



GEMEENTE TUBBERGEN

Bestemmingsplan

“Geesteren, TMZ Geesteren”

17 maart 2014

Vastgesteld

Bestemmingsplan

“Geesteren, TMZ Geesteren”

Plannaam: “Geesteren, TMZ Geesteren”
IMRO-idn: NL.IMRO.0183.1103389-vg01
Status: Vastgesteld
Datum: 17 maart 2014

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING 5

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	GEESTEREN	9
2.3	HET PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	INLEIDING	13
3.2	HET GEWENSTE PLAN	13
3.3	VERKEER & PARKEREN	16
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	18
4.1	RIKSBELEID	18
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	30
HOOFDSTUK 5	MILIEU-ASPECTEN	39
5.1	GELUID	39
5.2	BODEMKWALITEIT	41
5.3	LUCHTKWALITEIT	42
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	44
5.5	MILIEUZONERING	45
5.6	GEUR	48
5.7	FLORA & FAUNA	50
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	52
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	54
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	56
6.1	VIGEREND BELEID	56
6.2	WATERPARAGRAAF	57
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	60
7.1	INLEIDING	60
7.2	OPZET VAN DE REGELS	60
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	61
7.4	HANDHAVING	62
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	64
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK EN VOOROVERLEG	65
9.1	VOOROVERLEG	65

9.2	INSPRAAK.....	65
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		66
BIJLAGE 1:	BEELDKWALITEITSPLAN: ONDERDEEL LANDSCHAP EN ERF.....	67
BIJLAGE 2:	BEELDKWALITEITSPLAN ERVE MENSMAN	68
BIJLAGE 3:	BEELDKWALITEITSPLAN WOONZORGCOMPLEX	69
BIJLAGE 4:	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI.....	70
BIJLAGE 5:	AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI.....	71
BIJLAGE 6:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK EN NADER ASBESTONDERZOEK	72
BIJLAGE 7:	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK FLORA- & FAUNAWET EN PRÉ- TOETS NATUURBESCHERMINGSWET	73
BIJLAGE 8:	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	74
BIJLAGE 9:	UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP REGGE & DINKEL.....	75
BIJLAGE 10:	GEOHYDROLOGISCH ONDERZOEK	76
BIJLAGE 11:	NOTA INSPRAAK EN VOOROVERLEG	77

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Als gevolg van demografische ontwikkelingen zal de komende 10 jaar de bevolkingsgroei langzaam stagneren. Door de vergrijzing neemt de komende jaren het aantal senioren toe en gaat het aandeel van de beroepsbevolking afnemen. Deze ontwikkeling heeft tot gevolg dat er een veranderende vraag naar type woningen ontstaat. De gemeente Tubbergen streeft op het gebied van wonen, welzijn en zorg naar een veilige, leefbare en vitale samenleving, waarin iedereen volop kan participeren. Hoofddoel is dat mensen zelfstandig kunnen blijven of gaan wonen met de nodige ondersteuning in de vorm van welzijnsvoorzieningen en zorgaanbod. Van belang is dat er voldoende vestigingsmogelijkheden zijn voor zowel zorgbehoevende ouderen als mensen met een beperking. Van belang is dat deze mensen midden in het leven kunnen blijven staan: niet afgesloten, maar tussen de mensen.

TriviumMeulenbeltZorg (hierna TMZ) is voornemens om aan de Denekamperweg te Geesteren (locatie Maathuis) een woonzorgcentrum te realiseren. Concreet behelst het plan de nieuwbouw van 48 zorgappartementen en de verbouw van de aanwezige karakteristieke boerderij (erve Mensman) ten behoeve van een horecavoorziening (restaurant) met bijbehorende bebouwing voor dagopvang c.q. dagactiviteiten ten behoeve van de zorginstelling.

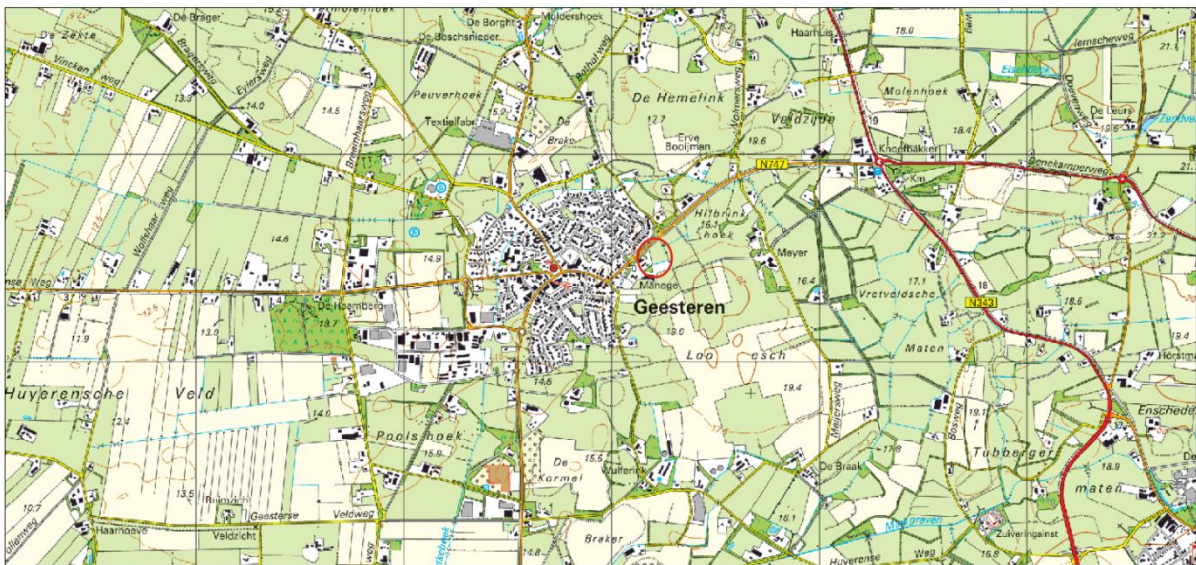
Door demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing ontstaan wachtlijsten voor huisvesting van zorgbehoevende mensen. Het nieuwe woonzorgcentrum moet onder meer afrekenen met de wachtlijsten. Momenteel beschikt de gemeente Tubbergen slechts over een locatie met plaats voor 65 personen in de categorie zware zorg, waardoor veel zorgbehoevende mensen uitwijken naar Almelo of andere gemeenten. Daarbij komt dat er vanuit de kwaliteitsverbetering van het huidige zorgaanbod wordt overgegaan naar ‘verdunding’ van de huidige voorzieningen in de gemeente Tubbergen. Meerpersoonskamers worden omgebouwd tot éénpersoonskamers. Ook dit gegeven leidt tot een grotere vraag naar zorgwoningen in de gemeente Tubbergen.

De geschetste ontwikkeling is voor Trivium Meulenbelt en de gemeente Tubbergen aanleiding geweest op zoek te gaan naar een passende locatie voor een nieuw woonzorgcomplex. Vanwege de gewenste spreiding van voorzieningen gaat nadrukkelijk de voorkeur uit naar de kern Geesteren. Nadat meerdere locaties om uiteenlopende redenen (grondeigendom, stedenbouwkundige inpassing, milieutechnische aspecten) zijn afgevalen, is door de verkoop van de locatie Maathuis aan de Denekamperstraat ruimte ontstaan om een kwalitatief en stedenbouwkundig verantwoorde locatie te ontwikkelen. Door de realisatie van het woonzorgcentrum zullen de wachtlijsten verkort worden en ontstaat er door het nieuwe aanbod van zorg ook meer werkgelegenheid binnen de gemeente Tubbergen. Door de combinatie met de horecafunctie / dagbesteding krijgt de karakteristieke boerderij een passende vervolgfunctie en ontstaat een levendig trefpunt dat een grote meerwaarde heeft voor zowel het nieuwe woonzorgcentrum als voor de kern Geesteren. De goede bereikbaarheid, rustige ligging en situering aan de rand van de bebouwde kom (met centrale voorzieningen) motiveren de locatiekeuze.

Deze ontwikkeling is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van de kern Geesteren in het buitengebied van de gemeente Tubbergen. De kern Tubbergen is gelegen ten zuidoosten van het plangebied. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in het buitengebied nabij de kern Geesteren aangegeven.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied in het buitengebied van de gemeente Tubbergen en nabij de kern Geesteren (Bron: Kadaster)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Geesteren, TMZ Geesteren” bestaat uit de volgende stukken:

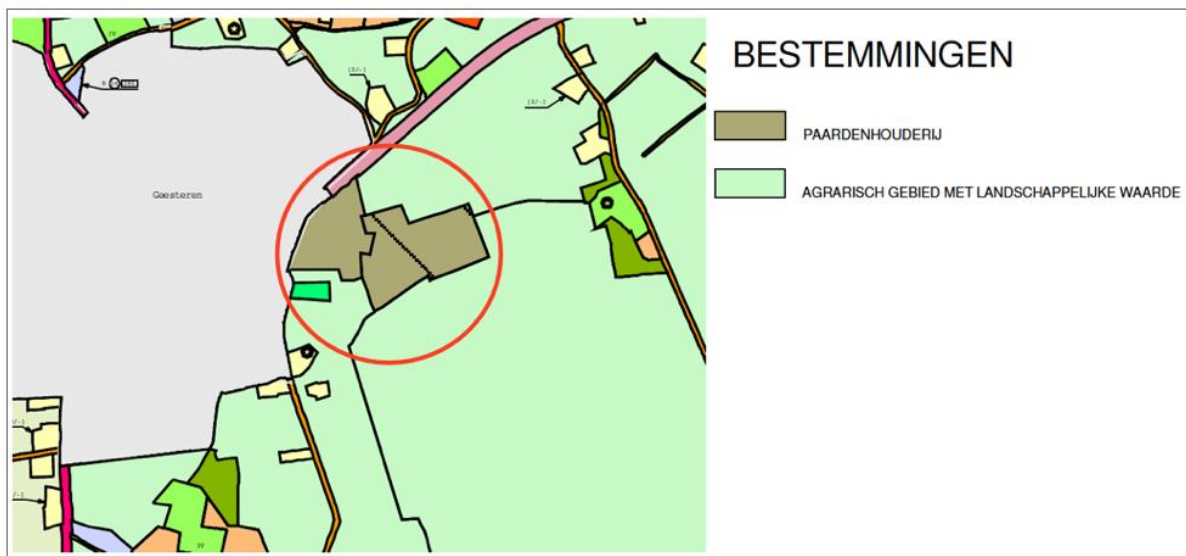
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0183.1103389-vg01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Tubbergen. Het bestemmingsplan "Buitengebied" is op 6 juni 2006 vastgesteld door de raad van de gemeente Tubbergen. Op 23 januari 2007 is het bestemmingplan, met uitzondering van een aantal onderdelen, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel. Onderhavig plangebied maakte geen deel uit van de gronden waaraan goedkeuring is onthouden.

De locatie heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming “Paardenhouderij”, waarbij de aangrenzend agrarische gronden de bestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke waarde” heeft. Het plangebied grenst aan de bebouwde kom van Geesteren. Voor de bebouwde kom geldt een separaat bestemmingsplan. In figuur 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan “Buitengebied” opgenomen.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied 2006" (Bron: Gemeente Tubbergen)

De gewenste ontwikkeling is niet ten dienste van een paardenhouderij. Daar komt bij dat op de gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde' het realiseren van een woonzorgcomplex niet is toegestaan en derhalve niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan. Een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historische ontwikkeling van Geesteren en Erve Mensman en een beschrijving van de huidige situatie in Geesteren en het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 van deze toelichting bevat een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente Tubbergen beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 9 zal tot slot ingaan op het vooroverleg en de inspraakprocedure.

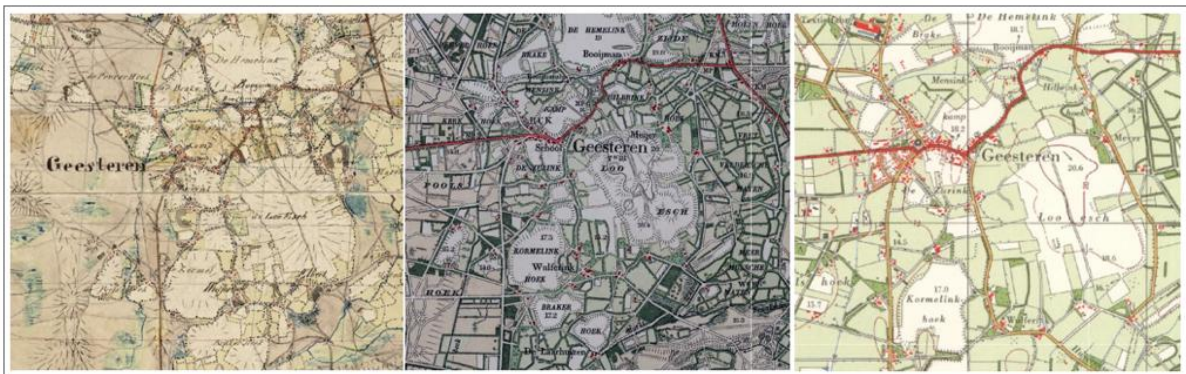
HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

Dit hoofdstuk gaat in op de huidige situatie. Hierbij wordt de historische ontwikkeling van Geesteren en omliggend landschap beschreven. Tevens wordt de huidige situatie in en rondom het plangebied beschreven.

2.1 Geesteren

2.1.1 Historie Geesteren

Al sinds oude tijden wonen er mensen op de zandrug in de veenmoerassen tussen Manderveen, Langeveen en Vriezenveen. In 1207 komt de naam Geesteren voor het eerst in de boeken voor. De oude historie van het dorp laat zich goed lezen uit de oude structuur van wegen, kerkenpaden en waterlopen. Tot diep in de 18^e eeuw was Geesteren niet meer dan een kruispunt van zandwegen. Van één dorp was nog geen sprake. Het was de in Lingen geboren pastoor Cramer die de kern legde voor Geesteren zoals we het nu kennen. Hij werd in 1746 benoemd als pastoor van de parochie Vriezenveen/Geesteren. Cramer zag in dat het van belang was een meer centrale plek te vinden. Hij kreeg van de vermogende boer Mensink (Mensman) de beschikking over een halve hectare heide met daarop een schaapskooi. Rond 1920 bleef het aantal gezinnen, behoudens een kleine terugloop rond het einde van de 19^e eeuw, geleidelijk toenemen tot een aantal van 457 in 1951. Hoewel er rond 1980 wel degelijk sprake was van een soort kern, was van een dorp nog geen sprake. Ter illustratie: in 1960 wonen er nog maar 554 mensen in het dorp tegen 2519 in het buitengebied. Tot aan 1968 staan alle huidige kerkdorpen (Tubbergen uitgezonderd) in de gemeentelijke boeken dan ook als buurtschap aangeduid. Pas in 1992 is het aantal inwoners van het dorp Geesteren hoger dan in het buitengebied. Echt snel gaat het niet met de bevolkingsaanwas. Werd in 1958/1959 de 3000^e inwoner geboren, het duurde tot 27 september 1994 voordat het inwonersaantal van 4000 werd bereikt.



Figuur 2.1: Historische kaarten van Geesteren uit 1848, 1923 en 1965 (Bron: Watwaswaar.nl)

2.1.2 Geesteren tegenwoordig

Tegenwoordig is Geesteren het op één na grootste dorp van de gemeente Tubbergen. Geesteren telde per 1 januari 2010 een inwonersaantal van 4333 inwoners. Het dorp is overwegend van rooms-katholieke signatuur. Wonen vormt de belangrijkste functie. Er zijn verschillende voorzieningen aanwezig. Het betreft onder andere een school en kinderdagverblijf, kerk en begraafplaats, bibliotheek, dorpshuis en centrumgebied met gemengde functie als winkels, horeca en zakelijke dienstverlening. De belangrijkste wegen in en rondom Geesteren zijn de doorgaande wegen Haarbrinksweg, Vriezenveenseweg, Langeveenseweg, Dorpsstraat Denekamperweg en tot slot de nieuwe Randweg. De wegen leiden door het centrum en zijn de verbindingswegen met omliggende plaatsen.



Figuur 2.2: Geesteren tegenwoordig (Bron: Google)

2.3 Het plangebied

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de historie van erve Mesink / Mensman, de landschappelijke aspecten van het (omliggende) plangebied en de huidige situatie binnen het plangebied.

2.1.2. Erve Mensink / Mensman

Het plangebied ligt op de plaats van het vroegere Erve Mensink (voorheen Mensman, tegenwoordig Erve Maathuis). De oudste vermelding van Erve Mensink dateert uit de periode 1381 – 1383, waarin gerept wordt over een erve Menszinc. De boerderij wordt ook genoemd in het Verpondingsregister van 1601: *Menseman, 12 mudde, 2 dachmall hoies, gehoret Bellinckhoff, woeste*. Menseman was eigendom van Bellinckhoof, een borgman die woonde op de gelijknamige borgman-stede of havezate even ten westen van Almelo. Bij het erf hoorde dus bijna 6 hectare akkerland en ruim 1 hectare grasland, alleen werd dat niet benut; het erf was “woeste”, ofwel: lag braak.

De gunstige ligging van de boerderij, en van marke Reutum in zijn geheel, vlakbij de handelsweg van Almelo naar Ootmarsum, en van daaruit naar Nordhorn en Lingen, kon in oorlogstijd averechts uitpakken. Tijdens de Tachtigjarige oorlog was Twente meer dan 10 jaar frontgebied, die dan weer door huurlingen van het Spaanse leger werd geteisterd, dan weer door de Staatse troepen.

