

Toelichting

**ONTWERP BESTEMMINGSPLAN
AMALIAHOF TE TUBBERGEN**

d.d. 23 augustus 2016

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 De bij het plan behorende stukken	4
1.3 Ligging van het plangebied	4
1.4 Huidige planologische situatie	5
1.5 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal Beleid	9
3.3 Gemeentelijk Beleid	14
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1 Geluid (Wet Geluidhinder)	17
4.2 Bodemkwaliteit	18
4.3 Luchtkwaliteit	19
4.4 Externe veiligheid	19
4.5 Milieuzonering	21
4.6 Ecologie	22
4.7 Archeologie & cultuurhistorie	25
4.8 Besluit milieueffectrapportage	26
4.9 Fysieke veiligheid	27
Hoofdstuk 5 Waterhuishouding en waterparagraaf	29
Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten	31
6.1 Gewenste inrichting	31
6.2 Verkeer en parkeren	32

Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten	35
7.1 Inleiding	35
7.2 Juridische systematiek	35
7.3 Beschrijving per bestemming	36
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	39
Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en Zienswijze	40
9.1 Vooroverleg	40
9.2 Inspraak	40
9.3 Zienswijzen	40

Bijlagen

Bijlage 1	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 2	De watertoets
Bijlage 3	Situatietekening t.b.v. parkeren
Bijlage 4	Inspraaknota voorontwerp bestemmingsplan Tubbergen, Amaliahof

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Julianastraat 31 te Tubbergen bevindt zich een vrijstaande oude woning. De gronden zijn in eigendom bij een ontwikkelaar (hierna initiatiefnemer). Vanwege veranderende marktomstandigheden als gevolg van de economische recessie is de vraag naar dit type woningen afgenomen. Hier tegenover staat de toenemende vraag naar kleinere kavels met hoek- en tussenwoningen en twee-onder-één kap woningen. Initiatiefnemer is voornemens om op het gehele terrein een zestal grondgebonden woningen te realiseren. Het zal gaan om drie blokken van twee-onder-één kap woningen. De keuze voor het type en aantal woningen alsmede de stedenbouwkundige vormgeving van het bouwplan is mede het gevolg van het participatietraject, zoals dat is gevoerd met de omwonenden. De voorliggende planontwikkeling heeft de naam 'Amaliahof' gekregen.

Het realiseren van een zestal woningen binnen het plangebied is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. In dit plan zal worden aangetoond dat de gewenste ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en tevens tegemoetkomt aan de vraag vanuit de markt.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Amaliahof" bestaat, naast deze Toelichting, uit de volgende stukken:

1. Regels;
2. Verbeelding;

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de regels zijn voorschriften opgenomen die noodzakelijk worden geacht voor een juiste ontwikkeling en beheer van het plangebied. De toelichting (met bijbehorende bijlagen) vergezelt het plan. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en onderzoeken weergegeven. De volgende bijlagen zijn bij deze toelichting opgenomen:

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 De watertoets

Bijlage 3 Situatietekening t.b.v. parkeren

Bijlage 4 Inspraaknota voorontwerp bestemmingsplan Tubbergen, Amaliahof

1.3 Ligging van het plangebied

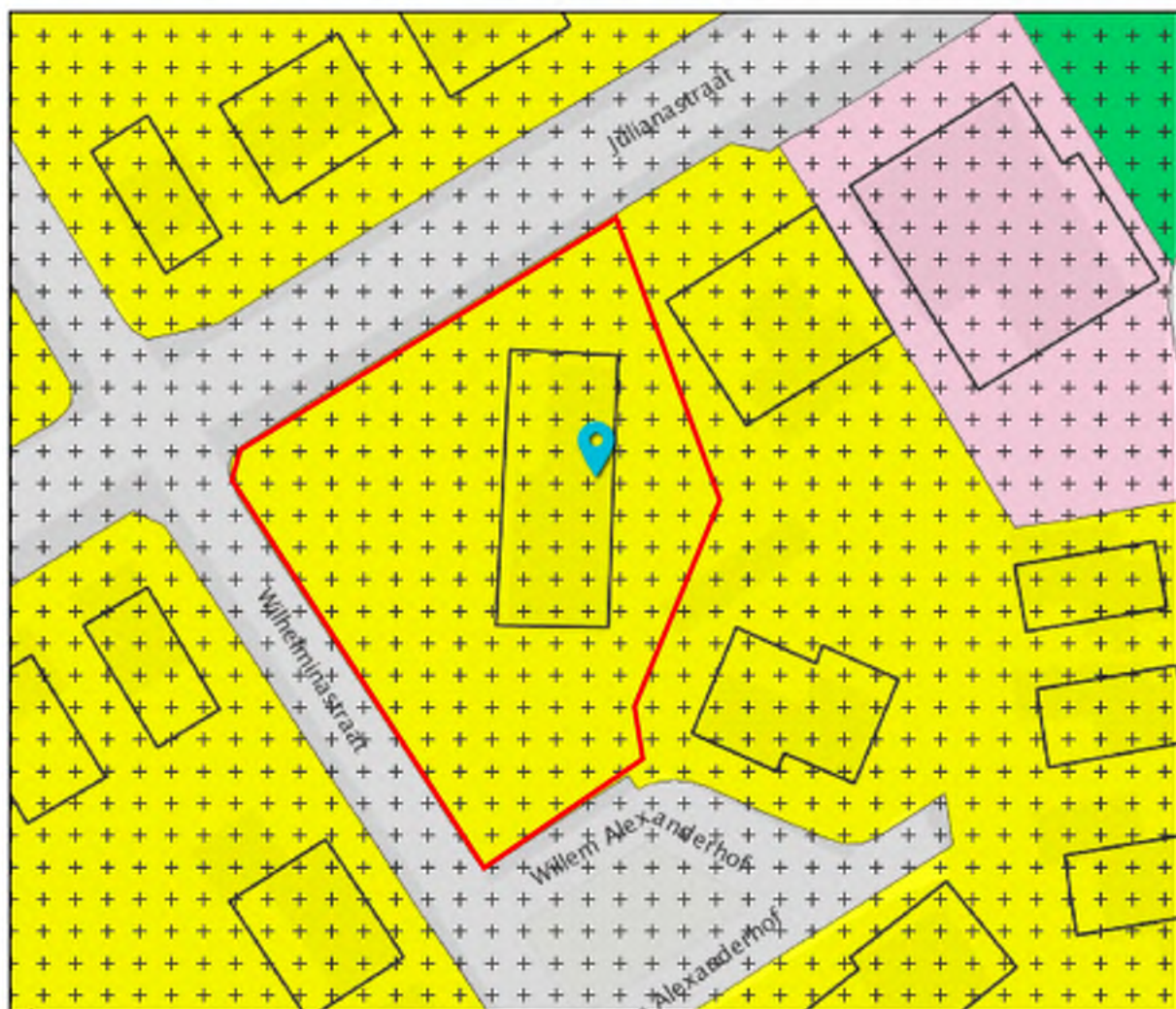
Het plangebied betreft het terrein aan de Julianastraat 31, waarop momenteel één woning is gelegen. De locatie bevindt zich nabij het centrum van Tubbergen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in Tubbergen en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied in Tubbergen en begrenzing van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.4 Huidige planologische situatie

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Tubbergen". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Tubbergen vastgesteld op 3 november 2014. Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van het bestemmingsplan met daarin aangegeven het plangebied.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. Daarnaast is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog'.

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn onder meer bedoeld voor wonen, tuinen, erven en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij het aantal woningen binnen een bouwvlak niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal binnen een bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', ten hoogste dat aantal woningen mag worden gebouwd. Daarnaast zijn bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, mits voldaan wordt aan de maatvoering eisen.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog' voorziet in het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn dan wel waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt. Indien in gebieden met deze dubbelbestemming bodem verstorende activiteiten plaatsvinden, die dieper reiken dan 0,40 meter en een oppervlakte hebben groter dan 5.000 m², dan is archeologisch onderzoek vereist.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende (vigerende) bestemmingsplan omdat het realiseren van zes woningen binnen het bouwvlak hierin niet is toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan vormt een partiële wijziging van het vigerende bestemmingsplan en voorziet in de motivatie alsmede de planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

Deze plantoelichting geeft een toelichting op het bestemmingsplan. De plantoelichting bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleiding
- Hoofdstuk 2 De huidige situatie
- Hoofdstuk 3 Beleidskader
- Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten
- Hoofdstuk 5 Waterparagraaf
- Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten
- Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten
- Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid
- Hoofdstuk 9 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de onderdelen waaruit dit bestemmingsplan bestaat, de ligging en begrenzing van het plangebied en het op dit moment geldende bestemmingsplan. Hieruit blijkt het kader waarbinnen dit bestemmingsplan is opgesteld. In het tweede hoofdstuk wordt de huidige situatie van het gebied beschreven. Dit wordt aangevuld met het beleid dat, voor zover van toepassing, al is opgesteld (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 wordt de milieusituatie, inclusief het aspect fysieke veiligheid, besproken. In hoofdstuk 5 staat de waterparagraaf beschreven en hoofdstuk 6 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 7 staat hoe deze uitgangspunten zijn vertaald in de juridisch bindende plantekst en verbeelding. In hoofdstuk 8 staat de financiële verantwoording van het plan en hoofdstuk 9 geeft de wijze van en resultaten omtrent inspraak.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

Het plangebied is gelegen nabij het centrum van Tubbergen in de zgn. Oranje wijk. De wijk ligt in het westen van Tubbergen. De wijk is een afwisselende woonwijk, met de woonfunctie – uiteraard - als meest voorkomende gebruik. Er zijn zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen aanwezig. Maar daarnaast zijn er in de wijk nog veel functies en voorzieningen aanwezig waar bewoners gebruik van kunnen maken. Een belangrijk deel van de woningen in deze wijk is in de periode na de oorlog gebouwd. De woningen in dit deel van Tubbergen zijn in de periode na 1970 gerealiseerd en zijn met name tweekappers en vrijstaande woningen.

Het plangebied is voorzien van een vrijstaande woning, gelegen in een private groene setting. Binnen het plangebied zijn openbare groenvoorzieningen aanwezig. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen met daarin de huidige situatie ter plaatse van het plangebied.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie in het plangebied (bron: Bing Maps)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

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

Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen gesteld 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 Rijn (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.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro artikel 3.1.6 lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De Ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. In afbeelding 3.1 worden deze treden schematische weergegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking



Abbeelding 3.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke binnenstedelijke ontwikkelingen. De herontwikkeling van de locatie raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd. De drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) zijn van toepassing bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de volgende ontwikkelingen in het kader van woningbouw niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren:

- drie burgerwoningen en een bedrijfswoning (ABRvS 4 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2138.);
- drie woningen rechtstreeks en drie woningen met een wijzigingsbevoegdheid (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471.);
- vier woningen (ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223.)
- zeven woningen (ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077.)
- acht woningen (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720)
- tien woningen (behoudens samenhang met een groter woningbouwproject) (ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653.).

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking ten aanzien van woningbouw dan ook niet van toepassing, aangezien sprake is van de bouw van zes nieuwe woningen en er vanuit planologisch oogpunt slechts vijf woningen worden toegevoegd.

3.2 Provinciaal Beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, die verankerd is in de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

3.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

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 Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

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

3.2.3.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en Leisure laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag op welke manier de ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 3.2 geeft dit schematisch weer.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 3.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op de artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

Artikel 2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

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

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

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

Artikel 2.2.2 Nieuwe woningbouwlocaties

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

*Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Overijssel***SER-ladder voor de Stedelijke omgeving**

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Tubbergen, waarmee het initiatief te kwalificeren is als een binnenstedelijke ontwikkeling. In de huidige situatie is er sprake van een vrijstaande woning op een groot terrein. Het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied en wordt omringd door stedelijke functies. Van een ruimtebeslag op de groene omgeving als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is dan ook geenszins sprake. Dit mede gezien het feit dat het plangebied, ter plaatse van de toekomstige woningen, op basis van het geldende bestemmingsplan reeds een woonbestemming heeft. De functie "Wonen" wordt gerekend tot een stedelijke functie als bedoeld in de Omgevingsverordening Overijssel. Resumerend wordt gesteld dat er geen strijd is met het begrip "bestaand bebouwd gebied" als bedoeld in Artikel 2.1.1 onder f van de Omgevingsverordening Overijssel.

Nieuwe woningbouwlocaties

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

Het gemeentelijk beleid is vervat in diverse beleidsdocumenten. Hierna worden de in dit kader belangrijkste beleidsdocumenten toegelicht.

De in 2010 vastgestelde gemeentelijke Woonvisie liep eind 2014 af. Voor de daarop volgende periode dient de gemeente wederom te beschikken over een woonvisie. Naast het beschikken over een actueel woonbeleid, is een actuele visie ook vereist om provinciale medewerking te krijgen voor de ontwikkeling van nieuwe bestemmingsplannen voor wonen.

Op 13 juli 2016 is de nieuwe woonvisie, genaamd Woonvisie 2016+ vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen. De nieuwe gemeentelijke woonvisie, waarin zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin kaders worden gesteld ten aanzien van het beleidsveld wonen, bevat een uitnodiging aan de inwoners en stakeholders om bij te dragen aan het verbeteren van de woonkwaliteit in de gemeente Tubbergen.

De visie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen voor de komende 5 jaar, met een doorkijk voor nog eens 5 jaar. Hierbij staat de vraag, hoe we de woonaantrekkelijkheid van Tubbergen kunnen versterken, voorop en wordt ingezet op kwaliteit, vitaliteit en betaalbaarheid.

Voor de situatie Julianastraat wordt ingezet op kwaliteit; een oude en gedateerde woning maakt plaats voor 6 nieuwbouwwoningen welke t.a.v. type, ruime opzet en volume overeenkomt met de overige woningen in de wijk. Het plangebied wordt tevens voorzien in de actuele marktvraag (kwantiteit), mede gebaseerd op o.a. de onderbouwing van Weusthuis Makelaardij, die aangeeft dat er met name veel vraag is naar huisvesting voor lage inkomens en starters. Dit blijkt ook uit de reactie van potentiële kopers op de locatie, waarbij binnen enkele weken al 14 serieuze geïnteresseerden zich gemeld hadden. Voor alle zes de woningen hebben reeds vergaande verkoopgesprekken plaats gevonden. De ontwikkeling aan de Julianastraat is daarmee in overeenstemming met de Woonvisie 2016+.

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Krachtens de Omgevingsverordening moet in het kader van de toelichting op het bestemmingsplan ook worden gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Hieronder wordt onder het kopje 'ontwikkelingsperspectieven' uitgebreid op dit aspect ingegaan.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woonwijk'.

'Stedelijke omgeving – woonwijk'

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

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

In gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'woonwijk' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval is sprake van een inbreidingslocatie. Er is in Tubbergen minder vraag naar ruimere woonkavels in het midden-/dure segment op een dergelijke binnenstedelijke locatie. Met de voorgenomen type woningen (starterswoningen) wordt ingespeeld op de actuele vraag vanuit de markt. Deze woningen zijn zowel vanuit ruimtelijk als functioneel oogpunt inpasbaar in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief 'Woonwijk' zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

3.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

1. De 'Stedelijke laag'

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Bebouwingsschil 1900-1955'.

'Woonwijk en 1900 – 1955'

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde woonwijken die direct aansluiten op historische centra. Kenmerkend is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en de verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

De ambitie is gericht op individueel opdrachtgeverschap. Toevoeging van bebouwing draagt bij aan het behoud, versterking en vernieuwing van individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

In het dit geval wordt op een inbreidingslocatie, die op grond van de Omgevingsverordening wordt aangemerkt als 'bestaand bebouwd gebied', een zestal woningen gerealiseerd. Met het wijzigen van de woningtype wordt ingespeeld op de vraag vanuit de markt. Met het realiseren van het voornemen wordt de Julianastraat stedenbouwkundig afgerond. Geconcludeerd wordt dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met het gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

2. De 'Lust- en Leisure laag'

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en Leisure laag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk Beleid

Het gemeentelijk beleid is vervat in diverse beleidsdocumenten. Hierna worden de in dit kader belangrijkste beleidsdocumenten toegelicht.

3.3.1 Gemeentelijk beleid | Structuurvisie Gemeente Tubbergen Op en top Tubbergen

Op 24 maart 2016 j.l. is de structuurvisie vastgelegd. In een groot aantal documenten en visies voor thema's en gebieden, heeft de gemeente Tubbergen het beleid uitgewerkt. De structuurvisie vormt hiervoor de koepel. De structuurvisie omvat daarnaast de hoofdlijnen van actueel beleid. De structuurvisie is een belangrijk communicatiemiddel en richtwijzer. Het draagt de visie, filosofie en ambities uit en vormt tevens een expliciete uitnodiging aan de samenleving om samen aan de slag te gaan. Daarnaast wordt de structuurvisie gebruikt bij de afweging van initiatieven die niet passen in het bestemmingsplan. Wanneer verschillende beleidsdocumenten niet overeenstemmen, vormt de structuurvisie een belangrijke onderbouwing voor de (bestuurlijk) te maken keuze.

T.a.v. wonen wordt de volgende rode draad geformuleerd:

Aantrekkelijk wonen is een belangrijke troefkaart van Tubbergen! Die kracht dient versterkt te worden, samen met de bewoners. Om te voorkomen dat er op termijn structurele leegstand ontstaat, wordt gestuurd op een geleidelijke woningbouwontwikkeling, op de juiste locatie(s) en afgestemd op de lokale behoefte voor zowel ouderen als ook jongeren en doorstromers. Daarnaast dient er oog te zijn voor het op tijd signaleren van herstructureringsopgaven, aanpassingopgaven voor de bestaande voorraad en het op gang houden van de doorstroming, zodat ook woningen beschikbaar komen voor huishoudens die niet of in voldoende mate zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien.

Randvoorwaarden en uitgangspunten voor initiatieven 'thema wonen'

Goede initiatieven op het gebied van wonen (en zorg) worden in overweging genomen, ook wanneer ze niet direct passen in het bestemmingsplan. Vanuit de gemeente wordt graag het gesprek aan gegaan, waarbij in ieder geval de volgende kaders gehanteerd worden:

- Geen (nieuwe) woningen op een bedrijventerrein.
- Zeer terughoudend omgaan met verzoeken voor het buitengebied.
- Geen permanente bewoning van een recreatiewoning.
- Zuinig ruimtegebruik, geleidelijke ontwikkeling van de voorraad. Inbreiding heeft voorkeur boven uitbreiding, mits de omgevingskwaliteit in de kern niet aangetast wordt. Om hierin een goede afweging te kunnen maken bij initiatieven, wordt de 'ladder duurzame verstedelijking' toegepast: een handvat vanuit het rijk voor een zorgvuldig afwegingsproces.
- Initiatieven moeten bijdragen aan meer diversiteit en voorzien in een concrete vraag.
- Voorkomen belemmeringen voor (doorontwikkeling van) bestaande functies;
- Voorkomen (verkeers- / parkeer)overlast voor de omgeving en een goede ontsluiting.
- Ontwikkelingen moeten duurzaam en levensloopbestendig zijn.
- Er wordt prioriteit gegeven aan specifieke locaties die het dorp(sbeeld) versterken: bijvoorbeeld door een bijdrage te leveren aan de omgevingskwaliteit, aan de leefbaarheid, aan de verbetering van het milieu of een bijdrage leveren aan woningbehoefte van belangrijke en kwetsbare doelgroepen.
- Het vergroten van bestaande woningen is onder voorwaarden afweegbaar. Het karakter van een initiatief (vorm, uitstraling, functie) moet aansluiten op het karakter van de omgeving van de initiatieflocatie en passend zijn in het gebiedstype op de kernkaart.

