



# **Bestemmingsplan Albergen, Ootmarsumseweg 168**

**Status: vastgesteld**



Status: vastgesteld

Datum:

IMRO-Code: NL.IMRO.0183.ALBBPOOTMARSWEG168-  
VG01

Auteur(s):



**Albergen, Ootmarsumseweg 168**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 De bij het plan behorende stukken	5
1.4 Geldend bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk2 Huidigesituatie</b>	<b>9</b>
2.1 Albergen	9
2.2 Huidige situatie plangebied	9
<b>Hoofdstuk3 Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
3.1 Gewenste ontwikkeling	11
3.2 Verkeer en parkeren	14
<b>Hoofdstuk4 Beleidskader</b>	<b>17</b>
4.1 Rijksbeleid	17
4.2 Provinciaal beleid	19
4.3 Regionaal beleid	24
4.4 Gemeentelijk beleid	26
<b>Hoofdstuk5 Milieu-en omgevingsaspecten</b>	<b>33</b>
5.1 Geluid	33
5.2 Bodem	34
5.3 Luchtkwaliteit	35
5.4 Externe veiligheid	36
5.5 Bedrijven en milieuzonering	37
5.6 Ecologie	40
5.7 Archeologie en cultuurhistorie	41
5.8 Water	44
5.9 Besluit milieueffectrapportage	46
<b>Hoofdstuk6 Juridischeaspecten en planverantwoording</b>	<b>49</b>
6.1 Inleiding	49
6.2 Opbouw van de regels	49
6.3 Bestemmingen	50
6.4 Parkeerregeling	50
<b>Hoofdstuk7 Economischeuitvoerbaarheid</b>	<b>53</b>
<b>Hoofdstuk8 Vooroverleg en inspraak</b>	<b>55</b>
8.1 Vooroverleg	55
8.2 Inspraak	55
8.3 Zienswijzen	55

# Toelichting



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Ootmarsumseweg 168 te Albergen, op de hoek met de Philippus Robbenstraat, bevindt zich het perceel van voormalig cafetaria Miets. Sinds een aantal jaar wordt er geen cafetaria meer geëxploiteerd. Het pand staat hierdoor geruime tijd leeg. Door de leegstand wordt het pand niet meer onderhouden, waardoor het op dit moment een enigszins vervallen en verwaarloosde indruk wekt.

Initiatiefnemer is voornemens de locatie te herontwikkelen met woningbouw. Concreet gaat het om 15 appartementen.

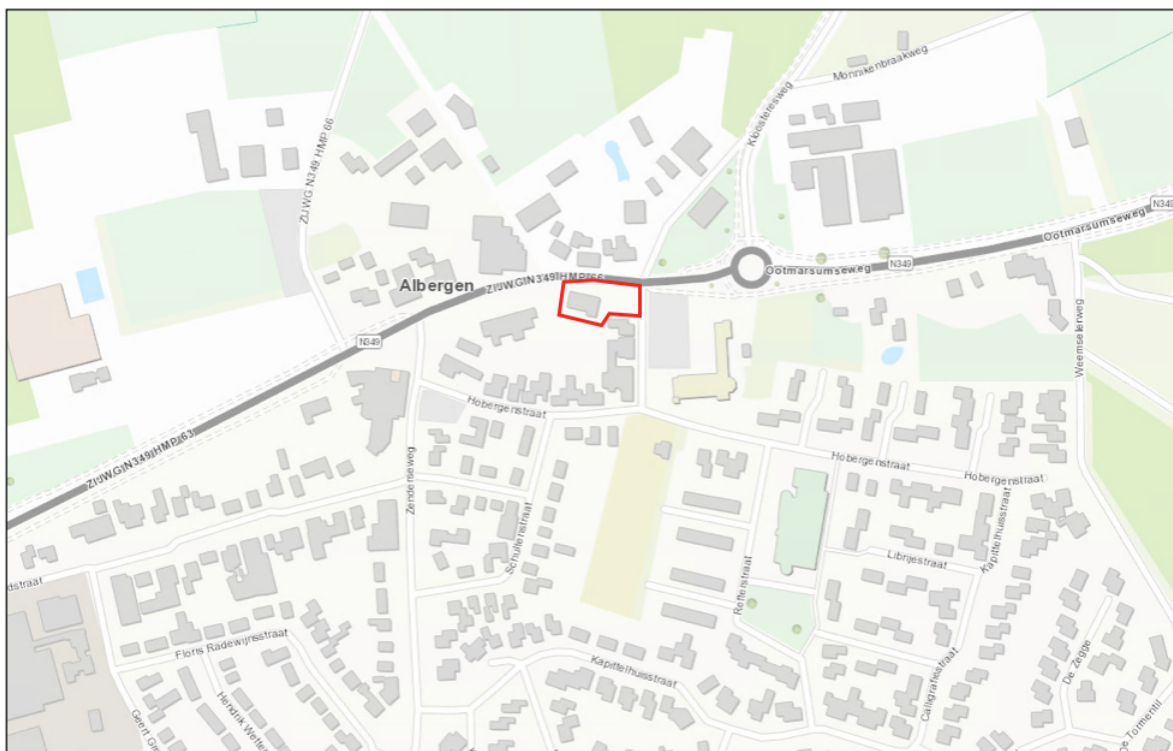
Onderhavig initiatief is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, aangezien de locatie grotendeels is voorzien van een horecabestemming en deels van een bedrijfsbestemming. Dit maakt een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente Tubbergen heeft hier inmiddels een positief principebesluit over genomen (d.d. 14 juni 2019).

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend planologisch regime. Aangetoond zal worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan de Ootmarsumseweg 168, liggend in het centrum van Albergen. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Tubbergen, sectie H, perceelnummer 7240.

In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Albergen weergegeven. Met de rode omlijning is de indicatieve begrenzing van het plangebied aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in de kern Albergen (Bron: ArcGIS)

## 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Albergen, Ootmarsumseweg 168" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0183.ALBBOOTMARSWEG168-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen)

Op de verbeelding zijn de bestemmingen binnen het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De



toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan, maar maakt geen onderdeel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

## 1.4 Geldend bestemmingsplan

### 1.4.1 Algemeen

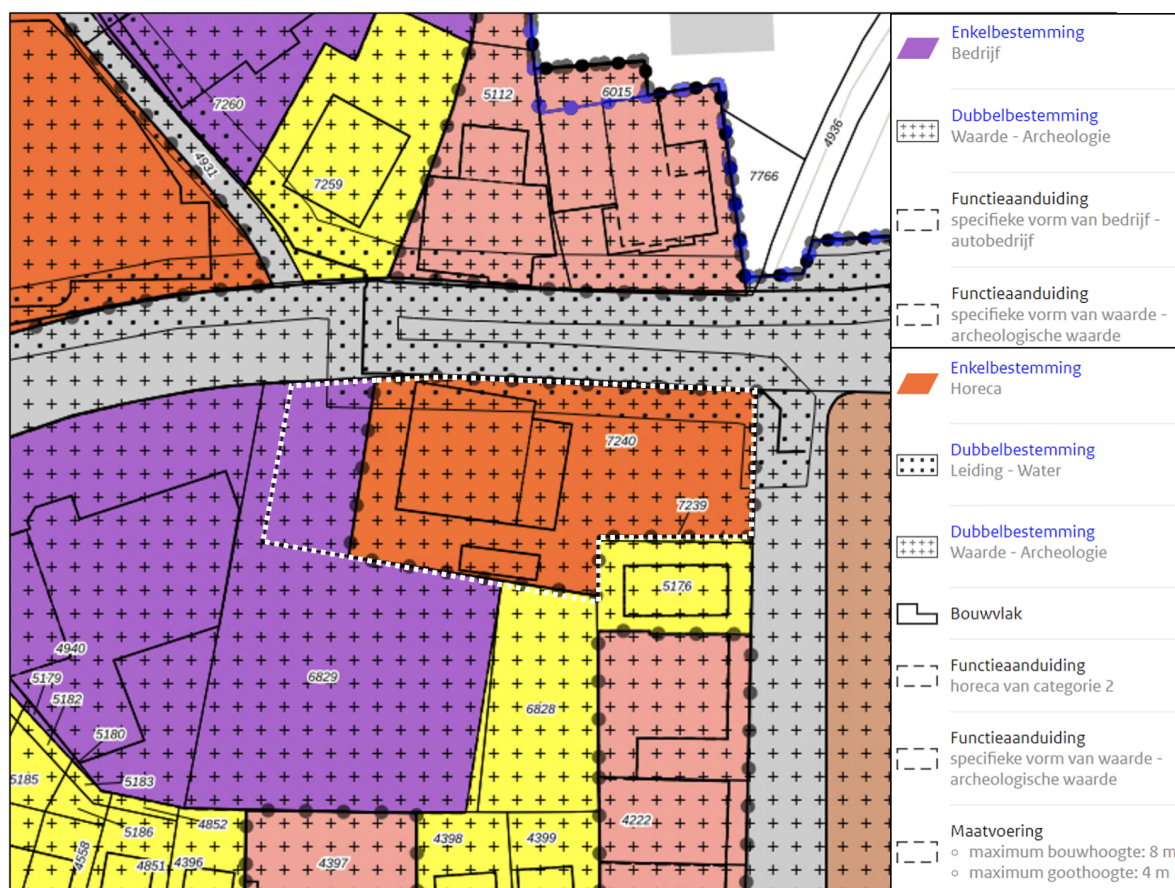
Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Albergen en Geesteren". Verder ligt het plangebied binnen de grenzen het (veeg)bestemmingsplan "Kernen gemeente Tubbergen", het bestemmingsplan "Grote kernen, herziening bijgebouwenregeling", het facetbestemmingsplan "Parkeren Tubbergen", het "Parapluplan woningen in centrum dorpskernen" en het "(veeg)bestemmingsplan kernen gemeente Tubbergen".

In dit kader is met name het bestemmingsplan "Albergen en Geesteren" van belang.

Op basis van het geldende bestemmingsplan gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming 'Horeca';
- Enkelbestemming 'Bedrijf';
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie';
- Dubbelbestemming 'Leiding – Water' (deels);
- Functieaanduiding: horeca tot categorie 2;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van waarde – archeologische waarde;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van detailhandel - standplaats (op basis van het veegpan).

Binnen het bestemmingsplan zijn twee bouwvlakken opgenomen, waarin een maatvoering is opgenomen. Hierna is in afbeelding 1.2 een uitsnede van het geldende bestemmingsplan opgenomen, waarop het plangebied met witte omlijnning is aangeduid.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Tubbergen' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.4.2 Beschrijvingbestemming

#### 'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven zoals opgenomen in de in de bijlage van de

regels opgenomen bedrijven in categorie 1 of 2. Voor deze locatie is tevens specifiek een autobedrijf en een verkooppunt van brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen toegestaan. Daarnaast zijn ondergeschikte functies zoals niet-zelfstandige kantoren, groen- en nutsvoorzieningen, water(huishoudkundige voorzieningen), parkeervoorzieningen, wegen, paden, tuinen, erven en terreinen toegestaan.

#### **'Horeca'**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven en wonen, voor zover het de tweede en/of hogere bouwlaag betreft. In dit geval is de locatie specifiek bestemd voor horecabedrijven in categorie 2 van de in de bijlage van het geldende bestemmingsplan opgenomen 'Staat van Horeca-activiteiten'. Daarnaast zijn ondergeschikt onder andere speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water(huishoudkundige) voorzieningen, parkeervoorzieningen, wegen en paden en tuinen, erven en terreinen toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend in de daarvoor opgenomen bouwvlakken worden gebouwd, met inachtneming van de opgenomen maatvoeringen.

#### **'Waarde - Archeologie'**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. De opgenomen functieaanduiding geeft aan welke onderzoeksgrenzen gelden voor archeologisch onderzoek.

#### **'Leiding- Water'**

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van water met de daarbij behorende belemmeringstrook.

### **1.4.3 Strijdigheid**

Op basis van het geldende bestemmingsplan is binnen de horecabestemming wonen uitsluitend mogelijk op de verdiepingen, binnen de daarvoor opgenomen bouwvlakken. Ter plaatse van de bedrijfsbestemming zijn woningen niet toegestaan. Onderhavig plan is dan ook strijdig, gezien het gaat om appartementen op zowel de begane grond als op de verdieping. Tevens worden de grenzen van de bouwvlakken overschreden. Tot slot komen er ook binnen de bedrijfsbestemmingen woningen met bijbehorende functies.

Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

## **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 3 is de beschrijving van het voorgenomen plan opgenomen. Hoofdstuk 4 behandelt het relevante beleid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 gaat in op bestemmingsplansystematiek en licht de bestemmingen toe. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan toegelicht, gevolgd door de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 8.



# Hoofdstuk 2 Huidige situatie

## 2.1 Albergen

Albergen wordt voor het eerst genoemd in het jaar 933 onder de naam Alberge. Al vroeg kreeg Albergen bekendheid door het Sint-Antoniusklooster dat er werd gesticht. Het initiatief hiervoor werd genomen door een Zwolse rector in 1405 die enkele bouwmeesters naar het Twentse dorp zond. Hendrik Wetter legde een jaar later de basis voor het kloosterleven in Albergen. Men had destijds de beschikking over zeven hectare grond en verwierf daarnaast ook verschillende boerderijen, zowel in de naaste omgeving als op grotere afstand. In de periode van 1611 tot 1721, tussentijds rond 1672 is er kortstondig nog een prior aanwezig, zijn er geen kloosterlingen meer aanwezig in Albergen. In 1721 heeft een openbare verkoop van het klooster, althans wat er van over was, plaats. In 1725 brak in de restanten van het klooster brand uit. Nu herinneren alleen nog een paar straatnamen aan het kloosterleven in Albergen.

Op de fundamenten van de kloosterkerk is een nieuwe kerk gebouwd die in 1787 in gebruik is genomen. Rond het eind van de Eerste Wereldoorlog onderging deze kerk, de zoveelste verbouwing en uitbreiding en ontleende daaraan de naam het 'Witte kerkje'. In die tijd liep de Brakenweg nog dwars door de heide, was het Weemselerveld nog een woestenij en was de Dijnsel een gebied van bos, heide en door houtwallen omsloten kleine weilandjes. (Bron: Dorpsplan Albergen 2006/ Stichting Heemkunde Albergen/Harbrinkhoek).

Albergen kent geen historisch centrum. De oudste bebouwing in de kern is met name gelegen langs de oude dorpslinten. Net als veel dorpen in die tijd is Albergen vanaf de jaren '50 fors gegroeid qua woonbebouwing. Hierbij is Albergen qua woonbebouwing vanaf de Ootmarsumseweg steeds in zuidoostelijke richting gegroeid waarbij een uitloper van woningbouw in de jaren '70 de huidige Kapittelhuisstraat heeft bereikt.

## 2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van de kern Albergen en wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door respectievelijk de Ootmarsumseweg en de Philippus Robbenstraat. Aan de zuidzijde ligt een woonperceel. Tot slot ligt er aan de westzijde een benzineservicestation.

Momenteel staat binnen het plangebied het leegstaande pand van de voormalige cafetaria. Aan de zuidzijde van dit gebouw is een achterterrein met een eveneens leegstaand bijgebouw gelegen. De rest van het perceel is in gebruik als parkeerterrein. Met een luchtfoto en straatbeelden is de huidige situatie op het perceel in beeld gebracht (afbeelding 2.1 tot 2.3).



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld vanaf de westzijde (Bron: Google streetview)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld vanaf de oostzijde (Bron: Google streetview)

# Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

## 3.1 Gewenste ontwikkeling

### 3.1.1 Algemeen

De aanleiding voor het voornemen is tweeledig. Enerzijds wil men door het transformeren van het verpauperde terrein en pand het centrum op een beeldbepalende plek van Albergen een kwaliteitsimpuls geven. Anderzijds wil men voorzien in de lokale woonbehoefte voor met name starters en senioren.

In totaal worden er 15 appartementen gerealiseerd, waarbij het gaat om woningen voor met name starters en senioren. Het westelijke gebouw is met name bestemd voor starters. Het oostelijke gebouw is met name gericht op senioren. De appartementen worden verdeeld over twee gebouwen van drie bouwlagen. De gebouwen worden met een kap afgedekt. De gebouwen worden voorzien van een lift. Het oostelijke gebouw krijgt een hoogte van maximaal 12,1 m, voor het westelijk gebouw is dit 10,5 m.

In de gebouwen wordt veel variatie in beeldkwaliteit gerealiseerd. Deze variatie komt zowel terug in het kleurgebruik als positionering en kapvorm. Op deze manier wordt een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling gerealiseerd.

Tussen de gebouwen ligt een centraal binnenterrein, waar bergingen en een parkeerruimte gerealiseerd zal worden. Ook worden er aan de westzijde van het westelijk gebouw en aan de oostzijde van het oostelijk gebouw parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige ruimte zal overwegend groen ingericht worden. Ten westen van het westelijke gebouw loopt een pad naar een achtergelegen perceel. Om dit perceel te kunnen bereiken, wordt er recht van overpad verleend.

De appartementen worden voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via twee in- en uitritten op de Ootmarsumseweg. Tevens komt er een fiets/wandelpad in de richting van de Philippus Robbenstraat.

In de volgende afbeeldingen zijn achtereenvolgens plattegronden en impressies van het gewenste plan opgenomen. In afbeelding 3.4 is een uitsnede van het schetsontwerp ten aanzien van de waterhuishouding weergegeven. Hierop staat tevens de juiste maatvoering van de parkeerplaatsen weergegeven.



Afbeelding 3.1 Impressie gewenste ontwikkeling (Bron: Building Design)



straatbeeld

nieuw ontwerp



rechter zijgevel

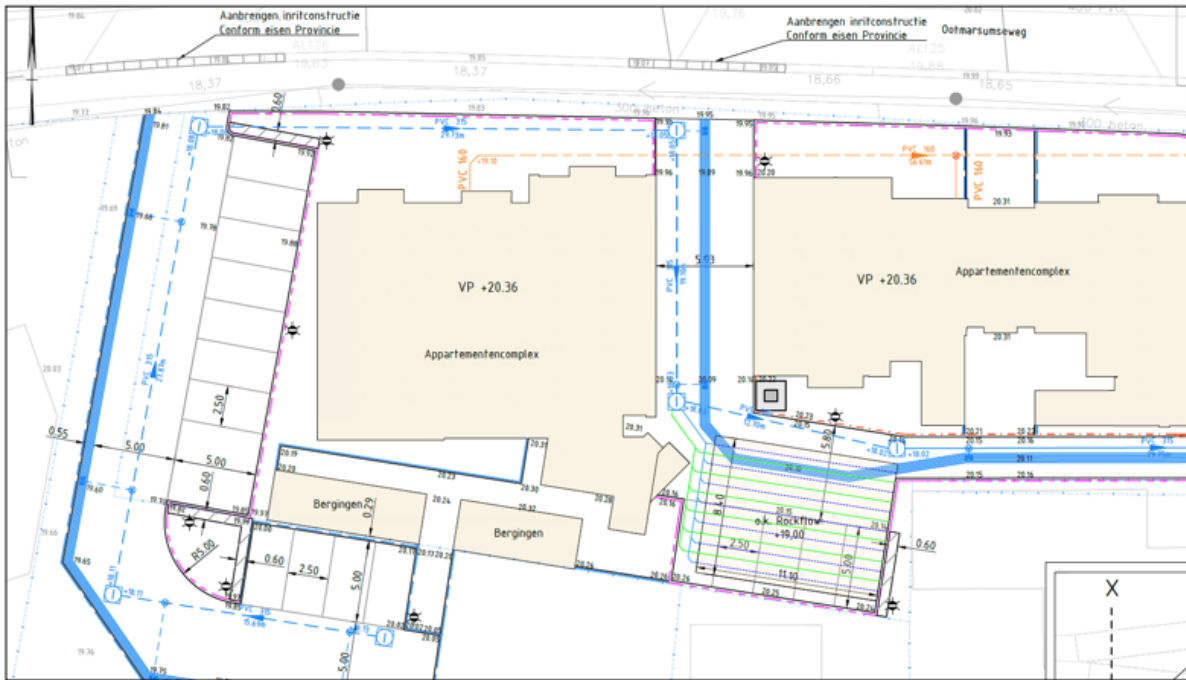
achtergevel

excl. stligpunt

Afbeelding 3.2 Impressie gewenste ontwikkeling (Bron: Building Design)



Afbeelding 3.3 Impressie gewenste situatie (Bron: Building Design)



Afbeelding 3.4 Overzicht schetsontwerp infra inclusief parkeerplaatsen (Bron: Smit Civiele techniek)

### 3.1.2 Landschappelijke aspecten

Het is van belang dat de ontwikkeling ook landschappelijk verantwoord ingepast wordt. Daarom is door N+L Landschapsonwerpers een landschapsplan opgesteld. Hierna is daar een uitsnede van opgenomen.





<b>1</b>	<b>Nieuw wooncomplex</b> <i>zie architectuur Building Design</i>
<b>2</b>	<b>Verhard terrein, logistiek &amp; parkeren</b> <i>verharding, type n.t.b.</i>
<b>3</b>	<b>Bomen (nieuw)</b> <i>Ginkgo biloba 'Fastigiata', Japanse notenboom</i> <i>Plantmaat 18-20cm handelsmaat</i> <i>Voorzien van ondergrondse bewortelingsconstructie onder naastliggende bestrating</i> <i>Plantplaats voorbereiden</i>
<b>4</b>	<b>Hagen (nieuw)</b> <i>Carpinus betulus, Haagbeuk</i> <i>Dubbel aangeplant, 7 per m1</i> <i>Plantmaat 80-100cm handelsmaat</i> <i>Plantvak voorbereiden</i>
<b>5</b>	<b>Sierborder (nieuw)</b> <i>Soorten n.t.b.</i> <i>Te denken valt aan diverse siergrassen en/of in combinatie met prairiebeplanting</i>
<b>6</b>	<b>Gazon (nieuw)</b>  <b>Aanvullende vereisten:</b> <i>- terrein opschonen (bodenvreemd materiaal/vervuiling/bouwafval verwijderen) vóórdat grondbewerking begint</i> <i>- verdichting van bodem door bouw ontstaan opheffen, indien nodig voorzien van schone teelaarde &amp; gt; diepte te bepalen door hovenier</i> <i>- plantgaten bomen voldoende ruim voorzien van goede grond/teelaarde en indien nodig juiste meststoffen etc.</i>

Afbeelding 3.5 Impressie landschappelijke inpassing (Bron: N+L Landschapsontwerpers)

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Tubbergen hanteert hiervoor de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren'. In deze notitie zijn geen kencijfers opgenomen ten aanzien verkeersgeneratie. Hiertoe wordt de rekentool van het CROW aangehouden.

Wat betreft het gebiedstype geldt voor de kern Albergen de ligging in de zone 'rest bebouwde kom'. De gemeente Tubbergen valt onder de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk'.

### 3.2.2 Verkeer

Op basis van bovenstaande uitgangspunten, de rekentool van het CROW (bestaand) en de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW (gewenst) zijn de bestaande verkeersgeneratie en de verkeersgeneratie die voorliggende ontwikkeling oplevert berekend.

#### Bestaande verkeersgeneratie

In de bestaande situatie is uitgegaan van een horecabedrijf (functie café/bar/cafetaria) met een bedrijfsvloeroppervlakte van 400 m<sup>2</sup> (uitgaande van de oppervlakte van het bouwvlak). Op basis van de genoemde uitgangspunten geldt voor een café/bar/cafetaria een verkeersgeneratie van 7 bewegingen per wekdagetmaal per 100 m<sup>2</sup>. In dit geval bedraagt dit dus 28 verkeersbewegingen.

#### Verkeersgeneratie nieuwe situatie

In dit geval wordt er uitgegaan van de functie 'Koop, appartement, midden'. Voor deze functie geldt een verkeersgeneratie van 6 verkeersbewegingen per appartement. Dit maakt in totaal 15\*6 = 90 verkeersbewegingen per wekdagetmaal.

#### Conclusie

Per saldo is er sprake van een toename van 80 verkeersbewegingen per wekdagetmaal. Het plangebied wordt op de Ootmarsumseweg ontsloten, welke een doorgaande verbindingsweg door Albergen vormt. Deze weg is van voldoende capaciteit om de extra verkeersgeneratie te kunnen verwerken. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmering op voor voorliggende ontwikkeling.

### **3.2.3 Parkeren**

In de nieuwe situatie worden er 15 appartementen gerealiseerd. Op basis van de gemeentelijke parkeernota gaat het om de functie 'appartement (<100 m<sup>2</sup>).