2.3.1 Landschappelijke aspecten

Het bewuste plangebied is gelegen in een landschap dat valt te typeren als een ‘kampen- en essenlandschap’. Opvallend in het kampen- en essenlandschap is het sterk wisselende reliëf. De hogere dekzandruggen en de lagere beekdalen veroorzaken de hoogteverschillen. Op de hoogtes werden ooit akkerkampen of eenmansessen aangelegd, terwijl de lagere delen bestonden uit grasland of woeste grond. Om het akkerland tegen het vee te beschermen werd elke kamp omgeven door hagen of houtwallen. Deze beplantingen bepalen nog grotendeels het karakter van het gebied. De houtwallen, singels, bosjes, boomgroepen, weg- en erfbeplantingen maken het landschap aantrekkelijk. In de houtopstanden komen bovendien veel plant- en diersoorten voor. De verkaveling die mede gevormd is door de loop van de beken, de hoogteverschillen en de tracering van de wegen is de afgelopen eeuw weinig veranderd. De kavels zijn klein en onregelmatig van vorm. De eerste nederzettingen, die bestonden uit groepjes kleine boerderijen, lagen op de overgangen van hoog naar laag, op of langs kleine ruggen en rond de koppen in het dekzandgebied. Dit patroon is in het landschap nog goed herkenbaar.

2.3.2. Ligging en huidige situatie

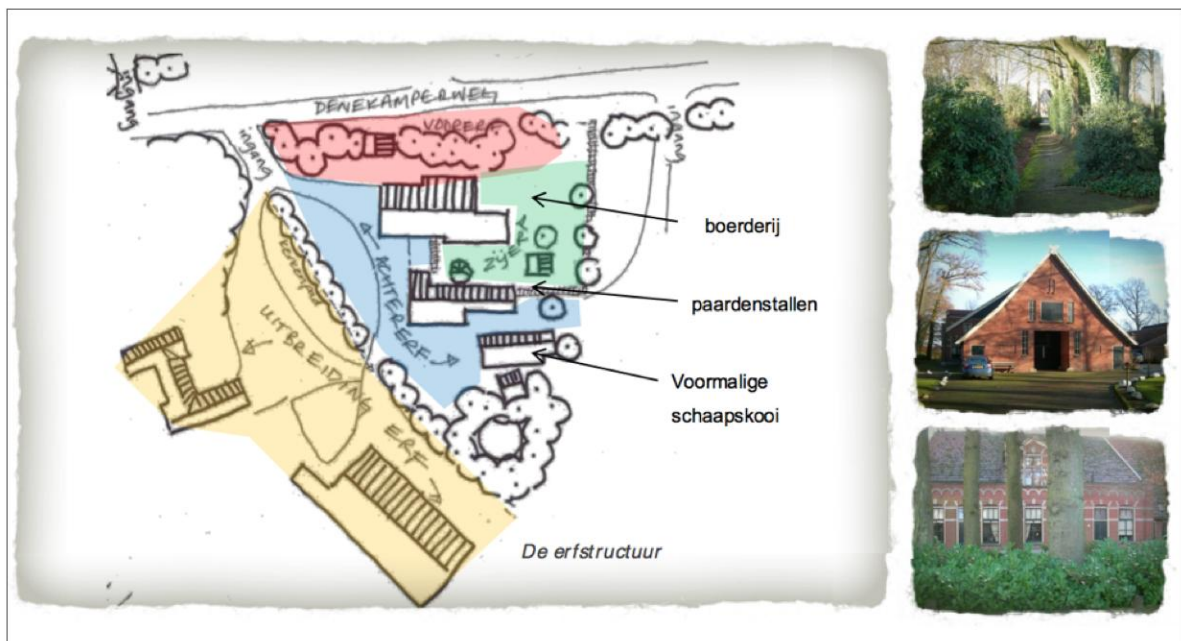
Het bewuste plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Geesteren, in het buitengebied van de gemeente Tubbergen. Het terrein heeft een unieke ligging aan de dorpsrand van Geesteren, op de overgang tussen het dorp en het landelijk gebied. Het plangebied wordt begrensd door de Dorpsstraat – Denekamperweg aan de noordzijde en wordt voor het overige omringd door het CSI-terrein. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door woonpercelen en open agrarisch gebied aan de oost- en zuidzijde. De ligging van het plangebied op luchtfoto's wordt hieronder weergegeven.



Figuur 2.3: Luchtfoto's met de ligging van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

Een uitgebreide analyse van het huidige erf en landschap is beschreven in bijlage 1 van deze plantoelichting. Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de huidige situatie. Wanneer nader wordt ingezoomd op het plangebied (aangegeven met de rode belijning) is te zien dat het westelijke deel van het plangebied het oorspronkelijke 'Erve Mensink / Mensman' betreft. Dit oorspronkelijke erf heeft een duidelijke structuur van voor-, - zij- en achtererf. Het erf bestaat uit een nauwe samenstelling van diverse gebouwen en veel bomen, waaronder het erfbos. Op het erf zijn verschillende gebouwen aanwezig bestaande uit een boerderij, een paardenstalling en een voormalige schaapskooi. Daarnaast bevindt zich op het erf nog een bakhuis en een kleine schuur. Gezamenlijk vormen deze gebouwen een compact en karakteristiek erfensemble.

Het voorerf is gericht op de Denekamperweg en is gekarakteriseerd door veel volwassen eiken. De eiken staan zeer dicht op elkaar en ontnemen hierdoor het zicht op de karakteristieke bebouwing. Onderdeel van het plan is het weer zichtbaar maken van de karakteristieke voorgevel van de voormalige boerderij. Hiertoe worden een aantal bomen gekapt. Dit wordt nader beschreven in hoofdstuk 3 (Planbeschrijving). Het zijerf is begrensd door een hoge beukenhaag en de paardenstallen. Hier bevindt zich de tuin van de boerderij (inclusief een karakteristieke put,) een bakhuis en een 'terrashut'. Het achtererf is een functionele ruimte waarop de deeldeuren van de boerderij, de paardenstallen en de voormalige schaapskooi aansluiten. De verharding op het achtererf is divers.



Figuur 2.4: Erfstructuur Erve Mensink / Mensman (Bron: Cundall Tuin- & Landschapsonwerp)

Het oostelijke deel van het plangebied is onbebouwd en in gebruik als grasland. Straatbeelden van de Denekamperstraat worden hieronder weergegeven. Links zicht op het thans onbebouwde oostelijke deel van het plangebied, rechts zicht op de karakteristieke boerderij.



Figuur 2.5: Straatbeelden van de huidige situatie in het plangebied (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

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

3.1 Inleiding

Concreet betreft het gewenste plan de nieuwbouw van een woonzorgcentrum met 48 wooneenheden aan de Denekamperweg te Geesteren, inclusief de verbouw van de aanwezige karakteristieke boerderij (erve Mensman) ten behoeve van een horecavoorziening (restaurant) met bijbehorende bebouwing voor dagopvang c.q. dagactiviteiten ten behoeve van de zorginstelling. Hierna zal worden ingegaan op de gewenste ontwikkelingen, waarbij aandacht wordt besteed aan de beoogde doelgroepen voor het nieuwe woonzorgcomplex, de verschillende (toekomstige) functies binnen de begrenzing van het plangebied, de toekomstige inrichting en beeldkwaliteit en tot slot de aspecten verkeer en parkeren.

3.2 Het gewenste plan

3.1.1 Functies

Het plangebied kent een tweetal functies: een horecafunctie ter plaatse van de bestaande bebouwing c.q. ‘erve Mensman’ en een maatschappelijke (zorg)functie op een onbebouwde locatie ten noordoosten van ‘erve Mensman’. Hierna wordt separaat ingegaan op deze toekomstige functies.

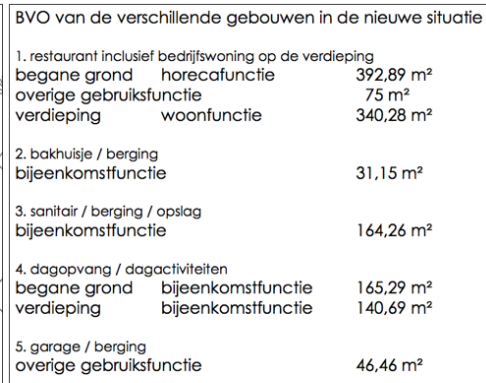
3.1.1.1 Zorgfunctie

Het nieuwe woonzorgcomplex wordt gerealiseerd aan de oostzijde van het plangebied. Het complex zal ondermeer bestaan uit 16 somatische en 32 psycho-geriatrische wooneenheden. Het gaat hierbij om 16 twee-kamerwooneenheden voor psycho-geriatrische zorg en 16 wooneenheden voor somatische zorg. In paragraaf 3.1.2 wordt ingegaan op de beoogde doelgroepen. De bebouwing krijgt een bouwhoogte van 12 meter en omvat twee bouwlagen met kap. De nieuwbouw is beoogd op een zichtlocatie en gaat de vernieuwde entree van Geesteren vormen. Figuur 3.2. laat de nieuwe inrichting van het plangebied zien.

3.1.1.2 Horecafunctie

Het westelijke deel van het plangebied (erf Mensman, bestaande bebouwing) gaat in de toekomstige situatie in ruimtelijk opzicht een nieuw ‘erf’ vormen met het woonzorgcomplex. Functioneel wordt dit gedeelte van het plangebied ingevuld als horecafunctie (restaurant) met bijbehorende bebouwing ten dienste van berging en sanitair. Hiermee blijft een karakteristieke boerderij behouden en krijgt het geheel een passende vervolgfunctie. De meest zuidelijke bebouwing wordt omgebouwd tot ruimte ten behoeve van dagbesteding / dagopvang voor de bewoners van TMZ. Hier kunnen ouderen terecht voor sociale contacten en activiteiten.

Om het erf met zijn nieuwe functies te kunnen vormgeven zullen een aantal gebouwen geheel of gedeeltelijk gesloopt moeten worden. De huidige woonfunctie blijft behouden. Het compacte erfensemble dient hierbij te worden behouden. Op figuur 3.2 is te zien welke delen van gebouwen worden gesloopt en welke invulling de gebouwen exact krijgen. Hieronder is de toekomstige indeling en brutovloeroppervlakte (bvo) van de bebouwing te zien.



3.1.2 Doelgroepen

3.1.2.1 Psycho-geriatrische zorg

3.1.2.2 Somatische zorg

3.2.3 Inrichting & beeldkwaliteit

Voor de inpassing van de ontwikkeling in het plangebied, is een terreinontwerp opgesteld. Dit ontwerp is bijgevoegd in bijlage 1. Voorafgaand aan het maken van het ontwerp zijn uitgangspunten opgesteld. Deze betreffen vooral het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten en het behouden van de bestaande kwaliteiten van het gebied. De uitgangspunten volgen enerzijds vanuit de gemeentelijke beleidsstukken zoals onder andere het Landschapsonwikkelingsplan (LOP), maar ook vanuit het landschap, wensen van de initiatiefnemer en de lagenbenadering zoals verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel 2009. In het ontwerp zijn ook de

gezamenlijke doelen van de in dit bestemmingsplan ontwikkeling initiatiefnemers en eigenaren van omliggend CSI-terrein integraal benaderd en vertaald in het ontwerp. Dit niet alleen vanuit een ruimtelijk oogpunt, maar ook van uit het oogpunt van de gebruikers van de verschillende ruimtes: inwoners van het verzorgingshuis, wandelaars over het erf en bezoekers aan het restaurant moeten ook van de paarden en activiteiten op de CSI Twente terrein kunnen genieten. Hierbij gelden enkele gezamenlijke doelen voor het terrein:

- Het kerkenpad, waaronder de ingang, tot een duidelijk openbare route maken;
- Zitgelegenheden creëren langs het kerkenpad gericht op de rijbakken;
- Wandelroutes creëren die de verschillende ruimtes op het terrein met elkaar verbinden.

Hieronder volgt een weergave van het terreinontwerp. Het voert te ver om alle inrichtingsmaatregelen en streefbeelden uitgebreid te behandelen in deze plantoelichting. Kortheidshalve wordt dan ook verwezen naar bijlage 1.



Figuur 3.2: Terreinontwerp (Bron: Cundall Tuin- en Landschapsontwerp)

3.2.3.2 Beeldkwaliteit

De gemeente Tubbergen heeft voor haar grondgebied een welstandsnota opgesteld. Deze welstandsnota geeft gebiedsgerichte welstandscriteria. Deze welstandscriteria geven, vanwege het feit dat ze gericht zijn op beheer van de huidige situatie, onvoldoende sturing aan het beoogde plan op de planlocatie. Derhalve zijn voor de gewenste ontwikkelingen separate beeldkwaliteitsplannen opgesteld, die het toetsingskader voor welstandseisen zal vormen bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen. Hierbij is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor nieuwbouw van het woonzorgcomplex en een beeldkwaliteitsplan voor de verbouw van de karakteristieke boerderij. Een beeldkwaliteitsplan wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld. Deze beeldkwaliteitsplannen bevatten criteria die gelden als welstandscriteria voor de betreffende locatie en komen in de plaats van gebiedsgerichte criteria zoals die nu in de welstandsnota van de gemeente Tubbergen zijn opgenomen. In de beeldkwaliteitsplannen wordt zowel ingegaan op de beeldkwaliteit ten aanzien van het landschap/omgeving/erf als de beeldkwaliteit ten aanzien

van de gebouwen. Kortheidshalve wordt verwezen naar bijlage 2 en 3 van deze plantoelichting, waarin de separate beeldkwaliteitsplannen zijn opgenomen.

3.3 Verkeer & parkeren

3.3.1 Verkeer

De diverse gebruikers van zowel het CSI-terrein als het ‘TMZ-terrein’ krijgen hun eigen aansluitingen, routes en parkeerplekken. Het aspecten ‘parkeren’ wordt in de volgende subparagraaf behandeld. De ontsluiting van het woonzorgcomplex vindt plaats via de Denekamperweg. De Denekamperweg is een belangrijke invalsweg voor Geesteren. Ter plaatse van het plangebied is reeds een in- en uitrit aanwezig, waardoor het aantal in- en uitritten niet toeneemt. Gezien het feit dat het plan geen onevenredige verkeersdruk met zich mee brengt en de Denekamperweg gedimensioneerd is op een toename aan verkeersdruk, brengt het plan in het kader van het aspect ‘verkeer’ geen belemmeringen met zich mee. Hieronder wordt de toekomstige infrastructuur op het terrein zelf weergegeven.



Figuur 3.2: Infrastructuur op het terrein zelf (Bron: Cundall Tuin- en Landschapsonwerp)

3.3.2 Parkeren

Voor een berekening van het aantal parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de notitie ‘Bouwen en parkeren 2010 versie 4.1’. In deze beleidsnotitie staat hoe de gemeente Tubbergen per bouwplan het minimum aantal aan te leggen parkeerplaatsen bepaalt. Dit gebeurt aan de hand van parkeernormen. De parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen (indien ze vergunningplichtig zijn). Bestaande situaties worden geacht aan de parkeernormen te voldoen. De parkeerbehoefte is hierbij gecombineerd bepaald (de functies binnen het plangebied maken gebruik van elkaars parkeerplaatsen). Op het voorliggende initiatief gelden de volgende uitgangspunten:

Woonzorgcomplex

Voor wat betreft de verstedelijkingsgraad kan terzake van het plangebied aan de Denekamperweg worden uitgegaan van ‘Niet-stedelijk’. Voor wat betreft de stedelijke zone kan wordt uitgegaan van de omgevingscategorie ‘Rest bebouwde kom’.

Op grond van het geldende gemeentelijke parkeerbeleid geldt voor een verzorgingstehuis met wooneenheden een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid. Het plan voorziet in de realisatie van in totaal 48 wooneenheden. Dit betekent dat er in totaal **29** parkeerplaatsen (inclusief aandeel bezoekers) gerealiseerd moeten worden.

Overige voorzieningen

Voor de overige voorzieningen kan een gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen gemaakt worden. Het gaat hierbij om de voorzieningen wonen, restaurant en dagverblijf.

De parkeernorm voor een restaurant bedraagt 14,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Het brutovloeroppervlak van de horecafunctie betreft 393 m². Dit betekent dat $14,0 \times 3,93 = 55$ parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn ten dienste van de horecafunctie.

De parkeernorm voor de dienstwoning bedraagt 2,0 parkeerplaatsen per woning. Ter plaatse wordt maximaal één dienstwoning toegestaan. Dit betekent dat er $2,0 \times 1$ woning = **2** parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn ten dienste van de dienstwoning.

Het aantal parkeerplaatsen ten zuiden van het woonzorgcomplex bedraagt in totaal 41 parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen ter plaatse van de overige functies ter plaatse van de bestaande boerderij bedraagt 45 parkeerplaatsen. In totaal worden er binnen het plangebied **86** parkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal zijn er op basis van bovenstaande berekening (de parkeerbehoefte is gecombineerd bepaald) **86** parkeerplaatsen benodigd voor de gewenste functies binnen het plangebied. Gezien het feit dat de bezoekers van het restaurant gebruik kunnen maken van de nabijgelegen parkeerplaatsen bij het woonzorgcomplex, voldoet aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen op basis van bovenstaande berekening. Het aspect ‘parkeren’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bewuste plan.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconstateerd wordt dat met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen nationale belangen in het geding zijn. Tevens wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de instandhoudingsdoelstellingen van het Nationaal Landschap waarin de gemeente Tubbergen valt. Derhalve wordt voldaan aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

4.2.2 De 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.

4.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is het eerdere kader van de provincie van Rood-voor-rood, Rood-voor-groen en Nieuwe landgoederen vervallen. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is ervan uitgegaan dat de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een eenduidige bundeling bevat van diverse bestaande regelingen als ‘Rood-voor-rood’, ‘Rood-voor-groen’, Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB-beleid), landgoederen, etc. Die kunnen daar overigens wel herkenbaar in blijven.