3.3.2 Gemeentelijk beleid | Woonvisie 2016+

Het woonbeleid van de gemeente Tubbergen is vastgelegd in de 'Woonvisie 2016+'. Deze woonvisie is op 13 juli 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen. De 'Woonvisie 2016+' is tot stand gekomen door regelmatig overleg met stakeholders, overleg in de regio, met de huurdersvereniging en het peilen van woonwensen bij diverse doelgroepen. Daarnaast zijn diverse bronnen geraadpleegd, van regiogemeenten, Provincie Overijssel het Rijk, en cijfers van CBS en de overheid (Primos).

De gemeente Tubbergen heeft een nieuwe actuele en moderne woonvisie opgesteld, in de geest van het Coalitieakkoord 2014-2018. De positie van de overheid verandert van een uitvoerende naar een

faciliterende organisatie. Voor de uitvoering van het woonbeleid is het dus van belang om nauw samen te werken met de maatschappelijke partners. De woonvisie bevat een uitnodiging aan de inwoners, de woningcorporatie, bouwbedrijven en andere organisaties om bij te dragen aan het verbeteren van de woonkwaliteit in de gemeente Tubbergen. Bij veel ontwikkelingen op het vlak van het wonen, ligt het voortouw dus bij andere partijen dan de gemeente. Die partijen hebben mede richting gegeven aan deze nieuwe woonvisie.

In de woonvisie wordt de gemeentelijke visie op het wonen in Tubbergen tot 2020 geschetst met een doorkijk naar 2025. Veranderingen op de woningmarkt, andere wetgeving en zeker ook andere ambities van de gemeente, vinden hierin een plek. Ook de regionale afstemming binnen Twente is een belangrijk aspect van aandacht. 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 versterken staat hierbij voorop.

De Woonvisie 2016+ is voorzien van een woningbouwprogramma. Hierin is rekening gehouden met de regionale woningbouwafspraken, zoals deze in januari van 2016 zijn gemaakt. Conform de regionale woonafspraken is voor de huishoudensontwikkeling de zogeheten Primos prognose 2013 aangehouden, hetgeen een toevoeging van 500 woningen voor de komende 10 jaar betekent.

Hierbij is uitgegaan van een migratiesaldo = nul, wat moet worden gelezen als het bouwen voor de eigen lokale behoefte. In regionaal verband wordt nog onderzocht hoe om te gaan met de opvolgende PRIMOS berekeningen (2016 en volgende).

Bij de verdeling over de kernen is rekening gehouden met de leeftijdsopbouw van de kernen én de feitelijke gang van zaken dat (een deel van de) ouderen (uiteindelijk) wil(len) gaan wonen in de kern Tubbergen. Dit bouwprogramma is het kwantitatieve kader als het gaat om het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad.

In kwalitatieve zin wordt in de visie een antwoord gegeven op de wijze waarop de woonaantrekkelijkheid van de gemeente moet worden versterkt en is aandacht besteed aan de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, extramuralisering en duurzaam wonen (waaronder ook valt het geschikt zijn voor bewoning voor alle leeftijden).

Het gaat hier niet alleen om de kwaliteit van de nieuw toe te voegen woningen, maar ook die van de bestaande voorraad. Teneinde woningbouwontwikkeling voor de juiste doelgroep te realiseren, is in de visie opgenomen dat concrete bouwplannen gepaard dienen te gaan met het aantonen van de concrete behoefte voor deze plannen.

3.3.3 Gemeentelijk beleid | Beleidsnotitie 'Transformatie en herstructurering'

In de beleidsnotitie 'Transformatie en herstructurering 2009', vastgesteld op 9 maart 2009 door de gemeenteraad van Tubbergen, heeft de gemeente Tubbergen haar beleid vastgelegd voor inbreidingslocaties. De centrale doelstelling bij het opstellen van beleid ten aanzien van het beschikbaar stellen van contingent voor het bebouwen van transformatie- c.q. herstructureringslocaties, is:

- de sanering van milieuhinderlijke bedrijven mogelijk te maken, of
- het oplossen van stedenbouwkundig ongewenste situaties, of
- het bijdragen aan het realiseren van in visies opgenomen planologisch beleid.

Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

De ontwikkeling aan de Julianastraat betreft een inbreidingslocatie en voldoet aan de gestelde kwaliteitsnorm; een leegstaande, vrij gedateerde woning wordt uit de markt gehaald en op deze locatie worden een zestal nieuwe en duurzame woningen gerealiseerd. De te realiseren woningen sluiten stedenbouwkundig gezien aan bij de uitstraling en typologie van de aanwezige woningen in de wijk. De ruimte opzet van de Julianastraat is overgenomen; twee-onder-een-kapwoningen met flinke afstand tussen de woningen (9 à 10 meter) en een grote afstand tot de straat (rooilijn tot erfgrans voorkant is 7,1 meter). Het volume (korrelgrootte) van de nieuwe blokken sluit aan bij de bestaande woningen aan de Julianastraat en de Wilhelminastraat (2 lagen met kap). De introductie van een nieuwe kapvorm (schildkap) past juist in de wijk, gezien de diversiteit in kapvorm met name aan de Wilhelminastraat.

Voor de situatie Julianastraat is ingezet op de actuele markt vraag, gebaseerd op o.a. de onderbouwing van Weusthuis Makelaardij, die aangeeft dat er met name veel vraag is naar

huisvesting voor lage inkomens en starters. De doelgroep van de twee-onder-een kappers zijn starters en doorstromers van de wijk en voldoet daarmee aan de vraag die momenteel in Tubbergen heerst. Dit blijkt ook uit de reactie van potentiële kopers op de locatie, waarbij binnen enkele weken al 14 serieuze geïnteresseerden zich gemeld hadden. Er vinden reeds vergaande verkoopgesprekken plaats voor alle zes de woningen; het betreffen minimaal 4 starters (waarvan 2 starters uit de wijk) en minimaal 1 doorstarter.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, het Besluit milieueffectrapportage en fysieke veiligheid.

4.1 Geluid (Wet Geluidhinder)

4.1.1 Algemeen

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

4.1.2 Beoordeling

Een woning wordt op basis van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelige object. Hierna wordt ingegaan op de aspecten wegverkeers- en spoorwegverkeerslawaai en industrielawaai.

Wegverkeerslawaai

De bebouwde kom van Tubbergen, en daarmee ook de Julianastraat, maakt deel uit van een 30 km-zone. Algemeen geldt dat de Wgh niet van toepassing is op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen, omdat daarvoor geen zones gelden. Deze wegen veroorzaken meestal geen geluidsbelastingen boven de voorkeurswaarde. Dat kan wel voorkomen bij een klinkerweg of een weg met relatief veel verkeer. In de jurisprudentie is om deze reden bepaald dat een akoestische afweging bij het opstellen van een ruimtelijk plan nodig is met een verwijzing naar een goede ruimtelijke ordening en het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat.

De Julianastraat is een 30 km/u-weg, maar is voorzien van een klinkerverharding. Hierdoor wordt er meer geluid geproduceerd in vergelijking met een asfaltwegdek. Daarnaast loopt er ook een busroute door de Julianastraat. De te toetsen geluidbelasting bedraagt 54 dB. De gevelbelasting voor een bouwvergunning ter bepaling van de akoestische voorzieningen bedraagt 59 dB. Dit is beduidend meer dan 53 dB (de waarde waarbij met standaardvoorzieningen voldaan kan worden aan het bouwbesluit). Dat betekent dat er extra akoestische voorzieningen getroffen zullen worden om een goed woon- en leefklimaat binnen in de woning te garanderen.

Railverkeerslawaai

Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai is noodzakelijk als een geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van spoorwegen wordt gesitueerd. In Tubbergen ligt geen spoorverbinding. Gezien het feit dat het plangebied buiten deze wettelijke geluidszone is gelegen is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai niet noodzakelijk.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 4.5 (milieuzonering).

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling, indien er in verband met het wegverkeerslawaai extra akoestische voorzieningen getroffen worden ter plaatse van de gevels.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.2 Beoordeling

In het plangebied is in verband met de woningbouwontwikkeling Julianastraat reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. Het huidige gebruik van de onderzochte locatie is agrarisch. In het verleden was er op deze locatie een timmerwerkplaats. Het onderzoeksgebied heeft een oppervlakte van circa 2010 m².

Het vooronderzoek is beoordeeld en dit zijn de bevindingen:

- De locatie is onverdacht te aanzien van het voorkomen van asbest in de bodem.
- Zintuiglijk zijn in de grond lichte tot matige bij mengingen met puin en kolengruis waargenomen.
- Bij het veldwerk is geen asbest verdacht materiaal aangetroffen in en op de bodem
 - o Analyseresultaten grond:
 - In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten koper, lood, zink, kwik en PAK gemeten. De verontreiniging in de bovengrond vormt geen belemmering voor de bouwplannen.
 - In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten lood, zink, kwik en PAK gemeten. De verontreiniging in de ondergrond vormt geen belemmering voor de bouwplannen.
- Analyseresultaten grondwater:
 - Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Op basis van onder meer het vooronderzoek en het veldwerk is er geen reden om te verwachten dat een verontreinigingskern zich op het terrein bevindt. De geconstateerde concentraties vormen daarmee geen belemmeringen voor het initiatief.

Hergebruik grond

Aan een eventueel hergebruik van grond, afkomstig van dit perceel, gelden beperkingen. Wanneer bij de bouwwerkzaamheden binnen het plangebied grond vrijkomt, dan kan deze grond op dit eigen terrein worden verwerkt. Als dat niet kan, gelden voor de afvoer en de toepassing de regels uit Besluit Bodemkwaliteit en de nota Bodembeheer Tubbergen.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de kwaliteit van de boven- en ondergrond niet overeenkomt met de bodemkwaliteitsklasse die staat op de ontgravingskaart. Wanneer de grond afgevoerd dient te worden zijn er twee opties mogelijk;

- Afvoeren van de grond naar een groundbank.
- Laten vaststellen van de kwaliteit van de grond door middel van een partijkeuring. Uit de resultaten van de keuring zal dan blijken wat de hergebruiksmogelijkheden zijn.

Wanneer er meer dan 50 m³ grond vrijkomt en buiten de locatie wordt toegepast, dan is een melding bij het meldpunt Bodemkwaliteit noodzakelijk (www.meldgrond.nl). Deze melding moet minimaal 5 dagen voor de toepassing worden uitgevoerd.

4.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit van dit perceel vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, maar bij grondverzet moet de grond eerst gekeurd worden conform AP-04.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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

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

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.3.2 Beoordeling

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het realiseren van zes woningen. Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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

4.3.3 Conclusie

Er is geen sprake van een relevante bijdrage aan de luchtverontreiniging. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

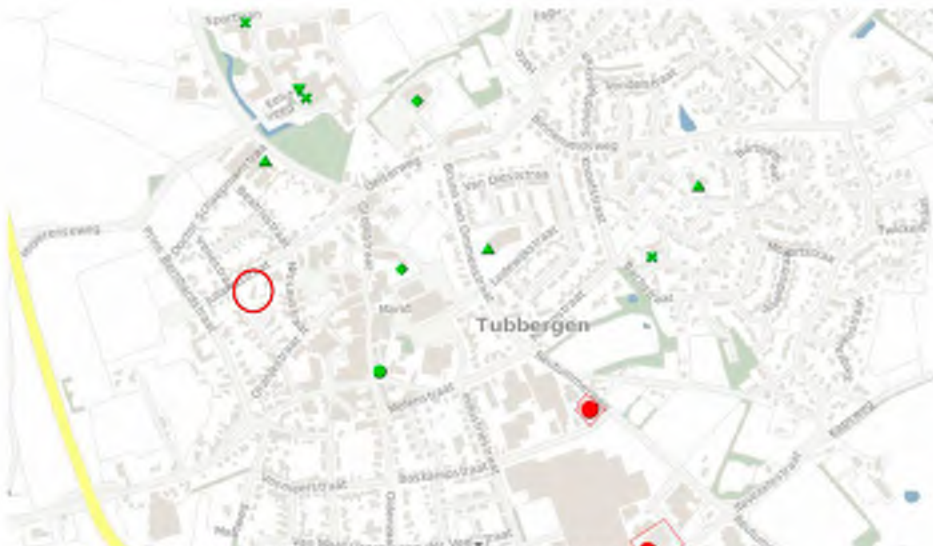
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

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

4.4.2 Beoordeling

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en RRGS- inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het toevoegen van zes woningen binnen een bestaande woonomgeving brengt met zich mee dat de toename van het aantal personen in dit deel van Tubbergen klein is. Daarnaast is de afstand tot potentiële risico-objecten en risicocontouren groot. Zodoende kan worden gesteld dat het initiatief geen onevenredige toename van het groepsrisico met zich mee brengt.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

4.5.1.1 Gebiedstypen

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden uit de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding; afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer.

Het plangebied is gelegen in een woonomgeving dat is aan te merken als een 'rustige woonwijk'.

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

4.5.2 Beoordeling

4.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is de feitelijke situatie in beeld gebracht. Zoals de VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" aangeeft dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

Voorafgaand aan de toetsing kan worden gesteld dat het initiatief een bouwplan voor zes woningen betreft, te realiseren op een locatie waar reeds een woning stond. Deze locatie bevindt zich vervolgens is een woonomgeving, welke is te categoriseren als een 'rustige woonwijk'.

4.5.2.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, in casu het initiatief voor zes woningen, leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.2.3 Interne werking

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

In de onderstaande tabel worden de milieubelastende bestemmingen/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Tevens is aangegeven onder welke milieucategorie deze activiteit of functie valt, welke richtafstand aangehouden moet worden en wat de daadwerkelijke afstand is.

Functie/bestemming	Categorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Kantoor	1	10 meter	50 meter
Begraafplaats	1	10 meter	130 meter
Bedrijf	1	10 meter	95 meter

In voorliggend geval wordt aan alle richtafstanden voldaan. In de directe omgeving van het plangebied zijn een kantoor, bedrijf en begraafplaats gelegen. De daadwerkelijke afstanden tot de locaties van deze (bedrijfs)activiteiten c.q. -locaties zijn echter groter dan de richtafstanden hiervoor aangegeven.

4.5.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het initiatief van 6 woningen.

4.6 Ecologie

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

4.6.1 Gebiedsbescherming

4.6.1.1. Natura 2000-gebieden

De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van onder meer Natura2000-gebieden, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Het Natura2000-netwerk omvat alle gebieden die in een eerder stadium zijn beschermd op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Op enige afstand van het plangebied bevinden zich de Natura2000-gebieden 'Springendal & Dal van de Mosbeek' en 'Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek'. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Springendal & Dal van de Mosbeek', dat zich op circa 4 kilometer ten noordoosten van het plangebied bevindt. De meest nabijgelegen percelen van het Natura2000-gebied 'Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek' bevinden zich op circa 7,5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied.

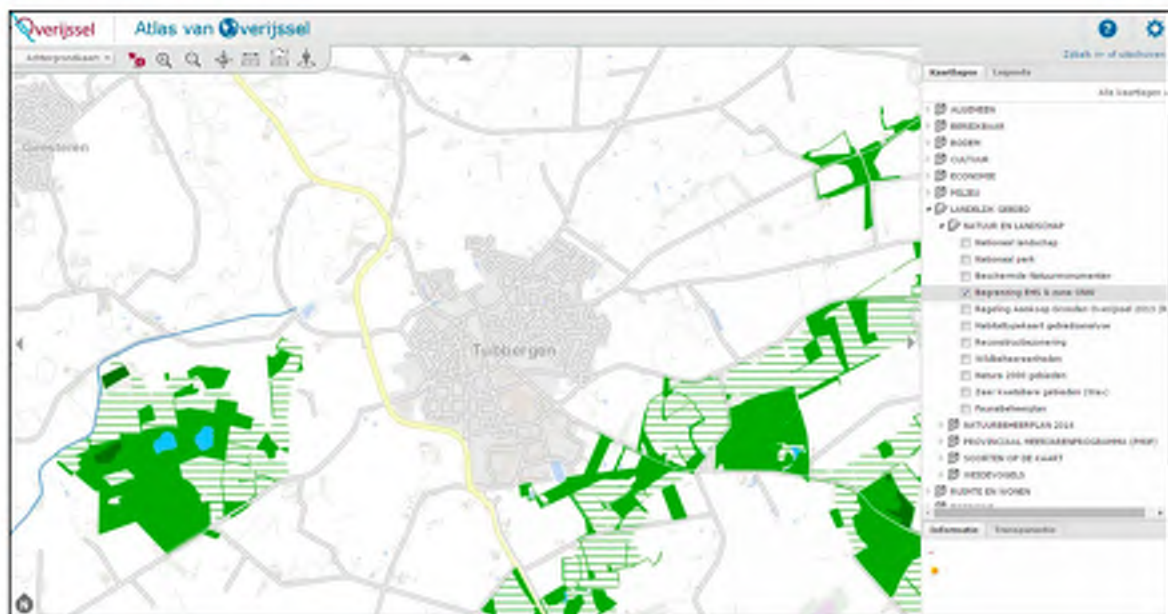


Gezien de afstand tot beide Natura 2000-gebieden, de invulling van het tussenliggende gebied met diverse stedelijke en agrarische functies met bijbehorende infrastructuur kan worden gesteld dat het initiatief van een binnenstedelijke toevoeging van zes woningen niet leidt tot een significante aantasting van de gebiedswaarden en instandhoudingsdoelstellingen van deze Natura 2000-gebieden.

4.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Naast Natura2000 kent Nederland de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij..' principe: in principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Het plangebied bevindt zich niet binnen de EHS. In 2008 heeft de Minister van LNV bepaald dat ruimtelijke ontwikkelingen c.q. ingrepen buiten de EHS niet beoordeeld hoeven te worden op hun eventuele effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden

binnen de EHS. De EHS kent daarmee geen externe werking en hoeven initiatieven buiten de EHS niet verder getoetst te worden.



4.6.2 Soortenbescherming

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van plant- en diersoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van de beschermde diersoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten en soorten waarvoor een vrijstelling geldt als volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt en de activiteit te karakteriseren is als bestendig beheer, onderhoud of gebruik of ruimtelijke inrichting of ontwikkeling. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van mitigerende en/of compenserende maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend. De Ffw is voor dit initiatief van belang, omdat bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of de Ffw de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Het uitgangspunt van de Ffw is, net als bij de EHS, het 'nee, tenzij..'-principe. In principe zijn activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten verboden en dienen negatieve effecten in beginsel te worden voorkomen, voordat de versturende werkzaamheden worden uitgevoerd. Gelet op het 'tenzij..' kan het nodig zijn om (ruim) voor de uitvoering van de werkzaamheden vervangende verblijfplaatsen of migratieroutes aan te leggen.

De huidige opstallen binnen het plangebied zijn potentieel geschikt als vaste verblijfplaats voor (zwaar) beschermde diersoorten, met daarbij als voorbeeld de vleermuis. De aanwezigheid van vleermuizen in stedelijk gebied geldt in algemene zin als een reële optie. De kans dat deze beschermde soort de planlocatie als verblijfplaats gebruikt in dit stadium dan ook niet geheel uit te sluiten. Wanneer beschermde soorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten, is nader onderzoek naar de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van belang. Dit om negatieve effecten voor de vleermuis, en daarmee overtreding van de Ffw, te voorkomen. Gezien de ligging van de huidige opstallen te midden van vergelijkbare gebouwen valt niet direct te verwachten dat de voorgenomen sloop en de beoogde nieuwbouw een significante invloed zullen hebben op de gunstige staat van instandhouding van deze vleermuizen.