Op basis van bovenstaande uitgangspunten geldt voor de ontwikkeling een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per appartement. Dit maakt in totaal  $15 \times 1,6 = 24$  parkeerplaatsen.

Op eigen terrein wordt voorzien in de aanleg van 20 parkeerplaatsen. Er resteert daardoor een tekort van 4 parkeerplaatsen. Dit tekort kan worden opgevangen in het openbaar gebied.

Langs de Ootmarsumseweg liggen een aantal openbare parkeerplaatsen. Tevens is er naast de heilige Pancratiuskerk een groot parkeerterrein aanwezig. Met name van het terrein van de voormalige kerk (inmiddels in gebruik als kantoorruimte) kan gebruik worden gemaakt, aangezien dit terrein met name overdag wordt gebruikt. In de avonduren zal er voldoende ruimte beschikbaar zijn. Er is dan ook sprake van dubbelgebruik. Het gebruik zal worden vastgelegd in een huurovereenkomst tussen initiatiefnemer en eigenaar van dit parkeerterrein.

In Artikel 8 van de regels zijn ter waarborging bepalingen opgenomen, waarmee wordt verzekerd dat voor de gewenste ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

### **3.2.4 Conclusie**

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



# Hoofdstuk 4      Beleidskader

## 4.1    Rijksbeleid

### 4.1.1    Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

#### 4.1.1.1    Algemeen

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

#### 4.1.1.2    Vier prioriteiten

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

##### 1.    Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

##### 2.    Duurzaam economisch groeipotentieel

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

##### 3.    Sterke en gezonde steden en regio's

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

##### 4.    Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

#### 4.1.1.3    Afwegingsprincipes

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

1.    Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2.    Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en

belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;

3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

#### 4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

### 4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

### 4.1.3 Toetsing aan het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Voorliggend voornemen raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie.

#### "Ladder voor duurzame verstedelijking"

Wat de "Ladder voor duurzame verstedelijking" betreft is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet voorzien wordt in een woningbouwlocatie of andere stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4).

Voorliggend voornemen voorziet in 15 appartementen. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. In Bijlage 1 is de ladderonderbouwning uitgewerkt opgenomen. Hierna wordt samengevat ingegaan op de ladder.

#### Kwantitatieve behoefte

De in de Woonvisie 2021+ gekozen middellijn van de verschillende prognoses voorziet in een huishoudensontwikkeling die in totaal 640 woningen vraagt voor de komende 10 jaar. Een verdeling over de verschillende kernen laat zien dat in de kern Albergen behoefte is aan 125 extra woningen. Er zijn naast onderhavige woningbouwontwikkeling nog enkele woningontwikkelingen meer, te weten een tweetal verschillende inbreidingslocaties als particuliere initiatieven, waarbij per saldo 13 woningen worden toegevoegd, alsmede een gemeentelijk uitbreidingsplan met 45 grondgebonden woningen. Met dit bouwplan (15 appartementen) en 5 inmiddels gereed gemelde woningen, zullen in totaal 78 woningen worden gerealiseerd; dit past binnen de berekende additionele behoefte zoals die is berekend in de Woonvisie 2021+.

## Kwalitatieve behoefte

Ook in kwalitatieve zin voorziet het voorliggende plan in de concrete behoefte. Hiervoor is samen met de kern aan de hand van enquêtes en gesprekken met de specifieke doelgroepen de concrete behoefte van die doelgroepen nader in beeld gebracht.

De startersappartementen zijn met medewerking van de gemeente binnen de categorie goedkoop gehouden. De grootte van deze appartementen varieert van 50m<sup>2</sup> tot 75m<sup>2</sup> en een prijspeil van 203k tot 304k. De seniorenappartementen variëren tussen de 80m<sup>2</sup> en 95m<sup>2</sup> met een prijspeil tussen 319k en 379k. Met dit aanbod wordt voorzien in een deel van de concrete behoefte.

Behoeftte kan deels binnen bestaand stedelijk gebied worden ontwikkeld

De kern Albergen bevat enkele locaties die reeds ingezet zijn als inbreidingslocatie (zie hiervoor). Vanuit de kern is meermalen aangegeven dat er met name groepen starters de kern verlaten vanwege het gebrek aan mogelijkheden om op de woningmarkt te starten. Met de realisatie van de 9 startersappartementen op deze inbreidingslocatie, kan worden voorzien in een deel van de concrete behoefte van de starters. Ook wordt voorzien in de behoefte van ouderen aan appartementen.

### 4.1.4 Conclusietoetsing rijksbeleid

Het voornemen is in overeenstemming met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het plan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel vastgesteld. Op 1 mei 2017 zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

### 4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. 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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

### 4.2.3 Uitvoeringsmode Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

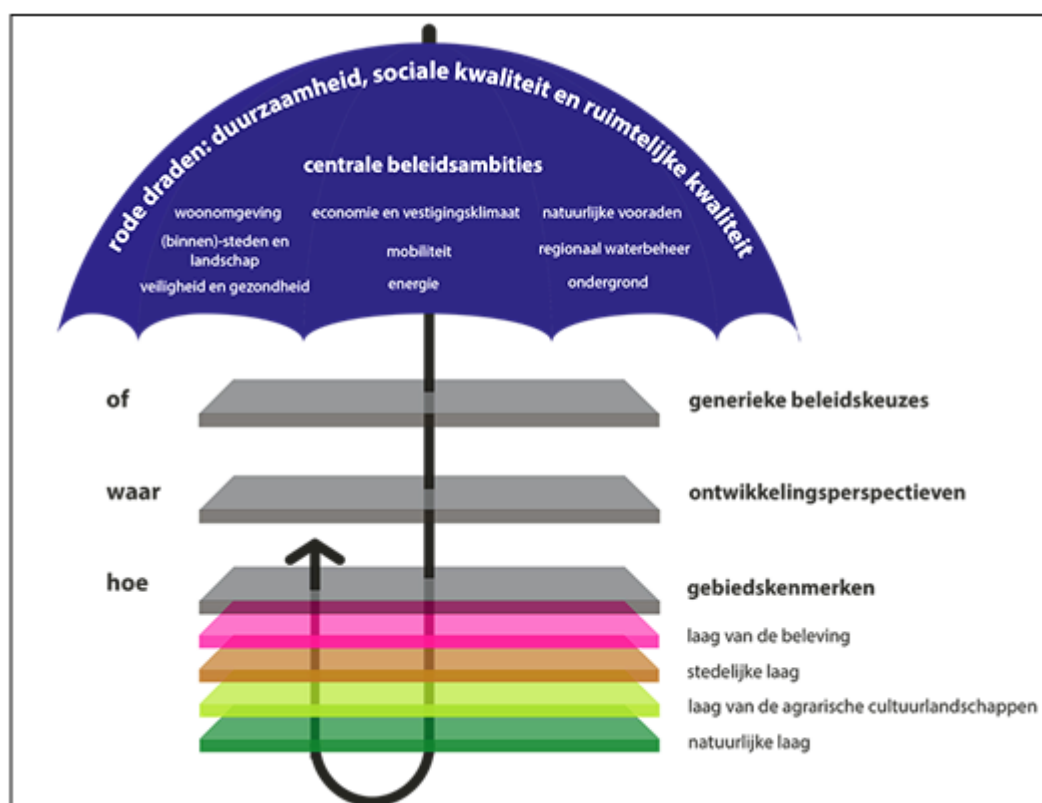
1. Of - generieke beleidskeuzes
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe - gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties - en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten - te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

#### 4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de - voor dat ontwikkelingsperspectief - geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

#### 4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

### 4.2.4 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.

#### 4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.2 (Principe van concentratie) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

#### **Artikel 2.1.2, lid 1: Principe van concentratie**

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggende ontwikkeling is in overeenstemming met de woningbehoefte binnen de regio Twente en de gemeente Tubbergen, zoals gebleken in paragraaf 4.1.3 en later eveneens blijkt uit paragraaf 4.3.1 en paragraaf 4.4.2. Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling voldoet aan de lokale behoefte van de bijzonder doelgroep starters en senioren op de woningmarkt. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat dit plan voldoet aan artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### **Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen**

##### Lid 1

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

##### Lid 2



In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.

### Lid 3

In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.

### Lid 4

De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Uit de gemeentelijk woonvisie (zie paragraaf 4.4.2 van deze toelichting) blijkt dat binnen de kern Albergen behoefte is aan 15 appartementen die gerealiseerd worden binnen voorliggende ontwikkeling. Deze woonvisie is opgesteld op basis van het actuele regionale beleid (zie paragraaf 4.3.1 van deze toelichting). De ontwikkeling is dan ook zowel in overeenstemming met de regionale als de gemeentelijke behoefte.

Gelet hierop wordt voldaan aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### 4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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

“Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken”

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en

aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

#### Toetsing van het initiatief aan de "Ontwikkelingsperspectieven"

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 15 appartementen op een transformatielocatie en sluit daarom aan bij de ambitie om ter plaatse, zowel kwantitatief als kwalitatief, te voorzien in de lokale woningbehoefte. De ontwikkeling vindt plaats op een locatie van een voormalige horecavoorziening binnen de kern Albergen, waardoor geen uitbreiding van de kern noodzakelijk is. Bovendien wordt aan het centrumgebied van Albergen een aanzienlijke kwaliteitsimpuls gegeven. De te realiseren woningen passen tot slot vanwege het ontwerp en de gestelde randvoorwaarden van de gemeente, zowel vanuit stedenbouwkundig als vanuit functioneel oogpunt, goed in de nabije omgeving. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

#### 4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

##### 1. De 'Stedelijke laag'

In de "Stedelijke laag" ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten.

Het plangebied bevindt zich in de gebiedstypen "Woonwijken 1955 - nu", dit is in afbeelding 4.3 weergegeven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede Stedelijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

"Woonwijken 1955 – nu"

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Als ontwikkelingen plaats vinden de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

Het realiseren van de woningbouwontwikkeling ter plaatse van het plangebied is zowel vanuit functioneel als vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend in de nabije omgeving. Met de herstructurering krijgt het centrum van Albergen een aanzienlijke kwaliteitsimpuls.

De nieuwe bebouwing voegt zich daarnaast, vanwege de randvoorwaarden die gelden op basis van voorliggend bestemmingsplan, qua aard, maat en het karakter naar het grotere geheel (de functies in de nabij omgeving). Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aansluit op de kenmerken en uitgangspunten van de "Stedelijke laag".

#### **4.2.5 Conclusietoetsing aan het provinciaalbeleid**

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

### **4.3 Regionaal beleid**

#### **4.3.1 Regionale Woonprogrammering Twente**

##### 4.3.1.1 Algemeen

De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten, WoON Twente en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities. Op basis van deze samenwerking zijn ook met betrekking tot de woningbouwontwikkeling in Twente regionaal afspraken gemaakt. Voor de periode 2021-2025 hebben deze afspraken vorm gekregen middels de op 17 maart 2021 vastgestelde 'Regionale Woonagenda Twente'.

In deze woonagenda wordt geschetst wat de komende jaren de prioriteiten zijn op Twentse woningmarkt en hoe de Twentse gemeenten hieraan gaan werken. De woonagenda is het kompas van gemeenten en provincie in relatie tot de woningmarkt.

De opgaven waar de partijen voor staan zijn groot. De druk op de woningmarkt en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite de gewenste woning te kopen of huren in Twente. Alle partijen voelen de urgentie daar wat aan te doen. Er zullen de komende jaren veel nieuwe woningen bijgebouwd moeten worden, maar er moeten ook manieren worden gevonden om de dynamiek en slaagkansen te vergroten. De druk op de woningmarkt is echter niet de enige uitdaging, ook de investeringsopgave in bestaande wijken en transformatielocaties, de verduurzaming van de woningvoorraad en de huisvesting van bijzondere doelgroepen vragen aandacht. Tot slot, maar niet in de laatste plaats, kan wonen niet los gezien worden van regionale opgaven zoals verstedelijking, de vitaliteit van de dorpen en steden en de transitie van het platteland. Wonen vormt in deze grote opgaven immers een belangrijke sleutelfunctie.

##### 4.3.1.2 Ambitie

Voor de provincie Overijssel geldt dat sprake is van een forse woningbouwambitie. In de periode tot 2030 moeten 60.000 woningen worden bijgebouwd. Hierdoor is er sprake van een flinke versnellingsopgave.

