



# **Bestemmingsplan Geesteren, Dorpsstraat 64-66**

**Status: vastgesteld**



Status: vastgesteld

Datum:

IMRO-Code: NL.IMRO.0183.GEEBPDORPSSTR6466-  
VG01

Auteur(s):



## **Geesteren, Dorpsstraat 64-66**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 De bij het plan behorende stukken	9
1.5 Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk 2 Het plan</b>	<b>11</b>
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	11
<b>Hoofdstuk 3 Beleid</b>	<b>13</b>
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid Overijssel	17
3.3 Gemeentelijk beleid	22
<b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>	<b>27</b>
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	27
4.2 Milieuzonering	28
4.3 Bodem	29
4.4 Geluid	29
4.5 Luchtkwaliteit	30
4.6 Externe veiligheid	31
4.7 Water	32
4.8 Ecologie	34
4.9 Archeologie en Cultuurhistorie	34
4.10 Verkeer / parkeren	35
<b>Hoofdstuk 5 Juridische toelichting</b>	<b>39</b>
5.1 Planopzet en systematiek	39
5.2 Toelichting op de regels	39
<b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>43</b>
<b>Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>45</b>
7.1 Vooroverleg	45
7.2 Zienswijzen	45
<b>Bijlagen bij toelichting</b>	<b>47</b>
<b>Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Dorpsstraat 64, 64 a en 66a Geesteren</b>	<b>48</b>
<b>Bijlage 2 Watertoets Dorpsstraat 64, 64a en 66a Geesteren</b>	<b>70</b>
<b>Regels</b>	<b>75</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>77</b>
Artikel 1 Begrippen	77

Artikel 2	Wijze van meten	83
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>85</b>
Artikel 3	Verkeer	85
Artikel 4	Wonen	87
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>91</b>
Artikel 5	Anti-dubbelregel	91
Artikel 6	Algemene bouwregels	92
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	93
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	94
Artikel 9	Overige regels	95
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>97</b>
Artikel 10	Overgangsrecht	97
Artikel 11	Slotregel	98
<b>Bijlagen bij regels</b>		<b>99</b>
Bijlage 1	Inrichtingsplan parkeren	100
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten	102



# Toelichting





# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Voor de locatie aan de Dorpsstraat 64, 64a en 66a in Geesteren is een plan ontwikkeld. Initiatiefnemer is voornemens om het pand binnen het plangebied te verbouwen en moderniseren ten behoeve van acht woonappartementen. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

### Ligging

Het plangebied bestaat uit de percelen aan de Dorpsstraat 64, 64a en 66a in Geesteren. De locatie is gelegen aan de westzijde van het centrumgebied. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Tubbergen, sectie K, percelen 9019 en 9020. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: ligging plangebied (bron: Pdok viewer)

### Begrenzing

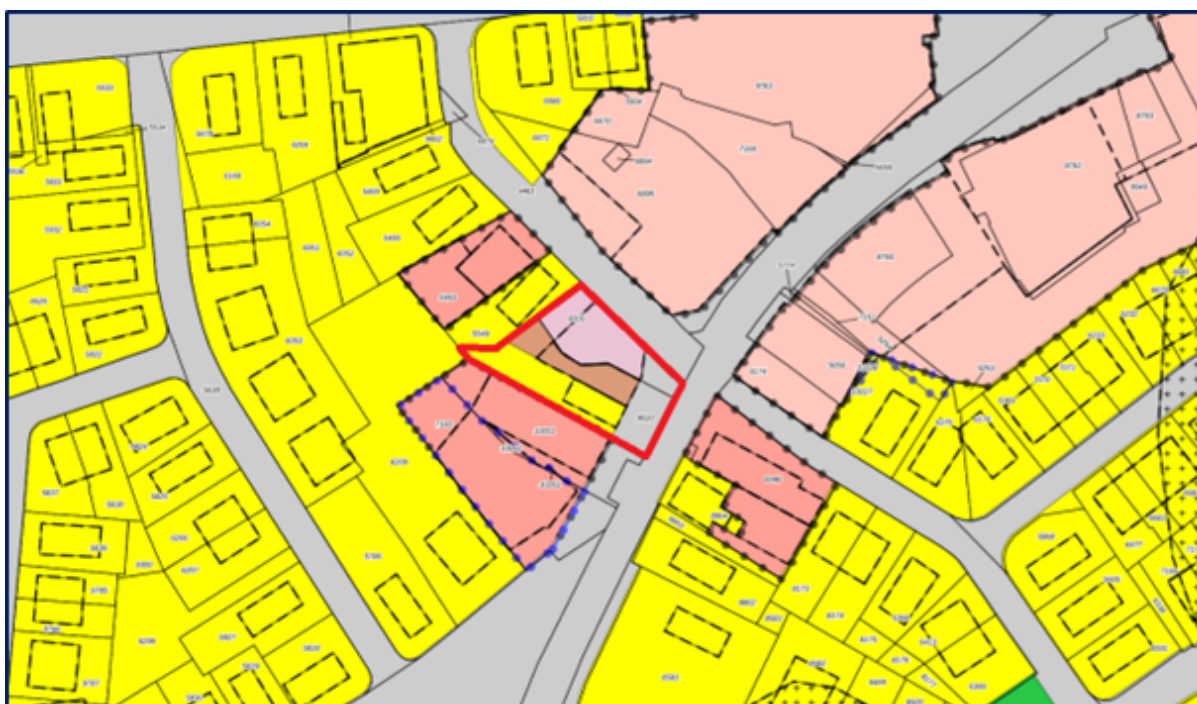
De begrenzing van het plangebied is in figuur 1.2 weergegeven (rood omkaderd). In dit figuur is een luchtfoto weergegeven waarop de planlocatie te zien is. Zie de verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.



Figuur 1.2: begrenzing plangebied (bron: Pdok viewer)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de percelen aan de Dorpsstraat 64, 64a en 66a in Geesteren geldt het bestemmingsplan 'Albergen en Geesteren', vastgesteld door de gemeenteraad van Tubbergen op 30 maart 2015. Daarnaast geldt voor de planlocatie het bestemmingsplan '(veeg)bestemmingsplan kernen gemeente Tubbergen'. In figuur 1.3 is een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Albergen en Geesteren' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Aan het plangebied zijn de bestemmingen 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Wonen' toegekend.

#### Kantoor

De voor 'kantoor' aangewezen gronden zijn in eerste instantie bestemd voor kantoren. Voor een gedeelte van de kantoorbestemming is een bouwvlak opgenomen met een maatvoering voor de maximum goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen van respectievelijk 6 m en 10 m.

#### Maatschappelijk

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn hoofdzakelijk bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Tevens is de functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Ter plaatse van deze

functieaanduiding is een bedrijfswoning toegestaan. Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

#### Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de gronden aan de voorzijde van de bebouwing. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wegen, straten en paden. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### Wonen

Het meest westelijke gedeelte van de bebouwing heeft de bestemming 'Wonen'. Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Voor de maximum goot- en bouwhoogte is een maatvoering van respectievelijk 6 m en 10 m opgenomen.

Gelet op de verschillende bestemmingen binnen het plangebied past het beoogde plan om acht woonappartementen te realiseren in het pand niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

## 1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Geesteren, Dorpsstraat 64-66' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.0183.GEEBPDORPSSTR6466-VG01);
- Bijlagen bij de toelichting;
- Regels;
- Bijlagen bij de regels.

## 1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.



# Hoofdstuk 2 Het plan

## 2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is er aan de Dorpsstraat 64, 64a en 66a bebouwing aanwezig. De bestaande bebouwing is in gebruik (geweest) als woonruimte en kantoorruimte op de begane grond en op de verdieping. Aan de voorzijde van het pand zijn enkele parkeerplaatsen aanwezig.

De locatie ligt aan de westzijde van het centrumgebied van de kern Geesteren. Van oudsher zijn er in de omgeving diverse detailhandelslocaties en horecabestemmingen aanwezig. Er is dan ook sprake van een gemengd karakter in het straatbeeld.

Figuur 2.1 toont een aanzicht van het pand aan de Dorpsstraat 64, 64a en 66a in Geesteren.



Figuur 2.1: huidige situatie (bron: Google Maps)

## 2.2 Toekomstige situatie

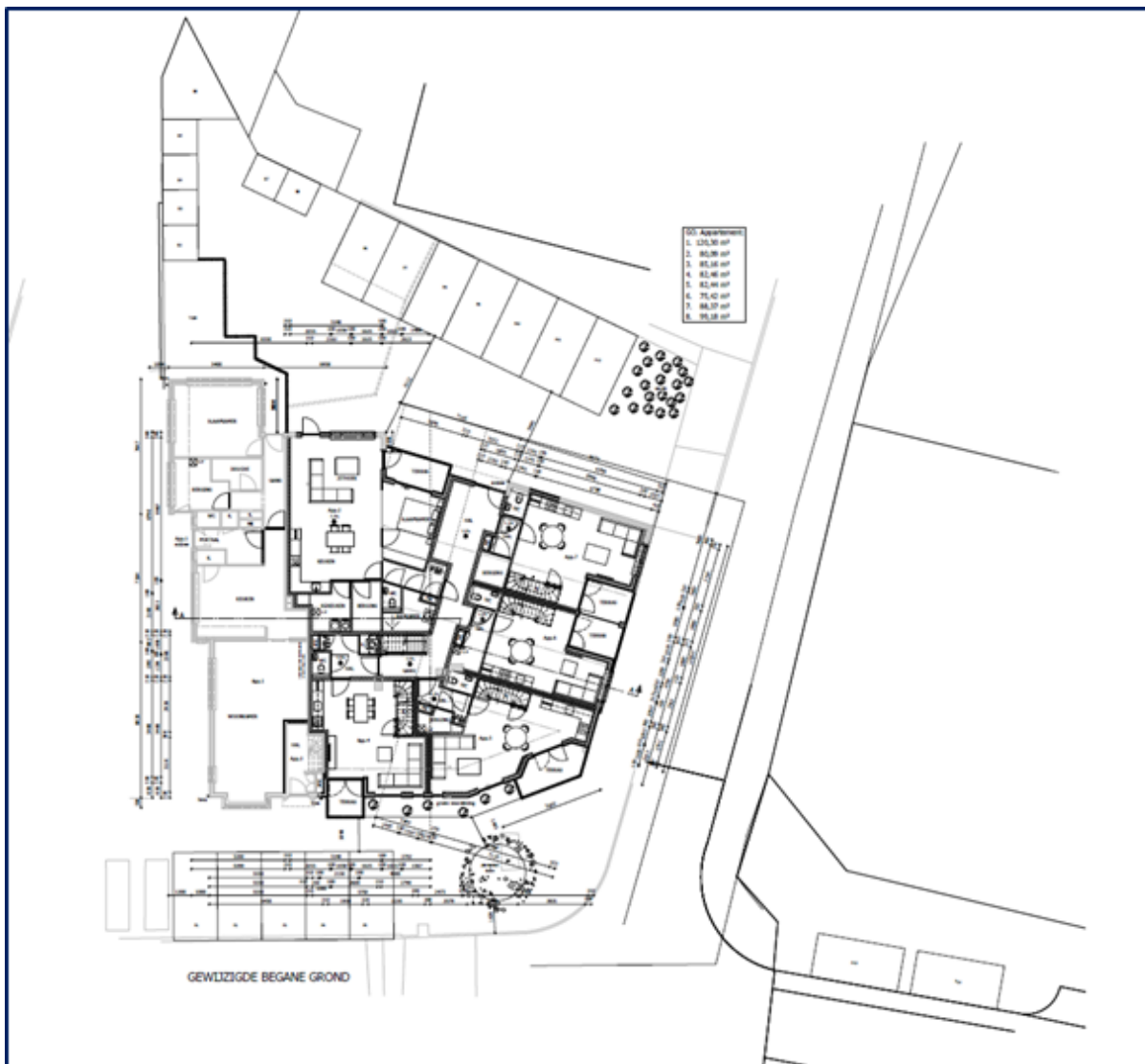
Het voorliggende plan bestaat uit het verbouwen en moderniseren van het bestaande pand ten behoeve van acht woonappartementen. Het huidige gebruik van de ruimte binnen het pand heeft geen (volwaardig) toekomstperspectief. Daarnaast is het huidige pand afkomstig uit omstreeks 1960 en inmiddels qua energielabel en duurzaamheid verouderd. Met de verbouwing wordt het pand dan ook verduurzaamd.

De acht woonappartementen worden verdeeld over de begane grond en verdieping van het pand. Eén van de woonappartementen heeft een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>. De overige zeven woonappartementen hebben een oppervlakte van minder dan 100 m<sup>2</sup>. Hierdoor worden er goedkope huurwoningen gerealiseerd onder de huurgrens.

Voor wat betreft het parkeren zijn er aan de voorzijde van het pand vijf parkeerplaatsen beoogd. Daarnaast zullen er aan de achterzijde van het pand zeven parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In samenwerking met de gemeente is gezocht naar een locatie voor nog eens twee parkeerplaatsen. Deze twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd langs de Dorpsstraat ter hoogte van nr. 62.

De bergingen van de appartementen zijn beoogd aan de achterzijde van het pand. Rond het pand zal groen aangebracht worden in de vorm van een solitaire boom, hagen en kleine tuintjes aan de zijde richting de Dorpsstraat van het pand.

Figuur 2.2 toont een situatieschets van de beoogde indeling van het plangebied.



Figuur

2.2: situatieschets beoogde indeling plangebied (bron: Building Design Architectuur)

# Hoofdstuk 3      Beleid

## 3.1    Rijksbeleid

### 3.1.1    Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

- Combinaties 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 de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van acht woonappartementen. Eén van de nationale belangen van het Rijk is het realiseren van voldoende woningen. Tevens wordt er met het plan leegstand tegen gegaan. Het plan past binnen de prioriteiten van de NOVI.

### 3.1.2    Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat een toelichting tevens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit wordt de 'Ladder Duurzame Verstedelijking' genoemd.

De beschrijving van de behoefte aan de betreffende, 'stedelijke ontwikkeling', moet inzichtelijk maken of, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

### Onderhavig plan

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van acht woonappartementen. In de huidige situatie zijn er planologisch gezien in het pand twee woningen toegestaan, één reguliere woning en één bedrijfswoning. Met het plan worden zes extra woningen mogelijk gemaakt.



Uit jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) blijkt dat ondergrens van een nieuwe stedelijke ontwikkeling ligt op 11 woningen.