Het initiatief en de directe omgeving van het plangebied bieden in principe voldoende potentiële mogelijkheden tot vervangende verblijfslocaties, waarmee behoud van de functionaliteit voor de eventueel aanwezige vleermuissoorten veilig kan worden gesteld. Gelet op de mogelijkheden die er

zijn voor mitigatie en compensatie, is het reëel om te stellen dat een ontheffing naar alle waarschijnlijkheid wordt afgegeven. Daarmee bestaan er vanuit de Ffw naar alle waarschijnlijkheid geen belemmeringen voor het initiatief.

Vooruitlopend op een eventuele aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied kan reeds worden geanticipeerd op mogelijke mitigerende en compenserende maatregelen. Hiermee kan worden bewerkstelligd dat reeds voorafgaand aan de planuitvoering voldoende alternatieven beschikbaar zijn, die in kwantiteit en kwaliteit overeenkomen met de huidige functionaliteit van de verblijfplaatsen van eventueel aanwezige vleermuizen. Voor vleermuizen zouden open stootvoegen aangebracht kunnen worden in muren, of vleermuiskasten kunnen worden geplaatst in de spouw of tegen de muur van de nieuw te bouwen woningen.

4.6.3 Conclusie

Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet is hier aan de orde. Er is geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of beïnvloeding van de EHS.

4.7 Archeologie & cultuurhistorie

In deze paragraaf wordt aan de hand van inventarisaties ingegaan op de in het plangebied aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplangebied.

4.7.1 Archeologische waarden

4.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Wamz is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.7.1.2 Beoordeling

In het geldend bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog'. Indien in gebieden met deze dubbelbestemming bodemverstorende activiteiten plaatsvinden die dieper reiken dan 0,4 meter en een oppervlakte hebben groter dan 5.000 m², dan is een archeologisch onderzoek vereist.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling heeft een omvang aanzienlijk kleiner dan de gestelde 5.000 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

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

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

4.7.2.2 Beoordeling

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart, binnen het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich geen rijksmonumenten (de dichtst bij zijnde rijksmonumenten bevinden zich op het Raadhuisplein). Er worden binnen het plangebied geen werkzaamheden verricht die leiden tot aantasting van de cultuurhistorische waarde van het monument. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.8 Besluit milieueffectrapportage

4.8.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalige ontwikkeling met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

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

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

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

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

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

4.8.2 Beoordeling

Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 4 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard, omvang en de binnenstedelijke integratie van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot het Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

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

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

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

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

4.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig. Er zijn dan ook geen significant nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.9 Fysieke veiligheid

4.9.1 Algemeen

Het aspect fysieke veiligheid beoogt het beschermen van mens, dier en milieu tegen (de gevolgen van) ongevallen en rampen. Ondanks de gerealiseerde veiligheidsmaatregelen en -voorzieningen blijft er een restrisico waarbinnen incidenten plaats kunnen vinden.

Bij nieuwe of bij het actualiseren van bestaande bestemmingsplannen toetst de gemeente de fysieke veiligheidsaspecten van de ruimtelijke ontwikkeling aan landelijke, regionale en gemeentelijke richtlijnen en/of regelgeving.

De handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van het NVBR van september 2003 geldt daarbij als uitgangspunt. Dit betreft de onderdelen:

- bereikbaarheid;
- opkomsttijd;
- bluswatervoorziening;
- zelfredzaamheid;
- sirenedekking;
- samenhang veiligheidsketen.

4.9.2 Beoordeling

Het initiatief betreft de 'netto' toevoeging van 5 woningen op een binnenstedelijke locatie met een reeds bestaande woonbestemming. Dit plangebied is in de huidige situatie reeds omgeven door woningen en op woongebieden afgestemde (algemene) voorzieningen en infrastructurele werken, zoals bluswatervoorzieningen en ontsluitingswegen. Het initiatief vormt tevens een stedenbouwkundig onderbouwde inpassing van de woningen in dit deel van Tubbergen, waarbij de fysieke omgeving van het plangebied geen wijzigingen zal ondergaan. Het initiatief leidt daarmee niet tot wijzigingen c.q. significant negatieve beïnvloeding van de aan de orde zijnde aspecten van fysieke veiligheid.

Hoofdstuk 5 Waterhuishouding en waterparagraaf

5.1 Algemeen

Waterhuishouding heeft met name betrekking op de wijze waarop waterstromen in een gebied verlopen. Daarbij kan het gaan om de kringloop van het water in de natuur of om het stedelijk afwateringssysteem. Waterhuishouding omvat daarbij onder meer de (technische) organisatie van het afvoeren van regen- en afvalwater alsmede de zuivering daarvan.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang om aan te geven óf en in welke mate een ontwikkeling gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Met name de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de aspecten van waterbeheersing, zijnde 'vasthouden – bergen – afvoeren' (in die volgorde), zijn van belang. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken;
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de kwaliteit van het water. Hierbij staat de trits 'schoonhouden – scheiden – zuiveren' centraal. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- Voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.

5.2 Beleid Waterschap Vechtstromen

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen. In juni 2015 heeft waterschap Vechtstromen zijn innovatiestrategie vastgesteld. Hiermee is de koers bepaald waarlangs het waterschap werkt aan een innovatief en doelmatig waterbeheer. Om hedendaagse en toekomstige wateropgaven door bijvoorbeeld klimaatverandering, zoals perioden van langdurige droogte afgewisseld door enorme hoosbuien, goed het hoofd te kunnen bieden, is een innovatieve aanpak in waterbeheer noodzakelijk. Innovaties maken het bovendien mogelijk om het waterschap haar kerntaken nu en in de toekomst tegen maatschappelijk aanvaardbare tarieven te kunnen blijven uitvoeren. Taken, die erop gericht zijn om altijd te kunnen voorzien in schoon water, de juiste hoeveelheid water en veilig water.

Ten aanzien van stedelijk gebied en binnenstedelijke ontwikkelingen wil het waterschap via het focuspunt 'Klimaatactieve Stad' (KAS) bijdragen aan een duurzame en leefbare stad, waarin goed met water en klimaat wordt omgegaan. Een stad waar kelders niet onderlopen, de hitte binnen de perken blijft en slimme groene en blauwe infrastructures de stad gezond houden. Dat gebeurt niet alleen door te anticiperen op de effecten van klimaatverandering, maar ook door actief bij te dragen aan het tegengaan van die klimaatverandering.

5.3 Watertoets

5.3.1 Algemeen

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).

5.3.2 Watertoets proces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd 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 van toepassing is. De bestemming en de grootte van het plan hebben

een geringe invloed op de waterhuishouding. De digitaal doorlopen watertoets heeft geresulteerd in een positief advies van het waterschap Vechtstromen, zie bijlage 2 voor de watertoets.

Wateraspecten plangebied – Julianastraat 31

Waterhuishouding

Het plangebied loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het initiatief 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 als gevolg van het initiatief is minder dan 1.500m², te weten slechts ca. 250 m² ten opzichte van de huidige aanwezige verharding. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel. Volgens gemeentelijk beleid moet er voor inbreidingsplannen voor regenwater een retentie van 20 mm worden gerealiseerd. Aangezien de gemeente de riolering in de Julianastraat gaat vervangen, wordt er tevens een regenwaterriool (infiltratieriool) aangelegd waarop het regenwater van de nieuwbouw aangesloten kan worden. Hiermee kan worden voldaan aan de retentie van 20 mm voor inbreidingsplannen.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de woningen (onderkant vloer begane grond) adviseert het waterschap een ontwateringsdiepte 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 de woningen 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 bovenstaand voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten

In dit hoofdstuk komen de uitgangspunten die ten grondslag aan het bestemmingsplan liggen, aan de orde.

6.1 Gewenste inrichting

Binnen het plangebied waar een vrijstaande woning staat, worden drie blokken van twee-onder-een-kapper gerealiseerd aan de Julianastraat en de Wilhelminastraat. Het plan heeft de projectnaam 'Amaliahof' gekregen.

De woningen worden op de kavel geplaatst als een ensemble van architectonisch op elkaar afgestemde eenheden. Het plan sluit aan op de ruimtelijke structuur en bebouwing in de directe omgeving. De woningen kennen twee lagen met kap. In de bouwregels is opgenomen dat de goot- en bouwhoogte van de woningen niet meer mag bedragen dan respectievelijk 6 meter en 10 meter.

De woningen passen in het straatbeeld, dit komt tot uitdrukking in de woningtypologie en de verschijningsvorm. Op het achtererfgebied van de woningen kunnen bergingen worden geplaatst. Parkeren vindt op eigen terrein en in openbaar gebied nabij de woningen gerealiseerd. In afbeelding 6.1 is een impressie van de nieuwe situatie opgenomen.



Afbeelding 6.1: Artist impression van de nieuwe situatie aan de Julianastraat - Wilhelminastraat

6.1.1 Beeldkwaliteit

De nieuwe woningen aan de Julianastraat en de Wilhelminastraat krijgen een uitnodigende, eigentijdse uitstraling refererend aan de jaren dertig woningen. De woningen zullen qua nok- en goothoogte passen binnen het vigerende bestemmingsplan. In die zin wijkt in het ontwikkelplan het aantal woningen af van het vigerende bestemmingsplan (van één woning naar zes woningen).



Afbeelding 6.2: Artist impression van twee-onder-een kapper in ontwikkelplan gelegen aan de Wilhelminastraat

6.2 Verkeer en parkeren

6.2.1 Verkeer

Het plangebied betreft de locatie aan de Julianastraat 31, waarop momenteel één woning is gelegen. Het plangebied wordt ontsloten door de Julianastraat en de Wilhelminastraat. De straten maken deel uit van de bebouwde kom van Tubbergen en vallen binnen de 30 km-zone. Beide straten zijn voorzien van klinkerverharding. Door de Julianastraat loopt een busroute, te weten lijn 64. Gedurende de dag (van ca. 06.30u tot 21.00u) rijdt de bus gemiddeld genomen 2 keer per uur van en naar station Almelo, dus 4 keer per uur door de Julianastraat.

De Julianastraat wordt gecategoriseerd als een ETW-B straat (30 km-wegen met fietsvoorzieningen) en dient minimaal 5,50m breed te zijn i.v.m. de parkeermogelijkheid op het trottoir. Aan de zijde van de Julianastraat 31 kunnen in de huidige situatie zeven auto's geparkeerd worden, aan de andere zijde van de weg zijn parkeerhavens gelegen. De Wilhelminastraat heeft een breedte van < 5,0 meter. Parkeergelegenheid op straat wordt daarom niet meegeteld. In de praktijk kan er misschien wel op straat geparkeerd worden, maar dat is voor de totaaltelling niet van belang.



Afbeelding; weergave Julianastraat (aan linkerzijde van de weg, kunnen zeven auto's worden geparkeerd)



Afbeelding; weergave Wilhelminastraat

In de "Verkeersparagraaf voor ruimtelijke plannen", door de gemeenten Tubbergen en Dinkelland gehanteerd als algemeen toetsingskader bij ruimtelijke vraagstukken op het gebied van verkeer en parkeren, zijn voor straten uit de categorie ETW-B en liggend binnen Tubbergen geen verkeersintensiteiten genoemd. Voor ETW-B straten binnen de gemeente Dinkelland worden in de Verkeersparagraaf verkeersintensiteiten genoemd, variërend van <math><3.000</math> tot <math><4.000</math> motorvoertuigen per etmaal. Aangenomen mag worden dat de ETW-B straten binnen Tubbergen gedimensioneerd zijn op verkeersintensiteiten van een vergelijkbare orde grootte.

Op grond van de verkeersgeneratiecijfers uit publicatie 317 CROW staat weergegeven dat een tweekapper gemiddeld 7,8 verkeersbewegingen per dag genereert. Het bouwplan zorgt voor $6 \times 7,8 = \text{ca. } 47$ verkeersbewegingen per dag, waarvan aangenomen wordt dat dit verkeer vooral via de Julianastraat afgewikkeld zal worden bij een geschatte verkeersintensiteit van 2000 – 2500 motorvoertuigen per etmaal op de Julianastraat is dat een geringe toename.

Gelet op de functie en capaciteit van de Amaliahof - drie woningen extra aan de Julianastraat en twee woningen aan de Wilhelminastraat, met parkeren op eigen terrein – en de huidige breedte van de Julianastraat kan op grond van het voorgaande dan ook worden gesteld dat het aantal verkeersbewegingen en daarmee de verkeersintensiteit door de planvorming zeer beperkt zal toenemen.

6.2.2 Parkeren

De te realiseren woningen zijn in de gemeentelijke "Verkeersparagraaf voor ruimtelijke plannen" gecategoriseerd als 'twee-onder-een-kap' woningen. Voor het bouwplan van zes woningen geldt een gemeentelijke parkeernorm (conform de beleidsnotitie 'Bouwen en Parkeren 2014' van de gemeente) van 2,2 parkeerplaatsen (PP) per woning. De totale parkeervraag van het bouwplan is $6 \times 2,2 = 13,2$ (PP). Dit aantal is met inbegrip van de reeds bestaande parkeervraag van 2,3 PP van de huidige vrijstaande woning op deze locatie. Het initiatief betekent dus een aanvullende parkeervraag van $13,2 - 2,3 = 10,9$ PP.

In de nieuwe situatie worden vier woningen gerealiseerd aan de Julianastraat en twee woningen aan de Wilhelminastraat. De planvorming voorziet voor elke woning in parkeren op eigen terrein. De theoretische berekening uit bijlage IV-3 uit "Bouwen en parkeren 2014" is relevant. Er komen 4 lange opritten met garage (à 1,3 PP) en 2 brede opritten met garage (à 1,8 PP), zodat er in totaal 8,8 parkeerplaatsen op het eigen erf worden gerealiseerd.

De planvorming betekent echter ook dat 2 à 3 van de huidige zeven parkeerplaatsen aan de Julianastraat, waar aan de zijde van het bouwplan op de rijbaan geparkeerd kan worden, komen te vervallen. Dit vanwege de benodigde ruimte voor de opritten bij de woningen. Ook deze 2 à 3 parkeerplaatsen moeten gecompenseerd worden.

Ten behoeve van een sluitende parkeerbalans voorziet de planvorming dan ook in de realisatie van 6 parkeerplaatsen aan de Wilhelminastraat. Doordat de Wilhelminastraat een breedte heeft van <math>< 5,0</math> meter, worden er langspaarkeerplaatsen parallel aan de Wilhelminastraat gerealiseerd en kunnen ze meegeteld worden in de parkeerbalans. Zie onderstaande afbeelding en bijlage 3 voor de weergave van de parkeermogelijkheden.



Afbeelding: planvorming parkeervoorzieningen.

Conform de berekening, die de gemeente hanteert in de "Verkeersparagraaf voor ruimtelijke plannen", zijn er voor het bouwplan 10,9 PP benodigd. In het bouwplan wordt invulling gegeven aan de parkeernorm van 8,8 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Op de Julianastraat komen 2 à 3 parkeerplaatsen te vervallen, maar er worden 6 nieuwe parkeerplaatsen (langsparkeren) in de Wilhelminastraat gerealiseerd, welke na realisatie zullen worden overgedragen aan de gemeente als openbaar gebied.

Per saldo bedraagt de parkeervraag dus 10,9 PP voor het bouwplan, terwijl er $8,8 + 6,0 - 2,0 = 12,8$ PP worden gerealiseerd. Dat betekent dat de extra parkeervraag van het bouwplan gecompenseerd wordt op het eigen erf en door de aanleg van 6 nieuwe parkeerplaatsen langs de Wilhelminastraat. De intensiteit van het parkeren wordt daarbij enerzijds afgenomen t.a.v. de Julianastraat en verplaatst naar de nieuwe parkeerplaatsen die naast de Wilhelminastraat worden gerealiseerd. Dit alles in aanvulling op de parkeervoorzieningen bij de woningen op eigen terrein.

Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

7.1 Inleiding

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

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

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

7.2 Juridische systematiek

In dit plan wordt uitgegaan van positieve bestemmingen, waarbij de ontwikkeling van nieuwbouw of verbouw mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend wanneer het bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Ook moet het gebruik van het gebouw of de gronden mogelijk zijn volgens de planregels en de verbeelding.

Planregels

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Inleidende regels: bevat een aantal bepalingen die van belang zijn voor een juiste interpretatie en toepassing van de planregels in de overige hoofdstukken;
- Bestemmingsregels: bevat de regels omtrent de diverse bestemmingen waarin bouw- en gebruiks(on)mogelijkheden zijn opgenomen;
- Algemene regels: bevat algemeen geldende regels met betrekking tot gebruik en afwijkingen;
- Overgangs- en slotregels: bevat overgangsregels en de titel van het plan.

De hoofdstukindeling van de regels ziet er als volgt uit:

Hoofdstuk 1: "**Inleidende regels**", bevat de volgende artikelen:

- Begrippen;
- Wijze van meten.

Hoofdstuk 2: "**Bestemmingsregels**", bevat de bestemmingen, die per artikel (indien van toepassing) het volgende stramien hebben:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 3: "**Algemene regels**", bevat de volgende artikelen:

- Antidubbelregel;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene aanduidingsregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Overige regels.

Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregels", bevat de volgende artikelen:

- Overgangsrecht;
- Slotregel.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In deze bestemmingsomschrijving worden limitatief de functies genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van de grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. De afwijkingsregels en nadere eisen geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden bij een omgevingsvergunning af te wijken van een specifieke regel.

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Een aantal elementen op de verbeelding heeft juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de analoge verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die verbeelding, zoals kadastrale lijnen, topografische symbolen en huisnummers.

Flexibiliteit binnen het bestemmingsplan

Binnen het bestemmingsplan zijn de volgende instrumenten aanwezig ten behoeve van de benodigde flexibiliteit:

- een omgevingsvergunning om af te wijken van specifieke regels. Het gaat hier om geringe afwijkingen van het bestemmingsplan. Deze afwijkingsmogelijkheid biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid een afweging te maken van de noodzaak ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang;
- nadere eisen: ten aanzien van enkele in de regels genoemde bouwmogelijkheden zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering van gebouwen, de profilering van wegen, het aantal parkeerplaatsen en afstanden van gebouwen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte.

Of en onder welke voorwaarden van deze mogelijkheden gebruik kan worden gemaakt, staat in het bestemmingsplan omschreven.

7.3 Beschrijving per bestemming

7.3.1 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent verschillende bestemmingen, te weten:

Artikel 3 Verkeer

Artikel 4 Wonen

Artikel 5 Waarde – Archeologische verwachting middelhoog.

Hierna volgt een korte beschrijving van deze bestemmingen.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is bedoeld voor de in het plangebied opgenomen wegen, straten, fiets- en voetpaden. De gronden zijn mede bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, voorzieningen ter wering van het wegverkeerslawaaï, parkeervoorzieningen en straatmeubilair, gebouwen zijn niet toegestaan. De regeling spitst zich vooral toe op bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

Gronden met een bestemming Wonen zijn bestemd voor grondgebonden woningen.

De hoofdbebouwing mag enkel opgericht worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de regels en verbeelding zijn vervolgens bepalingen opgenomen omtrent de maximale bouwhoogten, de maximaal aaneen te bouwen woningen en de afstand tot de perceelgrenzen voor zowel de hoofdbebouwing als bijbehorende bouwwerken. Ook zijn bepalingen opgenomen voor het maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. De grootte van het perceel bepaalt het toegestane aantal m² aan bijbehorende bouwwerken.

Vereiste hierbij is dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft. Dit maximumpercentage is van toepassing omdat anders de kleinere percelen (nagenoeg) volgebouwd worden. Dit is ruimtelijk echter onaanvaardbaar.