De ambitie om 60.000 woningen toe te voegen is provinciebreed en gericht op het snel oplossen van de woningnood in grote delen van de provincie en in verschillende segmenten. De ambitie is opgebouwd uit drie elementen:

- de beschikbare woningbehoefteprognoses tot 2030;
- het naar voren halen van de woningbehoefte die ontstaat na 2030, en;
- een extra impuls om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Nederland.

Op basis van deze drie elementen vult de regio Twente circa 1/3 deel van de ambitie om 60.000 woningen in Overijssel toe te voegen, de regio West Overijssel circa 2/3 deel. De druk op West-Overijssel is immers groter door een toenemende trek vanuit de Randstad en andere landsdelen en voornamelijk de aantrekkingskracht van de regio Zwolle (en in mindere mate ook Deventer). Concreet betekent het dat de regio Twente ambieert om tot

2030 in totaal circa 20.000 tot 22.000 woningen toe te voegen.

Op basis van de prognoses van de huishoudensgroei tussen 2020 en 2030 en de benodigde ruimere programmering is een behoefte van ruim 15.000 woningen te verwachten tot 2030. Dit aantal wordt gedefinieerd als de lokale behoefte.

Daarnaast heeft Twente een extra woningbouwambitie/-opgave op basis van onder andere de (gedeeltelijke) inloop van het huidige woningtekort (circa 3%), de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit de Randstad en andere landsdelen. Deze extra woningbouwambitie-opgave bedraagt voor Twente circa 5.000 tot 7.000 woningen tot 2030.

De noodzakelijk acties bestaan hiermee uit:

- Realiseren harde plannen tot 2025;
- Zachte plannen hard maken en realiseren tussen nu en 2030;
- Op zoek naar locaties voor uitbreiding tot 2025 en realiseren tot 2030.

De onderstaande tabel geeft per gemeente de netto harde en zachte plancapaciteit weer per 1-1-2020. Daarnaast is de woningbouwopgave tot 2030 weergegeven.

	Netto harde plan­capa­ci­teit 1-1-2020 (afgerond)	Netto zachte plan­capa­ci­teit 1-1-2020 (afgerond)	Totale plan­capa­ci­teit 1-1-2020 (afgerond)
Almelo	940	1.020	1.960
Hellendoorn	650	250	900
Rijssen- Holten	420	320	740
Twenterand	330	440	770
Wierden	390	110	500
Tubbergen	60	190	250
Enschede	1.890	1.000	2.890
Hengelo	1.530	1.020	2.550
Borne	990	40	1.030
Oldenzaal	270	260	530
Losser	430	160	590
Hof van Twente	140	420	560
Dinkelland	180	320	500
Haaksbergen	110	250	360
<b>Twente totaal</b>	<b>+/- 8.330</b>	<b>+/- 5.800</b>	<b>+/- 14.130</b>
	<b>Lokale behoefte (10 jaar)</b>	<b>Extra ambitie/opgave</b>	<b>Totale ambitie/opgave</b>
<b>Twente totaal</b>	<b>15.782</b>	<b>5.000 – 7.000</b>	<b>+/- 20.000 – 22.000</b>

Tabel 3.1: Woningbouwopgave regio Twente (Bron: Regionale woonagenda Twente)

Het bovenstaande aantal van 14.130 vormt een voorstelling van het mogelijke aanbod op basis van de harde en zachte plannen per 1-1-2020. De uiteindelijke vraag en behoefte van 15.782 dient echter ingevuld te worden op basis van de wens om te sturen op kwaliteit. Het aantal van 5.000-7.000 betreft de extra ambitie/opgave, waarbij ook hier het samen sturen op kwaliteit leidend is. De juiste woning op de juiste plek, inspelend op de kwalitatieve woningbehoefte en een goede bijdrage leverend aan de leefbaarheid en kwaliteit van wijken/buurtten in de steden, de dorpen en het platteland.

#### Opgave 2021-2025

Tot 2025 ligt de focus op het realiseren van de bestaande harde plancapaciteit. Dit zijn de woningbouwprojecten waarmee de gewenste versnelling ingevuld kan worden. Belangrijke kanttekening daarbij is wel dat de harde plancapaciteit getoetst wordt op basis van het kwalitatief afwegingskader.

Uitgangspunt is een woning voor iedereen: ruim baan voor de lokale behoefte, inbreiding, herstructurering en transformatie. Dit wil onder andere zeggen dat bij inbreidingsplannen waarbij binnen vijf jaar kan worden

gestart met de realisatie geen kwantitatieve kaders gelden.

Daarnaast moet de opgave voor de periode vanaf 2025 voorbereid worden. In deze periode moeten zachte plannen hard worden gemaakt en moet ook al een deel van deze nieuwe toegevoegde harde plancapaciteit worden gerealiseerd om de totale woningbouwopgave tot 2030 te halen. Daarvoor is de realisatie van 2.000 woningen per jaar noodzakelijk. Daarnaast moet worden gezocht naar extra bouwlocaties zodat ook in de periode tot 2030 de gewenste snelheid in woningbouwproductie gehaald kan worden.

Opgave tot 2030

Zoals blijkt uit tabel 3.1 is de bestaande harde plancapaciteit circa 8.300 woningen. Voor het realiseren van de woningbouwambitie van circa 20.000 - 22.000 woningen tot 2030 is een uitbreiding van de harde plancapaciteit met minimaal 11.700 woningen nodig. Deze uitbreiding is voor een deel in te vullen door de bestaande zachte plancapaciteit (circa 5.800 woningen) om te zetten in harde plancapaciteit (mits passend binnen de kwalitatieve kaders). Aanvullend daarop moet 'ruimte' gemaakt worden voor nog eens zo'n 6.000 woningen.

#### 4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Regionale Woonprogrammering Twente

Uit de regionale woonagenda blijkt dat er een concrete behoefte is om de plancapaciteit te verhogen. Deze ligt nu op circa 14.130 woningen, terwijl de ambitie tot 2030 uitgaat van maximaal 22.000 te bouwen woningen. Daarbij is in het regionaal woonbeleid aangegeven dat gezocht moet worden naar de juiste woning op de juiste plek, een bijdrage leverend aan de leefbaarheid en kwaliteit van dorpen en steden. Inbreiding heeft hierbij altijd de voorkeur. Voorliggend initiatief sluit hier naadloos bij aan. Door de ontwikkeling wordt namelijk voorzien in een concrete behoefte (zie ook de toetsing aan de ladder in paragraaf 4.1.3) en wordt op een inbreidingslocatie voorzien in een passende vervolgfunctie.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### 4.4.1 Mijnomgevingsvisie Tubbergen

#### 4.4.1.1 Algemeen

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

Mijnomgevingsvisie gaat in op:

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

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

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

#### 4.4.1.2 Speerpunten

In de omgevingsvisie zijn speerpunten opgenomen op verschillende thema's. In voorliggend geval is gezien de ontwikkeling is met name het thema's 'Aantrekkelijk wonen' van belang.

##### Aantrekkelijk wonen

De gemeente werkt aan de juiste woning op de juiste plek. Dat gebeurt door:

- het opstellen van de Woonvisie waarin voor de komende jaren een doorkijk gemaakt wordt naar de behoefte en de mogelijkheden op gebied van wonen. Hierbij wordt de link gelegd naar de ontwikkelingen in het Sociaal Domein;

- het opstellen van het meerjaren woningbouwprogramma met inbreng vanuit de kernen;
- de verbinding te leggen met de provinciale woonagenda;
- het maken van lokaal beleid zoals de nota inbreidingslocaties.

#### Betaalbaar wonen in je eigen gemeente

De gemeente wil dat het aantal en de soort woningen in een kern passen bij de vraag. Inwoners moeten voor hun woning zoveel mogelijk in hun eigen gemeente terecht kunnen. Ook is het belangrijk dat woningen voor elke doelgroep bereikbaar en toegankelijk zijn.

#### Inbreiden voor uitbreiden

Vanuit de gemeente bestaat de wens om binnen de grenzen van een kern bouwen. In de meeste gevallen gaat het om plekken die verbeterd moeten worden of plekken waarvan de bestaande functie vervalt. Denk hierbij aan het verdwijnen van een bedrijf, het sluiten van een kerk of het slopen van oude woningen. Als er binnen de kern geen plekken zijn om te bouwen, kijkt de gemeente naar bouw mogelijkheden aan de rand van een kern. Kernen zijn verschillend in de behoefte aan woningen. Daarom gaat de gemeente samen met kernen in gesprek om te kijken wat bij elk dorp past.

#### Kijken naar de toekomst

Er is verschil in hoeveel en welk soort woningen nu nodig en gewenst zijn en wat de vraag over 15 jaar is. Huidige knelpunten zijn bijvoorbeeld betaalbare woningen voor starters en woningen voor ouderen. In onze woonvisie kijken we op basis van onderzoek en gesprekken met alle betrokkenen vooruit op de vraag naar woningen. De gemeente probeert erop te sturen dat het aanbod van woningen daarop aansluit. Hierbij wordt de behoeften op de lange termijn en de bestaande voorraad in het oog gehouden.

#### 4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Tubbergen

In voorliggend geval worden op een inbreidingslocatie 15 appartementen gebouwd. De appartementen worden gebouwd voor een concrete behoefte en passen binnen de visie om inbreiding voor uitbreiding te laten plaatsvinden. Het gaat om een plek die verbeterd moet worden, aangezien de huidige bebouwing leegstaat en begint te vervallen. Dit past naadloos binnen de omgevingsvisie. Voorgenomen ontwikkeling is in lijn met 'Mijn omgevingsvisie Tubbergen'.

### 4.4.2 Woonvisie2021+

#### 4.4.2.1 Algemeen

Het woonbeleid van de gemeente Tubbergen voor de komende jaren is weergegeven in de 'Woonvisie 2021+'. Deze woonvisie is op 6 juli 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen.

De 'Woonvisie 2016+' is tot stand gekomen door regelmatig overleg met stakeholders, overleg in de regio, met de huurdersvereniging en het peilen van woonwensen bij diverse doelgroepen. Daarnaast zijn diverse bronnen geraadpleegd, van regio-gemeenten, Provincie Overijssel, het Rijk, en cijfers van CBS en de overheid (Primos).

In de woonvisie wordt de gemeentelijke visie op het wonen in Tubbergen voor de komende jaren geschetst. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die gemeente maakt op het gebied van wonen.

In de visie komen meerdere ambities naar voren. De ambities die in dit geval van belang zijn betreft met name de ambitie: meer woningen met de juiste kwaliteit. Daar wordt hierna op ingegaan.

#### 4.4.2.2 Meer woningen met de juiste kwaliteit

##### Behoefte

De komende jaren wil de gemeente voldoende woningen bouwen om te voorzien in de verwachte vraag. Om dat te bewerkstelligen is het ten eerste zaak om goed inzicht te hebben in die verwachte woningvraag. De afgelopen vijf jaar is het aantal huishoudens in Tubbergen gegroeid met ongeveer +300. Deze groei is mede tot stand gekomen door een positief binnenlands migratiesaldo. Er vestigden zich meer mensen in Tubbergen vanuit andere gemeenten, dan er vertrokken.

Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte én als impuls voor de leefbaarheid en vitaliteit van kernen is het van belang dat er in alle kernen van Tubbergen kan worden gebouwd. De prognose is vertaald in een woningbouwprogramma per kern. De gemeente wil echter ook ruimte geven aan goede plannen die mogelijk de woningbehoefte in een kern overstijgt. Om die ruimte te bieden, voegt de gemeente de woningbehoefte voor de grote en kleine kernen samen. Dit biedt meer flexibiliteit. De behoefte per kern blijft echter het uitgangspunt. Hierna is de behoefte per kern in tabelvorm weergegeven. Vervolgens is de behoefte per kern specifiek

weergegeven.