Gelet op het feit dat er zes extra woningen worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de huidige situatie, kan gesteld worden dat er met onderhavig plan geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ook wanneer de Ladder niet van toepassing is, moet gemotiveerd worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). De toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking vindt plaats in de volgnede paragrafen.

### **3.1.3 Laddertoets**

#### **3.1.3.1 Inleiding**

De zgn. laddertoets die is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro is een motiveringseis en vraagt om explicitering van gemaakte keuzes en zo nodig wordt onderzoek gedaan naar behoefte aan de in het bestemmingsplan voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van dit toetsingskader nadrukkelijk in de plantoelichting wordt gemotiveerd en afgewogen. Deze bepaling schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling (uitspraken van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421 (Hengelo) en van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2579 (Eindhoven)).

Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Dit betekent dat bij een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een nadrukkelijke motivering nodig is, dat wil zeggen in aanvulling op de algemene vereisten van artikel 3.1.6, eerste lid, van het Bro, waarom niet in het bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

Een stedelijke ontwikkeling is in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Bestaand stedelijk gebied is in artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro gedefinieerd als: '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'.

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing. Dit neemt niet weg dat aan de eisen van het eerste lid van artikel 3.1.6 van het Bro dient te worden voldaan. Bij de toets of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening dient onder meer beoordeeld te worden of de in het plan voorziene bestemmingen passende bestemmingen zijn (ABRvS 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2294 (Weert) en of de mogelijk gemaakte ontwikkeling voorziet in een behoefte (ABRvS 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943 (Ermelo)). De behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling dient met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan te zijn onderbouwd (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471 (Weststellingwerf)).

#### **3.1.3.2 Het plan**

Het plangebied is gelegen in de kern Geesteren aan de Dorpsstraat waar voorheen een kantoor met enkele bovenwoningen waren gesitueerd. Het plan voorziet in totaal in 8 appartementen. Deze zullen als huurwoningen op de markt komen met een huurprijs onder de huursubsidiegrens.

De appartementen zullen worden gerealiseerd in de huidige, bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat 64-66. Van de acht appartementen zijn er zeven kleiner dan 100 m<sup>2</sup> en één appartement is maximaal 150 m<sup>2</sup> groot. De winkel/kantoorgevel van het pand wordt getransformeerd naar een woongevel. Het grootste deel van het parkeren vindt plaats op het achtererf.

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in beginsel sprake als het bestemmingsplan voorziet in meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro kunnen worden aangemerkt (ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953).

Gelet op de locatie van het plangebied en de voorziene ontwikkeling, samen met de te herontwikkelen centrumlocatie, is er geen sprake van een andere stedelijke functie binnen bestaand stedelijk gebied als bedoeld in het Bro. Desondanks is er voor deze ontwikkeling hierna een beschrijving van de behoefte beschreven en gemotiveerd waarom de behoefte al dan niet kan in het bestaand stedelijk gebied.

### 3.1.3.3 De Woonvisie 2021+

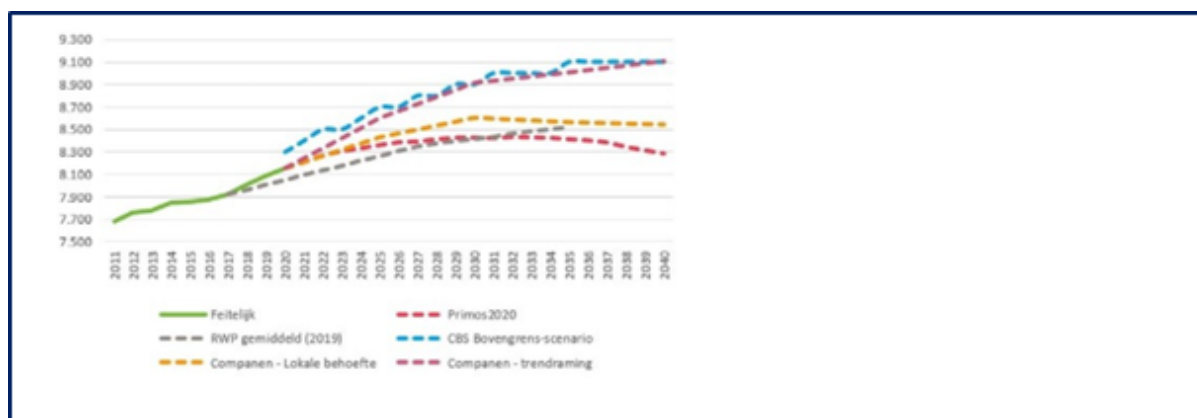
De 'Woonvisie 2021+' is op 6 juli 2021 door de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen vastgesteld. De woonvisie bevat het woonbeleid van de gemeente Tubbergen voor de komende jaren en is gebaseerd op cijfers, trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. Met het vaststellen van de woonvisie biedt de gemeenteraad een kwantitatief en kwalitatief kader voor woningbouwontwikkelingen in de gemeente Tubbergen.

#### Woningbouwprogramma

De gemeente Tubbergen heeft in het verleden altijd een realistische koers gevaren als het ging om woningbouwontwikkeling en grondaankopen. Pas als een plan voor circa 90% was uitgegeven, werd een volgend woningbouwplan in ontwikkeling genomen. Van projectontwikkeling was nagenoeg geen sprake.

In 2017 zijn de regionale woonafspraken Twente (RWP) gemaakt. Ze waren gebaseerd op Primos2017 en de LVDV en vormden voor de Twentse gemeenten het kader voor de woonprogrammering. Op basis van deze (in 2019 geactualiseerde) regionale afspraken is het gemeentelijk woningbouwprogramma opgesteld met een verdeling van het aantal te bouwen woningen over de kernen op basis van verwachte huishoudensgroei. In 2018 zijn in het kader van het Maatschappelijk Akkoord Tubbergen (in samenwerking met Mijn Dorp 2030 van de 9 kernen in de gemeente) zowel de potentiële inbreidingslocaties als de kwalitatieve behoefte in kaart gebracht. Dit heeft geresulteerd in een gemeentelijk woningbouwprogramma met een verdeling van het aantal te bouwen woningen over de kernen op basis van verwachte huishoudensgroei. Op basis van dit programma zijn plannen in voorbereiding genomen en dat we willen voortzetten.

Figuur 3.1 uit de Woonvisie 2021 laat de bandbreedte voor de toekomstige woningbehoefte zien. Ten aanzien van de verwachte huishoudensgroei zijn er diverse prognosemodellen zoals Primos2020, de huishoudensprognose van het CBS en de ramingen van de RWP gebruikt. Daarnaast zijn er op basis van actuele, lokale cijfers twee nieuwe scenario's doorgerekend. Deze gegevens zijn doorgetrokken naar de toekomst. Afhankelijk van de gegevens die in prognoses worden doorgerekend (en zelfs de periode waarover wordt teruggekeken) komen er verschillende voorspellingen uit verschillende prognoses. Daarom is niet één model leidend voor het bepalen van de huishoudensontwikkeling. Om deze reden gaan we uit van een bandbreedte waarbinnen de woningbehoefte zich de komende jaren zal ontwikkelen. De ondergrens wordt gevormd door het lage gemiddelde scenario van de RWP (2019): +365 woningen. Deze raming ging uit van een scenario waarin groei vooral het gevolg was van de eigen demografische ontwikkeling (het verwachte aantal geboorten afgezet tegen het aantal sterftegevallen).



Figuur 3.1: Bandbreedte verwachte woningbehoefte Gemeente Tubbergen 2020-2040 (in vergelijking met feitelijke ontwikkeling 2010-2020) (bron: CBS (2020), Companen (2020))

De bovengrens gaat uit van een situatie waarin het gemiddelde vestigingsoverschot van de afgelopen jaren wordt voortgezet. In dit scenario zal de woningvraag vooral tot ongeveer 2030 groot zijn (+755 woningen), vooral vanwege het aantal vestigers in de gemeente in combinatie met de gezinsverdunding. Na 2030 zal het effect van de vergrijzing (geboorteoverschot slaat om in een sterfteoverschot) toenemen, maar zal er nog steeds een positief migratiesaldo zijn. De behoefte aan extra woningen blijft in dit scenario dus ook na 2030 bestaan, zij het in mindere mate dan daarvoor.

Voor de komende jaren gaan we uit van een woningbehoefte die een middeling is van de verschillende prognoses die genoemd zijn in figuur 3. Dit betekent dat we uitgaan van een woningbehoefte van 640 woningen

voor de periode 2020-2030. Gezien de huidige druk op de markt willen we deze woningbouwopgave zoveel mogelijk de komende vijf jaar realiseren. Mochten we na de eerste vijf jaar meer woningen gebouwd hebben dan de geprognosticeerde behoefte, dan zullen we daar met onze woningbouwopgave na 2025 rekening mee houden.

Daarnaast is het wenselijk om een ruimere plancapaciteit aan te houden dan enkel te koersen op de verwachte woningbehoefte. De ervaring leert dat een deel van de plannen vertraging oploopt of helemaal niet doorgaat. Willen we tijdig kunnen inspelen op de behoefte dan is een zachte plancapaciteit van 130% reëel; zo'n 830 woningen (ervan uitgaande dat 30% van de plannen niet of vertraagd wordt gerealiseerd).

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 (Bron: bijlage II van de Woonvisie 2021). We willen echter ruimte geven aan goede plannen die mogelijk de woningbehoefte in een kern overstijgt. Om die ruimte te bieden, voegen we de woningbehoefte voor de grote en kleine kernen samen. Dit biedt meer flexibiliteit. De behoefte per kern blijft echter het uitgangspunt.

Inbreiding krijgt prioriteit boven uitbreiding

In overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking wil 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 zet de gemeente zich 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.

Kwaliteitskader Woningbouw 2021

Naast de woonvisie is separaat ook een Kwaliteitskader opgesteld. Het geeft een woningbehoefteprofiel per doelgroep op gemeenteniveau en uitgewerkt per kern. Deze profielen zijn richtinggevend voor de toekomstige woningbouwopgave.

Voor Geesteren is het profiel als volgt:

- Starters

Veel starters zoeken een middeldure koopwoning. Maar een deel van hen zoekt in het goedkope segment en een deel zelfs een ruime (en daarmee duurdere) woning. Een deel van de starters wenst een kavel om zelf een woning te bouwen.

- Gezinnen/doorstromers

De huidige voorraad gezinswoningen lijkt goed aan te sluiten bij de huidige en toekomstige vraag. Er is een beperkte kwantitatieve opgave. Ook is het aanbod nog relatief betaalbaar. Er ligt geen grote kwalitatieve opgave.

- Senioren

Deze groep groeit het sterkst de komende jaren. De nabijheid van voorzieningen zorgt voor een extra aantrekkingskracht. Er is behoefte aan levensloopgeschikte woningen (voornamelijk koop). Een substantieel deel van deze vraag heeft betrekking op appartementen.

### 3.1.3.4 Toetsing van de ontwikkeling aan de ladder

In deze paragraaf is de behoefte van de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling opgenomen. Daarvoor is eerst het ruimtelijk verzorgingsgebied bepaald. Vervolgens is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan op gemeenteniveau en op het niveau van de kern Albergen.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling is het noodzakelijk om in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijk verzorgingsgebied. De omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio. Op bestuurlijk vlak vindt regionale afstemming van woningbouwprogrammering en plannen plaats binnen de regio Twente en de subregio Noord. Het zwaartepunt van het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling ligt op een lager schaalniveau en komt grotendeels overeen met de kern Geesteren zelf. Het betreft hier een (sub)lokaal ruimtelijk verzorgingsgebied: de kern Geesteren en directe omgeving.

Uit de gemeentelijke gronduitgifte van woningbouw kavels in de kern Geesteren blijkt dat vanaf 2015 in de verschillende fasen van het plan Hutten in totaal 67 woningbouw kavels zijn uitgegeven. Hiervan zijn er 66

verkocht aan mensen uit Geesteren en 1 aan mensen buiten Geesteren maar binnen de gemeente Tubbergen.

Uit de verhuisbewegingen van en naar Geesteren in 2021 blijkt dat 2/3 van de verhuizingen binnengemeentelijk was en hiervan waren nagenoeg alle verhuizingen binnen de kern Geesteren

Hiermee mag zijn aangetoond dat het ruimtelijk verzorgingsgebied grotendeels overeenkomt met de kern Geesteren.

De aard en de omvang van de in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling zijn bepalend voor de reikwijdte van het onderzoek naar de behoefte, de beschrijving van en het overleg over de behoefte. De omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio.

**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 Geesteren behoefte is aan 80 extra woningen. Er zijn naast onderhavige woningbouwontwikkeling nog enkele woningontwikkeling meer, te weten een drietal verschillende inbreidingslocaties als particulier initiatieven, waarbij per saldo 21 woningen worden toegevoegd. Daarnaast is een uitbreidingsplan in uitgifte waarmee 27 woningen worden gerealiseerd en een inbreidingsplan voor 8 grondgebonden seniorenwoningen. Met dit onderhavige bouwplan (8 woningen) zullen in totaal 64 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.

De appartementen hebben een oppervlaktemaat van maximaal 100m<sup>2</sup> (en 1 van maximaal 150m<sup>2</sup>) en komen beschikbaar voor de huursector. Met huurprijzen tot de maximale huurgrens (€ 808,-. Op dit moment). Hiermee worden betaalbare huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd.