Binnen de woonbestemming is bij recht een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit toegestaan. Het betreft hier een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Hier zijn echter wel regels aan verbonden. Deze regels zijn gericht op het voorkomen van hinder en overlast van deze activiteiten.

Waarde - Archeologische verwachting middelhoog

Voor het plangebied geldt een middelhoge verwachtingswaarde op de aanwezigheid van archeologisch waardevolle elementen in de bodem. De zone met deze verwachtingswaarde is op de verbeelding aangeduid als (mede-)bestemming "Archeologische verwachtingswaarde middelhoog". In de regels zijn bouwregels en een aanlegvergunningstelsel opgenomen. In de betreffende zone vindt archeologisch onderzoek plaats indien er als gevolg van een ruimtelijke procedure bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 40 cm en in omvang meer dan 5000 m².

7.3.2 Overige regels

Inleidende regels / begrippen

Dit artikel bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. De begripsbepalingen zijn op alfabetische volgorde weergegeven.

Inleidende regels / wijze van meten

In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten.

Anti-dubbelregel

Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond, die betrokken is geweest bij het toestaan van een bouwplan, bij de beoordeling van een later bouwplan wederom betrokken is.

Algemene gebruiksregels

Voor de redactie van de gebruiksregel is een algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de doeleindenomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn een aantal voorwaarden opgenomen die het mogelijk maken het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Ook kleine afwijkingen (tot 10%) van de in de regels opgenomen maten kunnen op grond van dit artikel mogelijk worden gemaakt. Tevens kunnen krachtens dit artikel kleine bouwwerken ten dienste van nutsbedrijven worden toegestaan. Ook de realisatie van erkers bij woningen wordt middels deze bepaling mogelijk gemaakt, alsmede het wijzigen van gebruik van gebouwen (al dan niet bij woningen) ten behoeve van kinderopvang.

Algemene overige regels

In de algemene regels wordt ten aanzien van het parkeren geregeld dat parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt aansluiting gezocht bij de parkeerkcijfers van het gemeentelijk parkeerbeleid.

Het benodigde aantal parkeerplaatsen kan worden berekend op basis van parkeerkcijfers of wordt bepaald in parkeernormen. Parkeerkcijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers. Parkeernormen geven het aantal beleidsmatig vastgestelde parkeerplaatsen bij een bedrijf of voorziening aan. Bij het gebruik van parkeerkcijfers moet rekening worden gehouden met de bereikbaarheid van de locatie, de specifieke kenmerken van de functie, de mobiliteitskenmerken van de gebruikers van het gebouw en met het gemeentelijk beleid. Hierbij wordt gezocht naar een evenwicht tussen zoveel mogelijk tegemoetkomen aan de parkeervraag en de optimale combinatie van leefbaarheid en bereikbaarheid. Daarnaast is het eveneens van belang dat de parkeerruimte van voldoende omvang is. Een parkeerruimte moet wel zijn afgestemd op gangbare personenauto's.

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de hoofdregel dat parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd, mits op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien en de situering van de parkeerplaatsen het ruimtelijk beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

Eenzelfde soort redenering gaat op voor het laden en lossen van goederen.

Overgangsrecht

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen, ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in het bestemmingsplan van kracht zijn.

Slotregel

Dit wordt ook wel de citeerbepaling genoemd. Hierin wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan genoemd is.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

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

In het voorliggende geval is een exploitatieovereenkomst opgesteld tussen de gemeente Tubbergen en de ontwikkelaar. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, Inspraak en Zienswijze

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg naar de provincie toegezonden.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. Verwezen wordt naar de watertoetsprocedure opgenomen in paragraaf 5.3.

9.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is na voorgaande publicatie op 24 mei 2016, met ingang van 25 mei 2016 voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het voorontwerp met bijbehorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis worden ingezien. Ook was het te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk inspreken. Er zijn drie inspraakreacties ingediend, waarvan één mondeling. In de inspraaknota, zie bijlage 4, zijn de binnengekomen inspraakreacties over het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Tubbergen, Amaliahof' behandeld.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Deze paragraaf wordt na de ter inzage legging nader ingevuld.

Verkennend bodemonderzoek
Julianastraat 31 te Tubbergen
Project 20150152

projectnummer
20150152

project
Julianastraat 31 te Tubbergen

opdrachtgever
Bouwbedrijf Stegink

versie
1.0

datum
19 februari 2015

auteur
Ing. B.W. Franke

controle
Ing. R. Fieten

bestand
G:\3\Projecten\2015\0152 Julianastraat 31, Tubbergen\7.Rapportage



Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	3
2	VOORONDERZOEK.....	4
2.1	ALGEMEEN.....	4
2.2	HISTORISCHE INFORMATIE.....	4
2.3	GEOHYDROLOGISCHE GEGEVENS.....	5
3	UITVOERING ONDERZOEK.....	6
3.1	HYPOTHESE.....	6
3.2	ONDERZOEKSSTRATEGIE.....	6
3.3	UITVOERING VELDWERK.....	6
3.4	ZINTUIGLIJKE WAARNEMINGEN.....	7
3.5	UITVOERING LABORATORIUM ONDERZOEK.....	7
4	RESULTATEN.....	9
4.1	ANALYSERESULTATEN GROND.....	9
4.2	ANALYSERESULTATEN GRONDWATER.....	10
5	CONCLUSIES.....	11
5.1	RESULTATEN GROND.....	11
5.2	RESULTATEN GRONDWATER.....	11
5.3	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.....	11
6	BETROUWBAARHEID ONDERZOEK.....	13

BIJLAGEN

1. Locatiekaart
2. Situatieschets met geplaatste boringen
3. Boorprofielen
4. Toetsing analyseresultaten
5. Analyserapporten laboratorium
6. Achtergrond-, streef- en interventiewaarden
7. Onderzoeksstrategie NEN 5740 'niet verdachte' locaties

I INLEIDING

In opdracht van Bouwbedrijf Steggink heeft Lycens Milieu & Ruimte B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een deel van de locatie Julianastraat 31 te Tubbergen. Voor de ligging van deze locatie wordt verwezen naar bijlage 1, de locatiekaart.

Aanleiding tot het onderzoek is de geplande herinrichting van de locatie.

Het doel van het onderzoek is de bodemkwaliteit op de locatie te bepalen en mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren. Hiertoe is de kwaliteit van de grond en het grondwater beoordeeld op basis van een steekproef, waarbij een aantal boringen is verricht en een aantal grond- en grondwatermonsters chemisch-analytisch is onderzocht.

Het onderzoek is conform de Nederlandse Norm "Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek" (NEN 5740) uitgevoerd.

In de volgende hoofdstukken zal worden ingegaan op de inventarisatie van de reeds bekende gegevens, de opzet van het onderzoek, de verrichte veld- en laboratoriumwerkzaamheden en de resultaten van het uitgevoerde onderzoek. Tot slot worden conclusies getrokken en indien noodzakelijk aanbevelingen geformuleerd.

2 VOORONDERZOEK

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform NEN 5725. In onderhavig onderzoek is een beperkt vooronderzoek uitgevoerd.

2.1 ALGEMEEN

Locatie	: Julianastraat 31 te Tubbergen
Ligging locatie	: In de bebouwde kom ten westen van het centrum van Tubbergen
Kadastrale gegevens	: Gemeente Tubbergen, Sectie L, nummer 8761
Oppervlakte	: Circa 2010 m ²
Topografische aanduiding	: Kaartblad 28E; coördinaten: X: 249.678, Y: 491.990
Gebruik locatie - voormalig	: Agrarisch
- huidig	: Woning met schuren en tuin
- toekomstig	: Woning(en) en tuin
Opdrachtgever	: Bouwbedrijf Steggink
Overige belanghebbenden	: Geen

Op basis van de door de opdrachtgever beschikbaar gestelde gegevens verklaart Lycens Milieu & Ruimte B.V. dat de onderzoekslocatie geen eigendom is van Lycens Milieu & Ruimte B.V. of een aan Lycens Milieu & Ruimte B.V. gerelateerd bedrijf.

De locatie bevindt zich in de bebouwde kom ten westen van het centrum van Tubbergen. Op de locatie bevindt zich een woning met bijgebouwen (garage cq. schuur). Het overige deel van de locatie betreft een tuin en is grotendeels onverhard. Ten noorden van de locatie is de Julianastraat gelegen en ten westen van de locatie is de Wilhelminastraat gelegen. De directe omgeving van de locatie bestaat uit woningen met tuinen.

2.2 HISTORISCHE INFORMATIE

Bron: Gemeente Tubbergen, mevrouw G. Schepers
Opdrachtgever: Bouwbedrijf Steggink, de heer B. Veeters
BodemAtlas Provincie Overijssel
www.bodemAtlas.nl
www.watwistwast.nl

Ten behoeve van het historisch onderzoek zijn topografische kaarten uit 1904, 1935, 1955, 1965, 1976 en 1995 bestudeerd. Hieruit blijkt dat de onderzoekslocatie tot 1955 in agrarisch gebruik is geweest. In de periode tussen 1955 en 1965 is de locatie en directe omgeving daarvan ontwikkeld tot de huidige indeling. Vanaf 1965 is het terreingebruik en de indeling niet significant gewijzigd.

Op basis van informatie van de Gemeente Tubbergen zijn voor zover bekend geen (ondergrondse) olietanks aanwezig (geweest). Voor zover bekend zijn geen bodembedreigende activiteiten uitgevoerd en is er niet eerder een bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Uit de door Geofox-Lexmond opgestelde Asbestsignaleringskaart (vlakkenkaart) blijkt dat op de locatie een gemiddelde kans aanwezig is om asbest aan te treffen. Uit de Asbestsignaleringskaart (puntenkaart) blijkt echter dat er ter plaatse van de onderzoekslocatie geen aanleiding is voor de aanwezigheid van asbest. Uit navraag bij de provincie Overijssel blijkt dat de Asbestsignaleringskaart is vastgesteld op basis van bureauonderzoek, waarbij geen locatiebezoek of dossieronderzoek is uitgevoerd. Uit de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie een hoge verwachting aanwezig is.

Conclusie

Op basis van de bekende gegevens is de onderzoekslocatie ten aanzien van zowel chemische parameters als asbest als onverdacht te beschouwen.

2.3 GEOHYDROLOGISCHE GEGEVENS

Uit de Grondwaterkaart van Nederland (Dienst Grondwaterverkenning TNO) zijn de volgende (hydro)-geologische gegevens afkomstig:

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is tot circa 3 m –mv het eerste watervoerende pakket aanwezig. Dit pakket bestaat overwegend uit matig grof tot uiterst grof zand. Tot circa 15 m –mv is vervolgens een gestuwde complex aanwezig. Onder het gestuwde complex bevindt zich het tweede watervoerende pakket bestaande uit zand.

De stroming van het freatische grondwater in het eerste watervoerende pakket is globaal in noordwestelijke richting. Lokaal kan de grondwaterstroming van deze richting afwijken. De onderzoekslocatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied en/of boringsvrije zone.

3 UITVOERING ONDERZOEK

3.1 HYPOTHESE

In het kader van de NEN 5740 is een hypothese gesteld over het karakter van de onderzoekslocatie. Op basis van de inventarisatie gegevens (zie hoofdstuk 2) wordt de locatie beschouwd als "niet-verdacht". De hypothese vormt het uitgangspunt van de gevolgde onderzoeksstrategie tijdens dit onderzoek.

Op basis van het historisch onderzoek kan de onderzoekslocatie ten aanzien van de parameter asbest in bodem als onverdacht worden aangemerkt. Een verkennend onderzoek asbest conform de NEN 5707 wordt niet noodzakelijk geacht.

3.2 ONDERZOEKSSTRATEGIE

Het oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 2010 m². Conform NEN 5740 kan afgeleid worden dat in totaal 9 boringen tot 0,5 meter diepte, 2 boringen tot circa 2,0 m-mv of de heersende grondwaterstand en 1 boring tot circa 1,5 meter onder de heersende grondwaterstand uitgevoerd moeten worden. De boring tot onder de grondwaterspiegel zal met een peilbuis worden afgewerkt ten behoeve van het uit te voeren grondwateronderzoek.

3.3 UITVOERING VELDWERK

Het veldwerk is uitgevoerd op 4 februari 2015 door de heer B. Jansen van Lycens Milieu & Ruimte B.V. De veldwerkzaamheden zijn onder certificaat (K46918/07) uitgevoerd conform de BRL SIKB 2000: 'veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek' en de daarbij behorende VKB-protocollen. Voor aanvang van de veldwerkzaamheden is een maaiveldinspectie uitgevoerd. Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Vervolgens zijn in totaal 12 boringen verricht. Hiervan zijn 9 boringen verricht tot circa 0,5 m-mv, 1 boring tot circa 1,1 m-mv, 1 boring tot circa 1,5 m-mv en 1 boring tot circa 2,3 m-mv welke is afgewerkt met een peilbuis (namelijk boring 1). Het filter van de peilbuis staat op een diepte van circa 1,3 – 2,3 m-mv. In bijlage 2 zijn de boorposities weergegeven.

Het vrijgekomen boomateriaal is zintuiglijk beoordeeld op geur, kleur en samenstelling en beschreven in boorprofielen (zie bijlage 3). De zintuiglijke waarnemingen zijn weergegeven in paragraaf 3.4.

De peilbuis is na plaatsing op 4 februari 2015 en voor bemonstering conform NEN 5744:2011 op 12 februari 2015 door de heer B. Jansen doorgepompt.

3.4 ZINTUIGLIJKE WAARNEMINGEN

Uit de boorprofielen in bijlage 3 blijkt dat het bodemprofiel op deze locatie bestaat uit matig fijn zand in zowel de boven- als ondergrond.

Zintuiglijk is tijdens het uitvoeren van het veldwerk verspreid over de locatie tot een diepte van maximaal 1,4 m -mv een overwegend lichte bijmenging met puin waargenomen. Op het oostelijke terreindeel is tot 0,5 m -mv een matige bijmenging met puin aangetroffen. Daarnaast is rondom de woning tot een diepte van maximaal 1,4 m -mv een lichte bijmenging met kolengruis waargenomen en is ten oosten en zuiden van de woning tot maximaal 1,4 m -mv een lichte bijmenging met ijzer aangetroffen. Er zijn geen waarnemingen gedaan met betrekking tot asbestverdachte materialen.

Tijdens het uitvoeren van het veldwerk is een gemiddelde grondwaterstand waargenomen van ongeveer 0,8 m-mv. De grondwaterstand kan afhankelijk van seizoen en positie op de locatie variëren.

3.5 UITVOERING LABORATORIUM ONDERZOEK

Bij de uitvoering van het laboratoriumonderzoek is de onderzoeksstrategie volgens de NEN-5740 als leidraad gebruikt (zie ook bijlage 7). Het onderzoek is uitgevoerd door het laboratorium "Eurofins - Analytico" te Bameveld dat geaccrediteerd is volgens de AS3000. Voor het inschatten van de risico's van eventueel aanwezige verontreinigingen zijn de analyseresultaten (meetwaarde) van het laboratorium gestandaardiseerd (GSSD) en vervolgens getoetst aan de streef-, achtergrond- en interventiewaarden bodemsanering (zie bijlage 6).

Voor de beoordeling van de kwaliteit van de grond en het grondwater zijn 2 mengmonsters van de bovengrond, 1 mengmonster van de ondergrond en 1 grondwatermonster chemisch-analytisch onderzocht op het standaardpakket (zie bijlage 7).

In tabel 3.1 op de volgende pagina is de monstercodering weergegeven, samen met de samenstelling van het betreffende mengmonster. Tevens is het doel van het (samengestelde meng-)monster weergegeven.

Tabel 3.1: Samenstelling van de grondmengmonsters

Mengmonster	Boring (m-mv)	Doel
MM BG1	1 (0-0,5), 2 (0-0,5), 3 (0-0,5), 4 (0-0,5), 5 (0-0,5), 6 (0-0,5), 7 (0-0,5), 9 (0-0,5), 10 (0-0,5), 11 (0-0,5)	Vaststellen milieuhygenische kwaliteit zintuiglijk verontreinigde bovengrond
MM BG 2	8 (0-0,5), 12 (0-0,5)	Vaststellen milieuhygenische kwaliteit zintuiglijk schone bovengrond
MM OG	1 (0,5-1,1), 2 (0,5-1,1), 3 (0,5-1,0)	Vaststellen milieuhygenische kwaliteit zintuiglijk verontreinigde ondergrond

Opgemerkt dient te worden dat de zintuiglijk schone ondergrond uit de boringen 1 en 3 niet onderzocht is. Dit aangezien het niet toegestaan is zintuiglijk schone monsters te mengen met zintuiglijk verontreinigde monsters. Aangenomen wordt dat de chemische kwaliteit van de zintuiglijk schone ondergrond vergelijkbaar is met of zelfs beter is dan de onderzochte ondergrond.

4 RESULTATEN

De laboratoriumrapporten zijn opgenomen in bijlage 5. In bijlage 4 zijn de analyseresultaten getoetst aan de streef-, achtergrond- en interventiewaarden.

4.1 ANALYSERESULTATEN GROND

Tabel 4.1 geeft een volledig overzicht van de interpretatie van de analyseresultaten van de grondmengmonsters. Indien er gestandaardiseerde gehalten zijn aangetoond groter dan de achtergrondwaarde, zijn tevens de meetwaarden vermeld in milligram per kilogram droge stof (mg/kg ds). Naast de meetwaarde is tevens de GSSD en de index weergegeven. De niet weergegeven parameters overschrijden de achtergrondwaarde niet.

Tabel 4.1: Interpretatie van de analyseresultaten van de grondmengmonsters

Mengmonster	Parameter	Meetwaarde	GSSD	Index	Monsterconclusie
MM BG1	Barium	*	-	-	Overschrijding van de achtergrondwaarde
	Koper	43	76	0,24	
	Lood	48	69	0,04	
	PAK	2,7	2,7	0,03	
MM BG2	Barium	*	-	-	Overschrijding van de achtergrondwaarde
	Koper	43	72	0,21	
	Zink	76	143	0,01	
	Kwik	0,13	0,17	0	
	Lood	50	70	0,04	
	PAK	1,5	1,5	0	
MM OG1	Barium	*	-	-	Overschrijding van de achtergrondwaarde
	Zink	120	231	0,16	
	Kwik	0,13	0,17	0	
	Lood	99	143	0,19	
	PAK	3,2	3,2	0,04	

Verklaring:

- : niet bepaald
- ≤0 : kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde
- ≥0<0,5 : groter dan de achtergrondwaarde, kleiner dan 1/5 (achtergrondwaarde+interventiewaarde)
- ≥0,5<1 : gelijk aan of groter dan 1/5 (achtergrondwaarde+interventiewaarde)
- ≥1 : gelijk aan of groter dan de interventiewaarde
- * : De normwaarden voor barium zijn tijdelijk buiten werking gesteld, met uitzondering van duidelijk antropogene verontreinigingen.

Bespreking resultaten

Uit de analysesresultaten blijkt dat zowel de zintuiglijk verontreinigde boven- als ondergrond licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen en PAK bevat. De verhoogde gehalten zijn vermoedelijk te relateren aan de waargenomen bodemvreemde bijmengingen met puin, kolengruis en/of ijzer. De gemeten gehalten benaderen of overschrijden de tussenwaarden niet. Dit betekent dat het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk is. De gemeten gehalten vormen geen belemmering voor de geplande herinrichting en het toekomstige gebruik van de locatie.