Tabel 1.1: Gemeente Tubbergen: Woningbouwopgave naar deelgebied (2020-2030)

	100% (behoefte)	130% (plannen)
Grote kernen (Albergen, Geesteren, Tubbergen)	350	460
Overige woonkernen	210	270
Rood voor rood	40	50
Knelpuntenpot	40	50
<b>Totaal</b>	<b>640</b>	<b>830</b>

Bron: Gemeente Tubbergen (2021)

Kern	Aantal woningen (conform behoefte)	Aantal woningen (conform 130% plancapaciteit)
Albergen	95	125
Geesteren	60	80
Tubbergen	195	255
Vasse	50	70
Mariaparochie-Harbrinkhoek	40	50
Fleringen	40	50
Langeveen	30	35
Reutum	30	35
Manderveen	20	30
<b>Totaal kernen</b>	<b>560</b>	<b>730</b>
Buitengebied	40	50
Knelpuntenpot	40	50
<b>Overig totaal</b>	<b>80</b>	<b>100</b>
<b>Totaal</b>	<b>640</b>	<b>830</b>

Tabel 1: woningbehoefte in Tubbergen (Bron: Gemeente Tubbergen)

Dit houdt in dat ruim de helft van de woningbehoefte landt in de drie grotere kernen. In deze kernen geldt de grootste woningbehoefte vanwege de nabijheid van voorzieningen; iets wat met name voor senioren en mensen met een zorgvraag een grote rol speelt. Ongeveer een derde van de behoefte landt in de overige woonkernen.

#### Bouwen op de juiste plek

In overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking gaat de gemeente de nieuwbouwopgave zoveel mogelijk binnen de bebouwde kom op inbreidingslocaties realiseren. Op die manier blijft het buitengebied zo groen mogelijk. In Provinciaal verband (Regionale Woonagenda) is al aangegeven dat voor inbreidingsplannen de komende jaren geen kwantitatieve limiet wordt gesteld. Wel moeten deze plannen kwalitatief getoetst worden.

In een aantal kernen zijn de mogelijkheden voor inbreiding beperkt. Bijvoorbeeld omdat inbreiding te zeer ten koste gaat van het dorpse- en landelijke karakter, of omdat er niet of nauwelijks inbreidingslocaties voorhanden zijn. Daarom zetten we ons er voor in dat het ook in de toekomst mogelijk blijft om -uiteraard zo zorgvuldig mogelijk- potentiële locaties aan de randen van de bebouwde kom te benutten. De Regionale Woonagenda biedt ook die ruimte.

#### Prioriteit voor starters en senioren

De huidige woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit ruime, grondgebonden koopwoningen. Voor de meeste inwoners van de gemeente Tubbergen is dit ook het ideaalbeeld. Ook veel starters op de woningmarkt hebben een voorkeur om direct te starten in een ruime grondgebonden koopwoning. Voor een deel van de starters is dit ook haalbaar. Veel jongeren zijn handig en zijn bereid om zelf een woning te (ver)bouwen. Daarnaast hebben relatief veel starters in de gemeente Tubbergen (meer dan gemiddeld in Nederland) de financiële mogelijkheden om een woning in het middeldure koopsegment (of zelfs meer) te betalen (of op een bouwkaafel zelf een woning te bouwen), omdat ze veel gespaard hebben en/of dankzij ondersteuning van de ouders.

Maar dit geldt zeker niet voor alle starters op de woningmarkt. Vooral voor alleenstaande starters en starters

met een beperkt inkomen zijn de mogelijkheden voor een koopwoning beperkt. Zij kunnen wellicht in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar veel starters blijven toch doorzoeken naar een koopwoning. In algemene zin neemt de behoefte aan kleinere woningen onder starters toe.

De komende jaren wil de gemeente het woningaanbod voor starters vergroten. Het is hierbij zaak om snel aan de slag te gaan, om te voorkomen dat (nog meer) starters op zoek gaan naar goedkoper aanbod in andere gemeenten. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is het vergroten van het aanbod aan goedkope koopwoningen voor starters met beperkte financiële mogelijkheden (waaronder alleenstaande starters). Om die woningen betaalbaar te kunnen houden, zal de kwaliteit (qua m<sup>2</sup>, aantal kamers, uitrusting) daarop aangepast moeten worden. Maar dan wel op zo'n manier dat deze woningen aantrekkelijk blijven voor starters.

Een tweede belangrijke doelgroep zijn de senioren op de woningmarkt. Het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder neemt de komende jaren verder toe. Op dit moment vormt de groep 1+2 persoons huishoudens van 65 jaar en ouder 31% van het totaal aantal huishoudens in Tubbergen, in 2030 is dat gestegen naar 38%. Hierna zijn de van belang zijnde ambities voor starters en senioren opgesomd:

- De gemeente zet sterk in op de realisatie van koopwoningen voor starters. Dat kunnen woningen in meerdere prijsklassen zijn, maar de ontwikkeling van goedkope koop vraagt extra aandacht.
- De gemeente zet sterk in op de realisatie van levensloopgeschikte woningen (of woningen die hier makkelijk toe aan te passen zijn).

#### 4.4.2.3 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijke woonvisie

Binnen voorliggende ontwikkeling worden 15 appartementen gerealiseerd voor ouderen en jongeren. Deze ontwikkeling sluit perfect aan bij de behoefte aan betaalbare starterswoningen en de behoefte aan kleinere, levensloopbestendige woningen voor ouderen. Voorliggend initiatief sluit aan bij de behoefte en voorziet deels in de urgente vraag.

Deze ontwikkeling vindt plaats op een voormalige horecalocatie in Albergen, waardoor deze prioriteit krijgt (zie paragraaf 4.4.3 Beleidsnota Inbreidingslocaties gemeente Tubbergen 2016 van deze toelichting).

De ontwikkeling van 15 appartementen past binnen de gemeentelijke beleidsdoelen. Zo draagt de ontwikkeling bij aan een attractieve kern, onder andere vanwege de nieuwe passende invulling van een transformatielocatie binnen een bestaande kern. Daarnaast wordt eveneens bijgedragen aan een vitale en betaalbare kern, aangezien de ontwikkeling gericht inspeelt op een urgente concrete vraag naar betaalbare starterswoningen en seniorenwoningen in de kern Albergen.

In de kern Albergen is voor op basis van de woonvisie behoefte aan circa 95 woningen. De gewenste 15 appartementen passen dan ook binnen deze beschikbare plancapaciteit. De ontwikkeling bedient, zoals reeds vermeld, de meest urgente woningvraag van deze doelgroep. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid.

### 4.4.3 Beleidsnota Inbreidingslocaties gemeente Tubbergen 2016

#### 4.4.3.1 Algemeen

Op 26 januari 2016 is de beleidsnota 'Inbreidingslocaties gemeente Tubbergen 2016' vastgesteld. Dit betreft een herziening van de beleidsnotitie 'transformatie en herstructurering', vanwege de wijziging van de ruimtelijke regelgeving (Besluit ruimtelijke ordening), een toenemende leegstand en de demografische ontwikkeling. De herziening schetst het actuele beleidskader en biedt een handreiking voor de toetsing van dergelijke aanvragen. Daarnaast wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om de lokale regelgeving te harmoniseren.

Deze beleidsnota is van toepassing op aanvragen voor kleinschalige woningbouw in bestaand stedelijk gebied. Prioriteit wordt toegekend aan aanvragen die betrekking hebben op de benutting van locaties voor herstructurering of transformatie. Voor uitleg van het begrip "kleinschalig" wordt aangesloten bij de actuele stand van de jurisprudentie met betrekking tot de toepassing van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening).

Vastgesteld beleid schept kaders en geeft meer duidelijkheid en zekerheid voor initiatiefnemers en omwonenden. De doelstelling van deze nota is het hebben van een beleidsinstrument om aanvragen voor het bouwen op inbreidingslocaties ruimtelijk te verantwoorden en gemaakte keuzes te kunnen beargumenteren. Beleid op inbreidingslocaties geeft kansen voor verbetering en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij wordt primair ingezet op bouwen voor behoefte op locaties voor herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied.



#### 4.4.3.2 Toetsingskader

Aan een aanvraag voor bouwen op een inbreidingslocatie die binnen het bestemmingsplan past is de gemeente verplicht medewerking te verlenen. Wanneer dit niet het geval is en de aanvraag ook niet binnen de (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheden van het bestemmingsplan past moet worden afgewogen of er medewerking wordt verleend. Dit geschiedt aan de hand van toetsing aan de criteria in de onderstaande tekst (en alle relevante beleids- en omgevingsaspecten).

Aan een aanvraag voor bouwen op een inbreidingslocatie die binnen het bestemmingsplan past is de gemeente verplicht medewerking te verlenen. Wanneer dit niet het geval is en de aanvraag ook niet binnen de (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheden van het bestemmingsplan past moet worden afgewogen of er medewerking wordt verleend. Dit geschiedt aan de hand van toetsing aan de criteria in de onderstaande tekst (en alle overige relevante beleids- en omgevingsaspecten).

##### Beleid

Het bestaande beleid waar ontwikkelingen aan getoetst worden, betreft onder meer:

- a. Rijksstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte: toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Bro);
- b. Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel: woonafspraken
- c. Gemeente:
  1. Mijn omgevingsvisie Tubbergen (ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen)
  2. Woonvisie 2021+: woningbouwprogramma totaal en per kern en doelgroepen

##### Stedenbouwkundige aspecten

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

##### Aansluiting op de omgeving

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

Indien een verzoek onvoldoende past in de bestaande stedenbouwkundige structuur en onvoldoende samenhang heeft met de ruimtelijke omgeving, wordt de aanvraag afgewezen. Het plan wordt daarom voorgelegd aan de kwaliteitsgroep: een deskundige en objectieve groep die beoordeelt of het plan stedenbouwkundig verantwoord is op de betreffende locatie.

##### Herstructurering of transformatie

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

##### Behandeling en prioritering locaties

Aanvragen worden op volgorde van binnenkomst behandeld.

Primair komen in aanmerking plannen die betrekking hebben op een van de volgende situaties:

1. de sanering van een (milieuhinderlijk) bedrijf uit de woonomgeving;
2. het vervangen van een reeds langer leegstaande gebouw zoals een horecapand, winkelpand of schoolgebouw;

3. het oplossen van een stedenbouwkundig ongewenste situatie;
4. het bijdragen aan het realiseren van gemeentelijk beleid, zoals opgenomen in een structuurvisie, woonvisie of bestemmingsplan

#### 4.4.3.3 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnota 'Inbreidingslocaties gemeente Tubbergen 2016'

De voorliggende ontwikkeling van 15 appartementen heeft betrekking op situatie 2, aangezien deze ter vervanging is van een voormalig horecabedrijf.

De nieuwe woonbebouwing sluit qua volume, massa, vormgeving en situering aan bij de omliggende woonbebouwing (vanwege de bouwregels uit voorliggend bestemmingsplan) en versterkt het woonkarakter van het omliggende gebied. Zoals gebleken uit de overige paragrafen van dit hoofdstuk 4 'Beleidskader' is daarnaast beleidsmatig geen sprake van belemmeringen. Tevens wordt geconcludeerd dat ook ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten in het volgende hoofdstuk 5 'Milieu- en omgevingsaspecten' geen sprake is van belemmeringen.

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling volledig in overeenstemming is met de beleidsnota 'Inbreidingslocaties gemeente Tubbergen 2016'.

#### **4.4.4 Conclusietoetsing aan het gemeentelijkbeleid**

Geconcludeerd wordt dat voorliggend woningbouwplan, die uitgaat van 15 appartementen, past binnen de genoemde gemeentelijke beleidskaders.



# Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de 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, bedrijven en milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, het Besluit milieu-effectrapportage en water.

## 5.1 Geluid

### 5.1.1 Wettelijk kader

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 voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

### 5.1.2 Situatie plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van geluidgevoelige objecten, namelijk de nieuwe appartementen.

#### 5.1.2.1 Industrielawaai

In de directe omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is dan ook niet van toepassing. Wat betreft de invloed van eventuele individuele bedrijven op de woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

#### 5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in voorliggend geval eveneens buiten beschouwing gelaten, aangezien de dichtstbijzijnde spoorlijn zich op een zeer ruime afstand van het plangebied bevindt.

#### 5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben, waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied).

Het plangebied bevindt zich in binnenstedelijk gebied, binnen de geluidszone van de Ootmarsumseweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook een aantal omliggende wegen met een 30 km/uur regime meegenomen. In dit geval is door Kragten een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Het volledige rapport is als Bijlage 2 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten uitgegaan.

#### Algemeen

De hoogst berekende geluidbelasting ten gevolge van de Kemnaweg en de Kloosteresweg ter plaatse van de appartementen binnen het plan voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Uit de rekenresultaten volgt dat de voorkeurswaarde vanwege de Ootmarsumseweg ter plaatse van de noord-, oost- en westgevel wel overschreden wordt. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Ter plaatse van de zuidgevel wordt wel aan de voorkeurswaarde voldaan. Maatregelen teneinde het verlagen van de geluidbelasting zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren of zijn niet doelmatig. Nieuwbouw is enkel mogelijk als door het bevoegd gezag, de gemeente Tubbergen, een hogere waarde wordt vastgesteld vanwege het verkeer op de Ootmarsumseweg.