#### 3.1.3.5 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor uitvoering van het bestemmingsplan.

## 3.2 Provinciaal beleid Overijssel

### 3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur aangehaald in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

### 3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

#### Ontwikkelingsperspectieven

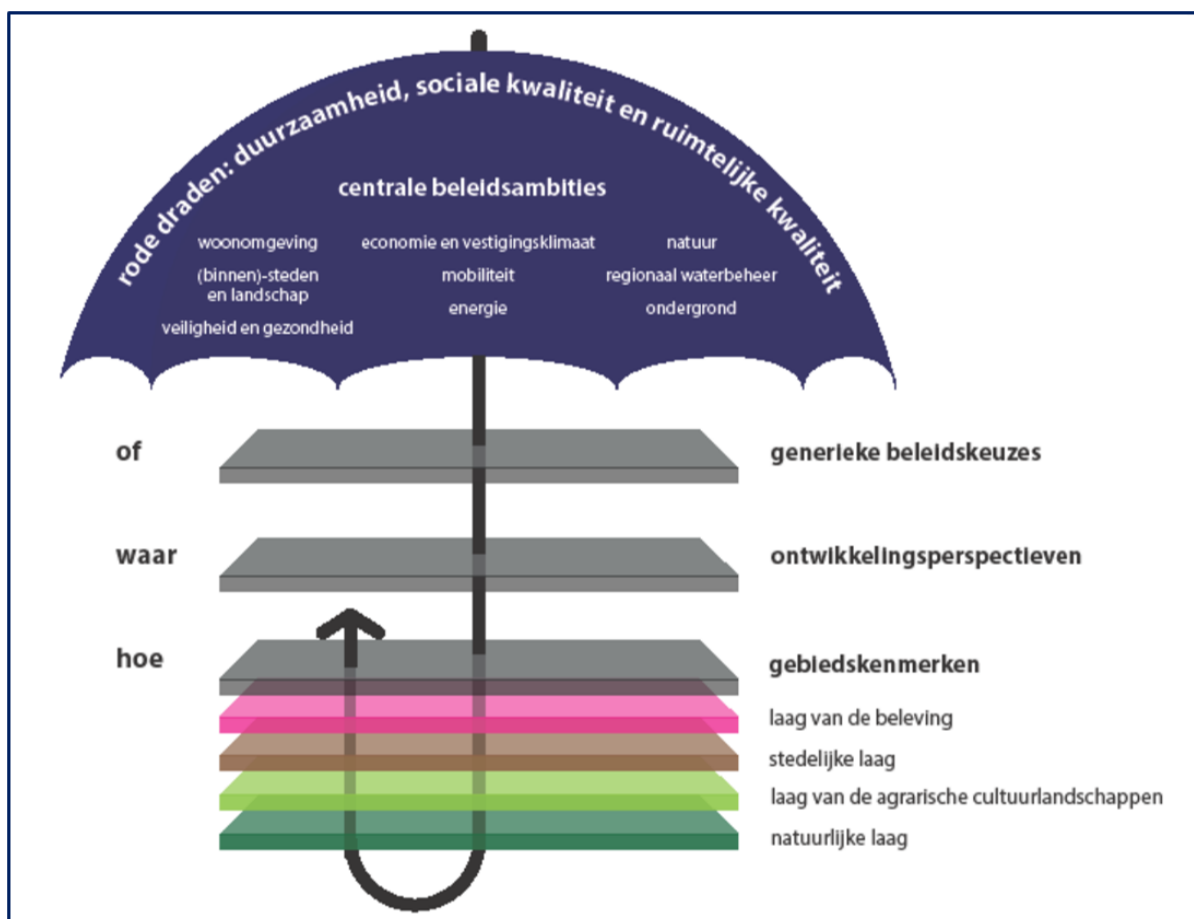
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

#### Gebiedskenmerken

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

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



Figuur 3.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)

### Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

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

#### Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. In Hierbij is onder andere het principe van 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' (artikel 2.1.3) van belang die er voor staat dat in eerste instantie bestaande bebouwing en stedelijk gebied wordt benut, voordat er nieuwbouw in de groene omgeving plaatsvindt.

#### artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

##### lid 1

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de Groene Omgeving wanneer aanneemelijk is gemaakt:

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

##### lid 2

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aanneemelijk is gemaakt:

- dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Met de beoogde ontwikkeling, waarbij acht woonappartementen worden gerealiseerd, wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing. Er wordt daarmee geen extra ruimtebeslag gelegd op de Groene Omgeving. De bestaande bebouwing wordt met het plan optimaal benut.

## artikel 2.2.2 Realisatie van 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.

### lid 5

Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.

### lid 6

In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Het voorliggende plan maakt de realisatie van acht appartementen in het goedkope segment mogelijk. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing. In de paragrafen 3.1.2 en 3.1.3 wordt ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast vindt er in paragraaf 3.3.2 een toetsing aan de Woonvisie 2021+ plaats. Hieruit blijkt dat het plan aansluit op de behoefte binnen de gemeente en provincie.

### Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In figuur 3.3 is een uitsnede van de kaart van de ontwikkelingsperspectieven behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.



Figuur 3.3: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart, Omgevingsvisie Overijssel, de locatie is aangegeven met de rode plus (bron: provincie Overijssel)

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).

Het realiseren van woningen is in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. De plannen van initiatiefnemer doen geen afbreuk aan het eigen karakter van het de kern Geesteren en leveren geen extra belemmeringen op voor functies in de omgeving.

#### Gebiedskenmerken

##### Stedelijke laag

De stedelijke laag geeft aan de de locatie binnen het gebiedskenmerk 'Woonwijken 1955 - nu' ligt. Figuur 3.4 toont een uitsnede van de stedelijke laag van de Omgevingsvisie Overijssel.





Figuur 3.4 Stedelijke laag, Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

De woonwijken van 1955 tot nu zijn plan matig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningen centra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezins woningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra.

Een aantal ontwikkelingen die horen bij dit gebiedskenmerk zijn:

- De kwaliteit van de woingen voldoet vaak niet meer aan de hedendaagse kwaliteitseisen.
- Herstructurering en verdichting van de naoorlogse woonwijken.
- Centrale wijkfuncties verdwijnen.

Herstructurering van de naoorlogse wijken is een belangrijke opgave voor vitale steden. De wijken van na de oorlog dienen hun eigen karakter te behouden.

Initiatiefnemer is voornemens om het bestaande pand aan de Dorpsstraat 64, 64a en 66a te verbouwen en moderniseren. Daarbij worden acht woonappartementen mogelijk gemaakt. Een dergelijke ontwikkeling is passend binnen het gebiedskenmerk 'Woonwijken 1955- nu'.

De 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van de beleving' hebben binnen het plangebied geen relevante kenmerken en blijven daarom verder buiten beschouwing.

### Conclusie

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

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Omgevingsvisie Tubbergen

De gemeenteraad van de gemeente Tubbergen heeft op 16 maart 2021 'MijnOmgevingsvisie Tubbergen' vastgesteld. Deze visie gaat over de toekomst van de leefomgeving van de gemeente Tubbergen, waarbij wordt ingegaan op diverse thema's (o.a. leefbaarheid, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid). De visie geeft aan hoe de gemeente Tubbergen en samenleving willen sturen. Wat moet er behouden worden, wat moet er versterkt worden en wat moet er worden ontwikkeld.

De omgevingsvisie 'MijnOmgevingsvisie Tubbergen' gaat uit van vier kernprincipes. Dit zijn manieren van werken: werkwijzen die altijd gelden. De vier principes zijn:

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

De gemeente Tubbergen geeft in haar omgevingsvisie aan te streven naar leefbare kernen. Dat wordt als volgt verwoord:

#### Leefbare kernen

De gemeente Tubbergen wil kernen waar het lekker wonen is. Waar bedrijvigheid is en waar mensen werk kunnen vinden. Maar vooral ook kernen waar ruimte is om elkaar te ontmoeten en om samen te komen. De inwoners zien hun leefomgeving veranderen. Het wordt moeilijker om voorzieningen in stand te houden. Dit geldt voor winkels, horeca, kerken, cultuurhuizen, sportvoorzieningen en scholen. Aan de andere kant ziet de gemeente ook nieuwe plannen en combinaties van functies van onderop die kernen juist krachtiger maken. Van oudsher zijn inwoners van de kernen gewend om de leefbaarheid van hun omgeving in eigen hand te nemen en te zorgen dat het er goed toeven is. Het versterken van de leefbaarheid van de kernen wordt door inwoners en gemeente via MijnDorp al langer samen opgepakt. Dit wilt de gemeente voortzetten aan de hand van vier speerpunten:

- voldoende voorzieningen;
- aantrekkelijk wonen;
- ruimte voor ondernemen;
- leefbare openbare ruimte.

#### Speerpunt: Aantrekkelijk wonen

De gemeente Tubbergen 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 Tubbergen wil men graag 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 vervalst. Denk hierbij aan het verdwijnen van een bedrijf, het sluiten van een kerkgebouw 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 is 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. Als gemeente wordt geprobeerd erop te sturen dat het aanbod van woningen daarop aansluit. Hierbij houdt de gemeente de behoeften op de lange termijn en de bestaande voorraad in het oog.

#### Doorwerking voor voorliggend plan:

Het realiseren van acht woonappartementen in een bestaand pand sluit aan op het speerpunt 'aantrekkelijk wonen' en de ambities die de gemeente daarbij heeft. Gesteld kan worden dat het beoogde initiatief in lijn is met de 'MijnOmgevingsvisie Tubbergen'.

### **3.3.2 Woonvisie 2021+**

De 'Woonvisie 2021+' is op 6 juli 2021 door de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen vastgesteld. De woonvisie bevat het woonbeleid van de gemeente Tubbergen voor de komende jaren en is gebaseerd op cijfers, trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. Met het vaststellen van de woonvisie biedt de gemeenteraad een kwantitatief en kwalitatief kader voor woningbouwontwikkelingen in de gemeente Tubbergen.

#### Woningbouwprogramma

Voor de periode 2020-2030 gaat de gemeente uit van een woningbehoefte van 640 woningen. Vanwege de huidige druk op de markt wil de gemeente deze woningbouwopgave zoveel mogelijk tussen 2020 en 2025 realiseren. Daarnaast houdt de gemeente een ruimere plancapaciteit aan dan enkel te koersen op de verwachte woningbehoefte. De ervaring leert dat een deel van de plannen vertraging oploopt of helemaal niet doorgaat. De gemeente wil hier tijdig op kunnen inspelen. Er wordt uitgegaan van een zachte plancapaciteit van 130%, zo'n

830 woningen.

De prognose is vertaald in een woningbouwprogramma per kern. De gemeente geeft echter ruimte aan goede plannen die mogelijk de woningbehoefte per kern overstijgt. Hieronder is de woningbehoefte per kern opgenomen.

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
Flingen	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>

Figuur 3.8: overzicht behoefte en plancapaciteit kernen gemeente Tubbergen

#### 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 Geesteren behoefte is aan 80 extra woningen. Met onderhavig plan worden acht goedkope appartementen mogelijk gemaakt. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte aan woningen in de kern Geesteren. Dit betekent dat het onderhavige bouwplan past binnen de berekende additionele behoefte zoals die is berekend in de Woonvisie 2021+.

#### Inbreiding krijgt prioriteit boven uitbreiding

In overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking wil de gemeente de nieuwbouwpoging 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 zet de gemeente zich 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.

#### Kwaliteitskader Woningbouw 2021

Naast de woonvisie is separaat ook een Kwaliteitskader opgesteld. Het geeft een woningbehoefteprofiel per doelgroep op gemeenteniveau en uitgewerkt per kern. Deze profielen zijn richtinggevend voor de toekomstige woningbouwopgave. Voor Geesteren is het profiel als volgt:

- Starters

Veel starters zoeken een middeldure koopwoning. Maar een deel van hen zoekt in het goedkope segment en een deel zelfs een ruime (en daarmee duurdere) woning. Een deel van de starters wenst een kavel om zelf een woning te bouwen.

- Gezinnen/doorstromers

De huidige voorraad gezinswoningen lijkt goed aan te sluiten bij de huidige en toekomstige vraag. Er is geen kwantitatieve opgave. Ook is het aanbod nog relatief betaalbaar. Er ligt geen grote kwalitatieve opgave.

- Senioren

Deze groep groeit het sterkst de komende jaren. De nabijheid van voorzieningen zorgt voor een extra aantrekkingskracht. Er is behoefte aan levensloopgeschikte woningen (voornamelijk koop). Een substantieel deel van deze vraag heeft betrekking op appartementen.

#### Toets

Het voorliggende bestemmingsplan maakt acht woonappartementen mogelijk. Met de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte voor nieuwe woningen in de gemeente Tubbergen en specifiek de kern Geesteren.

In kwalitatief opzicht geeft de ontwikkeling invulling aan de wens naar appartementen in Geesteren. Onder andere starters zijn op zoek naar (goedkope) appartementen. Tevens wordt er gebruik gemaakt van een bestaand gebouw en is er sprake van inbreiding. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkelinng aansluit op de 'Woonvisie 2021+' van de gemeente Tubbergen.

### **3.3.3 Nota inbreidingslocaties gemeente Tubbergen**

Op 25 januari 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen de 'beleidsnota inbreidingslocaties gemeente Tubbergen 2016, transformatie en herstructurering in de nieuwe werkelijkheid' vastgesteld. Aanleiding van vaststelling van de nota en herziening van het beleid is wijziging van de ruimtelijke regelgeving, een toenemende leegstand en demografische ontwikkelingen.

De nota is van toepassing op aanvragen voor kleinschalige woningbouw in bestaand stedelijk gebied (inbreidingslocaties). Beleid op inbreidingslocaties geeft kansen voor verbetering en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Prioriteit wordt toegekend aan aanvragen die betrekking hebben op de benutting van locaties voor herstructurering of transformatie. De nota biedt onder meer een handreiking voor de toetsing van dergelijke aanvragen en er worden enkele prioriteiten aangereikt voor de te maken keuze. In uitzonderingssituaties kan ook medewerking worden verleend aan het bouwen op een lege plek.

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). De ontwikkeling wordt getoetst aan bestaande beleid zoals de Structuurvisie Dinkelland, de Woonvisie 2016+ en artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking).

Bebouwing op inbreidingslocaties is alleen acceptabel als de bebouwing vanuit stedenbouwkundige overwegingen als logisch beschouwd kan worden, als het iets toevoegt aan de ruimtelijke situatie of als er aantoonbaar sprake is van een verbetering van de bestaande situatie. Plannen die betrekking hebben op een van de volgende situaties komen in aanmerking:

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.

#### Toets

Het voorliggende plan maakt de transformatie een pand met een maatschappelijke en kantoorfunctie mogelijk. In de nieuwe situatie worden er in het pand acht woonappartementen gerealiseerd.

In dit hoofdstuk is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en geconcludeerd dat het voornemen voldoet aan het geldende beleid van de betreffende overheden. Gebleken is dat het initiatief past binnen het beleid van het Rijk, de provincie en gemeente.

Momenteel is het niet meer rendabel om de huidige functies in het pand te behouden. Om die reden is er gezocht naar een nieuwe functie voor het pand en is ruimte ontstaan voor transformatie van het pand, dat buiten de primaire winkelzone van Geesteren ligt.

Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op de behoefte aan nieuwe appartementen in Geesteren. De appartementen zijn voornamelijk geschikt voor de doelgroep starters. De uitstraling van de bebouwing blijft vrijwel gelijk, waardoor er van stedenbouwkundig oogpunt geen belemmeringen zijn.

geconcludeerd kan worden dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Beleidsnota Inbreidingslocaties gemeente tubbergen 2016'.



# Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

## 4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het huidige Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Op 7 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd binnen dit besluit om de m.e.r.-procedure eenduidiger en overzichtelijker te maken, alsmede het aspect milieueffectrapportage explicieter te behandelen in aanvragen. Dit besluit heeft tot doel het vaststellen van mogelijke, ernstig nadelige milieugevolgen ten gevolge van een activiteit binnen de aanvraag.

Binnen het Besluit milieueffectrapportage zijn een tweetal mogelijkheden opgenomen hoe om te gaan met dit besluit bij een aanvraag. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd, maar onder de gestelde drempelwaarden blijft, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd en bovendien de gestelde drempelwaarden overstijgt, is de betreffende aanvraag m.e.r.-plichtig. Op dat moment zal een m.e.r.-rapportage op moeten worden gesteld.

### Toets

Middels het voorliggende bestemmingsplan worden acht woonappartementen mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van een activiteit die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig is. De transformatie van een bestaand wooneerf wordt niet expliciet benoemd in het Besluit milieueffectrapportage, maar de meest logische aansluiting kan worden gemaakt bij: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Er geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht bij:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De in dit kader relevante vraag die eerst beantwoord dient te worden is, of met het onderhavig plan sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (o.a. ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) blijkt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Het voorliggende plan voorziet in de transformatie van een bestaand pand. Het ruimtebeslag neemt daarbij niet toe. Qua aard en omvang is er sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Voor zover in dit kader relevant, is sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gelet op het vorenstaande, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Gesteld kan worden dat er een sprake is van een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject in het kader van het Besluit m.e.r..

## 4.2 Milieuzonering

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

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

Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

### Toets

Zoals reeds beschreven heeft onderhavig plan betrekking op de transformatie van een bestaand pand en worden er acht woonappartementen gerealiseerd. Gelet op de verschillende functies nabij het plangebied, zoals wonen, detailhandel, maatschappelijk en centrumfuncties, kan de omgeving van het plangebied aangemerkt worden als een 'gemengd gebied'. Derhalve mogen de richtafstanden, op het aspect gevaar na, met één afstandstap verminderd worden.

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

### Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

De ontwikkeling maakt nieuwe woningen mogelijk. Een woonfunctie is een milieugevoelige functie, waardoor formeel gezien bekeken dient te worden of er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om te onderzoeken of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt

gebruik gemaakt van de richtafstanden die vanuit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geadviseerd worden.

In de omgeving van het plangebied zijn enkel centrumfuncties en detailhandel aanwezig. Voor deze functies geldt een maximale milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 m in een gemengd gebied. Voor de nieuwe woningen wordt aan deze richtafstand voldaan.

Direct ten zuiden van het pand bevindt zich aan de Dorpsstaat 68 een pand met de functie detailhandel. De winkelfunctie is op dit moment echter niet meer aanwezig, waardoor het niet nader gespecificeerd kan worden. Voor een dergelijke (mogelijke) functie geldt de milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 m in een gemengd gebied.

Op basis van de richtafstanden van de VNG-publicatie 'bedrijven en Milieuzonering' kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### 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. Woningen zijn geen milieubelastende objecten in het kader van milieuzonering. Omliggende functies (zoals wonen) worden niet belemmerd.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen zijn voor onderhavige ontwikkeling.

### 4.3 Bodem

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

Artikel 3.1.6 van het Bro bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat een eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het opstellen of wijzigen van het bestemmingsplan of een planologische afwijking. Als er verontreiniging aanwezig is moet bepaald (nader onderzoek) worden of het een geval is in de zin de Wbb of een diffuse verontreiniging. In de exploitatieopzet moeten de saneringskosten en de verwerkingskosten voor diffuus verontreinigde grond worden opgenomen.

#### Toets

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een functiewijziging mogelijk naar wonen. Echter wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing en vinden er geen noemenswaardige werkzaamheden in de bodem plaats. Een verkennend bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

### 4.4 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, c.q. een ontheffing op grond van de Wro, een onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten, voor zover deze geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen een zonering van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Eenzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden gesteld aan de nieuwe milieubelastende functies, anderzijds betekent dit eveneens dat beperkingen worden opgelegd aan de nieuwe milieugevoelige functies.

#### Toets

##### Wegverkeerslawaaai

Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone, die aan



weerszijde een breedte heeft van:

- a. in stedelijk gebied:
  - voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
  - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;
- b. in buitenstedelijk gebied:
  - voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
  - voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
  - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

Deze zonering geldt niet:

- c. voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- d. voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt;
- e. wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveau vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB (A) of minder bedraagt (art. 74, lid 3 Wgh).

Om de geluidbelasting op de gevels ten gevolge van wegverkeerslawaai te bepalen is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd, zie Bijlage 1. Uit het onderzoek zijn de volgende resultaten naar voren gekomen.

Het blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de gevels de 53 dB overschrijdt op de noordoostgevel, oostgevel en zuidoostgevel. De hoogste geluidbelasting bedraagt 64 dB op de zuidoostgevel van de begane grond en eerste verdieping. Daarmee wordt voor meerdere gevels niet voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Extra geluidwerende voorzieningen zijn voor deze gevels noodzakelijk. Dit zal in een gevelweringsonderzoek moeten worden aangetoond.

Railverkeerslawaai

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorlijnen aanwezig. Een onderzoek naar railverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Industrielawaai

De planlocatie ligt niet binnen een geluidzone van een geluidgezoneerd industrie- of bedrijventerrein. Er hoeft geen akoestisch onderzoek naar Industrielawaai uitgevoerd te worden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen veroorzaakt worden vanuit het aspect geluid voor het bestemmingsplan. Wel zijn er extra geluidwerende voorzieningen noodzakelijk. In het kader van de omgevingsvergunning zal een gevelweringsonderzoek uitgevoerd moeten worden. Dit is verwerkt in de planregels van dit bestemmingsplan.

## 4.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</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: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 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.

#### 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.

#### Toets

Dit bestemmingsplan maakt de transformatie van een bestaand pand met een maatschappelijke en kantoorfunctie naar een woonfunctie mogelijk. Zoals hierboven aangegeven worden projecten/plannen bij een enkele ontsluitingsweg tot 1.500 woningen als 'niet in betekenende mate' aangemerkt. De realisatie van de 8 woonappartementen overschrijdt het genoemde maximum niet, waardoor geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor onderhavig ontwikkeling.

## 4.6 Externe veiligheid

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. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Naast de bovengenoemde wetgeving zijn tevens de volgende AMvB's, Ministeriële Regelingen en/of circulaire van toepassing op de externe veiligheid:

- Activiteitenbesluit milieubeheer. In dit besluit zijn veiligheidsafstanden en risiconormen ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations, en gasdrukmeet- en regelstations. Voor windturbines geldt het plaatsgebonden risico als risiconorm.
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations. De circulaire is van toepassing bij een besluit ten aanzien van een LPG-tankstation onder werking van het Bevi, dat het mogelijk maakt dat er (meer) personen in de omgeving van een LPG-tankstation aanwezig kunnen zijn. De effecten van bepaalde ongevalsscenario's staan centraal.
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/ of objecten uitgesloten.
- Beleidsregels EV-beoordeling tracébesluiten. Deze beleidsregels geven een overzicht van de over de weg vervoerde gevaarlijke stoffen.

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.

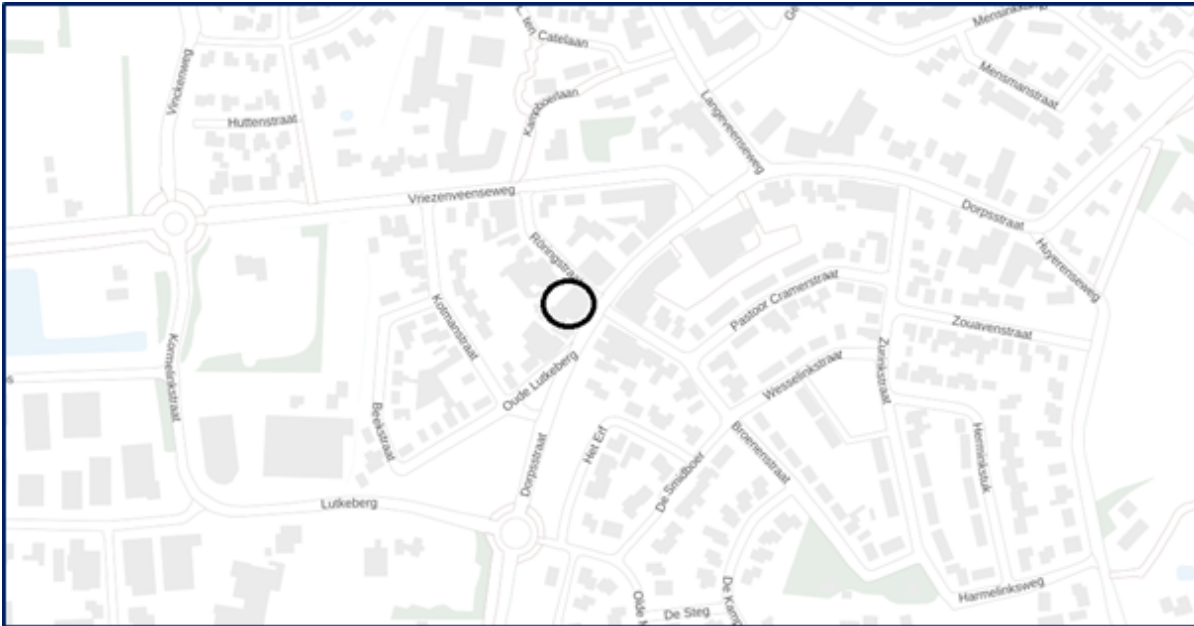
- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoen voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

#### Risicokaart

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. Figuur 4.3 toont een uitsnede van de risicokaart met het plangebied zwart omcirkeld.



Figuur 4.3: Uitsnede risicokaart (bron: Atlas leefomgeving)

#### Toets

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Er hoeft geen nader onderzoek in het kader van externe veiligheid uitgevoerd te worden. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.7 Water

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

#### Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de NOVI en het Nationaal Water Programma 2022-2027 (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

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

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het

Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het staat de komende jaren voor grote uitdagingen en blijft werken aan voldoende water (niet te veel, niet te weinig), omgaan met klimaatverandering, voldoen aan de eisen voor waterkwaliteit, de biodiversiteit versterken en daarnaast wordt gewerkt aan duurzame energie en circulair grondstoffengebruik.

In de Watervisie 2050 heeft het waterschap de opgaven beschreven. Daarin wordt geschetst hoe het watersysteem er in 2050 moet uitzien om goed toegerust te zijn voor alle uitdagingen.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vloeit rechtstreeks voort uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma beschrijft hoe het waterschap de komende zes jaar werkt aan het realiseren van het gewenste waterbeheersysteem.

Hieronder wordt de Watervisie 2050 en het Waterbeheerprogramma 2022-2027 beschreven.

### **Watervisie 2050**

Het Waterschap Vechtstromen heeft op 14 april 2021 de Watervisie 2050 vastgesteld. In deze Watervisie staat de drie belangrijkste opgaven waaraan Vechtstromen volgens zeven hoofdlijnen wil werken met partners en inwoners.

De drie belangrijkste opgaves zijn:

- de toenemende droogte en wateroverlast als gevolg van klimaatverandering;
- de waterkwaliteit die onder druk staat;
- de transitie naar een duurzame ontwikkeling.

De Watervisie zal worden doorvertaald naar een Waterbeheerprogramma waarin wordt bepaald hoe het Waterschap in de periode 2022-2027 gaat werken aan haar opgaves. In het beheerprogramma zal het beleid en de maatregelen worden opgenomen.

### **Waterbeheerprogramma 2022-2027**

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van Vechtstromen. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Voor partners en ingezetenen verschaft het programma inzicht in de wijze waarop het waterschap omgaat met het water in het beheergebied.

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. Het waterbeheerprogramma sluit aan bij plannen van andere partijen zoals het Nationale waterplan (Nationaal Water Programma 2022-2027), het Stroomgebiedsbeheerplan Rijndelta en de Omgevingsvisie van de provincies Overijssel en Drenthe.

Belangrijk uitgangspunt van het Waterbeheerprogramma is de verandering van het klimaat. De weersomstandigheden zijn steeds minder vaak gemiddeld. Dat merken we de laatste twee decennia steeds duidelijker. De winters worden natter en in de zomer zijn er langere hete en droge perioden en vallen de buien steeds meer lokaal. Deze zomerbuien hebben vaker een zeer hoge intensiteit, wat leidt tot hoge afvoerpieken en overstromingen. Het watersysteem is nog niet goed toegerust op die verandering. Het is nu nog vooral ingericht op basis van gemiddelden - de normale beheersituatie enerzijds en het voorkomen van wateroverlast anderzijds - en niet op langdurige droge periodes en incidentele hoosbuien. Dit betekent dat het watersysteem aangepast moet worden. Daarbij heeft het waterschap de ambitie om te komen tot een klimaatrobuust watersysteem in 2050: een systeem dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht tegen een stootje kan en goed is toegerust op veranderingen en grotere weersextremen. Overeenkomstig de Watervisie 2050 heeft het waterschap de volgende hoofdlijnen aangegeven waar de komende jaren aan gewerkt wordt:

- Als gevolg van de klimaatverandering wil het waterschap zorgen voor meer balans tussen 'droge voeten' en het beperken van wateroverlast. Dat betekent dat water het leidende principe is voor het inrichten van de leefomgeving in plaats van andersom: water volgend aan de inrichting.
- Er wordt meer aandacht gegeven aan het vasthouden van water in de bodem.
- Regenwater wordt niet als afvalwater beschouwd, maar als bouwsteen in de ontwikkeling van een robuust watersysteem.

### **Watertoetsproces**

Op 15 februari 2023 is via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) de digitale watertoets verricht, zie Bijlage 2. Op basis van de locatie en gegeven antwoorden blijkt dat er geen waterschapsbelangen worden geraakt.

Het aspect water vormt daarmee geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.8 Ecologie

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De wettelijke kaders hiervoor worden gevormd door Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), nationale regelgeving (Wet natuurbescherming) en provinciale regelgeving (NNN in provinciale verordening).