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen in ieder geval om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen danwel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

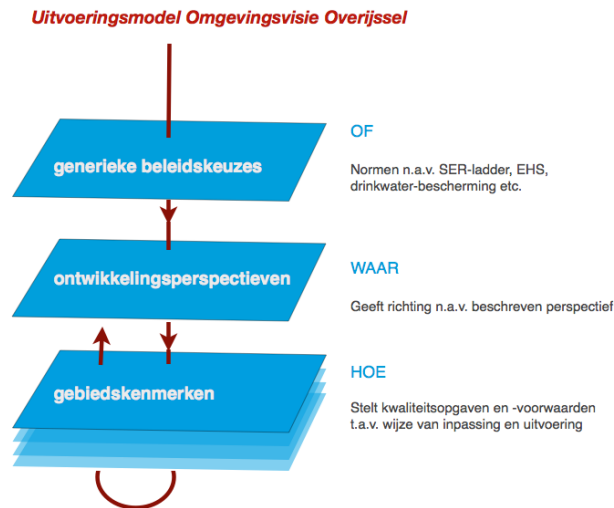
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

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

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

Afbeelding 4.1. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.5 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

4.2.5.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.5.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn vooral artikel 2.1.3, artikel 2.1.5 en artikel 2.1.6 onder 1 van de Omgevingverordening Overijssel 2009 van belang. Op deze artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

2.1.3 SER ladder

Op grond van paragraaf 2.1.3. van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 voorzien bestemmingsplannen uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag op de groene omgeving leggen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- a) 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;
- b) dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen kunnen mogelijk worden gemaakt indien deze de ruimtelijke kwaliteit versterken en wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. De mogelijkheid bestaat om van het ontwikkelingsperspectief af te wijken indien er sprake is van een sociaaleconomische en/of maatschappelijk belang en voldoende verzekerd is dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing

2.1.3 SER-ladder

Ad A.

Aangegeven is dat in het bestaande stedelijk gebied van de kern Geesteren en/of andere grotere kernen binnen de gemeente Tubbergen binnen afzienbare termijn geen locaties beschikbaar zijn die voldoen aan de gestelde randvoorwaarden. Er is gekeken naar een combinatie met “De Aanleg” aan de Vriezenveenseweg 1. Dit bleek uiteindelijk niet passend te maken en zodoende heeft de initiatiefnemer van deze ontwikkeling het plan verder zelfstandig ontwikkeld. Verder is nog een locatie binnen bestaand bebouwd gebied beoordeeld en is een tweetal locaties aansluitend aan het dorp Geesteren in beeld geweest. Deze locaties bleken om diverse redenen (grondeigendom, stedenbouwkundige inpassing, milieutechnische aspecten) niet haalbaar. Uiteindelijk is door de verkoop van de locatie Maathuis ruimte ontstaan om een kwalitatieve en stedenbouwkundig verantwoorde locatie te ontwikkelen. Het nieuwe woonzorgcomplex kan in principe worden gerealiseerd binnen het ontwikkelingsperspectief ‘woonwijk’. Dit is echter alleen mogelijk door sloop van de karakteristieke boerderij met bijbehorende opstallen. Los van het feit dat dit leidt tot een kapitaalvernietiging, die nu het gaat om de inzet van algemene middelen niet gewenst is, zou dit ook leiden tot het tenietgaan van een karakteristiek erf met een eeuwenoude boerderij. Door de realisering van het woonzorgcomplex op het onbebouwde deel van het perceel, blijft de karakteristiek behouden en zorgt het woonzorgcomplex voor een meer dan passende vervolfunctie voor het erf.

Ad B.

Een woonzorgcentrum is niet per definitie een stedelijke voorziening. De locatievereisten voor een woonzorgcentrum vraagt om een specifieke locatie die voldoende rustig is, ruimte biedt en die voor visite, hulpverlening en vrijwilligers uitstekend bereikbaar is. Deze vereisten maken het bijzonder lastig om in bestaand stedelijk gebied een geschikte locatie te vinden, terwijl de periferie van de stedelijke kern bijzonder geschikt is voor de vestiging van dergelijke voorzieningen. Ook hier wordt opgemerkt dat het nieuwe woonzorgcomplex in principe kan worden gerealiseerd binnen het ontwikkelingsperspectief ‘woonwijk’ door sloop van de karakteristieke boerderij met bijbehorende opstallen.

Artikelen 2.1.5 en 2.1.6

Behoefte

Momenteel beschikt TMZ binnen de gemeente Tubbergen slechts over een locatie met plaats voor 65 personen voor de categorie ‘zware zorg’. Er staat momenteel een wachtlijst, waardoor zorgbehoevende mensen uitwijken naar Almelo of andere gemeenten. Daarbij komt dat er vanuit de kwaliteitsverbetering van het huidige zorgaanbod wordt overgegaan naar ‘verdunding’ van de huidige voorzieningen in de gemeente Tubbergen. Meerpersoonkamers worden omgebouwd tot éénpersoonkamers. Ook dit gegeven leidt tot een

grotere vraag naar zorgwoningen in de gemeente Tubbergen. De realisatie van het woonzorgcentrum gaat zorgen voor een verkorting van de wachtlijst. Naast het feit dat wachtlijsten door het nieuw te bouwen woonzorgcentrum verkort zullen worden, ontstaat er door het nieuwe aanbod van zorg ook werkgelegenheid. Hiermee is een belangrijke sociaal-economisch / maatschappelijk belang mee gemoeid.

Resumerend wordt ten aanzien van dit punt geconcludeerd dat de dringende behoefte aan een woonzorgcentrum in de gemeente Tubbergen zowel vanuit het werkveld als vanuit nader onderzoek genoegzaam is aangetoond.

Motivering van de locatiekeuze.

Ten aanzien van de gewenste woonzorgcentrum zijn vanuit de betrokken partijen een aantal belangrijke wensen opgesteld welke de locatiekeuze motiveren:

- er moet sprake zijn van rustige omgeving; een hoogstedelijke omgeving is volstrekt ongeschikt;
- er moet sprake zijn van een vertrouwde, veilige en huiselijke plek in een passende omgeving;
- de locatie moet voor familie, zorgverleners en vrijwilligers goed bereikbaar zijn;
- de locatie moet, gelet op de dringende behoefte, op korte termijn beschikbaar zijn;
- de locatie moet betaalbaar zijn;

Gebleken is dat zich binnen het stedelijk gebied geen vestigingsmogelijkheden voordoen die:

- op korte termijn beschikbaar zijn;
- voldoen aan de randvoorwaarden m.b.t. rust en veiligheid;
- financieel haalbaar zijn.

De uiteindelijke locatie sluit naadloos aan bij de gestelde randvoorwaarden / wensen vanuit de betrokken partijen.

Afwijken van de ontwikkelingsperspectieven

Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger. In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 is vermeld dat het ontwikkelingsperspectief een hoofdkoers op provinciaal niveau geeft. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen.

Omdat ontwikkelingsperspectieven geen functies bepalen maar een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief schetsen voor een combinatie aan functies is er, naast een lokale invulling van de begrenzing, ook ruimte voor lokale afwegingen binnen de ontwikkelingsperspectieven.

De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een m.e.r.-plicht.

In het voorliggende geval gaat het om een locatie grenzend aan de bebouwde kom van Geesteren die op een steenworpafstand is gelegen van intensieve woonbebouwing en centrumvoorzieningen. Een woonzorgcentrum voorziet in een belangrijke maatschappelijke behoefte. Realisering ervan op korte termijn is dringend gewenst gezien de wachtlijst.

Onder deze omstandigheden is er ruimte voor de vestiging van een woonzorgcentrum op de gekozen locatie. In de volgende paragrafen wordt uitgebreid aangegeven dat wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseisen die vanuit de gebiedskenmerken aan een ruimtelijke ontwikkeling worden gesteld, terwijl er geen sprake is van een m.e.r.-plicht.

Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

De artikelen 2.1.5 en 2.1.6 bieden ruimte aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, mits deze de ruimtelijke kwaliteit versterken. Deze artikelen zijn als vertrekpunt en basisprincipe voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving genomen. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is het (nieuwe) kwaliteitsinstrument voor ontwikkelingen in het buitengebied. Hiermee is meer maatwerk mogelijk dan voorheen. Subparagraaf 4.2.5.2

bevat een uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving en de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit voor wat betreft de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Hieruit blijkt dat er een goede balans is gevonden in de ruimtelijke kwaliteit en de nieuw geboden ontwikkelingsruimte. Verwezen wordt naar deze paragraaf.

Resumerend

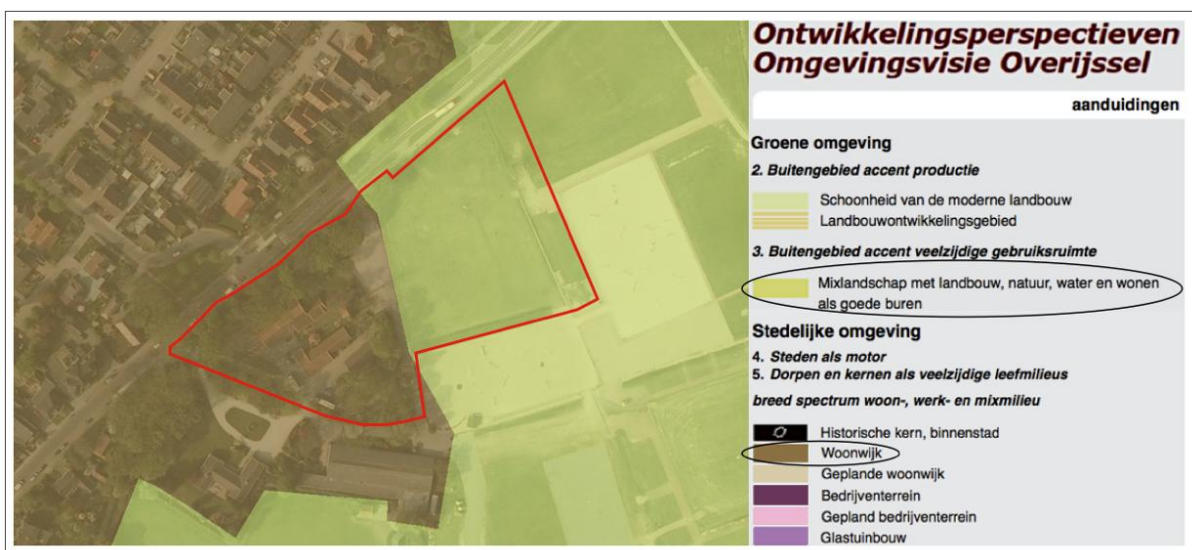
Op grond van het vorenstaande wordt de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming geacht met de generieke beleidskeuzes.

Krachtens de Omgevingsverordening moet in het kader van de toelichting op het bestemmingsplan ook worden gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Hieronder wordt onder het kopje 'ontwikkelingsperspectieven' uitgebreid op dit aspect ingegaan. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het vermelde ontwikkelingsperspectief zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling verzet.

4.2.5.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied heeft deels het ontwikkelingsperspectief “Woonwijk” en deels het perspectief 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte (mixlandschap)'. Tevens kent het plangebied het ontwikkelingsperspectief “Nationaal Landschap Noordoost Twente”.

In figuur 4.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.2: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte”

Gebieden, aangewezen als „Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/mixlandschap” zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouwwater, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

“Woonwijk”

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

“Nationaal Landschap Noordoost Twente”

Voor het Nationaal Landschap Noordoost-Twente geldt dat de bijzondere kwaliteiten juist in combinatie met ontwikkeling versterkt kunnen worden. Landbouw blijft de drager van dit landschap: grootschalig boeren in een kleinschalig landschap met kenmerkende beken. Het glooiende landschap van Noordoost-Twente is zeer gevarieerd door een fijnmazig samenstel van beken, essen, kampen en moderne ontginningen. Houtwallen, singels en bossen zorgen voor een kleinschalig en groen karakter. De specifieke landschappelijke (kern)kwaliteiten zijn:

- samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;
- de grote mate van kleinschaligheid;
- het groene karakter.

Toetsing

Het ontwikkelingsperspectief “Woonwijk” verzet zich niet tegen de voorgenomen functie (Verbouw van de karakteristieke boerderij ten behoeve van een woonfunctie, een dagactiviteitencentrum en een horecavoorziening) op de bewuste locatie. Zoals reeds bij de 'generieke beleidskeuzes' is vermeld, geven de ontwikkelingsperspectieven een hoofdcoers op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen.

Aangegeven is dat er in dit specifieke geval aanleiding is de voorgenomen ontwikkeling niet strikt en letterlijk aan de ontwikkelingsperspectieven te toetsen, maar om de ontwikkeling ruimer te bezien. Voor een nadere toelichting hierop wordt korthedshalve naar dit onderdeel verwezen. Met inachtneming van de onder de 'generieke beleidskeuzes' gegeven toelichting is er feitelijk sprake van uitbreiding van bestaand stedelijk gebied. Het ontwikkelingsperspectief „Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/mixlandschap” is dan niet meer van toepassing. Tot slot wordt gesteld dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de instandhoudingsdoelstellingen ten aanzien van het Nationaal Landschap Noordoost Twente.

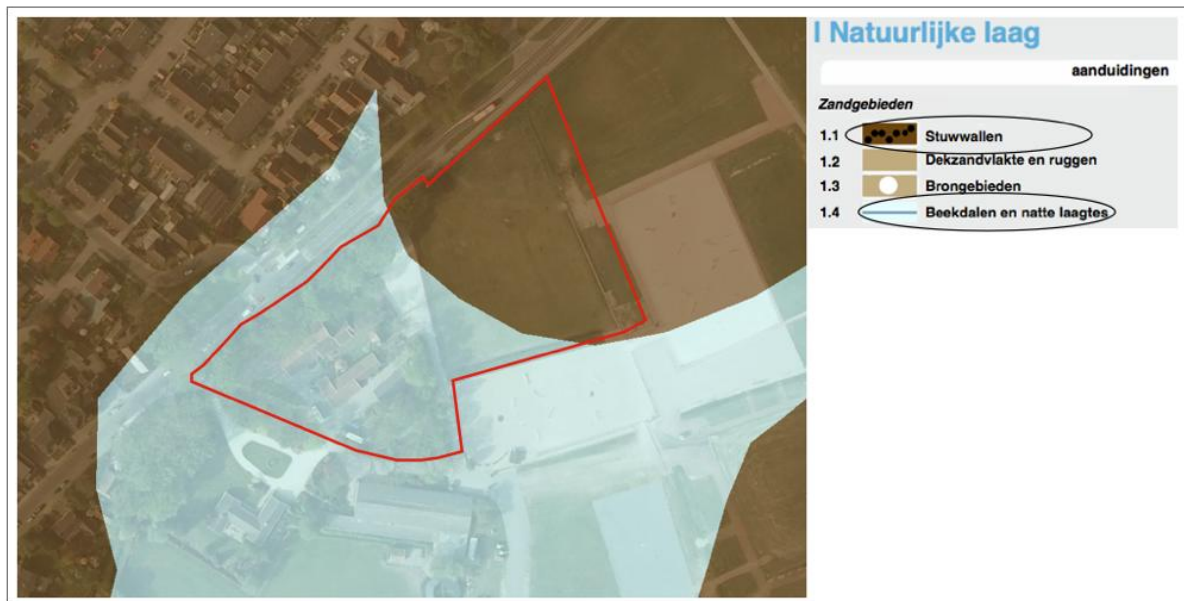
4.2.5.1.3 Gebiedskenmerken

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.

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de natuurlijke laag' aangeduid met de gebiedstypen “Stuwwallen” en “Beekdalen natte laagtes”.



Figuur 4.3: De natuurlijke laag: “Stuwwallen” en “Beekdalen natte laagtes” (Bron: Provincie Overijssel)

“Stuwwallen”

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.

“Beekdalen en natte laagtes”

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijk dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water en continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

Toetsing

Het gemeentebestuur van de gemeente Tubbergen hecht, vanuit maatschappelijk oogpunt, grote waarde aan de totstandkoming van een woonzorgcentrum op de gewenste locatie. Daarnaast koestert het bestuur de hoge ruimtelijke kwaliteit van het gebied waarin de ontwikkeling is gepland. Bij het principebesluit om medewerking te verlenen zijn om die reden dan ook eisen gesteld voor wat betreft de bouwmassa, het

bouwwolume en de landschappelijke inpassing van het erf. Hiertoe zijn beeldkwaliteitsplannen opgesteld welke voorziet in een optimale inpassing van het gewenste plan in het omliggende, waardevolle cultuurlandschap. Hiermee wordt zo goed mogelijk aangesloten bij de gebiedskenmerken. Voor een uitwerking van de beeldkwaliteitsplannen wordt kortheidshalve verwezen naar hoofdstuk 3 van deze toelichting.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de laag van het agrarisch-cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype “essenlandschap”. In figuur 4.4. is dat aangegeven.



Figuur 4.4: De laag van het agrarisch cultuurlandschap: ‘Essenlandschap’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Essenlandschap”

Het essenlandschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleidt tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden. De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Toetsing

Ook voor de laag van het agrarisch cultuurlandschap geldt dat de nieuwe bebouwing op zorgvuldige wijze wordt ingepast in het landschap. Om de nieuwe bebouwing op een zorgvuldige wijze in te passen in het waardevolle cultuurlandschap is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Door voor het gebied kenmerkende landschapselementen te behouden en te versterken wordt goed aangesloten op het omliggende waardevolle

cultuurlandschap. De aanleg van nieuwe streekeigen beplanting zorgt voor behoud en versterking van het kleinschalige landschap van houtwallen, singels en bossen. De materiaalkeuze zal afgestemd worden op bebouwingskenmerken ten aanzien van omliggend landschap. Belangrijke zichtlijnen op de waardevolle (open) essen blijven behouden en worden versterkt. Voor een uitwerking van het beeldkwaliteitsplan wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 3 van deze toelichting.

3. De “Stedelijke laag”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘stedelijke laag’ deels aangeduid met het gebiedstype “Woonwijken 1955-nu”. In figuur 4.5. is dat aangegeven.



Figuur 4.5: De stedelijke laag: “Woonwijken 1955 – nu” (Bron: Provincie Overijssel)

“Woonwijken 1955 - nu”

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals ‘goudkustjes’ aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

Toetsing

De stedelijke laag “Woonwijk 1955-nu” verzet zich niet tegen de voorgenomen functie (Verbouw van de karakteristieke boerderij ten behoeve van een woonfunctie, een dagactiviteitencentrum en een horecavoorziening) op de bewuste locatie.