#### Gemeentelijk geluidbeleid

De gemeente Tubbergen heeft in de "Nota hogere grenswaarden" aanvullende criteria opgenomen voor het verlenen van een hogere grenswaarde. In eerste plaats dient te worden voldaan aan het hoofd- en ontheffingscriteria. Daar wordt aan voldaan. Daarnaast wordt eveneens voldaan aan de ontheffingscriteria die gesteld zijn in de "Nota hogere grenswaarde". Het plan vult zowel een open plaats op tussen de bestaande bebouwing als vervanging van bestaande bebouwing. Na toetsing aan de hoofd- en ontheffingscriteria kan onder voorwaarden die in de nota zijn opgenomen een hogere waarde worden verleend. De voorwaarden zijn per geluidsklasse verschillend. De in het gemeentelijk geluidbeleid opgenomen gebiedsgerichte ambities gelden voor de gecumuleerde geluidbelasting.

In onderhavige situatie bedraagt gecorrigeerde cumulatieve geluidbelasting 61 dB. Dit komt met het gemeentelijk geluidbeleid overeen met de geluidsklasse "lawaaig" voor wegverkeerslawaaai. Hiermee wordt de ambitie "redelijk rustig" en de bovengrens "zeer onrustig" niet gerespecteerd. In de nota zijn de onderstaande voorwaarden opgenomen voor het toekennen van een hogere waarde tot en met de geluidsklasse "lawaaig".

"Bij het toekennen van een verzoek om hogere grenswaarde voor geluidsgevoelige bestemmingen tot en met de geluidsklasse "lawaaig" worden aanvullen de volgende voorwaarde bij de afweging betrokken:

- In de geluidsklasse "lawaaig" wordt slecht in geval van een enkele woning voor het opvullen van een open plek tussen bestaande bebouwing en/of ter plaatse van vervangende nieuwbouw, nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen gebouwd.
- De lucht- en contactgeluidisolatie tussen woningen/appartementen wordt met één geluidsklasse aangescherpt.
- Naast de akoestische compensatie wordt bij grotere bouwplannen ook niet-akoestische compensatie toegepast (bijvoorbeeld, veel groen, een kinderspeelplaats of de nabijheid van openbaar vervoer."

Het plan voldoet niet aan deze randvoorwaarden. Geadviseerd wordt om met het bevoegd gezag af te stemmen of ze kunnen instemmen met het verlenen van hogere waarden. Gelijktijdig met het ontwerpbesluit van het bestemmingsplan wordt een ontwerpbesluit voor een hogere waarde ter inzage gelegd.

### 5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt in voorliggend geval geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 5.2 Bodem

### 5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740/5707.

### 5.2.2 Situatie plangebied

Verkennd bodemonderzoek

In januari 2018 is door Kruse Groep een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

#### Resultaten chemische analyses

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met kwik;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is sterk verontreinigd met zink en (zeer) licht verontreinigd met barium, koper en nikkel.

#### Resultaten asbestanalyses

- De verschillende mengmonsters bevatten geen van allen asbest.

#### Conclusies en aanbevelingen

In de bovengrond en in het grondwater zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. De ondergrond is schoon. In het grondwater zijn sterke verontreinigingen aangetoond. Het sterk verhoogde zinkgehalte in het grondwater is naar verwachting van nature aanwezig.

## Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen aankoop, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. Er zijn mogelijk wel (humane) risico's aanwezig, wanneer het freatische grondwater gebruikt wordt als drinkwater voor vee of voor de besproeiing van gewassen in een moestuin. Deze risico's worden gering geacht bij de vastgestelde gehalten. Gebruik van het freatisch grondwater wordt echter afgeraden om enig risico uit te sluiten. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige gebruik (horeca) en het geplande gebruik (wonen met tuin)

## Herbemonstering grondwater

In januari 2018 heeft Kruse Milieu BV een verkennend bodemonderzoek verricht in het kader van de voorgenomen aankoop van het terrein. Uit de resultaten bleek dat de bovengrond plaatselijk zeer licht verontreinigd is met kwik. Twee mengmonsters van de bovengrond en de ondergrond waren niet verontreinigd. Er is geen asbest aangetoond. Het grondwater in peilbuis 1 was licht verontreinigd met barium, koper en nikkel. Het zinkgehalte overschreed de interventiewaarde. In de ondergrond zijn roesthoudende lagen waargenomen, wat duidt op de natuurlijke aanwezigheid van metalen in de bodem. Mede gezien de relatief lage pH (5.0) werd aangenomen dat het sterk verhoogde zinkgehalte van nature aanwezig is.

Geadviseerd werd het grondwater her te bemonsteren met betrekking tot de sterke zinkverontreiniging. Aangezien het terrein op korte termijn wordt herontwikkeld is inzicht gewenst in de huidige kwaliteit van het grondwater met betrekking tot zink.

Het grondwater is op 30 april 2021 herbemonsterd. De resultaten zijn in Bijlage 4 opgenomen. Hierna wordt kort op de resultaten ingegaan.

Het sterk verhoogde zinkgehalte, zoals die is aangetoond tijdens het verkennend bodemonderzoek in 2018, is in dit onderzoek niet aangetoond. Het zinkgehalte is nu lager dan de streefwaarde. Mede vanwege de lange standtijd van de peilbuis wordt deze meting meer representatief geacht. Nader grondwateronderzoek is niet noodzakelijk.

### 5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling, nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

#### 5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

### 5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 wordt gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tevens is in paragraaf 3.2.2 van deze toelichting geconcludeerd dat de ontwikkeling een relatief forse afname van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg heeft.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake het aspect luchtkwaliteit.

### 5.3.3 Conclusie

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

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

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

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

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen 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).

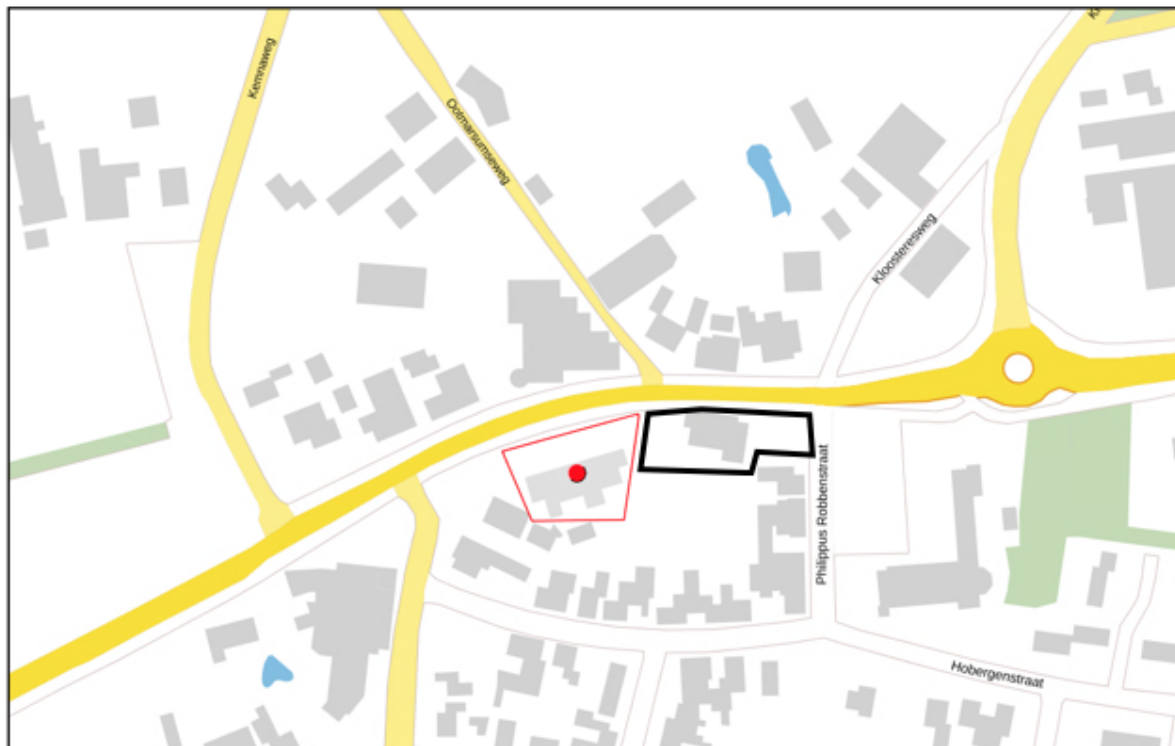
Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) die op 1 januari 2011 in werking is getreden.

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

### 5.4.2 Situatie plangebied

Aan de 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 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven, het plangebied betreft de locatie die is aangegeven met de zwarte omlijning.



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Zoals uit de risicokaart blijkt bevindt zich naast het perceel een risicobron. Het betreft een vulpunt voor benzine en diesel, behorende bij het benzineservicestation. Voor de inrichting geldt geen plaatsgebonden risico en groepsrisicocontour. De inrichting vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

### 5.4.3 Conclusie

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

## 5.5 Bedrijven en milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

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

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



uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

## 5.5.2 Gebiedstypen

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zoals gesteld in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding, waarbij twee gebiedstypen te onderscheiden zijn, namelijk: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Voor gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), kunnen de gebieden worden aangemerkt als 'functiemengingsgebied'. Bij 'functiemengingsgebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het plangebied ligt in het centrum van de kern Albergen, in de directe omgeving van het plangebied komen verscheidene functies voor (o.a. maatschappelijk, wonen, horeca). Gelet hierop wordt uitgegaan van omgevingstype 'gemengd gebied'.

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

## 5.5.3 Situatie plangebied

### 5.5.3.1 Algemeen

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

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

### 5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. De ontwikkeling van woonfuncties brengt dan ook geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden met zich mee.

### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Hierna wordt op de nabijgelegen belastende functies ingegaan:

Autogaragebedrijf Rikmanspoel (Ootmarsumseweg 154)

Direct ten westen van het plangebied bevindt zich een tankbenzineservicestation en autogaragebedrijf. Bij het benzineservicestation wordt geen LPG verkocht. Aangezien het plangebied direct aangrenzend ligt, wordt de richtstafstand van 10 meter voor de functie 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' niet gehaald. Daarom is in dit geval door Kragten een akoestisch onderzoek uitgevoerd, aangezien het aspect 'geluid' de richtafstand met zich meebrengt. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige rapport is als Bijlage 5 opgenomen.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van het tankstation en garage bedraagt ter plaatse van de nieuwe appartementen ten hoogste 41 dB(A) in de dag- en 33 dB(A) in de nachtperiode (43 dB(A) etmaalwaarde). Ter plaatse van deze appartementen wordt voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Tevens wordt de ambitiewaarde van 45 dB uit het gemeentelijk geluidbeleid gerespecteerd.

Het maximaal geluidniveau en gevolg van het tankstation en garage bedraagt ter plaatse van de nieuwe appartementen ten hoogste 68 dB(A) in zowel de dag- als de nachtperiode. Ter plaatse van de appartementen wordt in de dagperiode voldaan aan de grenswaarde van 70 dB(A) uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. In de nachtperiode wordt de grenswaarde van 60 dB(A) niet gerespecteerd. Mogelijke maatregelen teneinde het verlagen van de maximale geluidniveaus zijn onderzocht. Maatregelen bij de bron of in de overdracht zijn niet wenselijk dan wel realistisch. Maatregelen bij de ontvanger kunnen bestaan uit het toepassen van lokale afscherming (vliesgevel of bijvoorbeeld Silent air metaglas) en/of een 'dove' gevel. Deze maatregelen worden uitgewerkt in het kader van de bouwaanvraag.

Om een aanvaardbaar binnenniveau te borgen, is in de regels van dit bestemmingsplan hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

#### Partycentrum Morshuis (Ootmarsumseweg 159a)

Ten noordwesten van het plangebied, aan de overzijde van de Ootmarsumseweg, is partycentrum Morshuis gevestigd. Deze functie kan volgens de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering', vanwege de aanwezigheid van een zalencentrum, het beste worden vergeleken met de functie 'muziekcafé', waarvoor een grootste richtafstand van 10 meter geldt in het gemengd gebied. De afstand tussen het plangebied en de functie bedraagt circa 13 meter. De betreffende functie vormt dan ook geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling. Omgekeerd wordt de functie niet in haar bedrijfsvoering belemmerd.