### Toetsing

#### Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gronden die tot het NNN behoren liggen op minimaal 1,7 km afstand van het plangebied. Gelet op de ruime afstand kan gesteld worden dat het initiatief geen effect heeft op het NNN.

#### Natura 2000-gebied

Het plangebied behoort niet tot Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op minimaal 4,7 km afstand (Engbertsdijkvenen).

Vanwege de lokale invloedssfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatieve effecten op deze Natura 2000- of Natuurnetwerk Nederland gebieden.

#### Stikstofdepositie

Als gevolg van de transformatie van het pand naar een woonfunctie wordt niet verwacht dat er een toename aan depositie van NO<sub>x</sub> en/of NH<sub>3</sub> vrijkomt die de grenswaarde van 0,00 mol/ha/j zal overschrijden, welke zal neerslaan op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Engbertsdijkvenen'. Voor wat betreft de gebruiksfase geldt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van het de huidige planologische mogelijkheden niet of nauwelijks zal toenemen.

Tijdens de realisatiefase zullen er voornamelijk in pandige werkzaamheden plaatsvinden. Hiervoor zijn geen (grote) mobiele werktuigen voor nodig die een stikstofuitstoot veroorzaken. Deze aanname wordt bevestigd door de Omgevingsdienst Twente (ODT) die in een advieslijn heeft aangegeven dat bij de bouw van een appartementengebouw met een inhoud van 14.000 m<sup>3</sup>, inclusief heien en parkeerplaatsen op een afstand van 2,5 km geen gedetailleerde stikstofberekening uitgevoerd hoeft te worden.

Het voorliggende plan maakt slechts acht woonappartementen mogelijk in een bestaand gebouw op een ruime afstand van 4,7 km tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Er vinden dan ook minder intensieve werkzaamheden plaats op een grotere afstand. Het uitvoeren van een gedetailleerde stikstofberekening is niet noodzakelijk.

#### Soortenbescherming

In de huidige situatie bestaat het plangebied volledig uit verharding en bebouwing. Er wordt met het plan geen bebouwing gesloopt. Het plan voorziet in de transformatie van een bestaand gebouw waarbij voornamelijk in pandige werkzaamheden plaatsvinden. De locatie wordt op voorhand niet geschikt geacht als verblijfsplaats of leefgebied voor beschermde soorten. De beoogde werkzaamheden zullen geen overtredingen in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) veroorzaken.

#### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'ecologie' geen belemmeringen veroorzaakt voor de uitvoerbaarheid van het beoogde initiatief.

## 4.9 Archeologie en Cultuurhistorie

Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

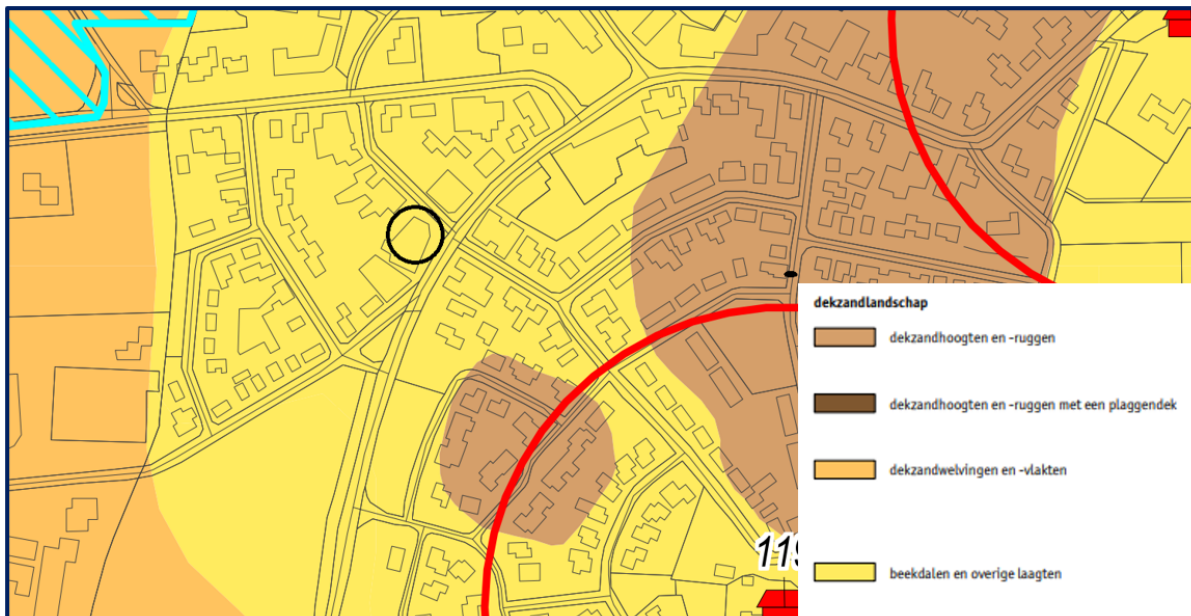
Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt

verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### Archeologie

De gemeente Tubbergen beschikt over een archeologische verwachtingenkaart. Figuur 4.4 toont een uitsnede van deze kaart met het plangebied in het zwart omcirkeld.



Figuur 4.4: uitsnede archeologische verwachtingenkaart Tubbergen (bron: gemeente Tubbergen)

#### Toets

Uit het raadplegen van de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Tubbergen blijkt dat voor de planlocatie 'beekdalen en overige laagten' van toepassing is. Er geldt daarmee een lage verwachtingswaarde en voor plannen beneden 5.000 m<sup>2</sup> geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek. Tevens is voor de planlocatie geen dubbelbestemming archeologie opgenomen. Het is niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Daarnaast wordt er met het beoogde plan gebruik gemaakt van bestaande bebouwing en vinden er geen noemenswaardige grondwerkzaamheden plaats.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

#### Cultuurhistorie

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. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

#### Toets

De Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel geeft aan dat er binnen het plangebied en in de directe omgeving geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig zijn. Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit van een beschermd dorps- of stadsgezicht. Ook andere cultuurhistorische elementen zijn niet aanwezig.

Het aspect cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmeringen voor het beoogde initiatief.

## 4.10 Verkeer / parkeren

#### Verkeer

Het plangebied ligt op de hoek van de Dorpsstraat en Roringstraat. Aan de Dorpsstraat zijn vijf parkeerplaatsen beoogd. Deze vijf parkeerplaatsen bevinden zich op grond behorende bij het pand. Deze parkeerplaatsen zijn

ontsloten aan de Dorpsstraat. Tevens zijn er 7 parkeerplaatsen aan de achterzijde van het pand beoogd. Deze parkeerplaatsen zijn te bereiken via de Roringstraat.

Om te bepalen of er sprake is van een toename van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de kencijfers van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Daarbij wordt uitgegaan van de categorie 'koop, appartement, midden'. Volgens het CBS heeft de kern Geesteren de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk'. Voor deze categoriën geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 5,8 verkeersbewegingen per appartement. In totaal bedraagt de verkeersgeneratie van de acht appartementen naar boven afgerond 47 verkeersbewegingen per etmaal. Dit aantal verkeersbewegingen kan met de huidige verkeersstructuur opgevangen worden.

Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

#### Parkeren

Om het benodigde aantal parkeerplaatsen te bepalen wordt uitgegaan van de parkeernormen van de beleidsnotitie 'Bouwen en parkeren 2018' van de gemeente Tubbergen. Volgens de beleidsnotitie moet worden uitgegaan van de categorie 'rest bebouwde kom'.

Eén van de appartementen heeft een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>. De overige zeven appartementen hebben een oppervlakte van minder dan 100 m<sup>2</sup>. Voor de categorie 'appartement 100-150 m<sup>2</sup>' geldt in het centrum een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per appartement en voor de categorie 'appartement <100 m<sup>2</sup>' een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per appartement.

Voor de in totaal acht appartementen zijn er afgerond 14 parkeerplaatsen nodig.

Het parkeren vindt grotendeels plaats op het eigen terrein. Er worden 5 parkeerplaatsen aan de voorzijde van het pand gerealiseerd. Daarnaast worden er 7 parkeerplaatsen aan de achterzijde gerealiseerd. In overleg met de gemeente is er gezocht naar een locatie voor de overige twee parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Deze twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd langs de Dorpsstraat ter hoogte van nr. 62. In totaal voorziet het plan in 14 parkeerplaatsen, waarmee voldaan wordt aan de parkeernorm.

Figuur 4.5 toont een situatietekening met de parkeerplaatsen in het rood omkaderd.



Figuur 4.5: situatieschets met de parkeerplaatsen in het rood omkaderd (bron: Building Design Architectuur)  
Het aspect 'parkeren' levert derhalve geen belemmeringen op voor dit plan.





# Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

## 5.1 Planopzet en systematiek

De in Hoofdstuk 2 beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. 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 toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

## 5.2 Toelichting op de regels

### 5.2.1 Opbouw

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht is sinds 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. Navolgend wordt de opbouw, indeling en systematiek van de regels kort toegelicht.

#### Inleidende regels

- Begrippen

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

- Wijze van meten

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 begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

#### Bestemmingsregels

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving:

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;

- bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart);

- afwijken van de bouwregels:

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels ten aanzien van het oppervlak en de vorm van bijbehorende bouwwerken;

- specifieke gebruiksregels:

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies;

- afwijken van de gebruiksregels:

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het in de bestemmingsomschrijving beschreven gebruik van hoofdgebouwen;

- wijzigingsregels

In dit onderdeel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier

om wijzigingsbevoegdheden gekoppeld aan de desbetreffende bestemming. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

### **Algemene regels**

- Anti-dubbeltelregel:

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan 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 bouwregels:

In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen;

- Algemene gebruiksregels:

Deze bepaling bevat een opsomming van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in algemene zin;

- Algemene aanduidingsregels:

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven;

- Algemene afwijkingsregels:

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

- Algemene wijzigingsregels:

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

- Overige regels:

Hier staan regels geformuleerd ten aanzien van bijvoorbeeld welstand en wegverkeerslawaaï en er wordt de mogelijkheid geboden om nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

### **Overgangs- en slotregels**

- Overgangsrecht:

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het overgangsrecht is opgenomen zoals opgenomen in artikel 3.2.1 Bro. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;

- Slotregel:

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

## **5.2.2 Bestemmingen**

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten), algemene regels (zoals bouwregels, gebruiksregels en procedureregels) en de overgangs- en slotregels, zijn de volgende bestemmingen in dit plan opgenomen:

### Bestemmingen

#### 'Wonen'

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de woonappartementen. Naast het wonen zijn onder andere speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, wegen en tuinen toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen voor de maximum goot- en bouwhoogte. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven dat er 8 woningen zijn toegestaan.

#### 'Verkeer'

De gronden aan de voorzijde van het pand zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn onder andere wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen, straatmeubilaier, groenvoorzieningen en tuinen toegestaan.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.



# Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. 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. Hoofdregel 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.

De gemeentelijke kosten, waaronder leges en planschadeposten, komen voor rekening van de aanvrager. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en kan de raad op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.



# Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

## 7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

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.

### Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft in 2023 een uitzonderingslijst opgesteld van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Het plan voorziet in acht woningen in een kern met meer dan 1000 inwoners, waardoor vooroverleg niet noodzakelijk is.

### Waterschap Vechtstromen

Op 15 februari 2023 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. De conclusie van die digitale toets is dat er geen waterschapsbelangen worden geraakt. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

## 7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen binnengekomen.





# Bijlagen bij toelichting

# **Bijlage 1    Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Dorpsstraat 64, 64 a en 66a Geesteren**

Ad Fontem Ruimtelijk Advies

De heer S. Koop

Stationsstraat 37

7622 LW BORNE

telefoon 06 10556500

e-mail [info@munsterhuisgeluidsadvies.nl](mailto:info@munsterhuisgeluidsadvies.nl)

internet [www.munsterhuisgeluidsadvies.nl](http://www.munsterhuisgeluidsadvies.nl)

datum 6 november 2023

Ons kenmerk B03.23.014-RM

projectnummer 23.014

project Plan appartementen Dorpsstraat 64, Geesteren

Onderwerp Akoestisch onderzoek wegverkeer

Geachte heer Koop,

Hierbij zend ik u de resultaten van het akoestisch onderzoek betreffende het bepalen van de geluidbelasting ter plaatse van de gevels van de te realiseren appartementen aan de Dorpsstraat 64 te Geesteren, gemeente Tubbergen. Het onderzoek is noodzakelijk inzake de bestemmingsplanwijziging.

### **1 Inleiding**

Initiatiefnemer heeft het voornemen om de bestaande bebouwing te verbouwen naar acht appartementen. Het onderzoek richt zich op het bepalen van de geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeerslawaai op de Dorpsstraat, de Röringstraat en de Broenenstraat.

De geluidbelastingen zijn vastgesteld door middel van Standaard Rekenmethode II, zoals beschreven in het 'Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012'.

### **2 Wetgeving Wegverkeer**

#### *Gemeentelijk Geluidbeleid*

De gemeente Tubbergen kent eigen geluidbeleid dat is verankerd in het Gebiedgericht Geluidbeleid. Daarin is aangegeven dat voor 30 km/uur wegen bij bestemmingsplanwijzigingen aandacht moet worden besteed aan de beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

### Bouwbesluit

Volgens hoofdstuk 3 van het Bouwbesluit dient de overeenkomstig NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied ten minste gelijk te zijn aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en de volgens tabel 1 genoemde waarde, met een minimum van 20 dB. Voor het plan dient voor wegverkeerslawaai hierbij te worden uitgegaan van de geluidbelasting zonder aftrek zoals hierboven bedoeld in alinea Aftrek conform artikel 110g Wgh.

Tabel 1. Overzicht grenswaarden Bouwbesluit conform afdeling 3.1.

Gebruiksfunctie	Grenswaarde
1 woonfunctie, b andere woonfunctie	
2 ander verblijfsgebied	33 dB

### 3 Bepaling geluidbelasting wegverkeerslawaai

#### Wegverkeergegevens

De verkeersgegevens voor 2030 voor de Dorpsstraat zijn afkomstig van de gemeente Tubbergen. Voor 2033 is rekening gehouden met een autonome groei van 1% per jaar. Ter plaatse van het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Voor de Röringstraat en Broenenstraat zijn geen gegevens beschikbaar. Voor deze wegen is gerekend met een standaardverdeling voor erftoegangswegen binnen de bebouwde kom. Voor alle wegen is gerekend met elementen in keperverband. Een overzicht van de invoergegevens zijn in onderstaande tabellen samengevat. De verkeersverdelingen zijn in tabel 2 opgenomen. In tabel 3 zijn de overige situatie- en verkeersgegevens gegeven.