4. De “Lust en Leisurelaag”

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart „de lust- en leisurelaag” geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.5.2 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

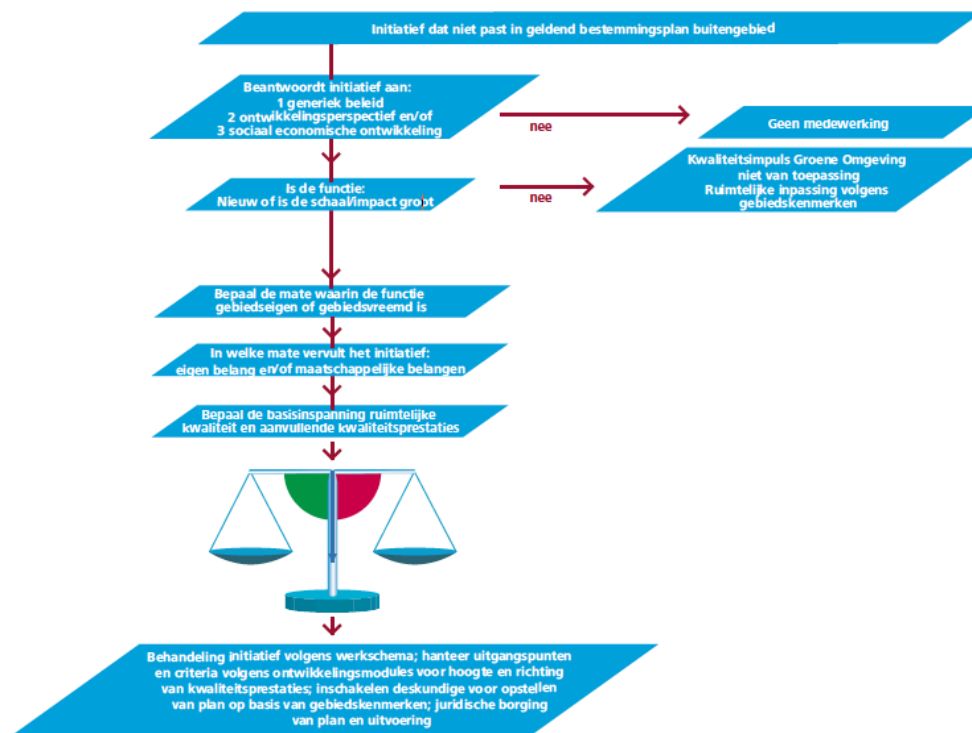
Het basisprincipe als vertrekpunt voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is opgenomen in artikel 2.1.6.1 van de Omgevingsverordening Overijssel:

Bestemmingsplannen voor de groene omgeving kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Ruimtelijke kwaliteit is een begrip waarvoor geen scherpe definitie bestaat. Over het algemeen wordt ruimtelijke kwaliteit gedefinieerd als 'het totaal van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden'.

- **Gebruikswaarde**
Onder gebruikswaarde verstaan we doelmatigheid en functionele samenhang.
- **Belevingswaarde**
Onder belevingswaarde verstaan we diversiteit, identiteit, schoonheid en ruimtelijke variatie.
- **Toekomstwaarde**
Toekomstwaarde behelst duurzaamheid, aanpasbaarheid en beheerbaarheid.

Van belang is, dat er een balans dient te zijn tussen de geboden ontwikkelingsruimte die gegenereerd wordt en de investering in de ruimtelijke kwaliteit. De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, kan het volgende model gehanteerd worden:



Afbeelding 4.6: Modelschema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

Ontwikkelingsperspectieven

Verwezen wordt naar 4.2.5.1.2, waarin getoetst wordt aan de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.)

Er is geen sprake van een gebiedsvreemde functie. De locatievereisten voor een woonzorgcentrum vraagt om een specifieke locatie die voldoende rustig is, ruimte biedt en die voor visite, hulpverlening en vrijwilligers uitstekend bereikbaar is. De periferie van de stedelijke kern is bijzonder geschikt voor de vestiging van een dergelijke voorziening en brengt een veel minder groter impact met zich mee in een stedelijke omgeving dan in het buitengebied. De dynamiek van een stedelijke omgeving is immers veel beter geschikt voor een dergelijke functie dan het buitengebied (dimensionering wegen en afwikkeling verkeer, belemmering agrarische bedrijven). De functie horeca / dagbesteding kan ook worden gezien als een gebiedseigen functie. In de toekomstige situatie maakt het plangebied onderdeel uit van het stedelijk gebied, waardoor er in de toekomstige situatie gesproken kan worden van 'gebiedseigen'.

Eigen belang of maatschappelijk belang

In dit geval is geen sprake van een eigen belang. Er is sprake van een maatschappelijk belang. Naast het feit dat door het bouwen van het woonzorgcentrum de wachtlijsten verkort zullen worden, ontstaat er door het nieuwe aanbod van zorg ook voor meer werkgelegenheid binnen de gemeente Tubbergen. Tot slot wordt er vanuit de kwaliteitsverbetering van het huidige zorgaanbod overgegaan naar 'verdunding' van de huidige voorzieningen in de gemeente Tubbergen. Meerpersoonskamers worden omgebouwd tot éénpersoonskamers. Ook dit leidt tot een grotere vraag naar zorgwoningen in de gemeente Tubbergen. Gesteld kan worden dat er sprake is van een belangrijke sociaal-economisch / maatschappelijk belang.

Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestatie

De basisinspanning ruimtelijke kwaliteit bestaat uit een goede ruimtelijke inpassing van het totale erf waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. Die basisinspanning is afhankelijk van de functie in relatie tot de omgeving. In algemene zin is voor een ontwikkeling van grotere omvang ook een grotere ofwel robuustere basisinspanning vereist.

In voorliggend geval zal de nieuwe bebouwing op zorgvuldige wijze wordt ingepast in het landschap (basisinspanning). Om de nieuwe bebouwing op een zorgvuldige wijze in te passen is een inrichtingsplan c.q. beeldkwaliteitsplan opgesteld. Door voor het gebied kenmerkende landschapselementen te behouden en te versterken wordt goed aangesloten op het omliggende waardevolle cultuurlandschap. De aanleg van nieuwe streekeigen beplanting zorgt voor behoud en versterking van het kleinschalige landschap van houtwallen, singels en bossen. Ook wordt op sommige plekken groen verwijderd, om karakteristieke elementen van de bestaande bebouwing weer zichtbaar en beleefbaar te maken vanaf de Denekamperweg.

Naast de basisinspanning worden ook aanvullende kwaliteitsprestaties geleverd. Opgemerkt wordt dat de ontwikkeling – gezien de sociaal-economische en maatschappelijke behoefte en bijdrage en ligging in de periferie van de bebouwde kom van Geesteren en grote investeringen ter plaatse van het bestaande erf, vanuit de functie zelf al bijdraagt aan de omgevingskwaliteiten, gezien kan worden aanvullende kwaliteitsprestaties. Er wordt fors geïnvesteerd in behoud en herstel van de karakteristieke boerderij. Dit kan gezien worden als aanvullende kwaliteitsprestatie. Ook het oorspronkelijke kerkenpad wordt in haar oude glorie hersteld, door onder andere de ingang tot een duidelijk openbare (recreatieve) route maken. Hiermee wordt de gebruikswaarde en belevingswaarde van het oorspronkelijke kerkenpad weer hersteld.

Gezien vorenstaande wordt geconcludeerd dat er een goede balans is gevonden in de basisinspanningen en aanvullende kwaliteitsprestaties en de nieuw geboden ontwikkelingsruimte.

Hier wordt derhalve geconcludeerd dat voldaan wordt aan de wens van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving.

4.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid en met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Hieronder worden (in willekeurige volgorde) de meest relevante beleidsstukken voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling behandeld.

4.3.1 Woonvisie 2010-2014

4.3.1.1 Algemeen

Het woonbeleid van de gemeente Tubbergen voor de komende jaren is weergegeven in de “Woonvisie 2010-2014. Deze woonvisie is op 1 maart 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen. De “Woonvisie 2010-2014” is tot stand gekomen in samenspraak met vertegenwoordigers van professionele en maatschappelijke partijen in Tubbergen. Daarnaast is de woonvisie, conform provinciaal beleid voorgelegd aan de omliggende gemeenten, waarmee Tubbergen een woningmarkrelatie heeft. Dit betreffen de gemeenten Dinkelland, Borne, Almelo en Twenterand. Deze gemeenten hebben tijdens een afstemmingsoverleg aangegeven in te stemmen met de woonvisie. Dit hebben alle gemeenten schriftelijk bevestigd. Daarnaast is over het woningbouwprogramma intensief overleg gevoerd met de provincie Overijssel. Op basis van de prestatieafspraken met de provincie Overijssel is een woningbouwprogramma uitgevoerd.

Redenen voor een nieuwe woonvisie waren:

- de voormalige Woonvisie liep in 2009 af;
- er was behoefte aan een nieuw woningbouwprogramma;
- de prestatieafspraken met Woningstichting Tubbergen waren aan vernieuwing toe;
- de Woonvisie moet input leveren voor de op te stellen Structuurvisie;

4.3.1.2 Visie: woonkwaliteit in dorpse sfeer

De visie op het wonen in de gemeente Tubbergen komt neer op 4 hoofdlijnen:

1. Continuïteit van beleid: bouwen voor de lokale behoefte
2. Aandacht voor huisvesting lage inkomens
3. Voor iedere doelgroep een thuis
4. Nieuwbouw en bestaande woningvoorraad

Het zijn de thema's waar de gemeente zich de komende jaren sterk voor wil maken. In voorliggend geval is met name de derde hoofdlijn van belang. In de "Woonvisie 2010-2014" wordt voor diverse doelgroepen een visie beschreven. In voorliggend geval is de doelgroep 'Senioren en/of mensen met een zorgvraag' van belang.

Senioren en/of mensen met een zorgvraag

Door maatschappelijke ontwikkelingen zoals vergrijzing, het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgbehoefte en extra-muralisering, groeit de vraag naar woonvormen waar mensen met een zorgvraag kunnen wonen. Het kan daarbij gaan om lichamelijke beperkingen (de grootste groep), verstandelijke en/of psychische beperkingen. De volgende groepen worden daarbij onderscheiden:

- Vitale senioren (zonder zorgvraag);
- Senioren met een zorgvraag;
- Jonge mensen met een zorgvraag.

Voorliggend initiatief heeft betrekking op 'Senioren met een zorgvraag en jonge mensen met een zorgvraag'. Wat betreft senioren wordt opgemerkt dat het gaat om mensen die op zorg zijn aangewezen en die meer vragen dan alleen een goede woning. Voorzieningen voor zorg en welzijn moeten binnen bereik zijn. Vooral de garantie dat hulp snel ter plekke kan zijn, is doorgaans belangrijk. Als het gaat om de woning zelf komen de wensen overeen met de groep vitale senioren, hoewel senioren met een zorgvraag meer gericht zijn op huren. Naast zelfstandige woningen in de kern vragen zij ook om specifieke woonzorgvormen. In volgorde van toenemende zorgintensiteit gaat het om zelfstandig wonen in een woonzorgcomplex, onzelfstandig kleinschalig groepswonen en grootschalige verpleeghuiszorg.

Zorg-niveau minimaal   Zorg-niveau maximaal	Normaal wonen	Wonen in een gewone woning. Deze vraag is onderdeel van de reguliere vraag-aanbodverhoudingen op de woningmarkt.
	Verzorgd wonen	Bij verzorgd wonen is zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar. Nodig zijn: geschikte / aangepaste woningen, dienstverlening, een zorgunit in de omgeving of binnen het complex (zorgverleners moeten immers voortdurend paraat zijn). Het wonen kan individueel of samen zijn.
	Beschermd wonen / kleinschalig intramuraal	Wonen, welzijn en zorg zijn sterk met elkaar verweven. Zorg en toezicht zijn 24 uur per dag aanwezig. Begeleiding en huisvesting van cliënten is groepsgewijs georganiseerd. De zorgverlening is meestal volledig inpandig beschikbaar.
	Grootschalig intramuraal wonen	Wonen, welzijn en zorg zijn sterk met elkaar verweven. Zorg en toezicht zijn 24 uur per dag aanwezig. De zorgverlening is meestal volledig inpandig beschikbaar.

Figuur 4.6: Tabel uit de 'Woonvisie 2010 -2015' (Bron: Gemeente Tubbergen)

Afgaande op de vraag van de senioren (zie de uitkomsten van het woningmarktonderzoek) wil de gemeente woonservicegebieden gaan uitwerken in de kernen Tubbergen, Albergen en Geesteren. Bij woonservicegebieden gaat het om het tot stand brengen van een geïntegreerd aanbod van woon-, welzijns- en zorgdiensten. Uit het woningmarktonderzoek blijkt tot 2020 nog een behoefte te bestaan aan in totaal circa 200 verzorgde woonvormen. Dat kan door nieuwbouw van woonzorgcomplexen, maar ook door het zorgaanbod aan bestaande nultredenwoningen te koppelen. Voorlopig wordt ingezet op het realiseren van nieuwe woonzorgcomplexen met elk circa 30 woningen in de kernen Tubbergen (voor opvang van de behoefte uit de kleine kernen), Albergen en Geesteren. Bij kleinschalig beschermde woonvormen is de opgave kleiner. De aanvullende behoefte bedraagt tot 2020 nog circa 70 plaatsen. De gemeente staat in beginsel positief tegenover initiatieven voor deze speciale woonvormen. Het aandienen van initiatieven wordt over gelaten aan andere partijen. Woningstichting Tubbergen geeft te kennen graag mee te werken aan zulke initiatieven.

4.3.1.3 Actualisering woningbouwprogramma

De gemeenteraad van Tubbergen heeft op 21 juni 2012 een geactualiseerd woningbouwprogramma vastgesteld. Hoewel de "Woonvisie 2010-2014" nog steeds kan dienen als afwegingskader, is de situatie sinds het in 2009 uitgevoerde woningmarktonderzoek veranderd. De economische situatie is verslechterd en dit heeft effect op het functioneren van de woningmarkt. In de volgende paragrafen wordt het woningbouwprogramma per kern uitgewerkt en daarbij hebben de volgende uitgangspunten een rol gespeeld:

Per kern is de omvang van de benodigde woningbouw voor de periode 2012-2019 geactualiseerd. Tevens is bekend welke plancapaciteit beschikbaar of in voorbereiding is en zodoende kan worden bepaald hoeveel plancapaciteit nog moet worden gerealiseerd. Voor de kern Geesteren is onderstaande woningbouwprogrammering opgenomen.

	Multifunctioneel huur 1)	Bouw- kavels - 350 m2	Bouw- kavels 350-600 m2	Bouw- kavels > 600 m2	Totaal, %	Totaal, absoluut
In vigerende plannen per 1.1.2012	0	0	0	0	100%	0
In voorbereiding zijnde plannen per 1.1.2012	.	.	.	.	100%	0
Woningbouwprogramma 2012-2019 (wensbeeld woningdifferentiatie 2)	10%	20-25%	40-50%	20-25%	100%	149
Reservering inbreidingslocaties	.	.	.	.	100%	0
Capaciteitstoename herstructureringslocaties	.	.	.	.	100%	0
Nog benodigde plancapaciteit	.	.	.	.	100%	149

1) Inclusief verzorgd en kleinschalig beschermd wonen. Multifunctionele woningen zijn woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen.

Aandachts- en actiepunten voor beleid

- In Geesteren zijn in de jaren 2010 en 2011 relatief weinig woningen gebouwd, als gevolg van het ontbreken van een uitbreidingsplan. De lokale woningbehoefte voor de periode 2012-2019 bedraagt nog bijna 150 woningen. De gemeente is op zoek naar een geschikte uitbreidingslocatie.
- Voor Geesteren is een plan ontwikkeld voor de realisatie van een woonzorgcomplex in het Centrum met 28 woningen, dat qua capaciteit nog valt binnen de afspraken met de provincie voor de periode tot 2010.

- De kwaliteit van het woningbezit van Woningstichting Tubbergen is redelijk tot goed en er bestaan geen plannen tot grootschalige herstructurering.
- Voorts bestaan er plannen om een complex met verpleeghuisplaatsen te realiseren.

4.3.1.3 Toetsing

Door maatschappelijke ontwikkelingen zoals vergrijzing, het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgbehoefte en extra-muralisering, groeit de vraag naar woonvormen waar mensen met een zorgvraag kunnen wonen. In voorliggend geval is sprake van ‘grootschalige intramurale zorg’. Opgemerkt wordt dat de zorgwoningen niet mee tellen in de woningbouwcontingenten. De voorliggende ontwikkeling sluit goed aan bij de gemeentelijke ambitie om een veilige, leefbare en vitale samenleving, waarin iedereen volop kan participeren. De ontwikkeling wordt nog specifiek genoemd onder aandachts- en actiepunten voor het beleid onder de laatste bullet.

4.3.2 Welstandsnota gemeente Tubbergen

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota. De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor bepaalde gebieden beoordelingskader vast. Op grond van de Welstandsnota valt het plangebied in “Oud Cultuurlandschap”, deelgebied 47. Hiervoor gelden criteria ten aanzien van de ligging, massa, materialen en kleuren. Onderhavig initiatief wijkt af van de welstandsnota. Om af te kunnen wijken van de welstandsnota, zijn beeldkwaliteitsplannen opgesteld. De eisen / criteria uit de welstandsnota zijn leidend geweest bij het opstellen van de beeldkwaliteitsplannen. Een beeldkwaliteitsplan is tevens bedoeld als toetsingskader voor de welstandscommissie. Korthedshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze toelichting, waarin het aspect ‘beeldkwaliteit’ nader is toegelicht.