#### Aannemersbedrijf Scholte Op Reimer (Ootmarsumseweg 165)

Ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Ootmarsumseweg, is een aannemersbedrijf gevestigd. Het betreft een kleinschalig aannemersbedrijf met een werkplaats kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup>. Voor dit bedrijf geldt op basis van de VNG-uitgave, op basis van ligging in gemengd gebied, een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Het bedrijf ligt op circa 35 meter van het plangebied. Het bouwvlak van het bedrijf ligt op circa 45 meter afstand. De functie vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief. Omgekeerd wordt het bedrijf niet in haar bedrijfsvoering beperkt.

#### Cafetaria Hammies (Ootmarsumseweg 169)

Ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Ootmarsumseweg, is cafetaria Hammies gevestigd. Deze functie kan volgens de VNG-uitgave het beste worden vergeleken met een café/bar, waarvoor een grootste richtafstand van 10 meter geldt, op basis van ligging in gemengd gebied kan deze richtafstand worden teruggebracht naar 0 meter. De betreffende functie vormt dan ook geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling. Omgekeerd wordt de functie niet in haar bedrijfsvoering belemmerd.

#### Heilige Pancratiuskerk (Philippus Robbenstraat 9)

Ten oosten van het plangebied is de heilige Pancratiuskerk gevestigd. Voor kerken geldt op basis van de VNG-uitgave, op basis van ligging in gemengd gebied, een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. De afstand tussen het plangebied en het bestemmingsvlak van de kerk bedraagt 10 meter. De afstand van het plangebied tot het bouwvlak van de kerk bedraagt echter circa 45 meter. Deze functie vormt dan ook geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling, omgekeerd wordt de kerk niet in haar werken en functie beperkt.

#### Overige functies

Naast voorgenoemde functies liggen er nog verscheidene (kleinschalige) bedrijven en andere centrumfuncties in de omgeving van het plangebied. Het betreffen onder andere een bakkerij, een speciaalbierepakhuis en een rijwielenzaak. Het betreffen allen functies in ten hoogste milieucategorie 2. Functies in de categorieën 1 en 2 zijn slechts (zeer) beperkt van invloed op de omgeving en hierdoor over het algemeen goed inpasbaar in een woonomgeving. Binnen de betreffende functies vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats met dusdanig geluidshinder dat hierdoor sprake is van een onacceptabele woon- en leefklimaat in het plangebied.

## 5.5.4 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## 5.6 Ecologie

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

### 5.6.1 Gebiedsbescherming

#### 5.6.1.1 Natura 2000

Nederland heeft de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Achter de Voort, Agelerbroek en Voltherbroek' is gelegen op circa 8 kilometer van het plangebied.

In dit geval is er door BJJZ.nu een stikstofberekening met behulp van de Aerius-calculator 2020 uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige rapport is als Bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

#### 5.6.1.2 Nederlands Natuurnetwerk (NNN)

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

Het plangebied is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. Het plangebied ligt op circa 1200 meter van het dichtstbijzijnde NNN. Gezien de ruime afstand tot het NNN en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied tot Natura 2000-gebied en NNN weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 en NNN (Bron: Provincie Overijssel)

### 5.6.2 Soortenbescherming

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

In dit geval is door Natuurbank Overijssel een quickscan ecologie uitgevoerd. Het volledige rapport is als Bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een weinig geschikt functioneel leefgebied voor beschermde diersoorten en tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantsoorten. Mogelijk foerageren sommige grondgebonden zoogdier- en vleermuissoorten in het plangebied, maar deze functie wordt niet aangetast door uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden.

### 5.6.3 Conclusie

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

## 5.7 Archeologie en cultuurhistorie

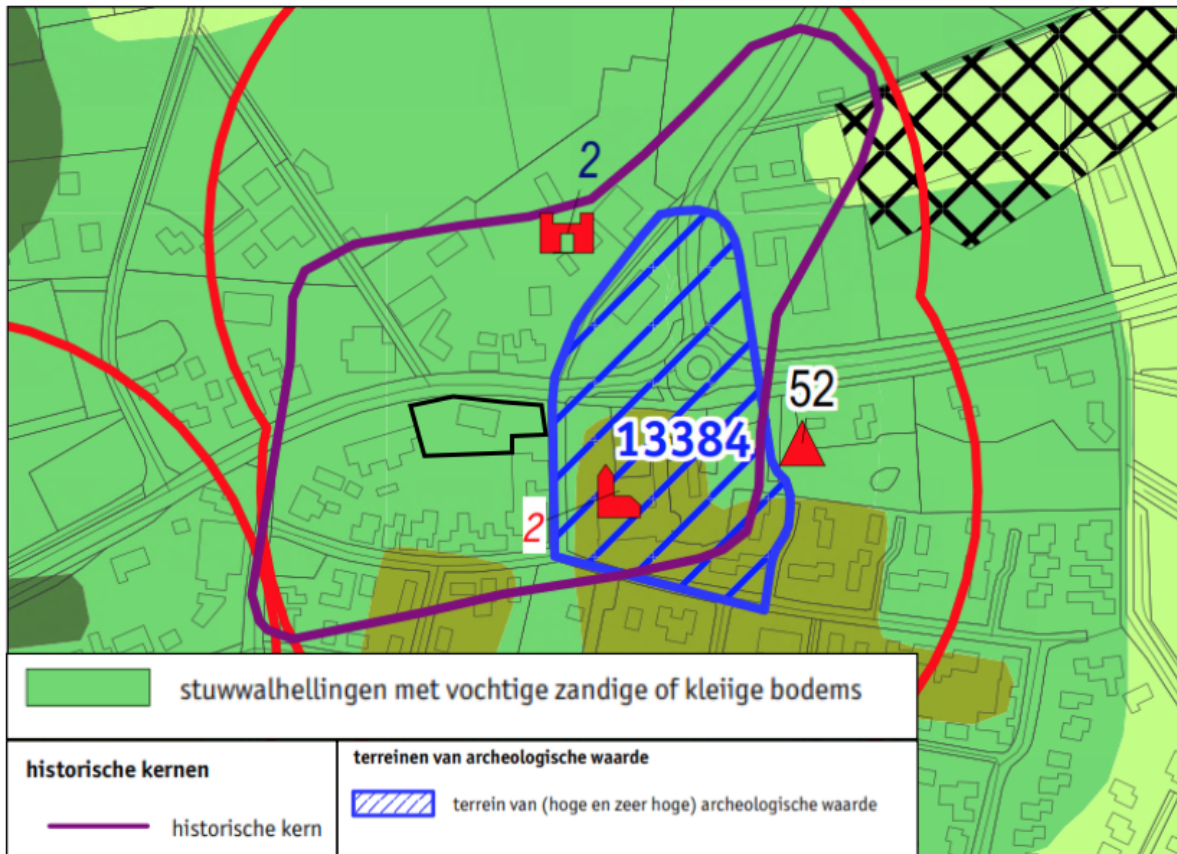
### 5.7.1 Archeologie

#### 5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet 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 relictten 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.

#### 5.7.1.2 Situatie plangebied

Op basis van de archeologische verwachtings- en advieskaart van de gemeente Tubbergen ligt het plangebied binnen de historische kern van Albergen. In afbeelding 5.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 5.3 Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Tubbergen)

Voor historische kernen geldt dat archeologisch onderzoek nodig is bij plangebied groter dan 100 m<sup>2</sup> en bij bodemingrepen dieper dan 50 cm. Deze oppervlakte wordt met het initiatief overschreden. Bij een positief besluit zal worden bepaald of een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

#### Verkennd archeologisch onderzoek (juli 2019)

Laagland Archeologie heeft in juni-juli 2019 een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek verkennende fase uitgevoerd aan de Locatie Miets te Albergen. Het onderzoek vond plaats in verband met de ruimtelijke procedure rondom de sloop van het huidige pand en de geplande nieuwbouw van een aantal appartementen. Het rapport is in Bijlage 8 opgenomen. Hierna zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Centraal staat daarbij de vraag of en zo ja welke archeologische resten (complextypen, datering, diepteligging en gaafheid) in het plangebied kunnen worden verwacht. Door middel van een archeologisch bureauonderzoek is de archeologische potentie in kaart gebracht. Dit onderzoek heeft geresulteerd in een archeologisch verwachtingsmodel. Het verkennende booronderzoek had tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zondig aan te vullen. Op basis van het bureauonderzoek geldt een hoge verwachting op resten uit de late middeleeuwen – nieuwe tijd. Deze verwachting hangt samen met de aanwezigheid van een historisch erf in het plangebied en het aangrenzende AMK-terrein, waar resten van het laatmiddeleeuwse klooster Sint Antonius in de grond liggen. Het plangebied is de afgelopen twee eeuwen aldoor bebouwd geweest, waarbij diverse sloop- en nieuwbouwfases zijn te achterhalen op oude kaarten.

Op basis daarvan is het aannemelijk dat de grond in het plangebied tot ongeveer 50 – 80 cm –mv is verstoord. In deze laag kunnen nog resten van oude funderingen of uitbraaksleuven liggen. Onder deze (sub)recente verstoring kunnen diepere grondsporen van het historisch erf of het klooster begraven liggen. Het booronderzoek toont aan dat de bovengrond tot ongeveer 50 cm –mv is verstoord of recent is opgebracht. In deze laag zijn veel moderne baksteenresten aangetroffen. Daaronder is in de meeste boringen een donkergrijze, humeuze laag aangetroffen waarin kleine baksteengruisjes zijn waargenomen. Het booronderzoek kan niet uitsluiten dat het hier om een grondspoor - meer specifiek een grachtvulling – gaat die mogelijk aan het klooster kan hebben toebehoord. Nader booronderzoek is geen geschikte methode om dit aan te tonen. Om deze reden adviseren we vervolgonderzoek aan in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Hiertoe dient een door het bevoegd gezag goed te keuren programma van eisen (PvE) te worden opgesteld. De implementatie van dit advies is in handen van de bevoegde overheid, de gemeente Tubbergen. De gemeente wordt hierin vertegenwoordigd door haar regio-archeoloog.

## Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek verkennende fase

Laagland Archeologie heeft op 16 december 2009 een Inventariserend veldonderzoek - proefsleuven uitgevoerd aan de Ootmarsumseweg, locatie 'Miets', te Albergen, gemeente Tubbergen (OV). De aanleiding voor het onderzoek vormt de geplande bouw van nieuwe woningen. Op het terrein is eerder archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is door het bevoegd gezag besloten dat er een aanvullend onderzoek dient plaats te vinden in de vorm van een Inventariserend veldonderzoek - proefsleuven.

Tijdens het onderzoek zijn drie putten aangelegd. De top van de natuurlijke ondergrond is, indien aangetroffen, waargenomen op circa 18.80 m +NAP en bestaat uit zeer compacte klei. Vanwege de compacte klei, die slecht waterdoorlatend is, werd het aangelegde vlak vrij snel erg nat, met name in de tweede en derde put.

De aangetroffen sporen bestaan uit vijf kuilen, een stuk funderingsmuurwerk en een greppel/gracht. In één van de kuilen is een fragment faience wandtegel aangetroffen van na 1600. De bakstenen van het funderingsmuurwerk dateren 1800-1860. Op historische kaarten uit deze periode is bebouwing aangegeven in de nabijheid van het aangetroffen muurwerk. Het funderingsmuurwerk heeft waarschijnlijk onderdeel uitgemaakt van deze bebouwing (mogelijk betreft het een kelder). De greppel/gracht die is aangetroffen is circa 2,2-2,5 m breed in het vlak. Oorspronkelijk zal dit spoor nog iets breder zijn geweest. Het verdere verloop van het spoor buiten de putgrens is niet bekend. De diepte is vastgesteld op circa 120 cm, waarvan de bovenste 110 cm bestaat uit groengrijze zandige klei waaruit een dakpanfragmentje is verzameld, daterend 1250-1870. De onderste 10 cm bestaat uit een laag van zwarte, zeer humeuze, matig zandige klei; deze vulling is geïnterpreteerd als grachtbodem. De greppel/gracht heeft mogelijk (waarschijnlijk) toebehoort aan het Sint Antoniusklooster dat rond 1407 is gesticht.