Tabel 2: Verkeersintensiteiten en verdelingen voor het jaar 2033

Wegen	Procentuele verdeling aantal motorvoertuigen						Eetmaalintensiteit [mvt/dag]
	Dag,- avond- en nachtuur			Lichte voertuigen	Middelzware Voertuigen	Zware voertuigen	
	d	a	n	d - a - n	d - a - n	d - a - n	
Dorpsstraat	6,55	3,90	0,73	85,61-86,67-91,21	11,08-9,99-6,33	3,31-3,33-2,46	3796
Röringstraat	6,7	3,7	0,6	95,75-96,68-97,6	3,75-2,83-1,90	0,5-0,5-0,5	500
Broenenstraat	6,7	3,7	0,6	95,75-96,68-97,6	3,75-2,83-1,90	0,5-0,5-0,5	500

Tabel 3: Situatie- en verkeersgegevens

	Dorpsstraat	Broenenstraat	Röringstraat
<b>Snelheid</b>	30 [ km/uur]	30 [ km/uur]	30 [ km/uur]
<b>Wegdekhoogte maaiveld</b>	0	0	0
<b>Wegdektype</b>	Elementen in keperverband	Elementen in keperverband	Elementen in keperverband
<b>Beoordelingshoogte (m)</b>	1,5 -4,5 - 7,5 m	1,5 -4,5 - 7,5 m	

### Resultaten

Voor de appartementen zijn ter plaatse van de gevels beoordelingspunten ingevoerd op 1,5, 4,5 en 7,5 m hoogte. Er is voor het wegverkeersmodel gerekend met een standaard bodemfactor van 0,0 (akoestisch hard). De invoergegevens zijn gegeven in bijlage 2. De rekenresultaten, inclusief de wettelijke dB aftrek ex artikel 110<sup>g</sup> Wgh, zijn opgenomen in bijlage 3.

#### *Resultaten geluidbelasting wegverkeerslawaai excl. aftrek ex artikel 110<sup>g</sup> Wgh*

Ten behoeve van de bepaling van eventuele geluidwerende voorzieningen, dient gerekend te worden met de (gecumuleerde) geluidbelasting van alle wegen exclusief de aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder. Extra geluidwerende voorzieningen kunnen noodzakelijk zijn om het maximale binnenniveau niet te overschrijden.

Het maximaal toelaatbare binnenniveau bedraagt 33 dB in de woning. Conform het Bouwbesluit wordt als uitgangspunt genomen dat een gevel van een gebouw een minimale gevelwering heeft van 20 dB. Derhalve dient bij een geluidbelasting vanaf 53 dB geluidwerende voorzieningen bepaald te worden.

In tabel 4 wordt de maatgevende geluidbelasting exclusief aftrek gegeven. In bijlage 3 worden de uitgebreide rekenresultaten gegeven.

Tabel 4: Rekenresultaten geluidbelasting excl. aftrek ex artikel 110§ Wgh.

Beoordelingspunten	Geluidbelasting $L_{den}$ [dB]		
	1,5 m	4,5 m	7,5 m
01 - Noordoostgevel	59	59	n.v.t.
02 - Noordoostgevel	60	60	n.v.t.
03 - Noordoostgevel	61	61	n.v.t.
04 - Oostgevel	63	63	n.v.t.
05 - Zuidoostgevel	64	64	n.v.t.
06 - Zuidoostgevel	64	64	n.v.t.
07 - Zuidoostgevel	64	64	n.v.t.
08 - Zuidwestgevel	60	60	n.v.t.
09 - Zuidoostgevel	57	n.v.t.	n.v.t.
10 - Zuidwestgevel	53	n.v.t.	n.v.t.
11 - Zuidoostgevel	52	n.v.t.	n.v.t.
12 - Zuidwestgevel	48	n.v.t.	n.v.t.
13 - Noordoostgevel	44	n.v.t.	n.v.t.
14 - Noordwestgevel	44	n.v.t.	n.v.t.
15 - Noordwestgevel	47	48	n.v.t.
16 - Noordwestgevel	51	50	n.v.t.
17 - Noordoostgevel	n.v.t.	n.v.t.	58
18 - Noordoostgevel	n.v.t.	n.v.t.	58
19 - Noordoostgevel	n.v.t.	n.v.t.	59
20 - Oostgevel	n.v.t.	n.v.t.	62
21 - Zuidoostgevel	n.v.t.	n.v.t.	63
22 - Zuidoostgevel	n.v.t.	n.v.t.	63
23 - Zuidwestgevel	n.v.t.	n.v.t.	59
24 - Noordwestgevel	n.v.t.	n.v.t.	38
25 - Zuidwestgevel	n.v.t.	n.v.t.	49
26 - Noordwestgevel	n.v.t.	n.v.t.	39
27 - Westgevel	n.v.t.	n.v.t.	41
28 - Zuidwestgevel	n.v.t.	n.v.t.	44
29 - Noordwestgevel	41	n.v.t.	n.v.t.

■ Overschrijding van de 53 dB  $L_{den}$ .

Uit tabel 4 blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de gevels de 53 dB overschrijdt op de noordoostgevel, oostgevel en zuidoostgevel. De hoogste geluidbelasting bedraagt 64 dB op de zuidoostgevel van de begane grond en eerste verdieping. Daarmee wordt voor meerdere gevels niet voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Extra geluidwerende voorzieningen zijn voor deze gevels noodzakelijk. Dit zal in een gevelweringsonderzoek moeten worden aangetoond.

### **Conclusie**

Door Munsterhuis Geluidsadvies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd betreffende het bepalen van de geluidbelasting ter plaatse van de gevels van de acht te realiseren appartementen aan de Dorpsstraat 64 te Geesteren, gemeente Tubbergen. Het onderzoek is noodzakelijk inzake de bestemmingsplanwijziging.

Initiatiefnemer heeft het voornemen om de bestaande bebouwing te verbouwen naar acht appartementen. Het onderzoek richt zich op het bepalen van de geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeerslawaai op de Dorpsstraat, de Röringstraat en de Broenenstraat.

De geluidbelastingen zijn vastgesteld door middel van Standaard Rekenmethode II, zoals beschreven in het 'Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012.

### **Uit het onderhavig onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken.**

- Het blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de gevels de 53 dB overschrijdt op de noordoostgevel, oostgevel en zuidoostgevel. De hoogste geluidbelasting bedraagt 64 dB op de zuidoostgevel van de begane grond en eerste verdieping. Daarmee wordt voor meerdere gevels niet voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Extra geluidwerende voorzieningen zijn voor deze gevels noodzakelijk. Dit zal in een gevelweringsonderzoek moeten worden aangetoond.

Ik verwacht u hiermee van dienst te zijn geweest.

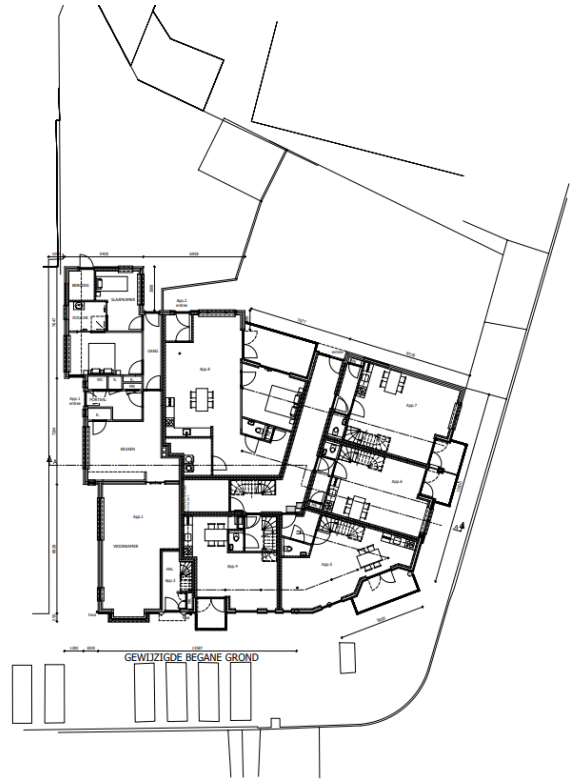
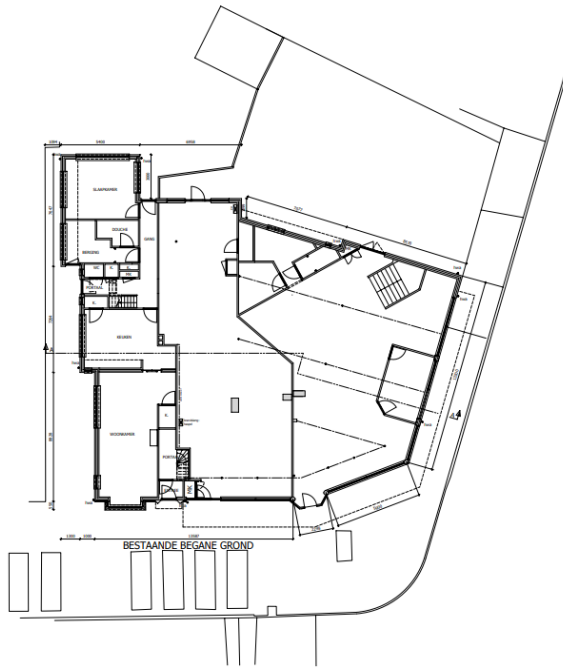
Met vriendelijke groet,

Ing. R.P.M. Munsterhuis  
Munsterhuis Geluidsadvies

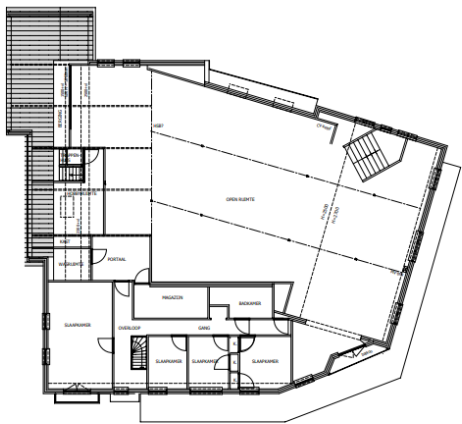
Bijlagen: 1 tot en met 3



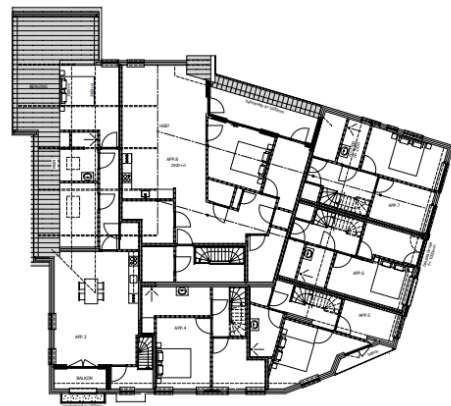
## Bijlage 1 Situatie + 3D overzicht



0.0.197.2023  
Blad 11 van  
23-014-GEAC, Geesteren (2)

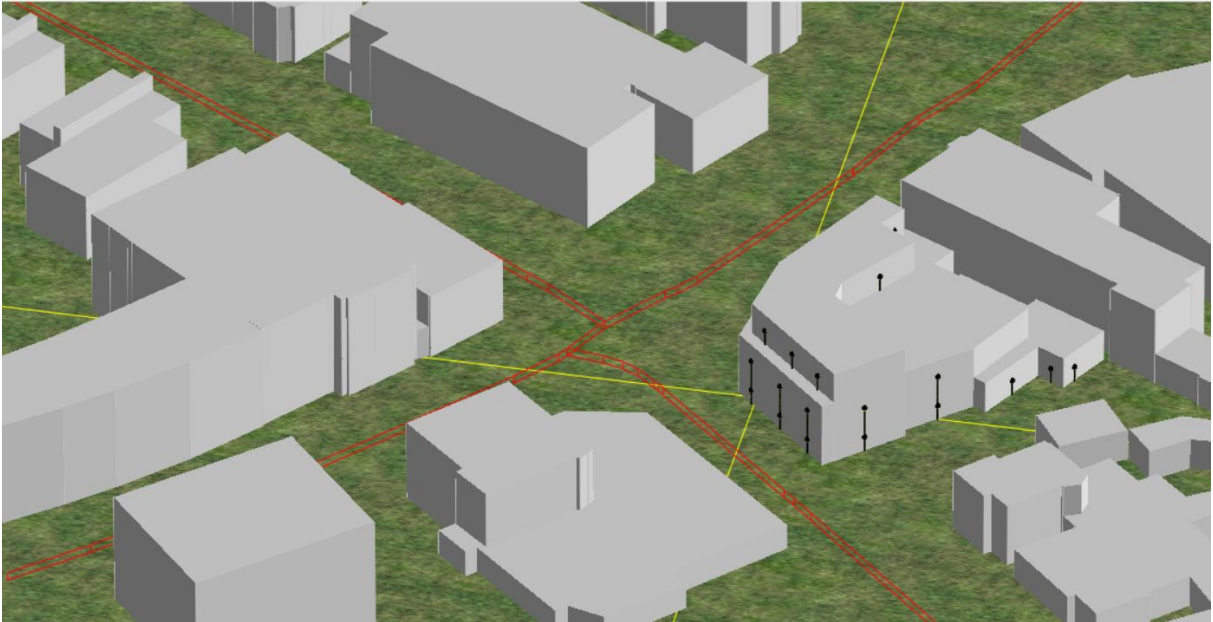


BESTAANDE VERDIEPING



GEWIJZIGDE VERDIEPING

## Situatie



3D

## **Bijlage 2 Invoergegevens rekenmodel wegverkeerslawaa**

Rapport: Lijst van model eigenschappen  
Model: eerste model

Model eigenschap

Omschrijving	eerste model
Verantwoordelijke	bouwm
Rekenmethode	#2 Wegverkeerslawaaai RMG-2012, wegverkeer
Aangemaakt door	bouwm op 9-2-2023
Laatst ingezien door	bouwm op 5-11-2023
Model aangemaakt met	Geomilieu V2022.4
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtperiode	23:00 - 07:00
Samengestelde periode	Lden
Waarde	Gem(Dag, Avond + 5, Nacht + 10)
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Groepsresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Rekenoptimalisatie aan	Ja
Zoekafstand [m]	5000
Aandachtsgebied	5000
Max.refl.afstand	--
Standaard bodemfactor	0,00
Openingshoek	2
Max.refl.diepte	1
Geometrische uitbreiding	Volledige 3D analyse
Luchtdemping	Conform standaard
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00
Meteorologische correctie	Conform standaard
Waarde voor C0	3,50



Figuur 1

Plan appartementen Dorpsstraat 64, Geesteren  
23.014

Invoergegevens, wegen  
Bijlage 2

Model: eerste model  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	Wegdek	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%LV(D)	%LV(A)
01	Dorpsstraat	W9a	30	30	30	30	30	30	30	30	30	3796,00	6,55	3,90	0,73	85,61	86,67
02	Röringstraat	W9a	30	30	30	30	30	30	30	30	30	500,00	6,70	3,70	0,60	95,75	96,68
03	Broenenstraat	W9a	30	30	30	30	30	30	30	30	30	500,00	6,70	3,70	0,60	95,75	96,68

Plan appartementen Dorpsstraat 64, Geesteren  
23.014

Invoergegevens, wegen  
Bijlage 2

Model: eerste model  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	%LV (N)	%MV (D)	%MV (A)	%MV (N)	%ZV (D)	%ZV (A)	%ZV (N)
01	91,21	11,08	9,99	6,33	3,31	3,33	2,46
02	97,60	3,75	2,83	1,90	0,50	0,50	0,50
03	97,60	3,75	2,83	1,90	0,50	0,50	0,50





RMG-2012, wegverkeer, [versie van Gebied - eerste model] , Geomilieu V2022.4 Licentiehouder: Munsterhuis Geluidsadvies B.V.