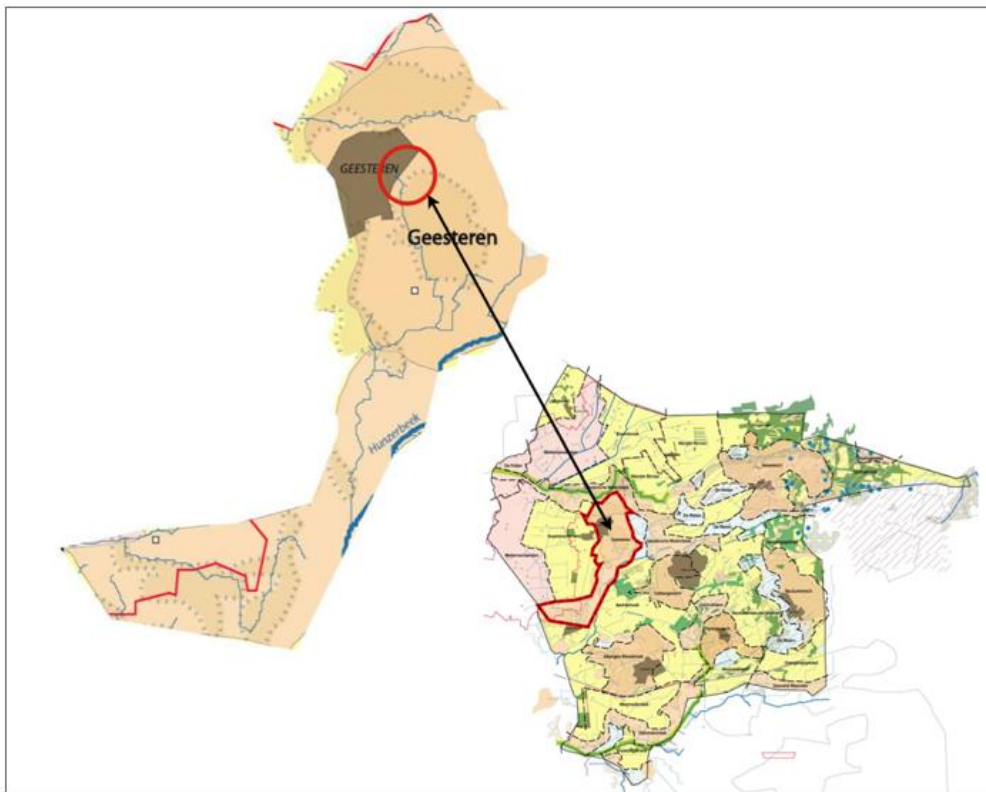
4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

4.3.3.1 Inleiding

Op 25 juni 2008 heeft de gemeenteraad van Tubbergen het landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor de gemeente vastgesteld. Het LOP is een toetsend en sturend beleidstuk dat aangeeft wat de gemeente in welke landschappen kan en wil ontwikkelen. Het plangebied is op basis van het landschapsontwikkelingsplan gelegen in deelgebied Geesteren.

4.3.3.2 Deelgebied Geesteren

Geesteren ligt in een essenlandschap. Dit oude cultuurlandschap wordt gekenmerkt door grote hoogteverschillen, die gevormd zijn door grote bolle escomplexen en beekdalen. De escomplexen hebben een open karakter en landbouwkundige functie.



Figuur 4.7: Deelgebied Geesteren (Bron: Landschapsonwikkelingsplan)

Waar gaafheid is verminderd en waar landschapsherstel wenselijk is worden de essen hersteld door de bolling en de steilranden van de essen als één geheel te behouden. Langs de randen van de es liggen houtsingels- en wallen en de erven worden gekenmerkt door erfbeplanting. Gedeeltelijk is beplanting gerooid waar deze de bedrijfsvoering belemmerde. De beplanting dient bij dit soort ontwikkelingen gecompenseerd te worden aan de randen van de essen. Natuurontwikkeling en waterretentie worden gekoppeld aan het beekdalsysteem, zoals aan de Hunzerbeek en Markgraven. Hiermee sluit het LOP aan op KRW.

Grondgebonden landbouw is het meest gewenste grondgebruik voor de essen. Het gebied valt in het Reconstructieplan onder het verwevingsgebied (de zuidwestelijke punt uitgezonderd), hier gaan landbouw, natuur en recreatie samen; hervestiging op locaties van bestaande boerderijen of uitbreiding van de intensieve veehouderij wordt onder voorwaarden toegestaan.

Aandachtspunten en kansen voor dit gebied zijn:

- actief herstel van kleine landschapselementen, erfbeplantingen en steilranden;
- Stimuleren grondgebonden landbouw op de essen;
- Aanleg van recreatieve paden, herstel en/of openstellen kerkpaden;
- Natuur koppelen aan beekdalsysteem (Hunzerbeek en Markgraven)sluit aan op KRW Waterschapsbeleid;
- Waterschap Regge en Dinkel: water is deels rond de beek een ordenend principe Natuurontwikkeling en extensieve functies concentreren in het beekdal (sluit aan op RKK 'De Ruimte').

4.3.3.3 Toetsing

Om het initiatief in te passen in het omliggende essenlandschap zijn beeldkwaliteitsplannen opgesteld, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en het erf te waarborgen. Dit betekent dat de bestaande waarden van het landschap en van het erf worden gehandhaafd en, waar de ruimtelijke kwaliteit verminderd is, herstelt. Voorliggend plan voorziet onder andere in het herstel van diverse landschapselementen, het

herstel van het kerkpad en de aanleg van erfbeplantingen. Korte tijdshalve wordt verwezen naar Hoofdstuk 3 waarin onder andere de inrichtingsmaatregelen is beschreven.

4.3.4 Beleidsnotitie ‘Bouwen en parkeren 2010’

4.3.4.1 Algemeen

Wonen en werken zijn onlosmakelijk verbonden met verkeer. Om te zorgen dat er voor auto's van bewoners, werknemers, klanten en bezoekers voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is, is het onder andere van belang dat bij de beoordeling van bouwplannen wordt gekeken of er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. De beleidsnotitie 'bouwen en parkeren 2010' (versie 4.1, gewijzigd vastgesteld bij besluit van 19 oktober 2010) geeft aan hoe de gemeente Tubbergen per bouwplan het minimum aantal aan te leggen parkeerplaatsen bepaalt aan de hand van parkeernormen. De parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen (indien ze vergunningplichtig zijn). Bestaande situaties worden geacht aan de parkeernormen te voldoen.

4.3.4.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de beleidsnotitie. In paragraaf 3.3.2 wordt de ontwikkeling in relatie tot het aspect 'parkeren' getoetst.

4.3.5 Gebiedsuitwerking De Ruimte

4.3.5.1 Algemeen

Op 25 juli 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders het eindconcept van de gebiedsuitwerking De Ruimte vastgesteld. De gebiedsuitwerking bestaat uit twee documenten, namelijk een gebiedsuitwerking, zoals omschreven in het uitvoeringskader plan- en gebiedsuitwerking reconstructie Salland-Twente en een ruimtelijk kwaliteitskader. Het ruimtelijk kwaliteitskader biedt een richtinggevend kader voor ruimtelijke ontwikkeling in het gebied. Het is bedoeld, met name om economische ontwikkelingen en particuliere initiatieven te kunnen toetsen en te kunnen inpassen in het landschap. Het ruimtelijk kwaliteitskader is een ondersteunend instrument naast bestaande ruimtelijke instrumenten. De rapportages gebiedsuitwerking de Ruimte en het ruimtelijk kwaliteitskader vormen tezamen de gebiedsuitwerking de Ruimte.

4.3.5.2 Hoofddoel en concrete uitwerkingen

Het hoofddoel van de gebiedsuitwerking is het formuleren van een forse economische en sociale impuls voor het westelijk deel van de gemeente. Meer concreet levert de gebiedsuitwerking een bijdrage aan:

- betere structuur van de landbouw;
- verbetering van de sociale en economische kwaliteit;
- ontwikkeling van recreatie en toerisme;
- ontwikkeling van natuur en landschap;
- realiseren van waterdoelen;
- betere milieukwaliteit.

In voorliggend geval zijn met name 'verbetering van de economische en sociale kwaliteit' en 'ontwikkeling van natuur en landschap' van belang.

4.3.5.3 Verbetering van de economische en sociale kwaliteit

Deze gebiedsuitwerking streeft naar een verbetering van de economische en sociale kwaliteit van het plangebied 'De Ruimte'. Die kwaliteit is in beginsel gebaseerd op de combinatie van landbouw, wonen, overige

bedrijvigheid en recreatie en toerisme. Omdat de economische bijdrage van de landbouw autonoom terugloopt, is voor deze sector een extra impuls nodig. Per deelgebied zal de verhouding verschillen. Ook de niet-agrarische bedrijvigheid in het gebied behoeft een extra impuls. In beide landbouwonwikkelingsgebieden heeft de agrarische sector voorrang. Het investeringsklimaat is sterk verbeterd.

4.3.5.4 *Ontwikkeling van natuur en landschap*

Anders dan voor het natuurrijke HeMa-gebied zijn voor het gebied 'De Ruimte' zijn geen ambitieuze natuur- en landschapsdoelen geformuleerd. Toch functioneert het gebied in 2015 ecologisch gezond voor de meer algemene plant- en diersoorten. Planten en dieren kunnen zich vrijelijk verbreiden via een of meer ecologische verbindingzones, die in dit gebied langs enkele beken worden ontwikkeld. Daarbij is rekening gehouden met de wensen van boeren op een ongestoorde bedrijfsontwikkeling. Het nabijgelegen natuurgebied Engbertsdijkswen, zowel Vogel- als Habitatrichtlijngebied, zal geen hinder ondervinden van de voorgenomen gebiedsontwikkeling in 'De Ruimte'.

De gemeente streeft naar een landschappelijke structuur die samenhangend is en past bij de gekozen functies. Het is de bedoeling om het 'Twentse karakter' te behouden, maar de verschillen tussen de deelgebieden zullen in 2015 groter zijn. Zo zullen de landbouwonwikkelingsgebieden zich ontwikkelen tot moderne, groene landschappen met een rationele structuur en een betrekkelijke grootschaligheid. Verwevingsgebieden blijven daarentegen ook in de toekomst kleinschalig. Bestaande kenmerkende elementen, zoals essen, houtwallen en onverharde paden, blijven behouden.

4.3.5.5 *Toetsing*

De gebiedsuitwerking gaat niet specifiek in op dergelijke ontwikkelingen. Wel kan worden gesteld dat de ontwikkeling voor een groot deel vanuit maatschappelijk oogpunt gewenst is. Het gemeentebestuur van de gemeente Tubbergen hecht, vanuit maatschappelijk oogpunt, grote waarde aan de totstandkoming van een woonzorgcentrum op de gewenste locatie. De keuze voor de locatie is hiervoor reeds uiteengezet. Uit de toetsing in het navolgende hoofdstuk blijkt dat de ontwikkeling geen belemmeringen met zich meebrengt ten aanzien van omliggende agrarische bedrijven. Daarnaast koestert het bestuur de hoge ruimtelijke kwaliteit van het gebied waarin de ontwikkeling is gepland. Bij het principebesluit om medewerking te verlenen zijn om die reden dan ook eisen gesteld voor wat betreft de bouwmassa, het bouwvolume en de landschappelijke inpassing. Hiertoe zijn beeldkwaliteitsplannen opgesteld welke voorziet in een optimale inpassing van het gewenste plan in het omliggende, waardevolle cultuurlandschap. Hiermee wordt zo goed mogelijk aangesloten bij de gebiedskenmerken. Voor een uitwerking van de beeldkwaliteitsplannen wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 3 van deze toelichting. De gebiedsuitwerking brengt ten aanzien van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan geen belemmeringen met zich mee.

4.3.6 **Gebiedsontwikkeling woonservicegebieden Tubbergen 2011 – 2015**

4.3.6.1 *Algemeen*

De gemeente Tubbergen heeft in haar Woonvisie 2010-2014 opgenomen dat zij woonservicegebieden wil gaan uitwerken in de kernen Tubbergen, Albergen en Geesteren. In de "Prestatieafspraken Wonen 2010- 2015" tussen provincie en gemeente is afgesproken dat de gemeente de handen ineen slaat met zorgaanbieders en woning-corporaties om een gedragen beleidsvisie op het thema wonen en zorg te ontwikkelen. Aan deze beleidsvisie moet uiterlijk 1 april 2011 een definitie voor woonservicegebieden en een uitvoeringsplan gekoppeld zijn. Het beleidsdocument "Gebiedsontwikkeling woonservicegebieden Tubbergen 2011-2015" voorziet hierin.

4.3.6.2 Definitie en schaalniveaus

Een woonservicegebied is een gebied waar een samenhangend aanbod van wonen, zorg en welzijn is gerealiseerd van wonen met zorg en welzijn tot en met niet-planbare 24-uurszorg. Daardoor is het goed wonen voor mensen, jong en oud, die met beperkingen moeten leven en voor degenen die mantelzorg kunnen leveren. Bewoners van een woonservicegebied hebben onderling sociale contacten, waardoor men om elkaar geeft, op elkaar let en bereid is om elkaar te helpen. In de leidraad van de provincie Overijssel zijn voorbeelden aangereikt van woonservicevoorzieningen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en algemene voorzieningen/openbare ruimte. Met behulp van de hierin genoemde voorzieningen maakt Tubbergen onderscheid in woonservicegebieden op drie schaalniveaus: basisniveau, plusniveau en regionaal niveau. Geesteren wordt overigens naast Tubbergen en Albergen genoemd als ‘hoofdverzorgingskern’.

4.3.6.3 Toetsing

Door maatschappelijke ontwikkelingen zoals vergrijzing, het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgbehoefte en extra-muralisering, groeit de vraag naar woonvormen waar mensen met een zorgvraag kunnen wonen. De ontwikkeling draagt bij aan een versterking van de kern Geesteren als hoofdverzorgingskern. De voorliggende ontwikkeling sluit goed aan bij de gemeentelijke ambitie om een veilige, leefbare en vitale samenleving, waarin iedereen volop kan participeren.

4.3.7 Ruimtelijk Kwaliteitskader (RKK) de Ruimte

4.3.7.1 Algemeen

In het Ruimtelijk Kwaliteitskader, “de Ruimte van Itterbeek tot Loolee” is het reconstructiebeleid nader uitgewerkt voor het projectgebied. Het gebied bestaat uit landbouwon ontwikkelingsgebied en verwevingsgebied. Daarnaast liggen er verschillende dorpskernen binnen het projectgebied. Het Ruimtelijk Kwaliteitskader (RKK) geeft inzicht in de ontwikkelrichting voor landbouw, landschap, natuur, water, kleinschalige bedrijvigheid en recreatie. Deze ontwikkelrichting is gekoppeld aan de sociaal-economische doelstellingen voor het gebied. Daarnaast vormt het RKK een leidraad met concrete spelregels en bouwstenen waaraan initiatieven getoetst kunnen worden. Deze bouwstenen en spelregels zijn bagage voor een ondernemer bij het opstellen van een bedrijfsontwikkelingsplan.

4.3.7.2 Landschapseenheden en ontwikkelingsrichting

Het landschap van De Ruimte is opgebouwd uit verschillende landschapseenheden, namelijk het kampenlandschap, essenlandschap, jong ontginningslandschap en maten- en flierenlandschap. Daarnaast zijn er verschillende “lange lijnen” te onderscheiden in het gebied: de beken, de verbindingswegen en het kanaal Almelo-Nordhorn. Ook worden kwaliteitscriteria voor de dorpsranden gegeven. Bij elke landschapseenheid past een ander type ontwikkeling en ook andere spelregels en bouwstenen. Door deze ontwikkelingen door te voeren wordt de differentiatie van het gebied versterkt en worden de verschillende landschapseenheden in de toekomst weer duidelijker zichtbaar. Belangrijkste opgave is de koppeling van ondernemerschap aan landschapsbouw. Hierdoor kunnen de verschillen in het gebied beter leesbaar gemaakt worden. De bedoeling is om aan de hand van deze maatregelen, bouwstenen en spelregels te komen tot een meer contrastrijk landschap, waardoor het een eigen ruimtelijke identiteit krijgt: een hernieuwd imago voor het projectgebied de Ruimte.

4.3.7.3 Essenlandschap

Onderhavig plangebied is gelegen in de landschapseenheid ‘het essenlandschap’. Hiervoor gelden de volgende ontwikkelingsrichtingen:

- versterk de openheid van de es en de kleinschalige opbouw van de rand;
- grondgebonden landbouw op essen draagt zorg voor de openheid van het landschap;

- kleinschalig grondgebruik in de kleinschalige rand;
- geen sierteelt en boomteelt op de essen;
- respecteer en benut cultuurhistorische landschapspatronen en elementen en erven door ze beter zichtbaar te maken;
- bebouwing langs de randen, niet op de es;
- ruimte voor recreatie langs de randen van de es;
- gebruik inheemse beplanting.

4.3.7.4 Toetsing

Het gemeentebestuur van de gemeente Tubbergen hecht, vanuit maatschappelijk oogpunt, grote waarde aan de totstandkoming van een woonzorgcentrum op de gewenste locatie. Daarnaast koestert het bestuur de hoge ruimtelijke kwaliteit van het gebied waarin de ontwikkeling is gepland. Bij het principebesluit om medewerking te verlenen zijn om die reden dan ook eisen gesteld voor wat betreft de bouwmassa, het bouwvolume en de landschappelijke inpassing. Hiertoe zijn beeldkwaliteitsplannen opgesteld welke voorziet in een optimale inpassing van het gewenste plan in het omliggende, waardevolle cultuurlandschap. Hierbij is ruimschoots aandacht besteed aan het respecteren en benutten van cultuurhistorische landschapspatronen, elementen en erven door ze beter zichtbaar te maken. Tevens wordt de bebouwing aan de rand van de es gesitueerd en niet op de es. Tot slot is sprake van het gebruik van inheemse beplanting. Voor een uitwerking van de beeldkwaliteitsplannen wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 3 van deze toelichting. Het beleidsdocument ‘Ruimtelijk Kwaliteitskader de Ruimte’ brengt ten aanzien van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan geen belemmeringen met zich mee.