4.2 ANALYSERESULTATEN GRONDWATER

Tabel 4.2 geeft een overzicht van de peilbuisspecificaties en de analysesresultaten van het grondwater. Indien er concentraties zijn gemeten hoger dan de streefwaarde, dan zijn de betreffende parameters en concentraties vermeld in microgram per liter ($\mu\text{g/l}$). Tevens zijn de index en de monsterconclusie weergegeven.

Tabel 4.2: Concentraties groter dan de streefwaarde in het grondwater

Peilbuis	Filterstelling (m-mv)	GWS (m-mv)	Parameter	Meetwaarde/ GSSD	Index	Monsterconclusie	Troebelheid (NTU)	pH	EGV ($\mu\text{S/cm}$)
I-I-I	1,3 - 2,3	0,8	Barium	230	0,31	Overschrijding streefwaarde	18*	6,9	500

Verklaring:

- : niet onderzocht
- ≤ 0 : kleiner dan of gelijk aan de streefwaarde
- $> 0 \leq 0,5$: groter dan de streefwaarde, gelijk aan of kleiner dan $\frac{1}{2}$ (streefwaarde + interventiewaarde)
- $> 0,5 < 1$: groter dan $\frac{1}{2}$ (streefwaarde + interventiewaarde)
- ≥ 1 : gelijk aan of groter dan de interventiewaarde
- # : De gemeten troebelheid is hoger dan 10 NTU. Tijdens monsterneming is vastgesteld dat het maximale onttrekkingsdebiet 500 ml/min bedroeg, de verlaging van het waterpeil in de peilbuis niet meer dan 50 centimeter bedroeg en het filterdeel niet belucht is. Tevens was tijdens de bemonstering sprake van een constante EGV. Aangezien aan de eisen uit de NEN 5744:2011 is voldaan, is ondanks de hoger gemeten NTU overgegaan tot bemonstering. De gemeten troebelheid wordt derhalve niet van invloed geacht op de analysesresultaten.

Bespreking resultaten

Uit de analysesresultaten blijkt dat het grondwater een licht verhoogde concentratie aan barium bevat. Met betrekking tot de verhoogde concentratie is geen antropogene bron bekend, derhalve is barium vermoedelijk van nature in een licht verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig. De licht verhoogde concentratie vormt geen belemmering voor de geplande herinrichting en het toekomstige gebruik van de locatie.

5 CONCLUSIES

In opdracht van Bouwbedrijf Steggink is door Lycens Milieu & Ruimte B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een deel van de locatie Julianastraat 31 te Tubbergen.

Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de geplande herinrichting van de locatie.

Op grond van de beschikbare gegevens (inventarisatie gegevens, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analysesresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:

5.1 RESULTATEN GROND

Chemisch-analytisch zijn in zowel de zintuiglijk met puin, kolengruis en ijzer verontreinigde boven- en ondergrond licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en PAK aangetoond. De verhoogde gehalten zijn vermoedelijk te relateren aan de waargenomen bodemvreemde bijmengingen. De gemeten gehalten benaderen of overschrijden de tussenwaarden niet waardoor het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk is.

5.2 RESULTATEN GRONDWATER

Chemisch analytisch is in het grondwater een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond. De aangetoonde concentratie overschrijdt de streefwaarde in geringe mate. Aangezien met betrekking tot de licht verhoogde concentratie aan barium geen antropogene bron bekend is, is barium vermoedelijk van nature in het grondwater aanwezig.

5.3 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De opzet van het huidige onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er, ons inziens, milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande herinrichting van de locatie.

Mocht bij herinrichting grond vrijkomen dan wordt aanbevolen deze grond op eigen locatie te hergebruiken. Bij toepassing van de grond in een werk elders, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Op basis van de bekende gegevens kan een indicatieve toetsing uitgevoerd worden. Hieruit blijkt dat eventueel vrijkomende boven- en ondergrond voldoet aan de kwaliteitsklasse industrie en derhalve niet zondermeer elders toegepast kan worden. De daadwerkelijke kwaliteit van eventueel af te voeren grond zal middels een partijkeuring vastgesteld moeten worden en kan afwijken van de indicatieve toetsing.

De gestelde hypothese dat de locatie als "niet-verdacht" beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en PAK in de grond en de licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater. De gemeten gehalten cq. concentraties vormen echter geen belemmering voor de geplande herinrichting en het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie.

De gestelde hypothese dat de locatie ten aanzien van de parameter asbest in bodem als 'onverdacht' kan worden aangemerkt is, op basis van de criteria als genoemd in de NEN 5707, onjuist gebleken. Op basis van de uitgevoerde onderzoeksinspanning, de ervaring van de veldwerker en onderzoeksresultaten van vergelijkbare onderzoeken in het verleden kan echter worden aangenomen dat de bodem geen asbest bevat in gehalten boven de interventiewaarde en/of hergebruiksnorm. Het nemen van aanvullende maatregelen ten aanzien van asbest in bodem wordt derhalve vooralsnog niet noodzakelijk geacht.

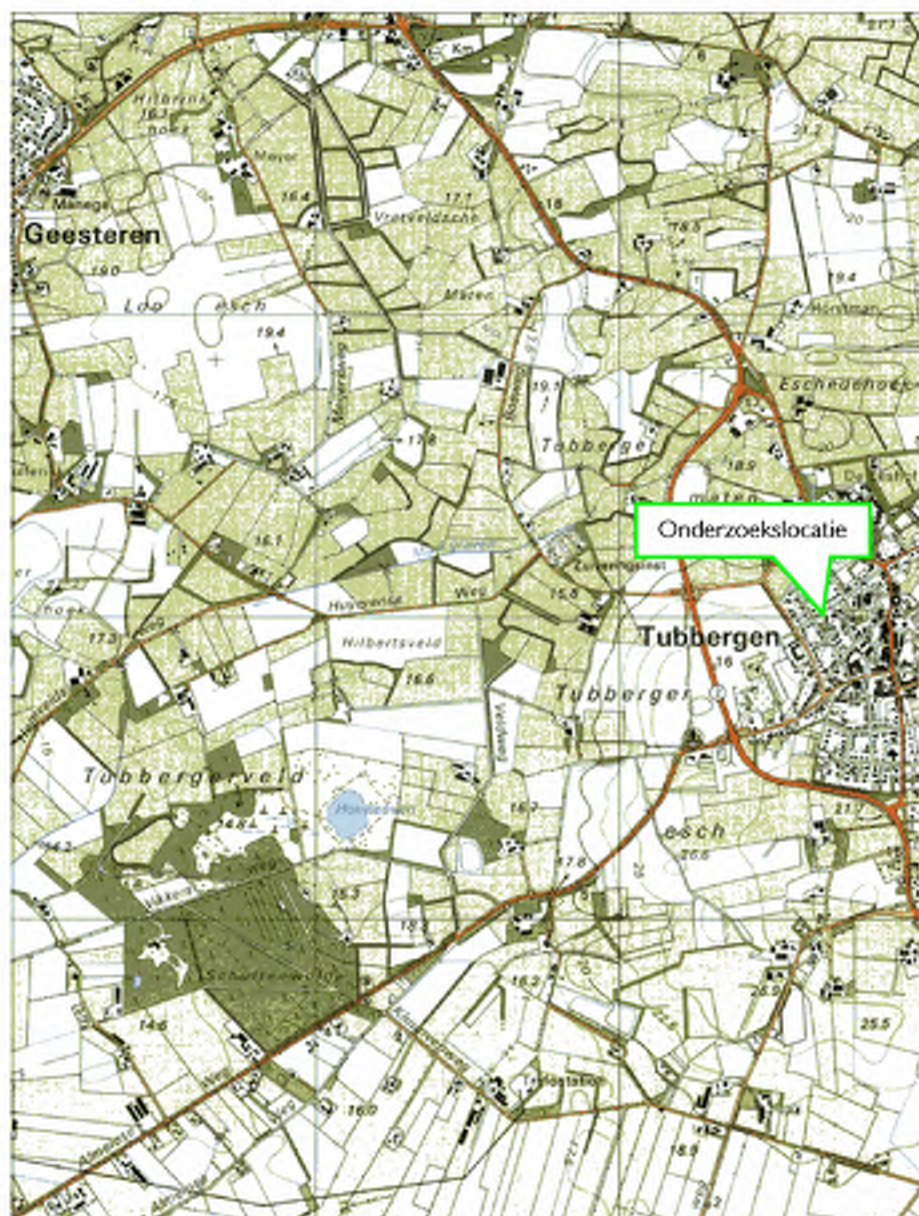
6 BETROUWBAARHEID ONDERZOEK

Het onderhavige onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Lycens Milieu & Ruimte B.V. streeft bij elk bodemonderzoek naar een optimale representativiteit.

Hoewel voldaan wordt aan de wettelijke verplichtingen, is onderhavig onderzoek gebaseerd op het verrichten van een beperkt aantal boringen en het nemen en analyseren van een beperkt aantal monsters. Hierdoor blijft het mogelijk dat plaatselijke afwijkingen in de samenstelling van grond en/of grondwater aanwezig zijn welke tijdens het onderzoek niet naar voren zijn gekomen. Lycens Milieu & Ruimte B.V. is niet aansprakelijk voor hieruit voortvloeiende schade of gevolgen van welke aard ook.

Hierbij wordt er tevens op gewezen dat het uitgevoerde bodemonderzoek een momentopname is. Beïnvloeding van grond- en grondwaterkwaliteit zal ook plaats kunnen vinden na uitvoering van dit onderzoek (bijvoorbeeld door bouwrijp maken of aanvoer van grond van elders). Naarmate er een langere tijd is verlopen na uitvoering van het onderzoek, dient meer voorzichtigheid/voorbehoud te worden betracht bij het gebruik van de onderzoeksresultaten.

BIJLAGE I
LOCATIEKAART



Onderdeel	:	Locatiekaart
Schaal	:	1:25.000 (Bron: Topografische kaart van Nederland)
Projectnummer	:	2015.0152
Opdrachtgever	:	Bouwbedrijf Steggink

BIJLAGE 2
SITUATIESCHETS

NOORD



Legenda:

- Peilbuis
- Boring tot 0,5 m-mv
- Boring tot 1,1 & 1,5 m-mv
- Onderzoeklocatie
- Perceelgrens
- Bebouwing
- Tegels
- Tuin/gazon
- Border
- Grind/puin, begroeid met gras

Kadastraal bekend:

Gemeente: Tubbergen
Sectie: L
Nummer: 8761



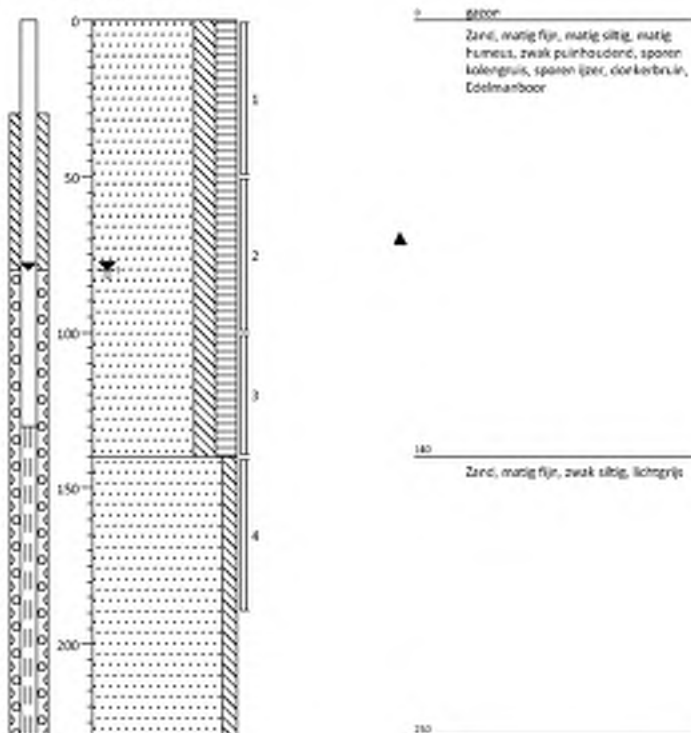
Verkennend bodemonderzoek

<p>Deventerstraat 10 Postbus 336 7570 AH GLENDZANL tel. : 0541-570730 fax : 0541-570731 e-mail : info@lycens.nl internet : www.lycens.nl</p>	<p>project : Julianastraat 31 te Tubbergen tekening : Situatieschets opdr.gever : Bouwbedrijf Steggink B.V.</p> <p>locatie : Julianastraat 31 te Tubbergen proj.leider : R. Fieten tekenaar : B. Franke</p> <p>boomsealer : B. Jansen datum veldw.: 4 februari 2015 / 12 februari 2015</p>	<p>proj.nr.: 20150152 tek.nr. : 1 school : 1:200</p> <p>form. : A3 datum : 18-02-2015 gecontr. B.F.</p>
--	--	---

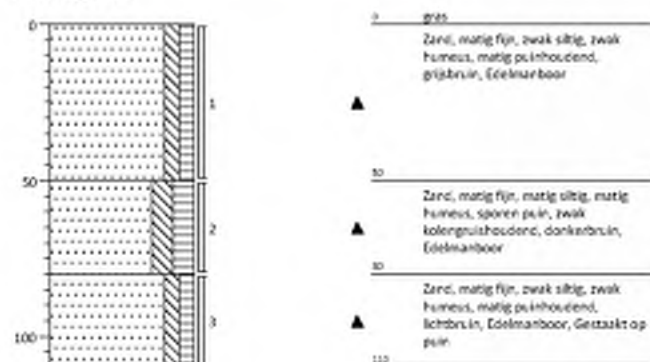
Van deze tekening liggen alle auteursrechten bij Lycens Milieu & Ruimte b.v.

BIJLAGE 3
BOORSTATEN

Boring: 01



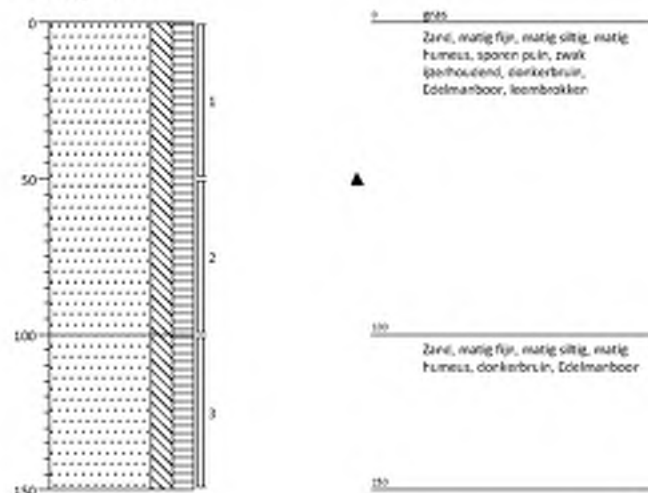
Boring: 02



Projectcode: 2015.0152
Opdrachtgever: Bouwbedrijf Steggink
Projectnaam: Julianastraat 31 te Tubbergen

Projectleider: R. Fieten
Boormeester: B. Jansen
Schaal 1: 25

Boring: 03



Boring: 04



Boring: 05



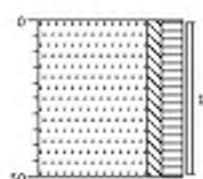
Boring: 06



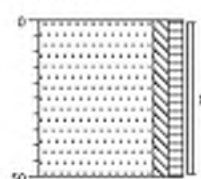
Projectcode: 2015.0152
Opdrachtgever: Bouwbedrijf Steggink
Projectnaam: Julianastraat 31 te Tubbergen

Projectleider: R. Fieten
Boormeester: B. Jansen
Schaal 1: 25

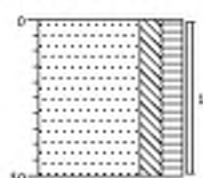
Boring: 07



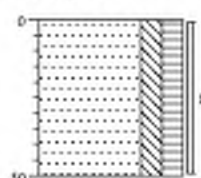
Boring: 08



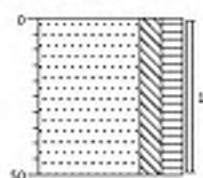
Boring: 09



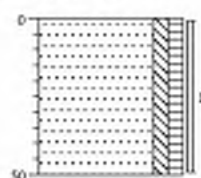
Boring: 10



Boring: 11



Boring: 12



Projectcode: 2015.0152
 Opdrachtgever: Bouwbedrijf Steggink
 Projectnaam: Julianastraat 31 te Tubbergen

Projectleider: R. Fieten
 Boormeester: B. Jansen
 Schaal 1: 25

Legenda (conform NEN 5104)

grind

	Grind, siltig
	Grind, zwak zandig
	Grind, matig zandig
	Grind, sterk zandig
	Grind, uiterst zandig

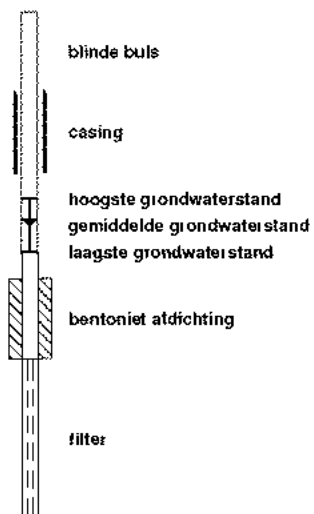
zand

	Zand, kleiig
	Zand, zwak siltig
	Zand, matig siltig
	Zand, sterk siltig
	Zand, uiterst siltig

veen

	Veen, mineraalarm
	Veen, zwak kleiig
	Veen, sterk kleiig
	Veen, zwak zandig
	Veen, sterk zandig

peilbuis



klei

	Klei, zwak siltig
	Klei, matig siltig
	Klei, sterk siltig
	Klei, uiterst siltig
	Klei, zwak zandig
	Klei, matig zandig
	Klei, sterk zandig

leem

	Leem, zwak zandig
	Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

	zwak humeus
	matig humeus
	sterk humeus
	zwak grindig
	matig grindig
	sterk grindig

geur

- geen geur
- zwakke geur
- matige geur
- sterke geur
- uiterste geur

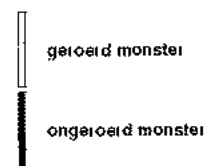
olie

- geen olie-water reactie
- zwakke olie-water reactie
- matige olie-water reactie
- sterke olie-water reactie
- uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

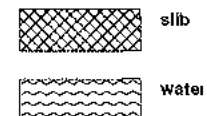
- > 0
- > 1
- > 10
- > 100
- > 1000
- > 10000

monsters



overig

- bijzonder bestenddeel
- Gemiddeld hoogste grondwaterstand
- grondwaterstand
- Gemiddeld laagste grondwaterstand