Figuur 2

Plan appartementen Dorpsstraat 64, Geesteren  
23.014

Invoergegevens, toetspunten  
Bijlage 2

Model: eerste model  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
01	Noordoostgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
02	Noordoostgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
03	Noordoostgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
04	Oostgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
05	Zuidoostgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
06	Zuidoostgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
07	Zuidoostgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
08	Zuidwestgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
09	Zuidoostgevel	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
10	Zuidwestgevel	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
11	Zuidoostgevel	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
12	Zuidwestgevel	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
13	Noordoostgevel	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
14	Noordwestgevel	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
15	Noordwestgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
16	Noordwestgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
17	Noordoostgevel	0,00	Relatief	--	--	7,50	--	--	--	Ja
18	Noordoostgevel	0,00	Relatief	--	--	7,50	--	--	--	Ja
19	Noordoostgevel	0,00	Relatief	--	--	7,50	--	--	--	Ja
20	Oostgevel	0,00	Relatief	--	--	7,50	--	--	--	Ja
21	Zuidoostgevel	0,00	Relatief	--	--	7,50	--	--	--	Ja
22	Zuidoostgevel	0,00	Relatief	--	--	7,50	--	--	--	Ja
23	Zuidwestgevel	0,00	Relatief	--	--	7,50	--	--	--	Ja
24	Noordwestgevel	0,00	Relatief	--	--	7,50	--	--	--	Ja
25	Zuidwestgevel	0,00	Relatief	--	--	7,50	--	--	--	Ja
26	Noordwestgevel	0,00	Relatief	--	--	7,50	--	--	--	Ja
27	Westgevel	0,00	Relatief	--	--	7,50	--	--	--	Ja
28	Zuidwestgevel	0,00	Relatief	--	--	7,50	--	--	--	Ja
29	Noordwestgevel	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja



RMG-2012, wegverkeer, [versie van Gebied - eerste model], Geomilieu V2022.4 Licentiehouder: Munsterhuis Geluidsadvies B.V.

Figuur 3

Plan appartementen Dorpsstraat 64, Geesteren  
23.014

Invoergegevens, gebouwen  
Bijlage 2

Model: eerste model  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Cp	Refl. 1k	Rel.H	Hdef.	Abs.H
01	bestaand gebouw	6,00	0,00	0 dB	0,80	6,00	Relatief	6,00
02	bestaand gebouw	9,00	0,00	0 dB	0,80	9,00	Relatief	9,00
03	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
04	bestaand gebouw	2,50	0,00	0 dB	0,80	2,50	Relatief	2,50
05	bestaand gebouw	7,75	0,00	0 dB	0,80	7,75	Relatief	7,75
06	bestaand gebouw	10,50	0,00	0 dB	0,80	10,50	Relatief	10,50
07	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
08	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
09	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
10	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
11	bestaand gebouw	6,00	0,00	0 dB	0,80	6,00	Relatief	6,00
12	bestaand gebouw	8,50	0,00	0 dB	0,80	8,50	Relatief	8,50
13	bestaand gebouw	6,00	0,00	0 dB	0,80	6,00	Relatief	6,00
14	bestaand gebouw	8,00	0,00	0 dB	0,80	8,00	Relatief	8,00
15	bestaand gebouw	7,25	0,00	0 dB	0,80	7,25	Relatief	7,25
16	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
17	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
18	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
19	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
20	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
21	bestaand gebouw	10,00	0,00	0 dB	0,80	10,00	Relatief	10,00
22	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
23	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
24	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
25	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
26	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
27	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
28	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
29	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
30	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
31	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
32	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
33	bestaand gebouw	5,75	0,00	0 dB	0,80	5,75	Relatief	5,75
34	bestaand gebouw	5,75	0,00	0 dB	0,80	5,75	Relatief	5,75
35	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
36	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
37	bestaand gebouw	7,00	0,00	0 dB	0,80	7,00	Relatief	7,00
38	bestaand gebouw	6,50	0,00	0 dB	0,80	6,50	Relatief	6,50

Plan appartementen Dorpsstraat 64, Geesteren  
23.014

Invoergegevens, gebouwen  
Bijlage 2

Model: eerste model  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Cp	Refl. 1k	Rel.H	Hdef.	Abs.H
39	bestaand gebouw	7,25	0,00	0 dB	0,80	7,25	Relatief	7,25
40	bestaand gebouw	5,75	0,00	0 dB	0,80	5,75	Relatief	5,75
41	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
42	bestaand gebouw	6,25	0,00	0 dB	0,80	6,25	Relatief	6,25
43	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
44	bestaand gebouw	7,75	0,00	0 dB	0,80	7,75	Relatief	7,75
45	bestaand gebouw	10,00	0,00	0 dB	0,80	10,00	Relatief	10,00
46	bestaand gebouw	6,25	0,00	0 dB	0,80	6,25	Relatief	6,25
47	bestaand gebouw	5,75	0,00	0 dB	0,80	5,75	Relatief	5,75
48	bestaand gebouw	7,25	0,00	0 dB	0,80	7,25	Relatief	7,25
49	bestaand gebouw	6,00	0,00	0 dB	0,80	6,00	Relatief	6,00
50	bestaand gebouw	6,00	0,00	0 dB	0,80	6,00	Relatief	6,00
51	bestaand gebouw	6,25	0,00	0 dB	0,80	6,25	Relatief	6,25
52	bestaand gebouw	6,00	0,00	0 dB	0,80	6,00	Relatief	6,00
53	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
54	bestaand gebouw	7,50	0,00	0 dB	0,80	7,50	Relatief	7,50
55	bestaand gebouw	6,00	0,00	0 dB	0,80	6,00	Relatief	6,00
56	bestaand gebouw	4,00	0,00	0 dB	0,80	4,00	Relatief	4,00
57	bestaand gebouw	8,25	0,00	0 dB	0,80	8,25	Relatief	8,25
58	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
59	bestaand gebouw	3,00	0,00	0 dB	0,80	3,00	Relatief	3,00
60	bestaand gebouw	6,25	0,00	0 dB	0,80	6,25	Relatief	6,25
61	bestaand gebouw	6,00	0,00	0 dB	0,80	6,00	Relatief	6,00

## **Bijlage 3 Rekenresultaten rekenmodel wegverkeerslawaa**

# Plan appartementen Dorpsstraat 64, Geesteren Resultaten gecumuleerde geluidbelasting, exclusief aftrek 23.014

Bijlage 3.1

Rapport: Resultatentabel  
 Model: eerste model  
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	Noordoostgevel	246616,59	493340,21	1,50	58,8	56,1	47,9	59,0
01_B	Noordoostgevel	246616,59	493340,21	4,50	58,8	56,1	47,9	59,0
02_A	Noordoostgevel	246619,61	493337,19	1,50	59,6	57,0	48,7	59,8
02_B	Noordoostgevel	246619,61	493337,19	4,50	59,6	57,0	48,7	59,9
03_A	Noordoostgevel	246622,78	493334,01	1,50	60,6	58,0	49,7	60,8
03_B	Noordoostgevel	246622,78	493334,01	4,50	60,5	57,9	49,6	60,8
04_A	Oostgevel	246623,74	493328,68	1,50	62,9	60,4	52,1	63,2
04_B	Oostgevel	246623,74	493328,68	4,50	63,0	60,5	52,2	63,3
05_A	Zuidoostgevel	246622,28	493322,97	1,50	63,6	61,1	52,8	63,9
05_B	Zuidoostgevel	246622,28	493322,97	4,50	63,7	61,3	52,9	64,0
06_A	Zuidoostgevel	246619,12	493316,74	1,50	63,6	61,1	52,8	63,9
06_B	Zuidoostgevel	246619,12	493316,74	4,50	63,6	61,2	52,9	64,0
07_A	Zuidoostgevel	246618,30	493313,89	1,50	63,9	61,5	53,2	64,3
07_B	Zuidoostgevel	246618,30	493313,89	4,50	64,0	61,5	53,2	64,3
08_A	Zuidwestgevel	246615,30	493312,84	1,50	60,0	57,6	49,3	60,3
08_B	Zuidwestgevel	246615,30	493312,84	4,50	60,0	57,6	49,3	60,4
09_A	Zuidoostgevel	246608,63	493315,72	1,50	56,8	54,4	46,1	57,2
10_A	Zuidwestgevel	246605,11	493316,94	1,50	52,9	50,4	42,1	53,2
11_A	Zuidoostgevel	246601,58	493318,14	1,50	52,1	49,6	41,3	52,4
12_A	Zuidwestgevel	246597,92	493319,40	1,50	47,9	45,5	37,2	48,3
13_A	Noordoostgevel	246598,39	493325,52	1,50	43,9	41,1	32,8	44,1
14_A	Noordwestgevel	246601,29	493328,03	1,50	43,9	41,1	32,8	44,0
15_A	Noordwestgevel	246606,75	493333,01	1,50	47,1	44,3	36,1	47,3
15_B	Noordwestgevel	246606,75	493333,01	4,50	47,4	44,6	36,4	47,6
16_A	Noordwestgevel	246611,90	493338,90	1,50	50,4	47,6	39,3	50,6
16_B	Noordwestgevel	246611,90	493338,90	4,50	50,3	47,4	39,2	50,4
17_C	Noordoostgevel	246615,91	493339,27	7,50	57,4	54,8	46,6	57,7
18_C	Noordoostgevel	246618,69	493336,52	7,50	58,2	55,7	47,4	58,5
19_C	Noordoostgevel	246621,69	493333,57	7,50	59,2	56,7	48,4	59,5
20_C	Oostgevel	246622,77	493328,67	7,50	61,9	59,4	51,1	62,2
21_C	Zuidoostgevel	246619,94	493320,82	7,50	62,6	60,2	51,9	63,0
22_C	Zuidoostgevel	246616,87	493314,91	7,50	62,3	59,8	51,6	62,6
23_C	Zuidwestgevel	246614,76	493314,34	7,50	58,3	55,9	47,6	58,7
24_C	Noordwestgevel	246614,00	493316,48	7,50	38,1	35,5	27,0	38,3
25_C	Zuidwestgevel	246613,02	493318,88	7,50	48,4	46,0	37,6	48,7
26_C	Noordwestgevel	246613,75	493323,56	7,50	38,6	35,9	27,5	38,8
27_C	Westgevel	246616,27	493328,24	7,50	40,5	37,9	29,4	40,7
28_C	Zuidwestgevel	246612,90	493332,37	7,50	43,9	41,3	32,8	44,1
29_A	Noordwestgevel	246596,47	493324,87	1,50	40,9	38,1	29,7	41,0

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



RMG-2012, wegverkeer, [versie van Gebied - eerste model], Geomilieu V2022.4 Licentiehouder: Munsterhuis Geluidsadvies B.V.

Figuur 4



# **Bijlage 2 Watertoets Dorpsstraat 64, 64a en 66a Geesteren**

# Digitale Watertoets

Resultaat van de check gedaan op 15-02-2023 15:48

## Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

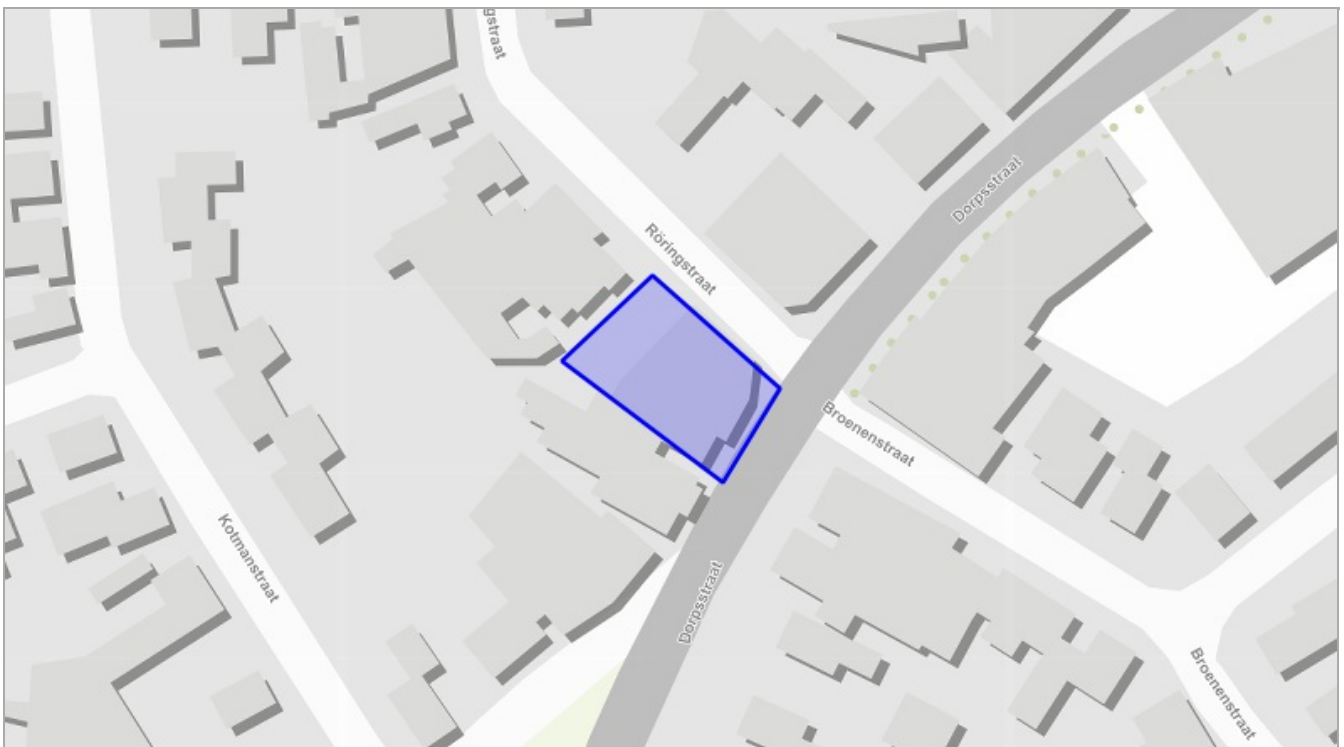
---

VOOR DE ACTIVITEIT DIGITALE WATERTOETS IS OP BASIS VAN DE GEGEVEN ANTWOORDEN NODIG:

1. Geen belang procedure

---

OP BASIS VAN ONDERSTAANDE LOCATIE



# Digitale Watertoets

---

## VRAGEN EN ANTWOORDEN UIT DE CHECK

1. Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?
  - ja
2. Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?
  - nee
3. Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?
  - nee
4. Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m<sup>2</sup>?
  - nee

# Digitale Watertoets

---

## DETAILS

### 1. Geen belang procedure

Op basis van uw locatie en gegeven antwoorden blijkt dat u geen waterschapsbelangen raakt.