4.3.8 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de voorgenoemde beleidsstukken. De voorliggende ontwikkeling speelt in op demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en sluit goed aan bij de gemeentelijke ambitie om een veilige, leefbare en vitale samenleving, waarin iedereen volop kan participeren. Tot slot gaat het plan gepaard met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

HOOFDSTUK 5 MILIEU-ASPECTEN

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de vormvrije m.e.r. beoordeling.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

Railverkeerslawaai is in het voorliggende geval niet van toepassing. Spoorwegen zijn gelegen op grote afstand. Wegverkeerslawaai en industriellawaai zijn wel van toepassing. Buijvoets Bouw- en Geluidsadvisering uit Oldenzaal heeft in het voorliggende geval een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en industriellawaai uitgevoerd. De resultaten en conclusies van deze onderzoek worden in deze paragraaf behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapporten in bijlage 4 en 5 bij deze toelichting.

5.1.2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

5.1.2.1 Verkeerscijfers

Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt rekening gehouden met een prognose van de verkeersgegevens in de toekomstige situatie over 10 jaar (2023). De weg- en verkeersgegevens 2020 zijn afkomstig van de gemeente Tubbergen. De weekdagintensiteit voor 2022 is t.o.v. het jaar 2020 met de gemiddelde groei van 2% verhoogd tot 4400 motorvoertuigen/etmaal.

5.1.2.2 Berekende geluidbelasting en toetsing

Berekend is de invallende geluidbelasting L_{DEN} bij de geplande woon- en verpleegfuncties, dat is de gemiddelde geluidbelasting van de dag, avond en nachtperiode. De geluidbelasting wordt getoetst per weg. Alvorens de geluidbelasting te toetsen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag de berekende waarde op grond van art. 110g van de Wgh. worden verminderd met 5 dB voor wegen met een snelheid tot 70 km/uur.

5.1.2.3 Rekenmodel en resultaten

De geluidbelasting is berekend conform het gestelde in het “Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012” ex art 110d van de wet geluidhinder. De berekening van de geluidbelasting is gemaakt volgens de standaard

rekenmethode II. Hieronder is voor het maatgevende rekenpunt 1, op de kortste afstand tot de wegas, de geluidbelasting LDEN opgenomen.

TABEL I: overzicht berekende geluidbelasting L_{DEN} Denekamperweg in punt 1			
puntnr	hoogte H_w	incl. aftrek	overschrijding grenswaarde
1	1.5 m	49	1

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB door wegverkeerslawaai op de Denekamperweg wordt op de voorgevel met maximaal 1 dB overschreden, de maximaal hogere grenswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.

5.1.2.4 Ontheffingscriteria hoger grenswaarden

In art 110a lid 5 van de Wet geluidhinder is bepaald dat een hogere grenswaarde alleen kan worden verleend indien :

Toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting vanwege de weg, van de gevel van de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen onderscheidenlijk aan de grens van de betrokken terreinen tot de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerkundige, landschappelijke of financiële aard.

In hoofdstuk 3 van de beleidsnota van de gemeente Tubbergen is vastgelegd wat de gemeente hieronder verstaat. De maatregelen die voor de woningen getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. De ontheffingsgrond is :

- door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen.

5.1.2.5 Voorwaarden voor het verlenen van een hogere grenswaarde

Wanneer het verzoek tot een hogere grenswaarde getoetst is op de hiervoor genoemde hoofd- en ontheffingscriteria wordt gekeken aan welke voorwaarden moet worden voldaan. Indien aangetoond is dat op alle niveaus het verzoek tot een hogere grenswaarde voldoet aan de hoofd- en locatiespecifieke criteria kan onder voorwaarden een hogere grenswaarde worden verleend. De gemeente Tubbergen past hierbij primair akoestische compensatiemaatregelen toe. Deze zijn per geluidklasse verschillend.

In de gevels komen geluidwerende maatregelen zodat aan de voorschriften van het Bouwbesluit wordt voldaan. Nadat het definitieve ontwerp gereed is kunnen de noodzakelijke geluidwerende maatregelen worden vastgesteld.

5.1.3 Industrielawaai

5.1.3.1 Inleiding

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. De toelaatbare afstand tussen inrichtingen en milieugevoelige functies, in dit geval woningen, is daarbij afhankelijk van de hindercategorie waarbinnen deze inrichtingen vallen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van een bedrijf op milieuhygiënische aspecten wordt het instrument milieuzonering gehanteerd. *In de onderhavige situatie is milieuzonering van belang voor:*

1. TMZ terrein met het geplande woonzorgcomplex en restaurant met betrekking tot bestaande woningen; milieucategorie 2 voor een verpleeghuis; afstand geluid 30 m; het restaurant maakt deel uit van het zorgcomplex en is van ondergeschikt belang; bovendien is de hindercirkel slechts 10 m

2. het bestaande CSI terrein met manege m.b.t. het geplande woonzorgcomplex met bedrijfswoning met betrekking tot manege met milieucategorie 3.1; afstand geluid 30 m

De bedrijvenlijst geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Op een grotere afstand worden milieugevoelige bestemmingen aanvaardbaar geacht. Op een kleinere afstand kan een nader onderzoek noodzakelijk zijn. De woningen derden rond het TMZ-terrein liggen op minimaal 30 afstand van de perceelsgrens, buiten de hindercirkel, zodat voor de activiteiten op het TMZ-terrein geen nader onderzoek noodzakelijk is. De paardenbak van het CSI terrein ligt op minimaal 5 m van het woonzorgcomplex, binnen de hindercirkel van de manege, hetgeen aanleiding is voor een nader onderzoek.

Doel van het onderzoek industrielawaai is het in beeld brengen van de geluidssituatie vanuit de zodat kan worden bepaald of in dit geval wordt voldaan aan het principe van een "goede ruimtelijke ordening". Het nieuwe zorggebouw is daarbij een geluidgevoelige bestemming waarop de geluidbelasting moet worden getoetst. De boerderij van Erve Maathuis wordt een restaurant, theeschenkerij. Op de verdieping bevindt zich een bedrijfswoning.

5.1.3.2 Geluidsbelasting

De geluidbelasting t.g.v. aan- en afrijdende voertuigen, laad- en loswerkzaamheden op het terrein kan worden bepaald met een rekenmodel volgens de Handleiding meten en rekenen industrielawaai, rekening houdend met de geografische gegevens en de representatieve bedrijfssituatie. Het model is een benadering van de werkelijkheid en in dit geval de enige methode om met een broninventarisatie een betrouwbaar beeld te krijgen van de geluidimmissie in de omgeving.

5.1.3.3 Conclusies

Langtijdgemiddeld deeltijdsniveau $L_{Ar,LT}$

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ onder de genoemde uitgangspunten ligt ruimschoots onder de ambitiewaarde. De dominante bron is het egaliseren van de paardenbakken en het wisselen van een container. Vanwege voldoende afstand van het zorggebouw tot aan de weg/parkeerplaats en de instructiebak is het geluid ten gevolge van rijdende voertuigen en stemgeluid gering.

Maximale geluidniveaus L_{Amax}

De grenswaarde voor piekgeluiden wordt onder de genoemde uitgangspunten niet overschreden. De maximale piekgeluiden treden op tijdens het egaliseren wanneer de tractor dicht langs het gebouw rijdt, dit gebeurt wekelijks overdag en duurt hooguit 30 minuten. Vanwege voldoende afstand van het zorggebouw tot aan de weg/parkeerplaats en de instructiebak is het piekgeluid ten gevolge van rijdende voertuigen en stemgeluid gering.

Voor het aspect geluid is onder de feitelijke situatie sprake een goed woon- en leefklimaat bij het zorggebouw. Het CSI-terrein wordt dan niet beperkt in haar bedrijfsvoering.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht. Hiertoe is door Kruse Milieu BV op de onderzoekslocatie een verkennend bodemonderzoek en nader asbestonderzoek uitgevoerd. In de volgende subparagraaf zijn de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6 van deze toelichting.

5.2.2 Conclusies en aanbevelingen

In de bovengrond BG I en in het grondwater zijn enkele (zeer) lichte tot sterke verontreinigingen aangetoond. De interventiewaarde overschrijding van het gehalte nikkel in het grondwater van peilbuis 2 hoeft, met instemming van de gemeente Tubbergen, niet nader onderzocht te worden. De vaste bodem ter plekke van bovengrond BG II, BG III en de ondergrond (OG I en OG II) is niet verontreinigd.

De puinverharding onder de grindlaag van de parkeerplaats is asbesthoudend. Ter plekke van inspectiesleuf S4 overschrijdt het gewogen asbestgehalte de interventiewaarde. Bij huidig gebruik is er geen saneringsnoodzaak omdat er geen contactrisico's zijn (zie hoofdstuk 5 van het verkennend bodemonderzoek). Wanneer de puinverharding in de toekomst wordt verwijderd zal dit ter plekke van inspectiesleuf S4 onder asbestcondities moeten worden gesaneerd. Voorafgaande aan een (asbest)sanering dient een plan van aanpak te worden opgemaakt dat door het bevoegd gezag (provincie Overijssel) moet worden goedgekeurd. Bij de afvoer van het asfaltgranulaat moet er rekening mee worden gehouden dat het asfaltgranulaat mogelijk teerhoudend is.

Bij de geplande nieuwbouw komt in de toekomst mogelijk grond vrij. Afvoer van de grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag (de ontvangende gemeente).

5.2.3 Slotconclusie

De vastgestelde asbestverontreiniging heeft invloed op de financiële waardering van het terrein. Bij verkoop van het terrein heeft de verkopende partij informatieplicht tegenover de koper over de verontreinigingssituatie. De verontreinigingen veroorzaken bij huidig gebruik van het terrein geen gezondheidsrisico's voor de mens. De puinverharding ter plekke van de parkeerplaats dient (deels) te worden gesaneerd wanneer het terreindeel wordt herontwikkeld en een andere (gevoeliger) bestemming krijgt. De asbestverontreiniging mag niet zonder toestemming van het bevoegd gezag worden verminderd of verplaatst.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. Er zijn mogelijk wel (humane) risico's aanwezig, wanneer het freatische grondwater ter plekke van peilbuis 2 gebruikt wordt als drinkwater voor vee of voor de besproeiing van gewassen in een moestuin. Deze risico's worden gering geacht bij de vastgestelde gehalten. Gebruik van het freatisch grondwater wordt echter afgeraden om enig risico uit te sluiten. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (horeca, wonen met tuin).

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om

stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.1.3 *Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007*

De Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie - en depositie - van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethoden opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie en veehouderijen.

5.3.2 **Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit**

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor 48 zorgeenheden en de verbouw van de aanwezige karakteristieke boerderij ten behoeve van een woonfunctie, een dagactiviteitencentrum en een horecavoorziening. Een project met een dergelijke omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

5.3.3 **Conclusie**

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

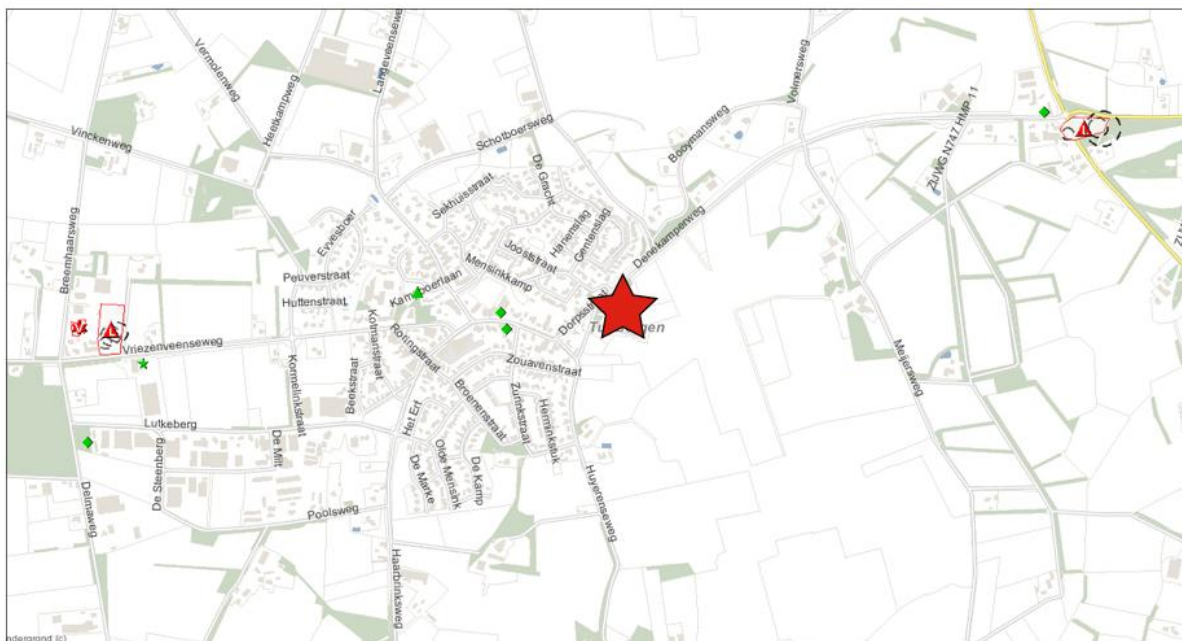
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing. Overigens wordt opgemerkt dat de circulaire naar verwachting gaat vervallen. Het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) treedt dan in werking.

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



Figuur 5.2: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico). De dichtbijzijnde Bevi-inrichtingen zijn gelegen ten westen en ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van respectievelijk 1,2 kilometer en 1,0 kilometer afstand;
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De 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. Met betrekking tot de in dit bestemmingsplan besloten plangebied geldt het omgevingstype rustige woonwijk.

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

5.5.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de realisatie van 48 zorgeenheden en de verbouw van de aanwezige karakteristieke boerderij ten behoeve van een woonfunctie, een dagactiviteitencentrum en een horecavoorziening. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Binnen het plan zijn de volgende functies te onderscheiden:

1. zorgeenheden: op grond van de VNG-uitgave gelijk te stellen met 'Verpleeghuizen';
2. de verbouw van de aanwezige karakteristieke boerderij ten behoeve van een woonfunctie, een dagactiviteitencentrum en een horecavoorziening: de horecavoorziening inclusief woning kan gelijk gesteld worden met 'Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssallons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.'. De ruimte voor dagopvang wordt gebruikt ten dienste van de zorgfunctie. Echter kan het feitelijke, toekomstige gebruik niet gelijkgesteld worden met 'verpleeghuizen'. De aard van de activiteiten ter plaatse van de dagopvang / dagactiviteiten vraagt om enig maatwerk. De dagopvang kan gelijkgesteld worden met een dagverblijf, in de VNG-uitgave gelijkgesteld met 'Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven'. Op grond van de VNG-uitgave zijn bovenstaande functies nader uit te werken:

SBI- 2008	Omschrijving	Afstanden in meters					
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Categorie
931	Manege	50	30	30	0	50	3.1
871	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2
561	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssallons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d	10	0	10 C	10	10	1
8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1

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

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

Ad 1

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 wordt aangetast.

Woonzorgcomplex

Voor verpleeghuizen (SBI-code 2008/871) wordt een minimale richtafstand van 30 meter geadviseerd. Op een grotere afstand worden milieugevoelige bestemmingen aanvaardbaar geacht. Geconstateerd wordt dat de afstand van omliggende milieugevoelige bestemmingen tot het woonzorgcentrum meer dan 30 meter bedraagt. De meest nabijgelegen gevoelige objecten betreffen de woningen aan de overzijde van de Denekamperweg (nummers 95 t/m 83 en een tweetal woningen aan de Booymansweg). De werkelijke afstand tot voorgenoemde gevoelige objecten bedraagt respectievelijk 40-50 meter en 90 en 105 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grootste richtafstand.

Horecafunctie

Voor de horecafunctie geldt een richtafstand van 10 meter. De meest nabijgelegen gevoelige objecten betreffen de woningen aan de Dorpsstraat 2 en de woningen aan de overzijde van de Denekamperstraat. De werkelijke afstand tot voorgenoemde gevoelige objecten bedraagt respectievelijk 15 meter en 30-40 meter. Hiermee wordt (ruimschoots) voldaan aan de grootste richtafstand.

Ad 2

Hierbij gaat het om de vraag of de ontwikkeling hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Enkel het woonzorgcomplex wordt aangemerkt als een gevoelig object. Het restaurant betreft geen gevoelige functie. De invulling van het meest zuidelijke gebouw als dagopvang wordt ook niet aangemerkt als 'gevoelige functie'. Er is immers geen sprake van een gebouw dat wordt gebruikt voor bewoning. Ook is er geen sprake van (permanent) menselijk verblijf gedurende langere, aaneengesloten perioden. Het gebouw wordt doordeweeks op gezette openingstijden gebruikt. Dit met het oog op de beperkte mobiliteit van de ouderen.

De meest nabijgelegen milieubelastende functies betreffen een manege (stal Maathuis) ten zuiden / zuidwesten van het plangebied en een tweetal agrarische bedrijven aan de Meijersweg 21-23 en Booymansweg 10.