BIJLAGE 4
TOETSING ANALYSECERTIFICATEN

Tabel 1: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Grondmonster		MM BG1			MM BG2			MM OG		
Certificaatcode		2015012326			2015012326			2015012326		
Boring(en)		01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 09, 10, 11			08, 12			01, 01, 02, 02, 03		
Traject (m - mv)		0,00 - 0,50			0,00 - 0,50			0,50 - 1,40		
Humus	% ds	3,3			5,2			2,8		
Lutum	% ds	5,7			5,5			6,2		
Datum van toetsing		19-2-2015			19-2-2015			19-2-2015		
Monsterconclusie		Overschrijding Achtergrondwaarde			Overschrijding Achtergrondwaarde			Overschrijding Achtergrondwaarde		
		Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index
METALEN										
Kobalt [Co]	mg/kg ds	<3	<5	-0,06	<3	<5	-0,06	<3	<5	-0,06
Nikkel [Ni]	mg/kg ds	<4	<6	-0,45	<4	<6	-0,45	4,1	8,9	-0,4
Koper [Cu]	mg/kg ds	43	76	0,24	43	72	0,21	15	26	-0,09
Zink [Zn]	mg/kg ds	68	132	-0,01	76	143	0,01	120	231	0,16
Molybdeen [Mo]	mg/kg ds	<1,5	<1,1	-0	<1,5	<1,1	-0	<1,5	<1,1	-0
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	<0,2	<0,2	-0,03	<0,2	<0,2	-0,03	0,21	0,33	-0,02
Barium [Ba]	mg/kg ds	27	72 ⁽¹⁾		25	67 ⁽¹⁾		54	137 ⁽¹⁾	
Kwik [Hg]	mg/kg ds	0,079	0,106	-0	0,13	0,17	0	0,13	0,17	0
Lood [Pb]	mg/kg ds	48	69	0,04	50	70	0,04	99	143	0,19
PAK										
Pak-totaal (10 van VROM) (0,7 facto)	mg/kg ds	2,7			1,5			3,2		
Naftaleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Anthracen	mg/kg ds	0,075	0,075		0,057	0,057		0,09	0,09	
Fenanthreen	mg/kg ds	0,16	0,16		0,17	0,17		0,26	0,26	
Fluorantheen	mg/kg ds	0,56	0,56		0,33	0,33		0,63	0,63	
Chryseen	mg/kg ds	0,47	0,47		0,22	0,22		0,59	0,59	
Benzo(a)anthracen	mg/kg ds	0,39	0,39		0,19	0,19		0,43	0,43	
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,31	0,31		0,16	0,16		0,35	0,35	
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,2	0,2		0,1	0,1		0,23	0,23	
Indeno(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	0,27	0,27		0,15	0,15		0,32	0,32	
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	0,2	0,2		0,12	0,12		0,27	0,27	
PAK 10 VROM	mg/kg ds		2,7	0,03		1,5	0		3,2	0,04
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN										
PCB (som 7)	mg/kg ds		<0,015	-0,01		<0,0094	-0,01		<0,018	-0
PCB (7) (som, 0,7 factor)	mg/kg ds		<0,0049			<0,0049			<0,0049	
PCB 28	mg/kg ds		<0,001	<0,002		<0,001	<0,001		<0,001	<0,003
PCB 52	mg/kg ds		<0,001	<0,002		<0,001	<0,001		<0,001	<0,003
PCB 101	mg/kg ds		<0,001	<0,002		<0,001	<0,001		<0,001	<0,003
PCB 118	mg/kg ds		<0,001	<0,002		<0,001	<0,001		<0,001	<0,003
PCB 138	mg/kg ds		<0,001	<0,002		<0,001	<0,001		<0,001	<0,003
PCB 153	mg/kg ds		<0,001	<0,002		<0,001	<0,001		<0,001	<0,003
PCB 180	mg/kg ds		<0,001	<0,002		<0,001	<0,001		<0,001	<0,003
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN										
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds	<3	6 ⁽¹⁾		<3	4 ⁽¹⁾		<3	8 ⁽¹⁾	
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	<35	<74	-0,02	<35	<47	-0,03	39	139	-0,01
Minerale olie C12 - C16	mg/kg ds	<5	11 ⁽¹⁾		<5	7 ⁽¹⁾		<5	13 ⁽¹⁾	
Minerale olie C16 - C21	mg/kg ds	<5	11 ⁽¹⁾		<5	7 ⁽¹⁾		<5	13 ⁽¹⁾	
Minerale olie C21 - C30	mg/kg ds	<11	23 ⁽¹⁾		<11	15 ⁽¹⁾		18	64 ⁽¹⁾	
Minerale olie C30 - C35	mg/kg ds	7,2	21,8 ⁽¹⁾		6,8	13,1 ⁽¹⁾		11	39 ⁽¹⁾	
Minerale olie C35 - C40	mg/kg ds	<6	13 ⁽¹⁾		<6	8 ⁽¹⁾		<6	15 ⁽¹⁾	
OVERIG										
Gloeirest	% (m/m) ds	96,3			94,4			96,8		
Droge stof	% (m/m)	83			80,9			78,7		
Lutum	% (m/m) ds	5,7			5,5			6,2		
Organische stof (humus)	% (m/m) ds	3,3			5,2			2,8		

-----	: Geen toetsnorm aanwezig
<	: kleiner dan de detectielimiet
8,88	: <= Achtergrondwaarde
0,88	: <= Interventiewaarde
0,88	: > Interventiewaarde
6	: Heeft geen normwaarde
#	: verhoogde rapportagegrens
GSSD	: Gestandaardiseerde meetwaarde
Index	: (GSSD - AW) / (I - AW)

- Getoetst via de BoToVa service, versie 2.0.0 -

Tabel 2: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		AW	WO	IND	I
METALEN					
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	0,6	1,2	4,3	13
Kobalt [Co]	mg/kg ds	15	35	190	190
Koper [Cu]	mg/kg ds	40	54	190	190
Kwik [Hg]	mg/kg ds	0,15	0,83	4,8	36
Lood [Pb]	mg/kg ds	50	210	530	530
Molybdeen [Mo]	mg/kg ds	1,5	88	190	190
Nikkel [Ni]	mg/kg ds	35	39	100	100
Zink [Zn]	mg/kg ds	140	200	720	720
PAK					
PAK 10 VROM	mg/kg ds	1,5	6,8	40	40
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
PCB (som 7)	mg/kg ds	0,02	0,04	0,5	1
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	190	190	500	5000

Tabel 3: Gemeten concentraties in grondwater met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Watermonster		01-1-1		
Datum		12-2-2015		
Filterdiepte (m -mv)		1,30 - 2,30		
Datum van toetsing		19-2-2015		
Monsterconclusie		Overschrijding Streefwaarde		
		Meetw	GSSD	Index
METALEN				
Kobalt [Co]	µg/l	<2	<1	-0,24
Nikkel [Ni]	µg/l	<3	<2	-0,22
Koper [Cu]	µg/l	<2	<1	-0,23
Zink [Zn]	µg/l	61	61	-0,01
Molybdeen [Mo]	µg/l	2,6	2,6	-0,01
Cadmium [Cd]	µg/l	<0,2	<0,1	-0,05
Barium [Ba]	µg/l	2,30	2,30	0,31
Kwik [Hg]	µg/l	<0,05	<0,04	-0,04
Lood [Pb]	µg/l	<2	<1	-0,23
AROMATISCHE VERBINDINGEN				
BTEX (som)	µg/l	<0,9	0,6 ⁽¹⁾	
Xylenen (som, 0,7 factor)	µg/l	<0,21		
Benzeen	µg/l	<0,2	<0,1	-0
Ethylbenzeen	µg/l	<0,2	<0,1	-0,03
Toluene	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01
Xylenen (som)	µg/l		<0,21	0
meta-/para-Xyleen (som)	µg/l	<0,2	<0,1	
ortho-Xyleen	µg/l	<0,1	<0,1	
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,02
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l		<0,77 ⁽¹⁴⁾	
PAK				
Naftaleen	µg/l	<0,02	<0,01	0
PAK 10 VROM	-		<0,00020 ⁽¹⁵⁾	
GECHLOOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
CKW (som)	µg/l	<1,6		
1,3-Dichloorpropan	µg/l	<0,2	<0,1	
1,1-Dichloorpropan	µg/l	<0,2	<0,1	
Dichloorpropan	µg/l		<0,42	-0
1,2-Dichloorethenen (som, 0,7 facto)	µg/l	<0,14		
Dichloorpropanen (0,7 som, 1,1+1,2+1,3)	µg/l	0,42		
cis + trans-1,2-Dichloorethen	µg/l		<0,14	0,01
1,1-Dichloorethen	µg/l	<0,1	<0,1	0,01
cis-1,2-Dichloorethen	µg/l	<0,1	<0,1	
trans-1,2-Dichloorethen	µg/l	<0,1	<0,1	
Dichloormethaan	µg/l	<0,2	<0,1	0
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01
Tribromomethaan (bromoform)	µg/l	<0,2	<0,1 ⁽¹⁶⁾	
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	<0,1	<0,1	0,01
1,1-Dichloorethaan	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01
1,2-Dichloorethaan	µg/l	<0,2	<0,1	-0,02
1,2-Dichloorpropan	µg/l	<0,2	<0,1	
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	<0,1	<0,1	0
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	<0,1	<0,1	0
Trichloorethen (Tri)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,05
Tetrachloorethen (Per)	µg/l	<0,1	<0,1	0
Vinylchloride	µg/l	<0,1	<0,1	0,02
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	µg/l	<4	3 ⁽¹⁸⁾	
Minerale olie C10 - C10	µg/l	<50	<35	-0,03
Minerale olie C12 - C16	µg/l	<7	5 ⁽¹⁸⁾	
Minerale olie C16 - C21	µg/l	8,8	8,8 ⁽¹⁸⁾	
Minerale olie C21 - C30	µg/l	20	20 ⁽¹⁸⁾	
Minerale olie C30 - C35	µg/l	<8	6 ⁽¹⁸⁾	
Minerale olie C35 - C40	µg/l	<8	6 ⁽¹⁸⁾	

-----	: Geen toetsnorm aanwezig
<	: Kleiner dan de detectielimiet
8,88	: <= Streefwaarde
8,88	: > Streefwaarde
8,88	: > Interventiewaarde
11	: Enkele parameters ontbreken in de berekening van de somfractie
14	: Streefwaarde ontbreekt zorgplicht van toepassing
2	: Enkele parameters ontbreken in de som
6	: Heeft geen normwaarde
#	: verhoogde rapportagegrens
GSSD	: Gestandaardiseerde meetwaarde
Index	: $(GSSD - S) / (I - S)$

- Getoetst via de BaToVa service, versie 2.0.0 -

Tabel 4: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		S	S Diep	Indicatief	I
METALEN					
Barium [Ba]	µg/l	50	200		625
Cadmium [Cd]	µg/l	0,4	0,06		6
Kobalt [Co]	µg/l	20	0,7		100
Koper [Cu]	µg/l	15	1,3		75
Kwik [Hg]	µg/l	0,05	0,01		0,3
Lood [Pb]	µg/l	15	1,7		75
Molybdeen [Mo]	µg/l	5	3,6		300
Nikkel [Ni]	µg/l	15	2,1		75
Zink [Zn]	µg/l	65	24		800
AROMATISCHE VERBINDINGEN					
Benzeen	µg/l	0,2			30
Ethylbenzeen	µg/l	4			150
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	6			300
Tolueen	µg/l	7			1000
Xylenen (som)	µg/l	0,2			70
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l			150	
PAK					
Naftaleen	µg/l	0,01			70
GECHLOOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	0,01			300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	0,01			130
1,1-Dichloorethaan	µg/l	7			900
1,1-Dichlooretheen	µg/l	0,01			10
1,2-Dichloorethaan	µg/l	7			400
Dichloormethaan	µg/l	0,01			1000
Dichloorpropan	µg/l	0,8			80
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	0,01			40
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	0,01			10
Tribroommethaan (bromoform)	µg/l				630
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	24			500
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	6			400
Vinylchloride	µg/l	0,01			5
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	0,01			20
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
Minerale olie C10 - C40	µg/l	50			600

BIJLAGE 5
ANALYSECERTIFICATEN

Lycens
T.a.v. B. Franke
Deventerstraat 10
7570 AH OLDENZAAL

Analysecertificaat

Datum: 11-02-2015

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2015012326/1
Uw project/verslagnummer	2015.0152
Uw projectnaam	Julianastraat 31 te Tubbergen
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	04-02-2015

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De grondmonsters worden tot 6 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd. Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 week voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	2015.0152	Certificaatnummer/Versie	2015012326/1
Uw projectnaam	Julianastraat 31 te Tubbergen	Startdatum	04-02-2015
Uw ordernummer		Rapportagedatum	11-02-2015/08:06
		Bijlage	A, B, C
Monsternemer		Pagina	1/2
Monstermatrix	Grond; Grond (RS3000)		

Analyse	Eenheid	1	2	3
Voorbehandeling				
Cryogeen malen RS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses				
S Droge stof	% (m/m)	83.0	80.9	78.7
S Organische stof	% (m/m) ds	3.3	5.2	2.8
Q Gloeirest	% (m/m) ds	96.3	94.4	96.8
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	5.7	5.5	6.2
Metalen				
S Barium (Ba)	mg/kg ds	27	28	54
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	<0.20	0.21
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0
S Koper (Cu)	mg/kg ds	43	43	15
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	0.079	0.13	0.13
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	<4.0	4.1
S Lood (Pb)	mg/kg ds	48	50	99
S Zink (Zn)	mg/kg ds	68	76	120
Minerale olie				
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	<11	18
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	7.2	6.8	11
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	<35	39
Chromatogram olie (GC)				Zie bijl.
Polychloorbifenylen, PCB				
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MM BG1	04-Feb-2015	8449284
2	MM BG2	04-Feb-2015	8449285
3	MM OG	04-Feb-2015	8449286

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting

R: AP04 erkende verrichting

S: RS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

 Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL
 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

 BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VRT/STW No. NL 8043.14.883.801
 KvK No. 09088623
 IBAN: NL718NPR0227924525
 BIC: BNPAR12R

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	2015.0152	Certificaatnummer/Versie	2015012326/1
Uw projectnaam	Julianastraat 31 te Tubbergen	Startdatum	04-02-2015
Uw ordernummer		Rapportagedatum	11-02-2015/08:06
Monsternemer		Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Grond; Grond (RS3000)	Pagina	2/2

Analyse	Eenheid	1	2	3
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK				
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050
S Fenanthreen	mg/kg ds	0.16	0.17	0.26
S Anthraceen	mg/kg ds	0.075	0.057	0.090
S Fluorantheen	mg/kg ds	0.56	0.33	0.63
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.39	0.19	0.43
S Chryseen	mg/kg ds	0.47	0.22	0.59
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0.20	0.10	0.23
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.31	0.16	0.35
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.20	0.12	0.27
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0.27	0.15	0.32
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	2.7	1.5	3.2

Nr.	Monsterschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MM BG1	04-Feb-2015	8449284
2	MM BG2	04-Feb-2015	8449285
3	MM OG	04-Feb-2015	8449286



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: RS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Akkoord
 Pr.coörd.

VA

eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VRT/BTW No. NL 8043.14.883.801
 KvK No. 05088623
 IBAN: NL718NPR0227924525
 BIC: BNPAR12R

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2015012326/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
8449284	03	1	0	50	0532093757	MM BG1
8449284	04	1	0	50	0532093853	
8449284	05	1	10	50	0532093756	
8449284	06	1	0	50	0532093844	
8449284	07	1	0	50	0532093846	
8449284	09	1	0	50	0531732742	
8449284	10	1	0	50	0531732743	
8449284	11	1	0	50	0531732744	
8449284	01	1	0	50	0532093669	
8449284	02	1	0	50	0532093789	
8449285	08	1	0	50	0532093848	MM BG2
8449285	12	1	0	50	0531732747	
8449286	01	2	50	100	0532093668	MM OG
8449286	02	2	50	80	0532093747	
8449286	03	2	50	100	0532093750	
8449286	01	3	100	140	0532093754	
8449286	02	3	80	110	0532093753	

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 RL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.R. 227 9245 25
 VRT/BTW No. NL 8043.14.803.801
 KVK No. 09086623
 IBAN: NL71BNPR0227924525
 BIC: BNPARL2R

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. INE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2015012326/1**

Pagina 1/1

Opmerking 1)De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van $0,7 \cdot RG$ **Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 RL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VRT/BTW No. NL 8043.14.883.801
KVK No. 09088623
IBAN: NL71BNP0227924525
BIC: BNPANL2R

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2015012326/1

Pagina 1/1

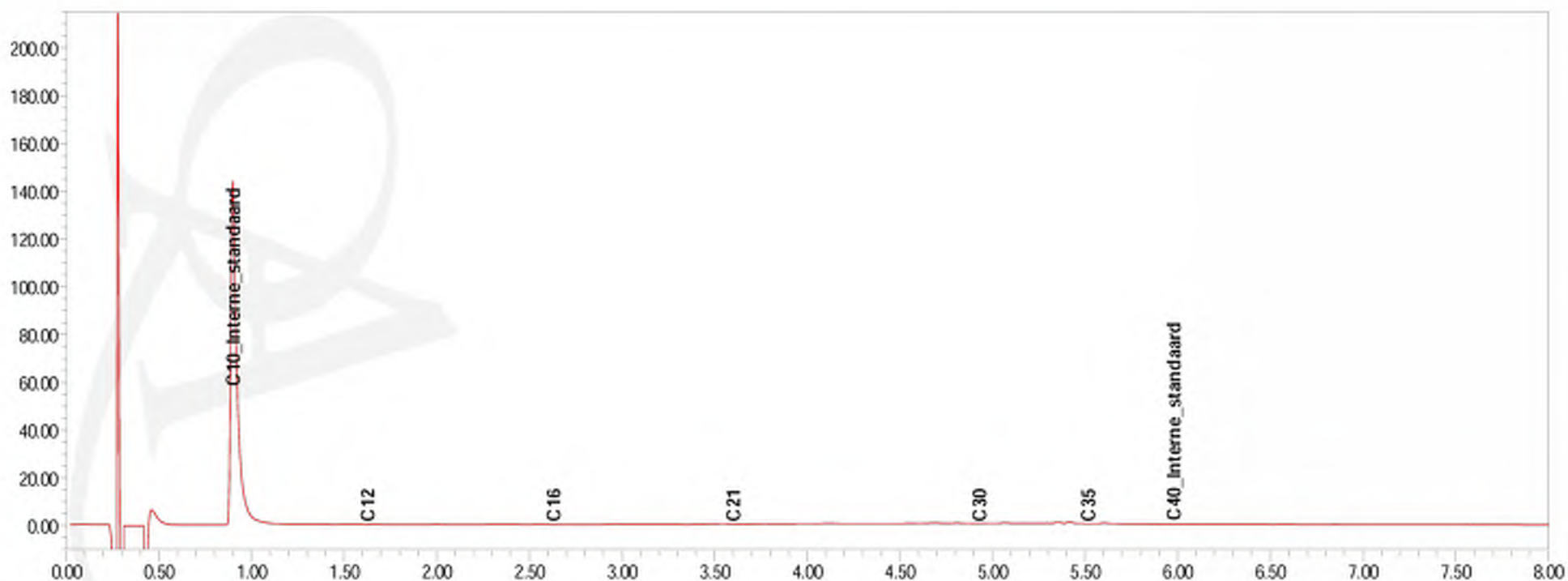
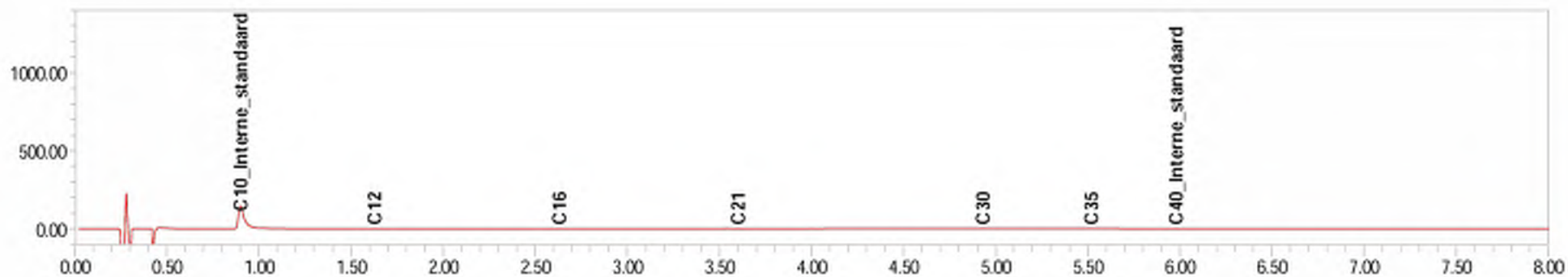
Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-ISO 11465
Organische stof (gloeirest)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Lutum (fractie < 2 µm)	W0171	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale Olie (GC) (C10 - C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en cf. NEN 6978
Chromatogram M0 (GC)	W0202	GC-FID	Eigen methode
PCB (7)	W0271	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK (10 VROM)	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287