#### Wat moet ik doen?

Geachte heer/mevrouw,

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

#### **Paragraaf geen waterschapsbelang**

Deze paragraaf geen waterschapsbelang heeft betrekking op het plan. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen.

#### *Algemene info:*

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

#### *Verklaring*

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

#### Waar moet ik op letten?

#### Achtergrondinformatie



# Regels



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan

het bestemmingsplan "Geesteren, Dorpsstraat 64-66" met identificatienummer NL.IMRO.0183.GEEBPDORPSSTR6466-VG01 van de gemeente Tubbergen;

### 1.2 bestemmingsplan

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

### 1.3 aan-huis-verbonden bedrijf

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

### 1.4 aan-huis-verbonden beroep

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

### 1.5 aanduiding

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

### 1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.7 bebouwing

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

### 1.8 bebouwingspercentage

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

### 1.9 bed-and-breakfast

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

### 1.10 bedrijf

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

### 1.11 bedrijfsmatig

gericht op het behalen van winst;



### **1.12 bedrijfsvloeroppervlak (bvo)**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

### **1.13 bestaand**

legaal aanwezig op het tijdstip van inwerktrading van het bestemmingsplan;

### **1.14 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.15 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.16 bijbehorend bouwwerk**

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

### **1.17 bouwen**

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

### **1.18 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.19 bouwlaag**

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

### **1.20 bouwperceel**

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

### **1.21 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

### **1.22 bouwvlak**

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

### **1.23 bouwwerk**

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

### **1.24 bruto-vloeroppervlakte**

de vloeroppervlakte van een ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een bouwwerk gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen;

### **1.25 cultuurhistorische waarden**

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

### **1.26 dak**

iedere vorm van bovenbeëindiging van een gebouw;

### **1.27 detailhandel**

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

### **1.28 dienstverlening**

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

### **1.29 eerste bouwlaag**

de bouwlaag op de begane grond;

### **1.30 erf**

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

### **1.31 evenement**

elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties, voorzover de activiteiten een aaneengesloten periode van ten hoogste 14 dagen omvatten;

### **1.32 gebouw**

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

### **1.33 gestapelde woningen**

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen (niet zijnde twee-aan-een gebouwde woningen dan wel aaneengebouwde woningen), waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is

### **1.34 hoofdgebouw**

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

### **1.35 hoofdverblijf**

het adres/de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene, waarbij betrokkene moet zijn ingeschreven in de Gemeente Basisadministratie Persoonsgegevens op dat adres en/of betrokkene het adres heeft opgegeven bij de Belastingdienst als hoofdadres en/of uit de feitelijke omstandigheden blijkt dat het adres als hoofdverblijf moet worden aangemerkt;

### **1.36 huishouden**

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

### **1.37 inwoning**

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

### **1.38 jongeren ontmoetingsplek**

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

### **1.39 kelder**

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, niet te gebruiken als woonruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen;

### **1.40 kunstobject**

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

### **1.41 kunstwerk**

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

### **1.42 meetverschil**

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

### **1.43 nutsvoorziening**

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

### **1.44 parkeren**

een geparkeerd voertuig is een voertuig dat langer stilstaat dan nodig is voor het in- en uitstappen of voor het laden en lossen;

### **1.45 peil**

Onder het peil wordt verstaan:

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

### **1.46 permanente bewoning**

bewoning door een of meer personen die niet elders over een hoofdverblijf beschikken;

### **1.47 prostitutie**

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

#### **1.48 prostitutiebedrijf**

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

#### **1.49 risicovolle inrichting**

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare object;

#### **1.50 seksinrichting**

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

#### **1.51 stallen**

in een garage of andere bewaarplaats zetten;

#### **1.52 verbeelding**

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

#### **1.53 verdieping(en)**

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

#### **1.54 voertuig**

vervoermiddel dat dient om goederen of personen over land te vervoeren;

#### **1.55 voorgevelrooilijn**

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

#### **1.56 voorgevel**

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

#### **1.57 voorkeursgrenswaarde**

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

#### **1.58 water en waterhuishoudkundige voorzieningen**

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

#### **1.59 wonen**

het gehuisvest zijn in een woning;

#### **1.60 woning**

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

### **1.61 zakelijke dienstverlening**

bedrijfsmatige activiteit welke niet gericht is op het produceren van goederen, maar op het verlenen van diensten;

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

### 2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

### 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

### 2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwwerk;

### 2.6 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens

de afstand tussen de zijdelingse perceelgrenzen en het punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw waar die afstand het kortst is;

### 2.7 ondergeschikte bouwdelen

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

### 2.8 maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

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



# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Verkeer

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Algemeen

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

#### 3.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

### 3.3 Nadere eisen

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

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het bedrijfsmatig gebruiken van de gronden, anders dan bedoeld in lid 3.1 onder h.

#### 3.4.2 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende regels:

- a. evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;



- b. het aantal evenementen mag niet meer bedragen dan 3 per kalenderjaar;
- c. het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.5.1 Jongerenontmoetingsplekken**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 en lid 3.2 teneinde jongeren ontmoetingsplekken toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- b. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 25 m<sup>2</sup> per gebouw;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

#### **3.5.2 Evenementen**

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

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

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

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

#### 4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gestapelde woningen zijn toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het genoemde aantal gebouwd mag worden;
- e. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag;
- f. de voorgevel van hoofdgebouwen dient te worden gebouwd in de naar de weg gekeerde begrenzing van het bouwvlak. Indien bij een hoekperceel twee bouwgrenzen naar de openbare weg zijn gekeerd, dan dient de voorgevel te worden gebouwd in de bouwgrens, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen percelen heeft;
- g. de dakhelling bedraagt ten minste 18 graden en ten hoogste 70 graden.
- h. het maximaal toelaatbare binnen niveau in een woning bedraagt 33dB, daar waar extra geluidwerende voorzieningen worden getroffen die tot gevolg hebben dat het binnen niveau voldoet aan de waarde 33 dB, dienen gebaseerd te zijn op de berekende geluidsbelasting zonder rekening te houden met de genoemde aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder;
- i. de oppervlakte van een wooneenheid bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>, waarbij de oppervlakte van maximaal één wooneenheid maximaal 150 m<sup>2</sup> mag bedragen.

#### 4.2.3 bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. een bijbehorend bouwwerk wordt ten minste 1 m achter één naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen", uitsluitend bijbehorende bouwwerken;
- c. een bijbehorend bouwwerk mag zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. de goothoogte mag ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat bij een dakhelling van 0 graden tot 10 graden (platte dakconstructie) de hoogte ten hoogste 0,3 m boven de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk dient ten minste 1 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte als maximum geldt;
- g. in afwijking van het gestelde onder a mogen de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door erkers, luifels, balkons en ingangspartijen, met dien verstande dat:

1. de overschrijding ten hoogste 1 m mag bedragen;
2. de breedte van erkers maximaal 2/3 deel van de breedte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw mag bedragen;
3. ten hoogste 1 (hoek)erker per voorgevel van een hoofdgebouw is toegestaan;
4. de bouwhoogte ten hoogste 4 m mag bedragen of indien het hoofdgebouw een hogere verdiepingvloer bevat ten hoogste tot 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van dat hoofdgebouw;
5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 2 m mag bedragen. Bij twee aan elkaar gekoppelde erkers bij een halfvrijstaande hoofdgebouwen, is de voorgeschreven afstand van 2 m tot de zijdelingse perceelsgrens niet van toepassing.

#### 4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

### 4.3 Nadere eisen

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

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

#### 4.4.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in lid 4.1 gegeven bestemmingsomschrijving. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden-beroep;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- e. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- f. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- g. het gebruik van een woning voor bedrijfsmatige kamerverhuur.
- h. het gebruik van een woning die niet voldoet aan het maximaal toelaatbare binnen niveau van 33 dB.

#### 4.4.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg (en instandhouding) van ten minste 14 parkeerplaatsen conform het in Bijlage 1 opgenomen 'inrichtingsplan parkeren'.

### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 4.5.1 Aan-huis-verbonden-beroep

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.4.1 onder a in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden-beroep, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepsactiviteit;
- b. het beroep dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn;
- d. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. het geen horeca-activiteiten en/of prostitutieactiviteiten en/of detailhandel betreft;
- f. er geen buitenopslag plaatsvindt;

g. opslag vindt uitsluitend binnen de woning en de daarbij behorende bouwwerken plaats.

#### 4.5.2 Aan-huis-verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.4.1 onder b in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die worden genoemd in de in Bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten en behoren tot categorie 1, of die qua aard en invloed op het milieu en de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- b. het pand waarin het bedrijf wordt geëxploiteerd tevens kan worden aangemerkt als het hoofdverblijf van de exploitant of de beoefenaar van het beroep, dan wel kan worden aangemerkt als het bij het hoofdverblijf behorende bijbehorende bouwwerk, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
- c. het gebruik ondergeschikt is aan de woning, waarbij het bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel met een maximum tot 50 m<sup>2</sup>;
- d. het geen horeca-activiteiten en/of prostitutieactiviteiten en/of detailhandel betreft;
- e. het woon- en leefklimaat en de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabij gelegen gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. opslag vindt uitsluitend binnen de woning en de daarbij behorende bouwwerken plaats;
- g. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn.

#### 4.5.3 bed-and-breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.4.1 onder c in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking in de vorm van bed-and-breakfast, mits:

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

#### 4.5.4 Inwoning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.4.1 onder e in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor inwoning, mits:

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



# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

## **Artikel 6 Algemene bouwregels**

### **6.1 bouwregels situering hoofdgebouw**

Indien ter plaatse sprake is van een bouwvlak, mag een hoofdgebouw uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van delen van een hoofdgebouw die noodzakelijk zijn als gevolg van aanpassingen om het hoofdgebouw duurzaam te maken tot ten hoogste 10% van de oppervlakte van het binnen het (bouwperceel gelegen gedeelte van het) bouwvlak.

## Artikel 7 Algemene gebruiksregels

### 7.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de onbebouwde grond als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
- b. de stalling en/of opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, een erotisch getinte vermaakfunctie en/of prostitutiebedrijf;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van bijbehorende bouwwerken, recreatiewoningen en kampeermiddelen ten behoeve van permanente bewoning;
- f. het gebruik van bijbehorende bouwwerken, recreatiewoningen en kampeermiddelen ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders dan wel elders werkzaam zijnde arbeiders;
- g. het gebruik van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen, voor wonen;
- h. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- i. het gebruik van een (bedrijfs)woning voor bedrijfsmatige kamerverhuur.



## Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

### 8.1 Afwijken maatvoering

#### 8.1.1 Algemeen

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

#### 8.1.2 Meetverschil

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

#### 8.1.3 Hoofdgebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels voor hoofdgebouwen:

- a. als er vanuit architectonisch oogpunt een hoogwaardige versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het omgevingsbeeld wordt bewerkstelligd, mits:
  1. de bouwhoogte van het hoofdgebouw ten hoogste 10,00 m zal bedragen
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. als de afwijking noodzakelijk is als gevolg van aanpassingen om het hoofdgebouw duurzaam te maken.

## Artikel 9 Overige regels

### 9.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard en bereikbaarheid blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

### 9.2 Parkeergelegenheid

#### 9.2.1 Specifieke parkeerregels bouwen en gebruik

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

#### 9.2.2 gemeentelijk parkeerbeleid

Voor lid 9.2.1 geldt dat voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

#### 9.2.3 Afmetingen parkeerplaatsen

De in lid 9.2.1 bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de afmetingen voor parkeren in de lengterichting van de weg en voor parkeren in de dwarsrichting van de weg voldoen aan de afmetingen die zijn neergelegd in bijlage V van de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

#### 9.2.4 Afwijken

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

- a. het bepaalde in lid 9.2.1. Het bevoegd gezag neemt hierbij, conform het beleid als bedoeld in lid 2, in overweging of er op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingruimte, wordt voorzien, zoals omschreven in het de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. de afmetingen in lid 9.2.3 indien de feitelijke inrichting daartoe aanleiding geeft.

#### 9.2.5 voorwaarden afwijken

De in lid 9.2.4 genoemde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de openbare ruimte;
- b. het woon- en leefklimaat;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

#### 9.2.6 Specifieke gebruiksregel

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



# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 10 Overgangsrecht

### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gedaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Geesteren, Dorpsstraat 64-66' van de gemeente Tubbergen.

# Bijlagen bij regels

# **Bijlage 1      Inrichtingsplan parkeren**

# Bijlage 1. Inrichtingsplan parkeren





# **Bijlage 2    Staat van bedrijfsactiviteiten**

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

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

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

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

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

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



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