Manege - Stal Maathuis

Hiervoor is gebleken dat voor een manege een minimale richtafstand van 50 meter geldt voor het aspect geur. Bij een manege zijn voor het aspect geur echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden bepalend, zoals vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Voor het aspect stof geldt een richtafstand van 30 meter. Ten zuiden van het woonzorgcomplex is een paardenbak gelegen. Ten oosten van het woonzorgcomplex wordt een nieuwe paardenbak gerealiseerd. De paardenbakken grenzen aan het terrein van het woonzorgcomplex, de werkelijke afstand bedraagt circa 10 meter. Voor wat betreft het aspect 'stof' kan worden gesteld dat de paardenbakken niet intensief worden gebruikt en de ondergrond van de paardenbak zelfregulerend is, zodat van stofhinder nauwelijks sprake is. De paardenbakken beschikken over een geavanceerde ondergrond (eb- en vloedbodem). De bodem is bedekt met een stevig waterdicht folie. Hierop is een drainagesysteem aangelegd. De bodem is gevuld met zand (stabiel drainerend zand en twee verschillende soorten hoogwaardig zand). De drainage is aangesloten op het waterreservoir en de pomp. Het drainagesysteem in combinatie met de pomp regelen automatisch het gewenste waterpeil in de bodem. Bij regen wordt het overtollige water afgevoerd, bij droogte wordt het water uit het waterreservoir gepompt om uitdroging van de toplaag te voorkomen. Om er voor te zorgen dat het drainagesysteem goed blijft werken, worden mest en bladeren dagelijks verwijderd. Gezien vorenstaande zal

er van stofhinder nauwelijks sprake zijn en kan nader onderzoek achterwege blijven. Voor het aspect geluid geldt eveneens een richtafstand van 30 meter. Ter onderbouwing van de akoestische aspecten vanuit de manege is een onderzoek industrielaawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is beschreven in paragraaf 5.1.4. De conclusie van dit onderzoek luidt dat de akoestische activiteiten vanuit de manege aanvaardbaar zijn in het kader van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het nieuwe woonzorgcomplex.

Agrarische bedrijven

De twee agrarische bedrijven aan de Meijersweg 21-23 en Booymansweg 10 betreffen beide rundveehouderijen. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan.

Voor deze bedrijven geldt, indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. De werkelijke afstand van het agrarische bouwvlak Meijersweg 21-23 tot aan het (nieuwe) bestemmingsvlak bedraagt 400 meter. De werkelijke afstand van het agrarische bouwvlak Booymansweg 10 tot aan het (nieuwe) bestemmingsvlak bedraagt 200 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grootste richtafstand voor wat betreft dit agrarisch bedrijf.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en;
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De afstanden worden gemeten tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Volgens de definitie in artikel 1 van de Wgv is een dierenverblijf een ‘al dan niet overdekte ruimte waarbinnen dieren worden gehouden’. Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dit wordt ‘de omgekeerde werking’ genoemd.

5.6.2 Onderzoeksresultaten geur

5.6.2.1. Uitgangspunten

- Het woonzorgcomplex wordt in het kader van de Wgv aangemerkt als een geurgevoelig object. Er is immers sprake van een *‘gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt’* (artikel 1 Wgv).
- Het gehele plangebied is (uitgaande van de Memorie van Toelichting en jurisprudentie) buiten de bebouwde kom. Het begrip ‘bebouwde kom’ is niet gedefinieerd in de Wgv. In de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel is vermeld: *“De grens van de bebouwde kom wordt niet bepaald door de Wegenverkeerswetgeving, maar evenals in de ruimtelijke ordening door de aard van de omgeving. Binnen een bebouwde kom is de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur.” Ook is opgenomen: “De bebouwde kom kan namelijk worden omschreven als het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven.”* Hoewel het plangebied grenst aan de bebouwde kom, is ter plaatse van en rondom het plangebied sprake van buitengebied op basis van de aard van de omgeving. Rondom het plangebied is sprake van grote openheid door de aanwezigheid van een es.
- Een paardenhouderij is in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) een ‘veehouderij.
- De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven betreffen de bedrijven aan de Meijersweg 21-23 en Booymansweg 10, ten oosten en noordoosten van het plangebied, op een afstand van circa 400 en 200 meter. Het betreffen rundveehouderijen.

5.6.2.2 Toetsing

Gezien de ligging van het plangebied buiten de bebouwde kom dient een vaste afstand van 50 meter aangehouden te worden ten opzichte van de locaties van de dierenverblijven. Gezien de grote afstand ten opzichte van de agrarische bedrijven Meijersweg 21-23 en Booymansweg 10 wordt deze aan te houden afstand van 50 meter ruimschoots gehaald.

Voor wat betreft de paardenhouderij geldt dat de werkelijke afstand tot aan de dierverblijven, welke zich bevinden aan de zuidzijde van de stallen, ten opzichte van het nieuwe woonzorgcomplex 85 meter bedraagt. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

De afstand van de dierverblijven tot aan het gebouw ten dienste van de dagopvang / dagactiviteiten bedraagt exact 50 meter. Hier wordt dus exact aan voldaan. Daarbij komt dat de stal dicht is, waardoor er sprake is van minder geurhinder dan bij een ‘open stal’. Tot slot wordt opgemerkt dat het gebouw niet (permanent) gebruikt zal worden voor bewoning, danwel menselijk verblijf gedurende langere, aaneengesloten perioden. Ook ter plaatse van dit gebouw zal sprake zijn van een aanvaardbare situatie ten aanzien van het aspect geur.

5.6.3 Conclusie

Op basis van de Wgv en een goede ruimtelijke ordening is er geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.7 Flora & fauna

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Om te onderzoeken of de voorgenomen activiteit in overeenstemming is met de Flora- en Faunawet heeft Natuurbank Overijssel opdracht gekregen om te onderzoeken welke natuurwaarden in het onderzoeksgebied aanwezig zijn en welke functie het onderzoeksgebied heeft voor beschermde planten en dieren. Tevens wordt onderzocht of de voorgenomen activiteit het duurzaam voortbestaan van beschermd leefgebied van soorten in de omgeving negatief beïnvloedt. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 7.

5.7.2 Gebiedsbescherming

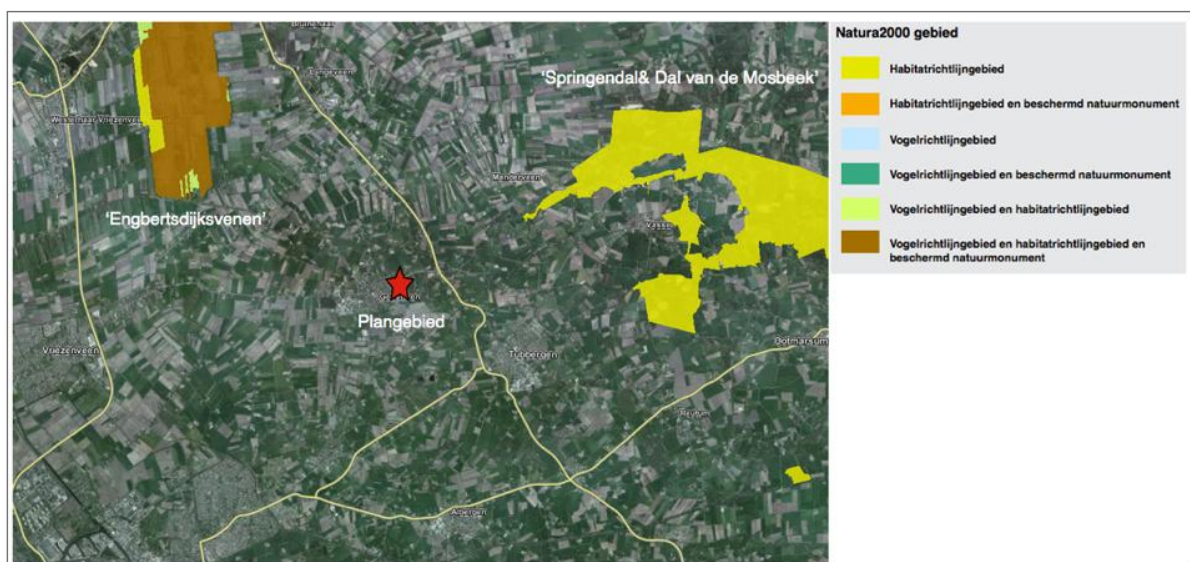
5.7.2.1 Natura 2000

Kenmerken

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Toetsing

Het meest nabijgelegen Natura-2000 gebied betreft 'Springendal & Dal van de Mosbeek' op een afstand van 3,6 kilometer. In figuur 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura-2000 gebied weergegeven.



Figuur 5.3: Ligging t.o.v. Natura-2000 gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de grote onderlinge afstand, de invulling van het tussengelegen gebied alsmede de aard en omvang van het project is er geen significant effect te verwachten op het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is hier niet aan de orde.

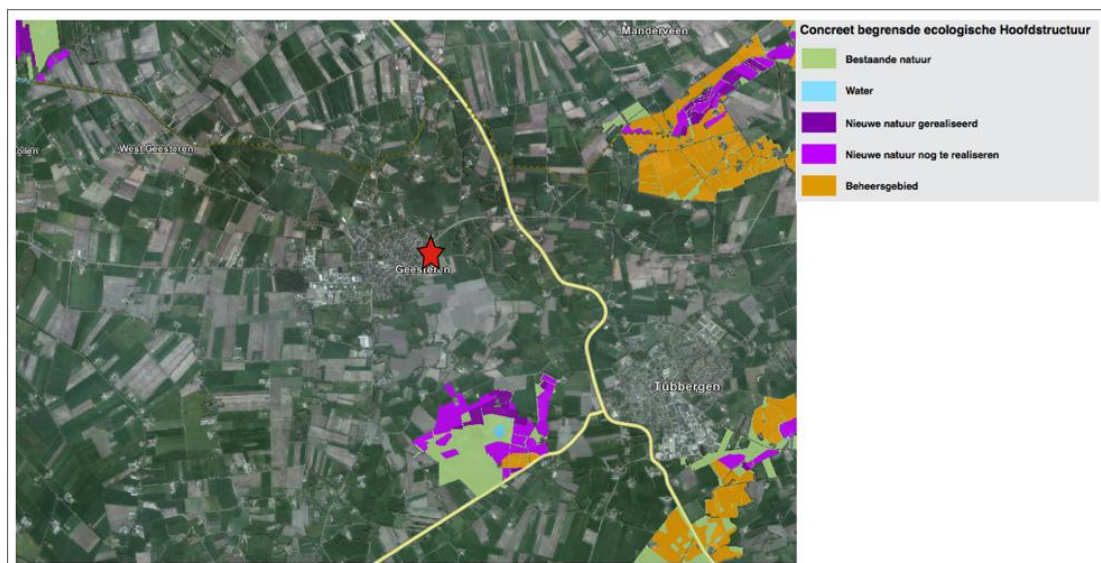
5.7.2.2 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Kenmerken

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

Toetsing

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 1,6 kilometer van de EHS. In onderstaande figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur weergegeven.



Figuur 5.4: Ligging t.o.v. EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Met de ontwikkelingen worden geen negatieve effecten of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS verwacht. Een toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

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

5.7.3.2 Onderzoeksresultaten soortenbescherming

Er broeden mogelijk ieder voorjaar vogels in de beplanting. Dit zijn soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of de nestplaats. Activiteiten die leiden tot het verstoren van bezette nesten of het verwonden of doden van jonge vogels dienen buiten de broedtijd uitgevoerd te worden. Er zijn in het gebied enkele algemene flora- en faunasoorten vastgesteld. Voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteit geldt voor het beschadigen, vernielen, verwonden en/of doden van deze soorten een algemene vrijstelling. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht. De soorten zijn mobiel of komen in zeer lage dichtheden voor, zodat specifieke maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht geen toegevoegde waarde heeft.

Het is niet uitgesloten dat sommige vleermuissoorten een vaste verblijfplaats in het hoofdgebouw hebben. Alle andere gebouwen en bouwwerken worden als ongeschikt beoordeeld als mogelijke verblijfplaats voor vleermuizen. Daarbij handelt het waarschijnlijk om een kleine verblijfplaats van één of enkele exemplaren. Afhankelijk van de voorgenomen activiteit worden deze mogelijk aanwezige verblijfplaatsen verstoord, vernield of worden vleermuizen verwond of verstoord. Indien het dakvlak niet wordt verwijderd leiden verbouwplannen niet tot overtreding van de Ff-wet. Als het dakvlak wel verwijderd wordt, dan is nader onderzoek nodig om te beoordelen of er daadwerkelijk verblijfplaatsen aanwezig zijn, om welke soort het gaat en welke gebruiksfunctie de verblijfplaats heeft. Een dergelijk onderzoek bestaat uit minimaal vier bezoeken in de periode juni-oktober. Voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op foerageergebied en vliegroutes in en rond het onderzoeksgebied.

5.7.4 Zorgplichtbepaling

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling. Op grond van artikel 2, lid 1 neemt een ieder voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, evenals voor hun directe leefomgeving. In artikel 2, lid 2 is bepaald dat de zorg, bedoeld in het eerste lid, in ieder geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

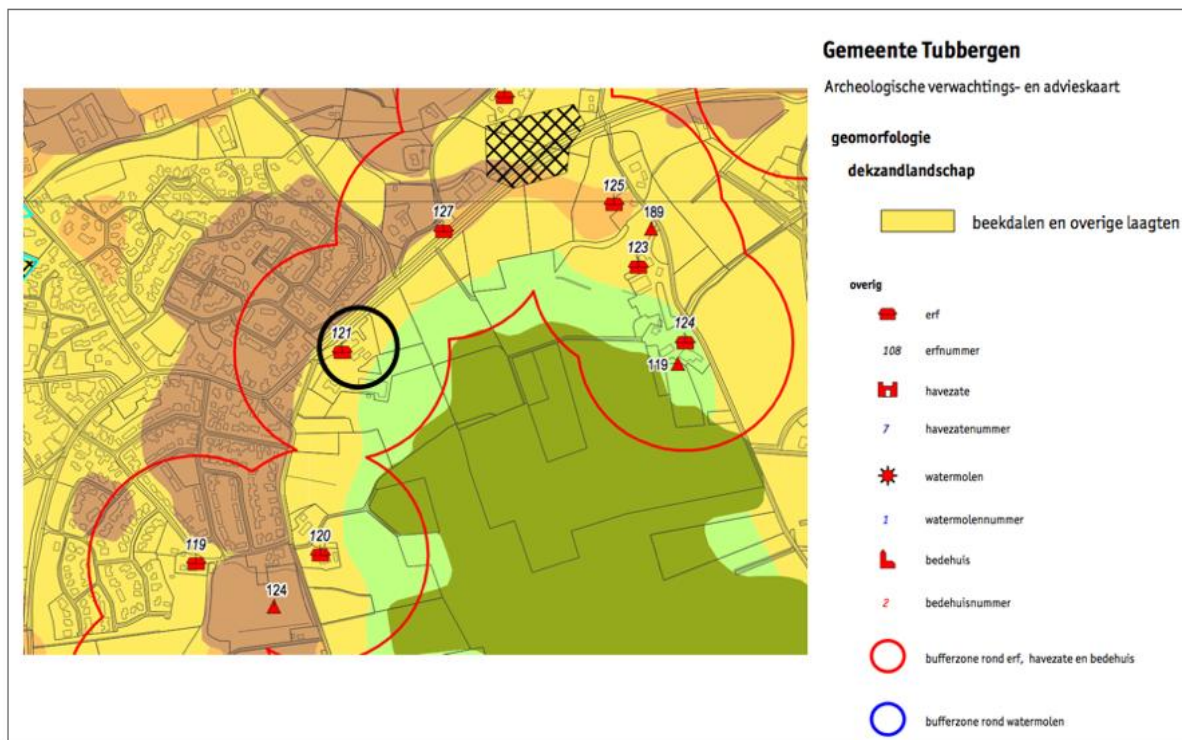
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 Gemeentelijk archeologiebeleid

Bureau Raap heeft voor het grondgebied van de gemeente Tubbergen een inventarisatie opgesteld van de archeologische verwachtingen. Het plangebied is getoetst aan archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in figuur 5.5.



Figuur 5.5: Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Tubbergen)

5.8.1.3 Onderzoeksresultaten archeologie

Op basis van de archeologische verwachtingskaart blijkt dat de locatie ligt in een gebied aangemerkt als “beekdalen en overige laagten”. Voor “beekdalen en overige laagten” geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Plangebieden met een bodemverstoring over een oppervlakte tot 5.000 m² zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

De locatie is echter gelegen in een bufferzone rond erf, havezate en bedehuis. De verwachting voor archeologische resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd is hoog. Er is archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 2500 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2500 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek. In dit geval wordt de drempelwaarde voor een archeologisch onderzoek overschreden en is in beginsel een archeologisch veldonderzoek vereist. Door Hamaland Advies uit Zelhem is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hier navolgend wordt ingegaan op de conclusies zoals opgenomen in het onderzoeksrapport. Voor het volledige onderzoek (inventariserend bureauonderzoek en veldonderzoek) wordt verwezen naar bijlage 8 van deze toelichting.

Uit de conclusies van het veldonderzoek blijkt dat het bodemprofiel in het gehele plangebied sterk is verstoord. Eventuele archeologische resten zijn alleen nog als losse, verstoorde vondsten aanwezig; het onderlinge verband is niet meer na te gaan. De informatiewaarde van deze vondsten is daarom sterk verminderd. Aanbevolen de verwachtingswaarde voor de onderzoekslocatie bij te stellen naar ‘laag’. De slotconclusie is dan ook om geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren en het plangebied voor wat betreft het omgevingsaspect ‘archeologische waarden’ vrij te geven.

