkeersstromen ten gevolge van het plan is het grootst op de Almeloseweg. Onderzocht is of deze weg de toekomstige verkeersintensiteiten inclusief de verkeersstromen die gegenereerd worden door het plan verkeersveilig kan verwerken. Conclusie is dat de huidige vormgeving voldoet voor een verkeersveilige verkeersafwikkeling van de toekomstige verkeersstromen op deze weg. Wel wordt aangeraden om het troittoir aan de noordzijde van de Almeloseweg ten westen van de nieuwe aansluiting) consistentere vorm te geven.

Geconcludeerd wordt dat de wegen zowel de huidige intensiteiten als de intensiteiten als gevolg van de ontwikkeling zonder problemen kunnen verwerken. Vanuit het oogpunt van verkeer zijn er geen belemmeringen voor uitvoering van het plan.

Tenslotte wordt opgemerkt dat er in de huidige situatie voor een deel van het plangebied sprake is van een bedrijfsbestemming en de mogelijkheid voor een tuincentrum. Deze functies leveren een bepaalde verkeersaantrekkende werking op. Voor een tuincentrum is een kencijfer van 17 verkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> bvo per dag opgenomen in de CROW-publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Gezien de oppervlakte van het tuincentrum verbetert de situatie ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie derhalve ten opzichte van de bestaande situatie/bestaande mogelijkheden van de bedrijfsbestemming.

Het extra verkeer ten gevolge van het plan (circa 400) heeft daarbij geen onevenredige effecten op de luchtkwaliteit ter plaatse. De ontwikkeling is aan te merken als 'niet in betekenende mate'.

#### *Water*

In het kader van de planontwikkeling is door Tauw een waterhuishoudingsplan opgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten ten aanzien van water bepaald. Doelstelling van het waterhuishoudingsplan is om een duurzaam hemelwater- en afvalwaterstelsel te realiseren dat aan de geldende normen en uitgangspunten voldoet en in goede samenhang met de andere functies van het gebied kan worden aangelegd. De te nemen maatregelen en resultaten zijn verwerkt in het waterhuishoudingsplan. Conclusie van het waterhuishoudingsplan is dat er ten gevolge van de inrichting van het plangebied geen negatieve effecten op de omgeving ontstaan.

#### *Archeologie*

Het plangebied kent een hoge archeologische verwachtingswaarde op grond van de archeologische verwachtings- en advieskaart van de gemeente Tubbergen. In het kader daarvan is een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Vervolgens is karterend bodemonderzoek uitgevoerd in delen van het plangebied (deel ten westen en deel ten oosten van de kassen van het tuincentrum). Naar aanleiding van de resultaten daarvan is besloten om in het deel ten oosten van de kassen een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. De uitkomsten van de archeologische onderzoeken zijn vervat in de rapportages die als bijlage bij het bestemmingsplan zijn gevoegd. Conclusie van het onderzoek is dat er geen sprake is van een als behoudenswaardig aan te merken archeologische vindplaats.

#### *Geluid*

Met het realiseren van woningen worden geen geluidbelastende functies voor de omgeving gerealiseerd. Ten aanzien van het aspect geluid kent de planontwikkeling naar buiten toe derhalve geen (mogelijke) belangrijke milieugevolgen.

Het aspect 'geluid' is wel relevant voor het plangebied zelf (aanvaardbaar woon- en leefklimaat) gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van wegen. Met name de N343 (Tubbergeresweg) is daarbij relevant. Er is een geluidsonderzoek uitgevoerd, die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Hieruit blijkt dat er, op basis van de uitgangspunten van de planontwikkeling, met inachtneming van te nemen maatregelen ten aanzien van de woningen en het voeren van een procedure hogere grenswaarde Wgh, geen belemmeringen zijn voor uitvoering van het bestemmingsplan.

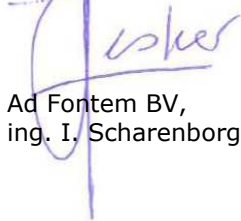
#### *Bodem*

De woningbouwontwikkeling betreft geen bodembelastende activiteit. In het kader van de planontwikkeling is nader onderzocht of het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik. In dat kader is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Daaruit is naar voren gekomen dat er een voor een klein gedeelte van het plangebied sprake is van een PAK-verontreiniging en een licht verhoogd gehalte minerale olie. Hiernaar is nader onderzoek gedaan, om de verontreiniging in kaart te brengen. In de afperkende monsters overschrijdt het PAK-gehalte de maximale waarde voor klasse 'wonen' niet. Er zijn geen verontreinigingen met minerale olie aangetoond. Indien graafwerkzaamheden of het terreindeel wordt herontwikkeld, dient de PAK-verontreiniging te worden gesaneerd. In verband met de aanwezigheid van puingranulaat onder de klinkerverharding op twee terreindelen in het plangebied is een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

Voor het overige zorgt de woningbouwontwikkeling niet voor significante negatieve milieueffecten. De milieueffecten van de ontwikkeling zijn beperkt te noemen.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,



Ad Fontem BV,  
ing. I. Scharenborg-Lesker