Op basis van de KNA-waarderingscriteria is de vindplaats niet behoudenswaardig. De eventueel resterende sporen van de vindplaats kunnen echter in situ behouden blijven aangezien de sporen op een diepte van circa 1,0 meter liggen en de funderingsdiepte van de nieuwbouw hier boven blijft. Aan de het bevoegd gezag, de gemeente Tubbergen, wordt geadviseerd op geen verder onderzoek te eisen en het plangebied vrij te geven voor de geplande ontwikkeling.

### **5.7.2 Cultuurhistorie**

#### 5.7.2.1 Algemeen

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

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

#### 5.7.2.2 Situatie plangebied

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

### **5.7.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat in het kader van het aspect archeologie geen nader onderzoek noodzakelijk is. Het plangebied kan worden vrijgegeven. De momenteel geldende archeologische dubbelbestemming is daarom niet overgenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast wordt geconcludeerd dat geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

## 5.8 Water

### 5.8.1 Vigerend beleid

#### 5.8.1.1 Europees beleid

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

#### 5.8.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

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

#### 5.8.1.3 Provinciaal beleid

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

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerplan 2022-2027 vastgesteld. In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2022-2027) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op:

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

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

#### 5.8.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

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

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een

- goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

## 5.8.2 Waterparagraaf

### 5.8.2.1 Algemeen

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

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

### 5.8.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over voorliggende ontwikkeling door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is.

### 5.8.2.3 Waterhuishoudkundig plan

In dit geval is door Smit civiele techniek een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Het complete plan is als Bijlage 12 opgenomen. Hierna wordt samengevat op het plan ingegaan.

#### Bouwpeil

Voor het bouwpeil zijn de onderstaande uitgangspunten aangehouden:

- de appartementencomplexen zijn voorzien van een kruipruimte (ontwateringseis 1,0 m. -m.v.);
- ontwateringseis geldt vanaf bovenkant vloerpeil;
- ontwateringsdiepte gerekend vanaf de hoogste geregistreerde grondwaterstand (19,46 m. +N.A.P.);
- het bouwpeil dient 0,20 m. boven de omliggende bestrating te liggen.

Aan de hand van bovenstaande uitgangspunten dient het bouwpeil te liggen op 20,46 meter N.A.P. +. Door gekozen peilen van de verharding wordt de huidige gevoeligheid voor wateraccumulatie tijdens hevige neerslag opgeheven

#### Grondverbetering

Ter plaatse van het plangebied zitten slecht waterdoorlatende kleilagen in de bodem. De eerste laag is relatief dun (0,40 m.) en zit relatief ondiep in de bodem (0,80 – 1,20 m. -m.v.). Het advies is deze kleilaag in het gehele plangebied, doch in ieder geval ter plaatse van de rijbaan, de parkeervakken en de groenvoorzieningen te vervangen door een zandbed.

#### Inzameling en berging hemelwater

Het afstromende hemelwater van daken en terreinverharding wordt onder het groen in Rockflowpakketten geborgen (20 mm). Het surplus wordt via het aan te leggen HWA-riool aangesloten op de hemelwaterriolering in de Ootmarsumseweg. In onderstaande tabel is het toekomstig verhard oppervlak en de bijbehorende berging weergegeven.

<b>Verharding</b>	<b>Oppervlakte</b>	<b>Berging 20 mm</b>
Dakoppervlak	597 m <sup>2</sup>	12 m <sup>3</sup>
Rijbaan + parkeervlakken	836 m <sup>2</sup>	17 m <sup>3</sup>
Voetpaden	120 m <sup>2</sup>	2 m <sup>3</sup>
Totaal	1.553 m <sup>2</sup>	31 m <sup>3</sup>

Om het water te kunnen laten infiltreren in de bodem is het essentieel dat de aanwezige kleilagen verwijderd en door een zandbed vervangen worden.

Aan de westzijde sluit het straatwerk aan op het bestaande straatwerk in verband met het recht van overpad. Het laagst gelegen punt ligt op 19,60 m. N.A.P.+. Omdat de grondwaterstand hoog is wordt een Rockflow-pakket met een minimaal beschikbare dikte van 33cm toegepast. De onderkant komt op 19,15 m. N.A.P.+ (=GHG) en



de overstorthoogte op 19,48 m. N.A.P.+ . Op deze manier ligt het systeem boven de GHG (de gemiddelde hoogste grondwaterstand) en ligt de overstorthoogte 12cm onder het laagste punt van de verharding.

### Vuilwater

Het vuilwater uit de appartementencomplexen wordt rechtstreeks via 2 uitleggers aangesloten op de gemengde riolering in de Ootmarsumseweg of de Philippus Robbenstraat. In het plangebied wordt geen vuilwaterriool aangelegd.

### Waterparagraaf bestemmingsplan

De voor het bestemmingsplan relevante aspecten zijn door Smit Civiele Techniek uitgewerkt in een waterparagraaf, die als Bijlage 13 bij deze toelichting is opgenomen.

## **5.9 Besluit milieueffectrapportage**

### **5.9.1 Kader**

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

### **5.9.2 Situatie plangebied**

#### 5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de benodigde planologische kaders voor het realiseren van 15 appartementen. In het kader van deze ontwikkeling is een aeriusberekening uitgevoerd. Deze is als Bijlage 6 bijgevoegd. Uit deze berekening volgt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Er is dan ook geen sprake van aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk, aangezien er geen significante negatieve effecten zijn te verwachten. Er is dus geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

#### 5.9.2.2 Drempelwaarde Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in het realiseren van 15 appartementen. Het plan 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 of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten.

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. Voor de beoogde ontwikkelingen is onderstaande activiteit uit de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage relevant, namelijk 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk

ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 100 ha of meer, 2.000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer). Dit betekent dat er geen sprake is van een directe m.e.r. plicht.

In voorliggend geval is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Deze is als Bijlage 10 bijgevoegd. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure is niet nodig. Er is besluit genomen dat deze ontwikkeling niet m.e.r.-plichtig is. Het besluit is als Bijlage 11 bijgevoegd.

### **5.9.3 Conclusie**

De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt.



# Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording

## 6.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die (digitaal) bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

## 6.2 Opbouw van de regels

### 6.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

### 6.2.2 Inleidenderegels

#### 6.2.2.1 Begrippen

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

#### 6.2.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse meetvoorschriften wordt verstaan.

### 6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. In paragraaf 6.3 wordt per bestemming een korte uitleg gegeven.

### 6.2.4 Algemene regels

- Anti-dubbelregel (artikel 5): deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan

een soortgelijke eis wordt gesteld..

- Algemene gebruiksregels (artikel 6): in deze regel is aangegeven wat onder verboden gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- Algemene afwijkingsregels (artikel 7): in deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- Overige regels (artikel ); in dit artikel zijn regels in verband met parkeren opgenomen.

### 6.2.5 Overgangs- en slotregels

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

## 6.3 Bestemmingen

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Zij zijn het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

### Wonen (Artikel 3)

Het gehele plangebied is bestemd met de bestemming 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor met name wonen, met ondergeschikte voorzieningen. Deze bestemming is grotendeels ontleend aan het bestemmingsplan "Albergen en Geesteren". Voor de woningen zijn bouwvlakken opgenomen, waarin de bouwhoogte en het maximum aantal woningen middels aanduidingen op de verbeelding zijn opgenomen.

Wel zijn er enkele vormen van maatwerk opgenomen. Zo is in de regels specifiek bepaald dat gestapelde woningen toegestaan zijn. Daarnaast zijn de bepalingen omtrent goothoogte en dakhelling niet overgenomen. Deze regels zouden niet passen bij het gewenste ontwerp, waarin de goothoogte en de dakhelling vrij variabel zijn. Tevens is de afstand tot de zijdelingse perceelgrens aangepast naar 2 meter, aangezien de 'standaard' 3 meter afstand met het beoogde plan niet gehaald zou worden. Wel is specifiek opgenomen dat hoofdgebouwen met een kap dienen te worden afgedekt. Zo wordt beoogd de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

In de regels voor bijbehorende bouwwerken zijn tevens vormen van maatwerk opgenomen. De originele regeling is namelijk toegespitst op reguliere woningen, niet op appartementen. Zo is in dit geval specifiek bepaald dat de maximum oppervlakte per woning 15 m<sup>2</sup> bedraagt en dat de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt.

Ook de regel voor bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is grotendeels overgenomen uit het bestemmingsplan "Albergen en Geesteren". Tot slot zijn er afwijkingen op bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijkingen van de specifieke gebruiksregels en een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om een aanvaardbaar binnenniveau te borgen, is in de specifieke gebruiksregels van dit bestemmingsplan hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

### Leiding - Water (Artikel 4)

Deze bestemming is conform het geldende bestemmingsplan overgenomen ter plaatse van de waterleiding. Gronden met deze bestemming zijn, naast de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van water met de daarbij behorende belemmeringenstrook. Er is een beschermingsregeling voor deze waterleiding opgenomen.

## 6.4 Parkeerregeling

In de Overige regels een parkeerregeling opgenomen. Hierna wordt een toelichting op de betreffende regeling gegeven.

### Algemeen

Artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening bevat de mogelijkheid om zogenaamde wetsinterpretierende regels' op te nemen in het bestemmingsplan. Concreet betekent dit dat ten behoeve van 'een goede ruimtelijke ordening' in een bestemmingsplan regels kunnen worden opgenomen, waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Op basis hiervan is het mogelijk om in het bestemmingsplan een regeling voor parkeren op te nemen.

In dit geval vormt de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' de basis voor de in dit plan opgenomen regeling voor parkeren waarbij voor de regels zelf de voormalige bepalingen van de bouwverordening zijn gebruikt. Het voortborduren op de bepalingen van de bouwverordening heeft als voordeel dat hierover veel jurisprudentie is. De opvattingen van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn bekend. Toegevoegd is het gebruik. De eisen voor het parkeren gelden dus niet alleen meer voor bouwen. Bij een gebruiksverandering moet er ook sprake zijn van voldoende parkeerruimte.

#### Parkeren op eigen erf

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

#### Bepalen parkeerbehoefte

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte vormen de gemeentelijke parkeernormen, de rekensystematiek definities, uitgangspunten en de afmetingen van de parkeerplaatsen in de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' de leidraad. Het betreffen de gemeentelijke normen die gelden op het moment van besluitvorming van een aanvraag om een omgevingsvergunning.

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

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

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

#### Afmetingen parkeerplaatsen

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

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



# Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

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

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Tubbergen. Hierin zijn alle gemeentelijke kosten opgenomen en is vastgelegd dat het risico van planschade bij de initiatiefnemer ligt, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.





# Hoofdstuk 8 Vooroverleg en inspraak

## 8.1 Vooroverleg

### 8.1.1 Het Rijk

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

### 8.1.2 ProvincieOverijssel

De provincie Overijssel heeft akkoord gegeven op het plan.

### 8.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over voorliggende ontwikkeling door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is.

Voor het geheel is een waterhuishoudkundig plan opgesteld, waar het waterschap akkoord mee is. In paragraaf 5.8 is hier uitgebreid op ingegaan.

## 8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, aangezien de omwonenden bij de voorbereidingen van de ontwikkeling zijn betrokken en hiermee tevens afspraken zijn gemaakt.

Begin 2019 zijn diverse gesprekken gevoerd met de werkgroep, "Mijn Albergen 2030". Deze bewonersgroep heeft maart / april 2019 een enquête uitgevoerd. Met de input uit de enquête heeft initiatiefnemer het plan gericht op de doelgroepen senioren en starters.

Medio 2019 zijn diverse 1 op 1 gesprekken gevoerd met de direct aanwonenden. Op 25 november 2019 is er een info avond gehouden over de voortgang en de eerste schetsontwerpen in zaal Morshuis aan de overzijde van het complex. Hier is door initiatiefnemer en de wethouder een presentatie gegeven over het plan. Deze avond en ook daarna zijn geen negatieve opmerkingen binnengekomen.

In maart 2021 zijn de plannen gepreïntificeerd in een informatiekraant die in de hele buurt is bezorgd door. Ook op deze plannen zijn geen negatieve reacties binnengekomen.

Het vooroverleg is hiermee positief afgerond. Het plan wordt dan ook meteen als ontwerp ter inzage gelegd.

## 8.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het vooroverleg is hiermee positief afgerond.



**Gemeente Tubbergen**  
Raadhuisplein 1  
7651 CV Tubbergen  
Tel. (0546) 628000  
[www.tubbergen.nl](http://www.tubbergen.nl)  
[gemeente@tubbergen.nl](mailto:gemeente@tubbergen.nl)