Chromatogram TPH/Mineral Oil

Sample id.: 8449286

Certificate no.: 2015012326

Sample description.: MM OG



Lycens
T.a.v. B. Franke
Deventerstraat 10
7570 AH OLDENZAAL

Analysecertificaat

Datum: 19-02-2015

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2015015498/1
Uw project/verslagnummer	2015.0152
Uw projectnaam	Julianastraat 31 te Tubbergen
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	12-02-2015

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De grondmonsters worden tot 6 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd. Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 week voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 2015.0152
 Uw projectnaam Julianastraat 31 te Tubbergen
 Uw ordernummer
 Monsternemer B. Jansen
 Monstermatrix Water; Water (RS3000)

Certificaatnummer/Versie 2015015498/1
 Startdatum 12-02-2015
 Rapportagedatum 19-02-2015/07:36
 Bijlage A, B, C
 Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1
Metalen		
S Barium (Ba)	µg/L	230
S Cadmium (Cd)	µg/L	<0.20
S Kobalt (Co)	µg/L	<2.0
S Koper (Cu)	µg/L	<2.0
S Kwik (Hg)	µg/L	<0.050
S Molybdeen (Mo)	µg/L	2.6
S Nikkel (Ni)	µg/L	<3.0
S Lood (Pb)	µg/L	<2.0
S Zink (Zn)	µg/L	61
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen		
S Benzeen	µg/L	<0.20
S Toluene	µg/L	<0.20
S Ethylbenzeen	µg/L	<0.20
S o-Xyleen	µg/L	<0.10
S m,p-Xyleen	µg/L	<0.20
S Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21 ¹⁾
BTEX (som)	µg/L	<0.90
S Naftaleen	µg/L	<0.020
S Styreen	µg/L	<0.20
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen		
S Dichloormethaan	µg/L	<0.20
S Trichloormethaan	µg/L	<0.20
S Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10
S Trichlooretheen	µg/L	<0.20
S Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S 1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S 1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S 1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monsternamen	Monster nr.
1	01-1-1	12-Feb-2015	8458275

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 R: AP04 erkende verrichting
 S: RS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL
 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VRT/BTW No. NL 8043.14.883.801
 KvK No. 05088623
 IBAN: NL718NPR0227924525
 BIC: BNPANL2R

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 2015.0152
 Uw projectnaam Julianastraat 31 te Tubbergen
 Uw ordernummer

Certificaatnummer/Versie 2015015498/1
 Startdatum 12-02-2015
 Rapportagedatum 19-02-2015/07:36
 Bijlage A, B, C
 Pagina 2/2

Monsternemer B. Jansen
 Monstermatrix Water; Water (RS3000)

Analyse	Eenheid	1
S trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
CKW (som)	µg/L	<1.6
S Tribroommethaan	µg/L	<0.20
S Vinylchloride	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14 ¹⁾
S 1,1-Dichloorpropan	µg/L	<0.20
S 1,2-Dichloorpropan	µg/L	<0.20
S 1,3-Dichloorpropan	µg/L	<0.20
S Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42
Minerale olie		
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<4.0
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<7.0
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	8.8
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	20
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<8.0
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<8.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50

Nr. Monsteroomschrijving

1 01-1-1

Datum monstername

12-Feb-2015

Monster nr.

8458275

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
 P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
 3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VRT/RTW No. NL 8043.14.883.801
 KvK No. 05088623
 IBAN: NL718NPR0227924525
 BIC: BNPANL2R

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting

R: AP04 erkende verrichting

S: RS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

**Akkoord
 Pr.coörd.**

**TESTEN
 RvA L010**

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).


Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2015015498/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
8458275	01	1	130	230	0800313175	01-1-1
8458275	01	2	130	230	0680086814	


Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 RL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.R. 227 9245 25
 VRT/BTW No. NL 8043.14.803.801
 KVK No. 09086623
 IBAN: NL71BNPR0227924525
 BIC: BNPANL2R

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. INE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGERE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2015015498/1**

Pagina 1/1

Opmerking 1)De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van $0,7 * RG$ **Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 RL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VRT/BTW No. NL 8043.14.883.801
KVK No. 09088623
IBAN: NL71BNP0227924525
BIC: BNPANL2R

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2015015498/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cobalt (Co)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Styreen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
VOCl (11)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Tribroommethaan (Bromoform)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichlooretheen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiChEtheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichloorpropan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,2-Dichloorpropan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,3-Dichloorpropan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiChlprop. som AS300	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-2 en gw. NEN EN ISO 15680
Minerale olie (GC) (C10 - C40)	W0215	LVI-GC-FID	Cf. pb 3110-5

BIJLAGE 6

DEFINITIE ACHTERGROND-, STREEF- EN INTERVENTIEWAARDEN

TOETSINGSCRITERIA

Voor het inschatten van de risico's voor de volksgezondheid en het milieu worden de analyseresultaten getoetst aan de achtergrond-/streef- en interventiewaarden bodemsanering van het ministerie van VROM (Uit Nederlandse Staatscourant nr. 247 d.d. 20-12-2007 (Regeling bodemkwaliteit) en nr. 122, d.d. 27-06-2008 (wijziging Regeling bodemkwaliteit)).

- Achtergrondwaarde:** deze waarde geeft het gehalte in de grond aan chemische stoffen voor een goede bodemkwaliteit weer, waarvoor geldt dat geen sprake is van belasting door lokale verontreinigingsbronnen. De achtergrondwaarde betreft een referentiewaarde voor natuurlijk voorkomende verhoogde gehalten in de grond;
- Streefwaarde:** deze waarde geeft de concentratie in het grondwater aan chemische stoffen voor het uiteindelijk te bereiken kwaliteitsniveau van de bodem aan, die alle mogelijke functies kan vervullen;
- Interventiewaarde:** deze waarde geeft het concentratieniveau voor verontreinigingen in grond en grondwater aan waarboven ernstige vermindering of dreigende vermindering optreedt van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, dier of plant. Bij gehalten boven deze interventiewaarde is sprake van een sterke (bodem)verontreiniging.

Bij concentratieniveaus tussen de achtergrond- / streef- en de interventiewaarde wordt een nader onderzoek aanbevolen indien het aangetoonde gehalte groter is dan $\frac{1}{2}$ (achtergrond- of streefwaarde + interventiewaarde).

Bij de interpretatie van de concentratieniveaus van de gemeten waarden dient, mede gezien het voorlopige karakter van de toetsingswaarden, rekening te worden gehouden met een groot aantal factoren, zoals de huidige en toekomstige bestemming van een locatie, de bodemopbouw en de historische informatie.

Met de invoering van BoToVa per 1 juli 2013 worden de gemeten gehalten, middels de analytisch bepaalde gehalten lutum en organische stof, gecorrigeerd naar het gestandaardiseerde gehalte (GSSD). Het gestandaardiseerde gehalte wordt vervolgens getoetst aan de achtergrond-/streef- en interventiewaarden voor een standaard bodem (25% lutum en 10% organische stof).

In de toetsing is een index opgenomen. Deze index wordt bepaald aan de hand van de formule: $(GSSD-AW/S)/(I-AW/S)$. Is de index die hieruit volgt negatief, dan is de GSSD kleiner dan de AW/S. Bevindt de index zich tussen 0 en 1 dan is er sprake van een gehalte tussen de achtergrond-/streefwaarde en de interventiewaarde. Is de index groter dan 1 dan is er sprake van een interventiewaarde overschrijding. Mocht de index gelijk of hoger zijn dan 0,5 dan is er sprake van een tussenwaarde-overschrijding en zal nader onderzoek uitgevoerd moeten worden.

In de monsterconclusie is het resultaat weergegeven op basis van de Regeling Bodemkwaliteit. Hierbij wordt aangegeven of het monster voldoet aan de achtergrondwaarde; de achtergrondwaarde overschrijdt of de interventiewaarde overschrijdt.

BIJLAGE 7
ONDERZOEKSSTRATEGIE NEN-5740

ONDERZOEKSSTRATEGIE NEN-5740 VOOR EEN "NIET-VERDACHTE" LOCATIE.

.1 Veldwerk

Conform de NEN-5740 dient op een niet-verdachte locatie het onderzoek te worden uitgevoerd volgens een systematische monsterneming waarbij de boringen volgens een gelijkmatig patroon over de locatie worden verdeeld. Hierbij worden tevens de richtlijnen gehanteerd zoals beschreven in de BRL 2000, protocol 2001 en 2002.

Het bij de uitvoering van de boringen vrijkomende bodemmateriaal wordt zintuiglijk beoordeeld op geur, kleur en textuur.

Bij het bepalen van de posities voor de boringen en peilbuizen en bij de bemonstering wordt rekening gehouden met eventuele waargenomen afwijkingen op de locatie en met de gegevens uit de inventarisatie.

Het aantal te verrichten boringen en te nemen grond- en grondwatermonsters staat in relatie tot de oppervlakte van de locatie.

Van iedere afzonderlijk te onderscheiden bodemlaag of per maximaal 0.5 meter laagdikte worden grondmonsters genomen.

.2 Laboratorium onderzoek

Het analyseprogramma is gericht op een groot aantal verontreinigende stoffen teneinde een zo compleet mogelijk beeld te verkrijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van grond en grondwater op de locatie.

Hiertoe wordt uitgegaan van standaard-analysepakketten. Deze pakketten staan hieronder vermeld.

Het betreft het nieuwe standaardpakket hetgeen in werking is getreden op 1 juli 2008.

Met de inwerkingtreding per 1 juli vervalt het oude basispakket van de NEN 5740.

Standaard pakket bodem (nieuw):

- Lutum en organische stof
- Metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni, Zn)
- Minerale olie
- PAK (10 VROM)
- PCB (7)

Standaard pakket grondwater (nieuw):

- Metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni, Zn)
- Aromaten (BTEXN) en styreen
- VoCl (11), vinylchloride, 1,1-dichlooretheen, 1,1-dichloorpropan, 1,2-dichloorpropan, 1,3-dichloorpropan, bromoform
- Minerale olie

De grondmonsters worden in het laboratorium gemengd. Alleen monsters met een zintuiglijk grote vergelijkbaarheid worden gemengd, waardoor het risico van verdunning van een eventuele verontreiniging geminimaliseerd wordt.

De (meng)monsters van de bovengrond worden behandeld met florasil. Hiermee wordt een storend effect van mogelijk aanwezige humuszuur- en PAK-achtige verbindingen op de analyse van minerale olie geminimaliseerd.

De (meng)monsters van de ondergrond worden niet onderzocht op de aanwezigheid van vluchtige aromatische en vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen indien deze stoffen in het grondwater worden bepaald.

Zowel van de boven- als van de ondergrond wordt een representatief grond(meng)monster geselecteerd waarvan het lutum- en organische stofgehalte in het laboratorium wordt bepaald. Deze gehalten worden gehanteerd bij de bepaling van de streef- en interventiewaarden van bovengenoemde parameters.

Bij de analyses wordt gebruik gemaakt van de methoden zoals beschreven in de Nederlandse Normen en Praktijkrichtlijnen waaronder de BRL 2000 en AS3000



datum 20-10-2015
dossiercode 20151020-63-11774

Geachte heer/mevrouw Anke Aarninkhof,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Op basis van deze toets wordt in uw plan geen waterschapsbelangen geraakt. U volgt de procedure geen waterschapsbelang. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan en onderstaande tekst kunt opnemen in het plan.

Paragraaf geen waterschapsbelang

Deze paragraaf geen waterschapsbelang heeft betrekking op het plan Amaliahof.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen.

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 u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben 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 van 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 2014



**REACTIENOTA INSPRAAK VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN
TUBBERGEN, AMALIAHOF**

Inhoudsopgave	pagina
1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Inspraakreacties</u>	2
3. <u>Wijzigingen ten opzichte van voorontwerp</u>	5

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen inspraakreacties over het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Tubbergen, Amaliahof' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 24 mei 2016 is met ingang van 25 mei 2016 het voorontwerp voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het voorontwerp met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Tubbergen worden ingezien. Ook was het te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk inspreken. Er zijn drie inspraakreacties ingediend, waarvan één mondeling. In hoofdstuk twee worden de ingekomen reactie samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte worden deze afgesloten met een conclusie, waarin wordt aangegeven of de reacties al dan niet tot aanpassingen leiden.

In hoofdstuk drie worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan op een rij gezet.

2. INSPRAAKREACTIES

Inspraakreactie 1

Datum: 8 juni 2016

Documentnummer: I16.046011

Deze inspraakreactie is mondeling ingediend bij een medewerker van de gemeente Tubbergen. Deze heeft de inspraakreactie verwoord in een verslag dat ter plaatse door de indiener van de reactie voor akkoord is ondertekend.

1 Categorie woningen

Gesteld wordt dat er na bezwaren uit de buurt minder woningen komen dan oorspronkelijk de bedoeling was. Dit betekent dat er geen goedkope rijtjeswoningen meer komen waar ook behoefte aan is. Dit betekent automatisch dat de rijtjeswoningen op 'De Es' zullen worden gebouwd. Men wil daar geen rijtjeswoningen maar juist 2 onder 1 kappers.

Gemeentelijk standpunt

Ieder plan wordt op zichzelf beoordeeld. Hierbij spelen de stedenbouwkundige invulling en de woningbehoefte een rol, naast tal van andere ruimtelijke en milieuaspecten. Naar ons inzicht wordt er op de voorgestelde wijze een goede invulling gegeven aan de vrijkomende locatie die zich goed voegt in de omgeving. Ook betreft het een categorie woningen waaraan behoefte bestaat.

2 90%

Reclamant stelt dat een amendement is aangenomen dat inhoudt dat er geen bouwplan in behandeling genomen mag worden, alvorens het plan Binnenveld 2 voor 90% is verkocht. Dit percentage is nog niet gehaald.

Aansluitend hierop vraagt reclamant zich af wanneer hij zelf aan het bouwen komt aan de locatie Weleveldstraat. Dit plan zal bovendien vanwege de volgorde van binnenkomst eerst behandeld moeten worden, voordat andere plannen aan de beurt zijn.

Gemeentelijk standpunt

In de onlangs vastgestelde gemeentelijke woonvisie de zogenoemde 90%-regeling niet (meer) opgenomen. Plannen aan de Weleveldstraat zijn in deze procedure niet aan de orde. Ook geven deze geen aanleiding om het nu voorliggende plan daarop te laten wachten.

Inspraakreactie 2

Datum: 1 juli 2016, ontvangen 4 juli 2016

Documentnummer: I16.051932

1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In diverse plaatsen in de plantoelichting wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking gerefereerd. Gesteld wordt dat uit de toelichting niet blijkt dat het plan voorziet in een behoefte en in overeenstemming is met regionale woningmarktafspraken

Gemeentelijk standpunt

De Ladder voor duurzame verstedelijking is op zichzelf niet van toepassing op dit plan. Een woningbouwplan voor 6 woningen zoals hier aan de orde is, is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van deze Ladder, zo volgt uit jurisprudentie. Aan de Ladder wordt wel gerefereerd omdat aspecten hieruit, met name het zorgvuldig ruimtegebruik en het bouwen voor behoefte algemeen van belang worden geacht. In het voorontwerp is wel degelijk ingegaan op de woningbehoefte. Wel moet de plantoelichting worden geactualiseerd, vanwege het recent vastgestelde Woonvisie 2016+ die is afgestemd op de regionaal gemaakte woningmarktafspraken.

2 Beleid inbreidingslocaties

Gesteld wordt dat het plan geweigerd had moeten worden vanwege strijd met de beleidsnota inbreidingslocaties, omdat deze niet voor de doelgroepen starters of ouderen geschikt zijn. De geplande woningen zouden hiervoor te groot en te zijn.

Gemeentelijk standpunt

Op het moment dat de inspraaktermijn afliep waren voor 5 woningen de kopers bekend. Hiervan zijn er 4 starters, waarvan 2 uit de Oranjewijk, en één doorstromer. Hieruit blijkt dat het plan wel beantwoordt aan de doelstelling om woningen beschikbaar te krijgen voor starters.

3 Eerdere afwijzing

Verwezen wordt naar een principebesluit van 20 juli 2015, waarin uitgangspunten zijn geformuleerd voor deze locatie. Het nu voorliggende plan voldoet niet aan deze uitgangspunten. Door in te stemmen met het plan wordt ongemotiveerd afgeweken van een eerder ingenomen standpunt.

Gemeentelijk standpunt

In onze brief van 20 juli 2015 hebben wij aangegeven hoe een invulling van deze locatie er mogelijk uit kan zien. Het is echter niet ons plan. Het is uiteindelijk aan de aanvrager om te bepalen wat hij indient en aan ons om te bepalen of hetgeen is ingediend ruimtelijk aanvaardbaar is. Voor een dergelijke locatie zijn er altijd verschillende ontwerpen mogelijk die leiden tot een ruimtelijk aanvaardbaar plan. En dit plan achten wij ruimtelijk aanvaardbaar.

4 Stedenbouwkundige opzet

Gesteld wordt dat het huidige plan niet voldoet aan het straatbeeld en vanwege de smallere woningen een verarming is voor de omgeving.

Gemeentelijke reactie

De ruime opzet van de Julianastraat is overgenomen; er worden twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd met flinke afstand tussen de woningen (9 à 10 meter) en een grote afstand tot de straat (rooilijn tot erfgrans voorkant is 7,1 meter). Het volume (korrelgrootte) van de nieuwe blokken sluit aan bij de bestaande woningen aan de Julianastraat en Wilhelminastraat, te weten 2 lagen met een kap en de introductie van een nieuwe kapvorm (schildkap) past juist in de wijk, gezien de diversiteit in kapvorm die met name terugkomt aan de Wilhelminastraat. De hoeveelheid parkeerplaatsen is ruim voldoende (minimaal 2 parkeerplaatsen per woning, incl. garage) en een strook van het plangebied wordt toegevoegd aan het openbare gebied waardoor een stoep aan de zijde van de Wilhelminastraat wordt gerealiseerd.

Het voorliggende ontwerp is een doelmatig ontworpen ruimte waarbij zoveel mogelijk de synergie is gezocht tussen (steden-)bouwkundige kwaliteit van de Julianastraat en de Wilhelminastraat en de vraag uit de markt.

5 Belangen cliënt

De waarde van de woning van cliënt zal dalen als gevolg van het plan. Daarnaast is cliënt van mening dat (mede gelet op de situering van de beoogde parkeerplekken en het toegenomen aantal woningen) hij meer verlies aan woongenot en privacy zal hebben nu er meer bewoners komen.

Gemeentelijk standpunt

Indien sprake is van een waardedaling van de woning kan hiervoor te zijner tijd een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Voor het overige zijn wij van oordeel dat het plan, mede gezien de ligging in een bestaande woonwijk geen onevenredige aantasting van woongenot en privacy tot gevolg heeft.

Inspraakreactie 3

Datum: 30 juni 2016, ontvangen 1 juli 2016

Documentnummer: I16.051941

1 Aantal woningen

Onder verwijzing naar het principeverzoek en onze schriftelijke reactie hierop van 20 juli 2015, wordt de vraag gesteld waarom nu toch medewerking wordt verleend aan een plan voor zes woningen.