Verder dient te allen tijde bij het afgeven van een omgevingsvergunning de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar te worden gemaakt, om het documenteren van toevallsvondsten te garanderen: “Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij onze minister”. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel

Erfgoed in Amersfoort. Het verdient aanbeveling ook de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Tubbergen hiervan per direct in kennis te stellen.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

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

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

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.9.2 Onderzoek

In het voorliggende geval betreft het de realisatie van 48 zorgeenheden in een woonzorgcomplex en de verbouw van de aanwezige karakteristieke boerderij ten behoeve van een woonfunctie, een dagactiviteitencentrum en een horecavoorziening. Dit wordt niet gezien als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit, omdat deze pas geldt bij de realisatie van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ (D11.2) met een

omvang van 2.000 woningen of meer. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Verder is het milieubelang nader onderbouwd en bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken, de waterparagraaf en de beoordeling van milieuaspecten in de hoofdstukken 5 en 6. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.9.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet m.e.r.-plichtig is.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water, afgesloten in 2003, geactualiseerd in 2008 en met een looptijd tot 2015, en het Bestuursakkoord Waterketen dat in 2007 is afgesloten met een looptijd tot 2011, hebben de basis gelegd voor het Bestuursakkoord Water (BAW). In mei 2011 hebben het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Unie van Waterschappen (UvW) en de Vereniging van waterbedrijven in Nederland (Vewin) hun handtekening gezet onder het Bestuursakkoord Water. Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Regge en Dinkel

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.3.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de zogenaamde "normale procedure" van toepassing is. Dit betekent dat het bestemmingsplan in het kader van vooroverleg voorgelegd moet worden aan het waterschap Regge en Dinkel. De bij deze "normale procedure" behorende uitgangspuntennotitie is opgenomen in bijlage 9 van deze plantoelichting. Om de huidige en toekomstige situatie in zake de waterhuishouding in beeld te brengen is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 10. De geohydrologische aspecten worden hierna behandeld.

6.3.2.3 Geohydrologische aspecten

6.3.2.3.1 Algemeen

Gezien de mogelijkheden en plannen voor de locatie en uitgaande van de wensen van opdrachtgever en waterschap Regge en Dinkel is geadviseerd om het hemelwater wat op het dakoppervlak en wegoppervlak valt, af te koppelen en te infiltreren in de bodem. Op basis van de infiltratiemogelijkheden wordt voorgesteld een wadi toe te passen om het regenwater te bergen/infiltreren. Uit de toekomstige situatietekening blijkt dat er voldoende ruimte is om wadi's binnen het plangebied in te passen. De wadi zal worden gedimensioneerd om de toename van het verhard oppervlak (3000 m²) op te kunnen vangen. Het hemelwater zal zoveel mogelijk oppervlakkig en zichtbaar richting de wadi worden afgevoerd middels de toepassing van goten. Een deel van de parkeerplaatsen worden semiverhard uitgevoerd met behulp van grasbetontegels, waardoor het hemelwater ter plaatse zal worden geïnfiltreerd.

6.3.2.3.2 Afkoppelen regenwater

Bij de aanleg van het infiltratiesysteem (wadi) dient rekening gehouden te worden met de realisatie van een noodoverstortvoorziening, die in werking treedt bij buien groter dan de normbui. Hiertoe dient een noodoverstortvoorziening op de bermsloot gerealiseerd te worden. Tevens dient bij de aanleg rekening gehouden te worden met de aanleg van onderhoudsputten waarmee het schoonsputten van de infiltratievoorziening kan worden geborgd. Bij de aanleg en het onderhoud van bebouwing, infrastructuur en de infiltratievoorzieningen wordt geen gebruik gemaakt van uitlogbare bouwmaterialen en chemische bestrijdingsmiddelen. Tevens worden de afvoeren naar het infiltratiesysteem voorzien van bladvangsers om de instroom van slib/bladafval te beperken.

6.3.2.3.3 Afvoer vuilwater

Het vuilwater (DWA) dient aangesloten te worden op de bestaande gemeentelijke riolering. Uit overleg met de gemeente is gebleken dat de DWA via een nieuw te realiseren pompgemaal en drukriolering aangesloten kan worden op de huidige gemeentelijke riolering onder de Mensinkkamp (capaciteit huidige riool is voldoende). Gezien de afstand t.o.v. de Mensinkkamp wordt een riolering onder vrijverval erg lastig (onderdoorgang Denekamperweg etc.)

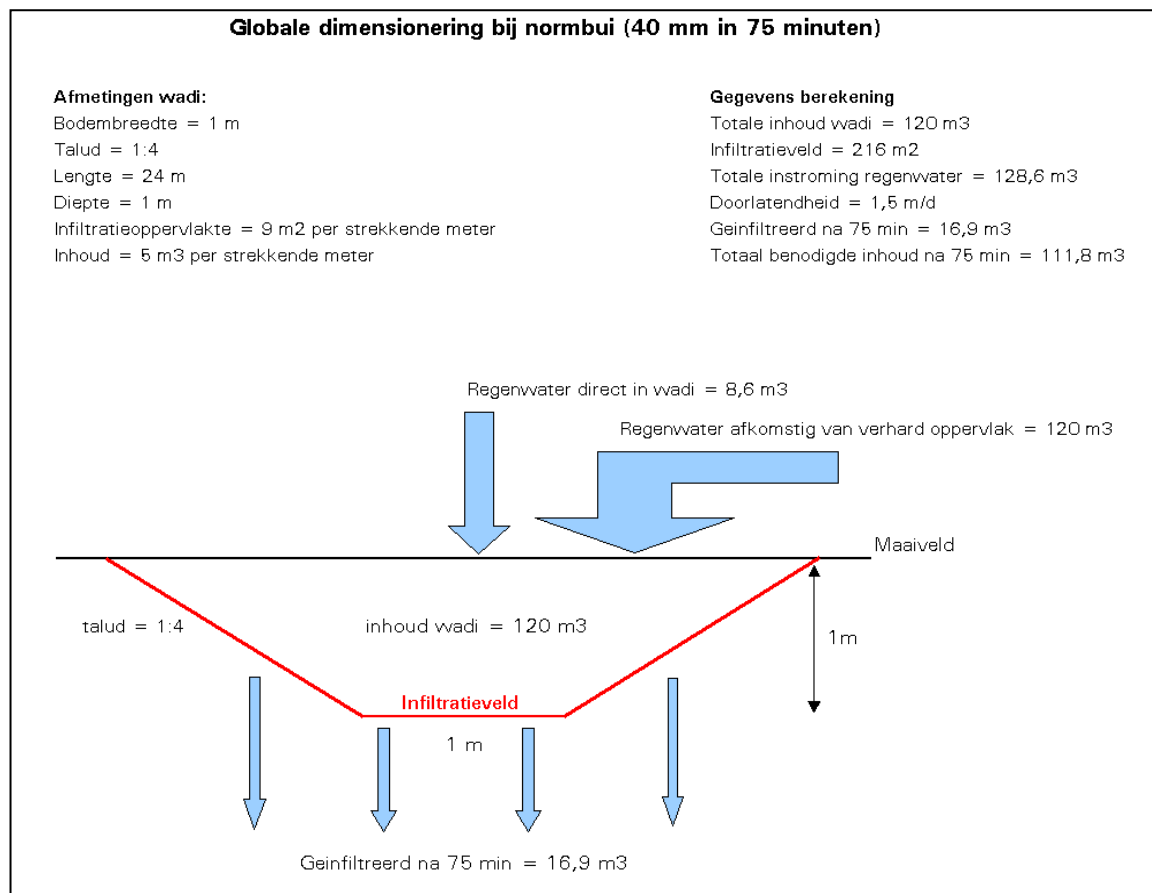
6.3.2.3.4 Aanleghoogtes bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast en dienen derhalve waterdicht afgewerkt te worden. Gezien de GHG op locatie (1,1 m-mv) hoeven er geen maatregelen getroffen te worden ten aanzien van de aanleghoogte van de nieuwe bebouwing op de huidige maaiveldhoogte.

6.3.2.3.5 Globale dimensionering aanleg wadi's

Om na te gaan wat de invloed is van een normbui van het waterschap (40 mm hemelwater in 75 minuten) is een berekening uitgevoerd. Ten aanzien van de berekeningen is rekening gehouden met de helft van de infiltratiecapaciteit van de infiltratievoorzieningen. Er is geen rekening gehouden met afvoer vanuit de bergingsvoorzieningen naar oppervlaktewater (al het hemelwater wordt in principe geborgen/ geïnfiltreerd). Ook is geen rekening gehouden met de afvloeiingscoëfficiënt (100 % instroom in voorziening) van het verharde oppervlak (worst-case).

Voor de berekening is uitgegaan van een wadi (infiltratieveld, zie bijlage 4 van het geohydrologisch onderzoek). Uitgaande van een doorlatendheid van 1,5 m/d en een verhard oppervlak van 3.000 m² is gebleken een wadi met een bodembreedte van 1 meter (talud 1:4) en een lengte van 24 meter volstaat om de benodigde bergingsruimte te creëren. Op de dwarsdoorsnede zoals weergegeven in figuur 6.1. is het principe van de wadi weergegeven.



Figuur 6.1: Dwarsdoorsnede wadi (Bron: Geofox Lexmond)

Geconcludeerd kan worden dat een wadi met een inhoud van 120 m³ met bovenstaande afmetingen voldoende is om de benodigde waterberging te realiseren. Door infiltratie in de bodem zal de bergingscapaciteit op termijn weer beschikbaar komen voor volgende buien. Uit indicatieve berekening bij de normbui van het waterschap zou de wadi binnen 9 à 10 uur weer volledig beschikbaar zijn voor berging. De wadi's dienen ruimtelijk ingepast te worden zodat alle verharde oppervlaktes een goede afwatering hebben. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de toekomstige maaiveldhoogte, waarbij het hemelwater dat valt op het verharde oppervlak onder vrij verval kan afvoeren richting de wadi. Ook de noodoverstort dient onder vrij verval te kunnen lozen op de bermsloot in geval van een normbui groter dan 40 mm in 75 min.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

7.2.2.1 Begrippen

In Artikel 1 zijn omschrijvingen gegeven van de in het uitwerkingsplan 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.

7.2.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten (Artikel 2) uitleg gegeven wat onder de diverse

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

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. Het artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

7.2.4 Algemene regels

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*: in deze regel is aangegeven wat onder verboden gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*: in deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

‘Horeca’ (Artikel 3)

Functie

De tot ‘Horeca’ bestemd gronden zijn bestemd voor horeca met de daarbijbehorende bouwwerken, (parkeer)voorzieningen en (on)bebouwde gronden. Middels aanduidingen zijn de huidige woning (uitsluitend toegestaan op de verdieping(en) boven de begane grondbouwlaag) en karakteristieke bebouwing vastgelegd.

Bebouwingsmogelijkheden

In de bouwregels is een maximale oppervlaktemaat aan bebouwing opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek” is bepaald dat de uitwendige hoofdvorm van het gebouw dient te worden

gehandhaafd. Bouw- en goothoogte dient overeenkomstig de bestaande maatvoering te zijn. Tot slot zijn bouwregels ten aanzien van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning en bouwwerken geen gebouwen zijnde opgenomen.

‘Maatschappelijk’ (Artikel 4)

Functie

Het oostelijke deel van het plangebied heeft de bestemming ‘Maatschappelijk’ toegekend gekregen. Binnen de bestemmingsomschrijving zijn instellingen en voorzieningen op medisch, sociaal-cultureel, educatief of religieus gebied mogelijk. Dit in combinatie met kantoren ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening,, straatmeubilair zoalsabri's, reclame- en informatieobjecten, kunstwerken en dergelijke. Tevens zijn de gronden bedoeld voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, terrassen, verkeer- en parkeervoorzieningen, verhardingen en groenvoorzieningen. Het meest zuidelijke gebouw bij de bestaande boerderij heeft eveneens de bestemming ‘Maatschappelijk’ toegekend gekregen, waarbij het gebruik ten dienste van dagopvang is geregeld middels een functieaanduiding.

Bebouwingsmogelijkheden

De bouwregels maken onderscheid in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Vastgelegd is dat de maximale oppervlakte aan gebouwen binnen het bestemmingsvlak ‘Maatschappelijk’ 2700 m² mag bedragen. De bouwregels bevatten voor wat betreft hoofdgebouwen een limitering in goot- en bouwhoogte en dakhelling. De afstand van een hoofdgebouw tot de weg is vastgelegd met een gevellijn. Bijbehorende bouwwerken (zowel aangebouwd als vrijstaand, maar maximaal op een afstand van 30 meter) mogen niet hoger zijn dan 3 meter, danwel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde als zijnde erfafscheidingen geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter. Voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Voorwaardelijke verplichting

In voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een zogenoemde 'voorwaardelijke verplichting'. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de maatregelen om te komen tot de gewenste ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Deze maatregelen zijn (mits ruimtelijk relevant, niet geheel geborgd middels sectorale wetgeving of middels de privaatrechtelijke overeenkomst welke is gesloten) als voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan opgenomen.

Concreet betekent dit dat het gebruik van en het in gebruik (laten) nemen van bepaalde gronden en bouwwerken pas is toegestaan nadat de landschapsmaatregelen als opgenomen in het erfinrichtingsplan (opgenomen in Bijlage 1 bij de regels) zijn gerealiseerd. Dit om te komen tot een goede landschappelijke inpassing van het gehele terrein.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Het integrale handhavingsbeleid van de gemeente Tubbergen richt zich op het toezicht en de handhaving van de fysieke leefomgeving met als doel een bijdrage te leveren aan de naleving van de gestelde normen en regels. De gemeente Tubbergen zet integrale handhaving helder en strak in.

Een beschikbaar beleidskader voor de gemeente Tubbergen is de handhavings- en gedoogstrategie Fysieke Leefomgeving Overijssel. Dit is een beleidskader voor de bestuursrechtelijke- en strafrechtelijke handhaving en voor het gedogen. Het is een kader dat aangeeft hoe met handhaving wordt omgegaan en ook hoe er gehandeld wordt bij afwijkingen van de strategie.

In deze strategie is weergegeven welke handhavingsinstrumenten er zijn en is een afweging gemaakt naar de effectiviteit van de verschillende handhavingsinstrumenten. Afhankelijk van de uitkomsten uit de probleemanalyse kan gekozen worden voor preventieve instrumenten (zoals communicatie en voorlichting) en repressieve instrumenten (sanctiemiddelen zoals waarschuwen, opleggen van een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang).

In de strategie is transparant weergegeven (helder) op welke de repressieve instrumenten worden ingezet in de praktijk. Hieruit volgt een uniforme wijze van omgaan met niet naleven van regelgeving welke ook consequent (strak) nagevolgd wordt. Onderdeel van deze toezichtstrategie is de sanctiestrategie. In de sanctiestrategie is aangegeven op welke wijze de gemeente Tubbergen bestuursrechtelijk zal optreden bij een geconstateerde overtreding. Voor passief gedogen is geen plaats binnen deze strategie. Gedogen zal alleen in uitzonderingssituaties en alleen actief geschieden, dat wil zeggen op basis van een gedoogbeschikking genomen door het college van burgemeester en wethouders.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen door de gemeente Tubbergen vindt plaats via de publiekrechtelijke weg.

Handhavend optreden kan ook plaatsvinden via de strafrechtelijke weg, overtredingen worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. Relevante constatering worden daarom doorgegeven aan de strafrechtelijke partner(s). De opsporingsambtenaar besluit vervolgens zelf of een proces-verbaal wordt opgemaakt.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. 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.

In het voorliggende geval wordt een exploitatieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Tubbergen. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

De realisatie en (economische) uitvoerbaarheid van het plan vloeit voor een belangrijk deel voort uit demografische ontwikkelingen en de (zorg)vraag vanuit de maatschappij. De zorgsector verandert ingrijpend en in een hoog tempo. Door de vergrijzing van onze samenleving groeien het aantal zorgvragers en de zwaarte van de zorgvraag gelijktijdig. Door de vergrijzing ontstaan in de toekomst wachtlijsten voor huisvesting van zorgbehoevende mensen. Het nieuwe woonzorgcentrum moet onder meer afrekenen met de wachtlijsten. Momenteel beschikt de gemeente Tubbergen slechts over een locatie met plaats voor 65 personen in de categorie zware zorg, waardoor veel zorgbehoevende mensen uitwijken naar Almelo of andere gemeenten. Gebleken is dat er binnen TMZ nu al een grote vraag is naar de huisvesting in het nieuwe woonzorgcomplex.

Daarbij komt dat er vanuit de kwaliteitsverbetering van het huidige zorgaanbod wordt overgegaan naar ‘verdunning’ van de huidige voorzieningen in de gemeente Tubbergen. Meerpersoonskamers worden omgebouwd tot éénpersoonskamers. Dit vloeit voort uit de toegenomen zelfredzaamheid van de mens en de persoonlijke wensen van zorgbehoevende cliënten. Ook dit gegeven leidt tot een grotere vraag naar zorgwoningen in de gemeente Tubbergen.

Geconcludeerd wordt dat door de realisatie van het nieuwe woonzorgcomplex wordt ingespeeld op de (toekomstige) vraag naar zorgwoningen in de gemeente Tubbergen. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee in voldoende mate aangetoond. Met het plan is een belangrijk maatschappelijk belang gemoeid.

HOOFDSTUK 9 INSpraak EN VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

Het voorontwerp is in het kader van vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de Provincie Overijssel, het Waterschap Regge en Dinkel en aan het Oversticht. Van zowel de provincie Overijssel als Het Oversticht is de reactie ontvangen dat ze kunnen instemmen met het bestemmingsplan. Ook het waterschap Regge en Dinkel kan instemmen met het plan.

9.2 Inspraak

Met ingang van 4 april 2013 heeft gedurende zes weken het voorontwerp van het bestemmingsplan “Geesteren, TMZ Geesteren” ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie inspraakreacties ingediend. Deze inspraakreacties zijn in de “Nota inspraak en vooroverleg” samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien. De ‘Nota inspraak en vooroverleg’ is bijgevoegd in bijlage 11.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1: BEELDKWALITEITSPLAN: ONDERDEEL LANDSCHAP EN ERF

BIJLAGE 2: BEELDKWALITEITSPLAN ERVE MENSMAN

BIJLAGE 3: BEELDKWALITEITSPAN WOONZORGCOMPLEX

BIJLAGE 4: AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

BIJLAGE 5: AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI

BIJLAGE 6: VERKENNEND BODEMONDERZOEK EN NADER ASBESTONDERZOEK

**BIJLAGE 7: QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK FLORA- & FAUNAWET EN PRÉ-
TOETS NATUURBESCHERMINGSWET**

BIJLAGE 8: ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 9: UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP REGGE & DINKEL

BIJLAGE 10: GEOHYDROLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 11: NOTA INSPRAAK EN VOOROVERLEG