Gemeentelijk standpunt

Het huidige plan voor 6 woningen in de vorm van 3 dubbele woningen voldoet aan een concrete behoefte. Dit type woningen aan bij de huidige behoefte die met name ontstaat bij starters en doorstromers. Verder wordt verwezen naar de punten 3 en 4 van inspraakreactie 2.

2 Kaders

Gesteld wordt dat de reeds bestaande twee-onder-één-kappers rondom het plan en met name gesitueerd in de Julianastraat een blokbreedte van 14,4 meter voor het hoofdgebouw. Het huidige bouwplan kent geen definitieve kaders. Gevraagd wordt om de kaders vast te stellen.

Gemeentelijk standpunt

De kaders worden gevormd door het bestemmingsplan. Hierin zijn geen aanvullende bepalingen opgenomen ten aanzien van de breedte van woningen en wij zien geen aanleiding om dit alsnog te doen.

3 Voltooiing Alexanderhof

Reclamant stelt dat er een mogelijkheid bestaat om het huidige Alexanderhof te voltooien door eenzelfde type seniorenwoning hier te positioneren. Deze mogelijkheid is niet onderzocht.

Gemeentelijk standpunt

Zoals eerder gesteld zijn er altijd meerdere manieren om een inbreidingslocatie op een passende wijze in te vullen. Dat er eventueel ook alternatieven mogelijk zijn maakt niet dat het voorliggende plan, dat naar ons oordeel ook ruimtelijk aanvaardbaar is, geen doorgang zou kunnen vinden.

3. WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN VOORONTWERP

Ten opzichte van het ter inzage gelegde voorontwerp worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

1. De toelichting is geactualiseerd ten aanzien van de op 13 juli 2016 vastgestelde Woonvisie 2016+.
2. De stedenbouwkundige motivering van de gekozen planopzet is uitgebreid.
3. In de plantoelichting is duidelijker naar voren gebracht dat het plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is, zoals bedoeld in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Verkeer	10
Artikel 4	Wonen	12
Artikel 5	Waarde - Archeologie	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 6	Anti-dubbelregel	19
Artikel 7	Algemene bouwregels	20
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 10	Overige regels	23
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	24
Artikel 11	Overgangsrecht	24
Artikel 12	Slotregel	25
Bijlage bij de regels		26
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	27

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Tubbergen, Amaliahof' met identificatienummer NL.IMRO.0183.150988-ow01 van de gemeente Tubbergen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 (hoek)erker:

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

1.4 aan-huis-verbonden bedrijf:

het uitoefenen van kleinschalige 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;

1.5 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;

1.6 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;

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde gebaseerd op de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage

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

1.11 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;

1.12 bedrijf:

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

1.13 bestaand:

- a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet aanwezige bouwwerken en werkzaamheden:
 - 1. bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan;
 - 2. aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende bouwvergunning;
- b. ten aanzien van het overige gebruik:
 - 1. bestaand ten tijde van het van kracht worden van dit plan;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdebouw 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 hoofdebouw. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdebouw;

1.17 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;

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van een zolder en vliering;

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

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

1.23 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;

1.24 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;

1.25 dak:

iedere vorm van bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 detailhandel:

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

1.27 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.28 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.29 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.30 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 het hoofdgebouw;

1.31 erotisch getinte vermaakfunctie:

een vermaakfunctie, 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;

1.32 evenement:

een (jaarlijks) terugkerende meerdaagse gebeurtenis, gericht op een groot publiek, met betrekking tot sport, muziek, ontspanning en cultuur;

1.33 extensief dagrecreatief medegebruik:

een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, vissen, picknicken, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

1.34 gebouw:

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

1.35 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 belangrijkste is;

1.36 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;

1.37 inwoning:

wonen in een (ondergeschikt) deel van een woning als medegebruiker van het pand;

1.38 jongeren ontmoetingsplek:

een openbare voorziening voor jongeren met een zitgelegenheid en een beschutting tegen regen en wind;

1.39 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;

1.40 kantoor:

een ruimte of complex dat, door indeling en inrichting is gebouwd en/of geschikt is voor administratie, zakelijke of maatschappelijke dienstverlening;

1.41 kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, niet te gebruiken als woonruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 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 landschappelijke waarden:

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied;

1.45 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.46 meetverschil:

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

1.47 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;

1.48 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;

1.49 ondergeschikte horeca

het in verband met een andere hoofdactiviteit op een perceel verstrekken van eten en drinken tegen betaling voor gebruik ter plaatse in die mate dat duidelijk herkenbaar is dat die hoofdactiviteit de kernactiviteit is die op het perceel plaats vindt en het verstrekken van dat eten en drinken alleen plaats vindt als beperkt en ondergeschikt onderdeel van en voortvloeiende uit de hoofdactiviteit;

1.50 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;

1.51 prostitutie:

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

1.52 prostitutiebedrijf:

een gebouw, voer- of vaarttuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie;

1.53 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische- of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.54 standplaats voor ambulante handel

de voor publiek toegankelijke en in de open lucht gelegen plaatsen waar met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel bedrijfsmatig goederen te koop worden aangeboden, goederen worden verstrekt of diensten worden verleend;

1.55 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.56 verdieping(en):

de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlagen gelegen is/zijn;

1.57 voorgevelrooilijn:

de begrenzing van het bouwvlak, waarop de voorgevel van het hoofdgebouw is georiënteerd, alsmede het verlengde daarvan;

1.58 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;

1.59 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;

1.60 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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 terrein 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 ($^{\circ}$).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. straatmeubilair;
- d. terrassen;
- e. evenementen;
- f. kunstwerken;
- g. kunstobjecten;
- h. markten en standplaatsen voor ambulante handel;
- i. speelvoorzieningen
- j. groenvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ten behoeve van afvoer, (tijdelijke)berging en infiltratie van (hemel)water;
- m. tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van kunstwerken, kunstobjecten of speeltoestellen mag ten hoogste 5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 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 opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het bedrijfsmatig gebruiken van de gronden.

3.4.2 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende regels:

- a. evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. het aantal evenementen mag niet meer bedragen dan 3 per kalenderjaar;
- c. het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Jongeren ontmoetingsplekken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 teneinde jongeren ontmoetingsplekken toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- b. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 25 m² per gebouw;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

3.5.2 Evenementen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.4.2 teneinde het tijdelijk gebruik van gronden voor langdurige evenementen toe te kunnen staan, mits:

- a. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is waardoor er geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat;
- b. de aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn; dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden;
- d. het woon- en leefklimaat en de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabij gelegen gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. speelvoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 4.1.

4.2.2 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. de afstand van een woning tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen, met dien verstande dat deze afstand 0 m mag bedragen aan die zijde waar dat noodzakelijk is voor aaneengebouwde of half vrijstaande woningen;
- d. hoofdgebouwen worden vrijstaand, dan wel twee aaneen gebouwd;
- 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. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag ten hoogste het aangegeven aantal woningen worden gebouwd;
- h. de dakhelling bedraagt ten minste 18 graden en ten hoogste 70 graden.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

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 ten hoogste 85 m² 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 verdiepingvloer mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk dient ten minste 1 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- f. 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 verdiepingvloer 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 perceelsgrens niet van toepassing;
 - 6. ten hoogste 1 (hoek)erker per voorgevel van een woning toegestaan.

4.2.4 *Bijbehorende bouwwerken bij hoekperceel*

In afwijking van het bepaalde in sublid 4.2.3 onder b mag bij een hoekperceel voor één van de twee naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan bebouwing opgericht worden, met dien verstande dat:

- a. een bijbehorend bouwwerk voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd, mits:
 - 1. het een hoeksituatie betreft waarbij sprake is van twee naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw;
 - 2. 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;
 - 3. ten hoogste één naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt overschreden, welke gezien de ligging niet als een logische voorgevelrooilijn kan worden aangemerkt.

4.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte 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.

4.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afstand perceel hoofdgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.2.2 onder d en toestaan dat de afstand van een hoofdgebouw tot één van de zijdelingse perceelgrenzen wordt verkleind, met dien verstande dat:

- a. de afstand mag worden verkleind tot 0 m;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 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 in lid 4.1 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;

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Aan-huis-verbonden-beroep

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.5.1 onder a in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden-beroep, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepsactiviteit;
- b. het beroep dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend;
- c. 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;
- d. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. het geen horeca-activiteiten en/of prostitutieactiviteiten en/of detailhandel betreft;
- f. er geen buitenopslag plaatsvindt;
- g. opslag vindt uitsluitend binnen de woning en de daarbij behorende bouwwerken plaats.

4.6.2 Aan-huis-verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.5.1 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 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 bijbehorende bouwwerk, 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 bijbehorende bouwwerken 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.

4.6.3 Bed-and-breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.5.1 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.

4.6.4 Inwoning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.5.1 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 hoeft 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.

4.6.5 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.5.1 onder f in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg, mits:

- a. er aantoonbaar sprake is van een zorgbehoefte, welke tijdelijk van aard is;
- b. er sprake blijft van één huishouden;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt binnen de bestaande bebouwingmogelijkheden gerealiseerd;
- e. er ontstaat geen zelfstandige woning;
- f. er mag geen extra ontsluitingsmogelijkheid op de openbare weg worden gemaakt;
- g. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijzigen bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat het bouwvlak wordt vergroot of gewijzigd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 25% van het bestemmingsvlak bedraagt met een maximum van 150 m² per perceel;
- b. de uitbreiding plaatsvindt achter de voorgevelrooilijn;
- c. het bestaande hoofdgebouw binnen het te vergroten of te wijzigen bouwvlak blijft liggen;
- d. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 3 m bedraagt;
- e. de afstand van het hoofdgebouw tot de achterperceelgrens ten minste 8 m bedraagt;
- f. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- g. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.7.2 Vermeerderen aantal woningen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' wijzigen en het totaal toegestaan aantal woningen binnen het aanduidingsvlak vermeerderen met ten hoogste 8, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bouwregels zoals bepaald in lid 4.2 zijn van overeenkomstige toepassing, met uitzondering van het bepaalde in lid 4.2.2 onder g teneinde het toegestane maximum aantal woningen te vermeerderen met ten hoogste 8;
- b. aangetoond dient te worden dat de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde niet wordt overschreden;
- c. de woningbouw dient qua aantal te passen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering;
- d. de belangen van in de omgeving en/of ter plaatse aanwezige functies en waarden mogen niet in onevenredige mate worden geschaad.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van en onderzoek naar aanwezig of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwen

Op de tot 'Waarde - Archeologie' bestemde gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de andere bestemmingen is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd.

5.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 5.2.1 is niet van toepassing op:

- a. bouwwerken en -projecten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische waarde' met een oppervlakte van niet meer dan 100 m², waarbij de bodem niet op een grotere diepte dan 0,5 m zal kunnen worden verstoord;
- b. bouwwerken en -projecten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachtingswaarde' met een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m², waarbij de bodem niet op een grotere diepte dan 0,4 m zal kunnen worden verstoord;
- c. bouwwerken en -projecten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachtingswaarde' met een oppervlakte van niet meer dan 5.000 m², waarbij de bodem niet op een grotere diepte dan 0,4 m zal kunnen worden verstoord;
- d. bouwprojecten waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied.

5.3.2 Afwegingskader

Een in sublid 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden, die blijkens de aanvraag (zullen) worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het toestaan van de afwijking zullen worden verstoord, waarbij een of meerdere van de volgende voorwaarden kunnen worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.3.3 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in sublid 5.3.1 kan een vergunning worden verleend indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt gebruikt.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen en verbreden van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd.

5.4.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 5.4.1 is niet vereist voor:

- a. werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van dit plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c. werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden die de archeologische waarden niet onevenredig aantasten, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden, die blijkens de aanvraag (zuilen) worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- d. werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische waarde' met een oppervlakte van niet meer dan 100 m², en waarbij dit niet leidt tot het verstoren van de bodem tot dieper dan 0,5 m;
- e. werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachtingswaarde' met een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m², en waarbij dit niet leidt tot het verstoren van de bodem tot dieper dan 0,4 m;
- f. werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachtingswaarde' met een oppervlakte van niet meer dan 5.000 m², en waarbij dit niet leidt tot het verstoren van de bodem tot dieper dan 0,4 m;
- g. werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is.

5.4.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 5.4.1 kan slechts worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande maatvoering

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, dakhelling, bebouwingspercentage, inhoud en/of afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van met vergunning tot stand gekomen bouwwerken, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, dakhelling, bebouwingspercentage, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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, een erotisch getinte vermaaksfunctie en/of prostitutiebedrijf;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken maatvoering

9.1.1 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.

9.1.2 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.

9.1.3 Profiel weg

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken in die zin dat het beloop of het profiel van de wegen of de aansluiting van de wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of de intensiteit daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking niet meer dan 2,5 m bedraagt.

9.1.4 Bouwhoogte bouwwerken geen gebouwen 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. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- 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;
- e. de bouwhoogte van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten mag worden vergroot tot ten hoogste 40 m, mits:
 1. de noodzaak tot plaatsing wordt aangetoond;
 2. de te plaatsen mast (deels) door bomen gecamoufleerd wordt dan wel dat bij de plaatsing wordt aangesloten bij bestaande gebouwen en andere verticale elementen;
 3. door middel van een landschapsplan aansluiting wordt gezocht bij de omliggende omgeving en/of landschapselementen;
 4. het principe van site-sharing wordt toegepast;
 5. door de plaatsing de beeldkwaliteit van de omgeving niet wordt verstoord;
 6. er afstemming plaatsvindt met de Nota GSM-UMTS installaties.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren en laden/lossen

10.1.1 Parkeergelegenheid

Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen geldt de regel dat de inrichting van gronden zodanig met plaatsvinden dat er voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd. Dat voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

10.1.2 Afmetingen parkeerplaatsen

De in het eerste lid 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:

- a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,50 meter bij 5,00 meter in geval van haaks en gestoken parkeren en 2,00 meter bij 5,50 meter bij langs parkeren bedragen;
- b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst, ten minste 3,50 meter bij 5,00 meter bedragen.

10.1.3 Laden en lossen

Indien het gebruik van een terrein of de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

10.1.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste en het derde lid:

- a. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- c. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de afmetingen in het tweede lid indien de feitelijke inrichting daartoe aanleiding geeft.

10.1.5 Specifieke gebruiksregels

Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in het eerste en derde lid dienen na de realisering in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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 voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, 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 gedaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder 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.

11.2 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 onder 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 onder 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. Het bepaalde onder 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan Tubbergen, Amaliahof.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van:

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID					
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN								
1052	2	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	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 m ²	30	10	30		10	30	2	
10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	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 reproductie en zetten	30	0	10		10	30	2	
1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30		10	30	D 2	
182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0	10	1	

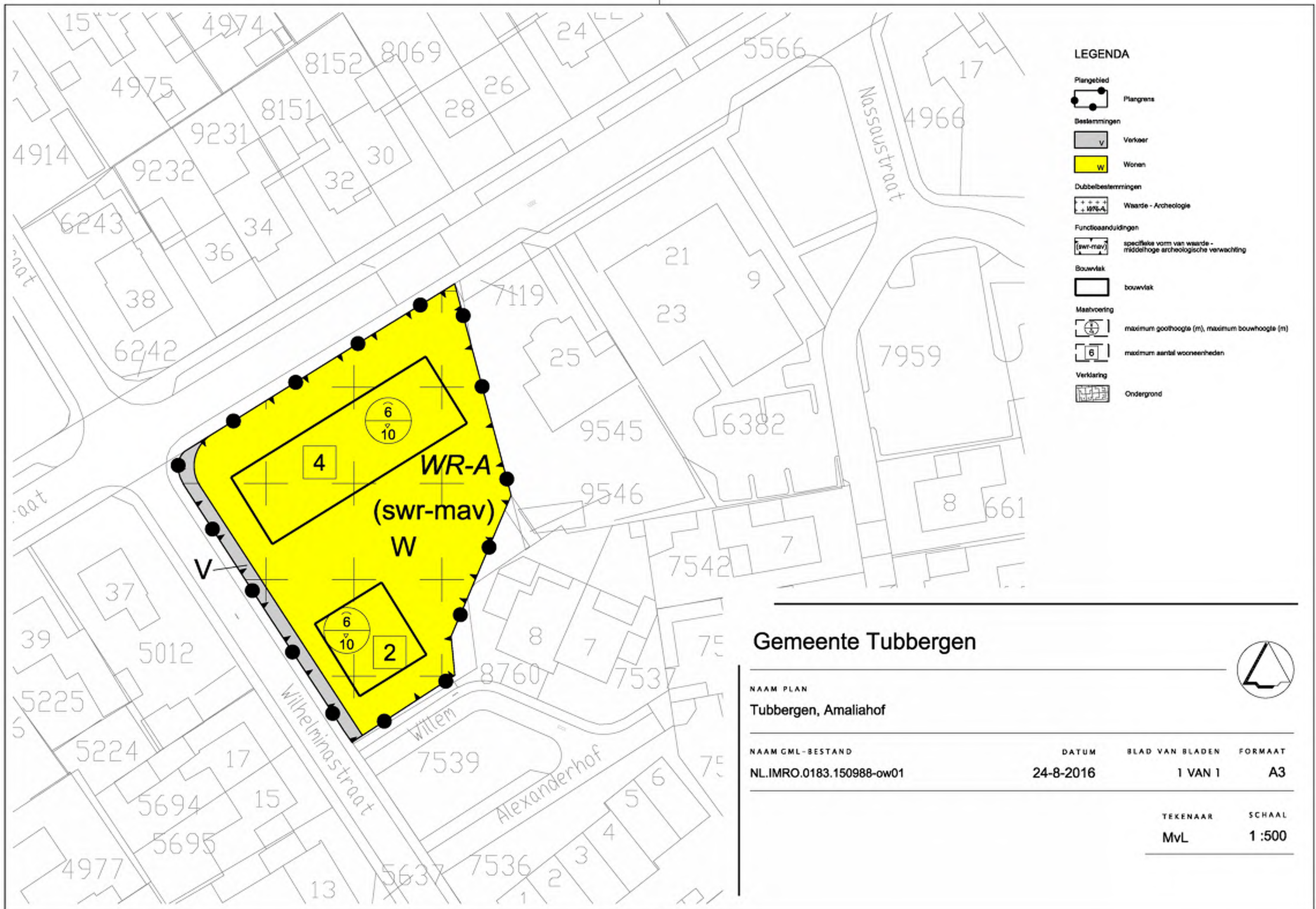
20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN							
2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:							
2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN							
232, 234	0	Aardewerkfabrieken:							
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS							
26, 28, 33	A	Kantoor machines- 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 m ²	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 m ²	0	10	30		10	30	2
46735	4	zand en grind:							
46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	0	10	30		0	30	2
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:							

4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	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	30	R	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



LEGENDA

- Plangebied
 - Plan grens
- Bestemmingen
 - Verkeer
 - Wonen
- Dubbelbestemmingen
 - Waarde - Archeologie
- Functieaanduidingen
 - specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting
- Bouwvlak
 - bouwvlak
- Maatvoering
 - maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
 - maximum aantal wooneenheden
- Verklaring
 - Ondergrond

Gemeente Tubbergen



NAAM PLAN
Tubbergen, Amaliahof

NAAM GML-BESTAND	DATUM	BLAD VAN BLADEN	FORMAAT
NL.IMRO.0183.150988-ow01	24-8-2016	1 VAN 1	A3

TEKENAAR	SCHAAL
MvL	1 : 500