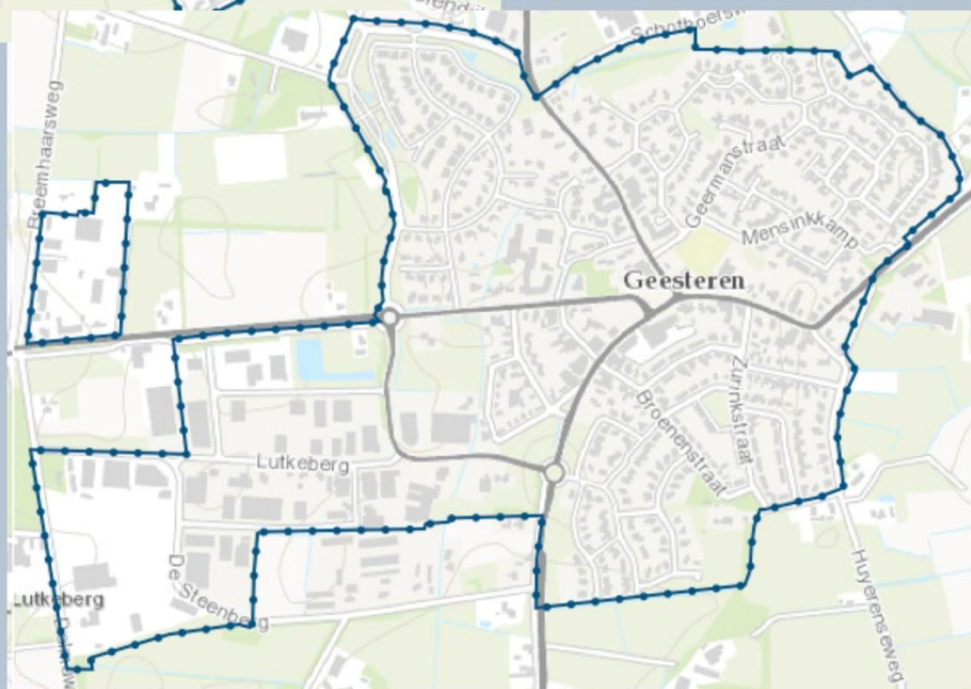




Bestemmingsplan Albergen en Geesteren

Januari 2015

Vastgesteld

BESTEMMINGSPLAN 'ALBERGEN EN GEESTEREN'

Plannaam: Albergen en Geesteren
IMRO-nummer: NL.IMRO.0183.1410476-vg01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	PLANOLOGISCHE REGIEM.....	6
1.4	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	8
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	8
2.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR	12
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	15
3.1	RIJKSBELEID	15
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	20
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	26
4.1	GELUID	26
4.2	BODEMKWALITEIT.....	27
4.3	LUCHTKWALITEIT	27
4.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	28
4.5	MILIEUZONERING	32
4.6	GEUR	36
4.7	ECOLOGIE.....	37
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	39
4.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	41
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN.....	43
5.1	VIGEREND BELEID	43
5.2	WATERPARAGRAAF.....	44
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	45
6.1	INLEIDING.....	45
6.2	OPZET VAN DE REGELS	45
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	47
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	52
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG & INSPRAAK	53
8.1	VOOROVERLEG.....	53
8.2	INSPRAAK.....	53
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING.....		54
BIJLAGE 1	UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP VECHTSTROMEN	54

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Een aantal geldende bestemmingsplannen voor de kernen Albergen en Geesteren dient geactualiseerd te worden om hiermee invulling te geven aan de actualisatieverplichting vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Wro bepaalt dat bestemmingsplannen binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, opnieuw moeten worden vastgesteld door de gemeenteraad. Middels dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan deze actualisatieverplichting voor wat betreft de kernen Albergen en Geesteren. Hierbij worden de huidige geldende plannen vervangen door één actueel en digitaal vormgegeven bestemmingsplan voor beide kernen.

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Dit betekent dat het bestemmingsplan is gericht op het 'conserveren' of 'beheren' van de bestaande (planologische) situatie in het plangebied. In dit plan zullen dan ook geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die nog niet vervat zijn in een onherroepelijk bestemmingsplan of waarvoor anderszins een planologische procedure is afgerond of vergunning is verleend.

Overigens betekent het 'conserveren' of 'beheren' niet dat dit bestemmingsplan geen enkele ontwikkeling mogelijk maakt. Kleinschalige ontwikkelingen blijven op basis van het bestemmingsplan mogelijk. Daarnaast is het mogelijk om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de bouw- en gebruiksregels.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat in principe alle gronden die worden gerekend tot het bestaand bebouwd gebied van de kernen Albergen en Geesteren. In de luchtfoto in afbeelding 1.1 wordt de begrenzing van het plangebied voor zover het de kern Albergen betreft weergegeven. In afbeelding 1.2 wordt de begrenzing van het plangebied voor zover het de kern Geesteren betreft weergegeven.



Afbeelding 1.1: Globale begrenzing plangebied deel Albergen (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 1.2: Globale begrenzing plangebied deel Geesteren (Bron: Gemeente Tubbergen)

1.3 Planologische regiem

1.3.1 Albergen

Binnen de kern Albergen is sprake van diverse geldende bestemmings- en wijzigingsplannen. Het voert te ver om alle geldende plannen en de daarin opgenomen bestemmingen uitgebreid toe te lichten. Centraal in de bestemmingsplannen staat het gebruik van gronden ten behoeve van functies als wonen, bedrijvigheid, centrumdoeleinden, sport, maatschappelijke doeleinden en verkeers-, water- en groenvoorzieningen.

Hierna wordt middels een tabel uitsluitend aangegeven wat de geldende plannen binnen de kern Albergen zijn die, voor zover deze plannen betrekking hebben op de gronden binnen het plangebied, middels dit bestemmingsplan worden herzien.

Geldende plannen	Vastgesteld op:	Onherroepelijk geworden op:
Geesteren en Albergen	06-12-2004	21-02-2005
Bedrijventerrein	21-03-2005	13-06-2005
Weemselerveld-zuid, Albergen 2 ^e fase	10-07-2006	20-02-2007
Geesteren en Albergen Partiële herziening Kemnaweg, Albergen	05-06-2007	29-08-2007
Geesteren en Albergen Partiële herziening noodlokalen Kadoes	12-01-2009	08-09-2009
Bedrijventerrein Partiële herziening Eenhuisstraat Albergen	08-02-2010	01-04-2010
LPG tankstations	28-01-2013	28-03-2013
Albergen, Weemselerveld Zuid fase 3 (deels)	01-07-2013	22-08-2013
Albergen, Zuid Esch afronding	17-02-2014	18-04-2014

Na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan zullen de voornoemde geldende bestemmings- en wijzigingsplannen en de daarin opgenomen bestemmingen komen te vervallen en worden vervangen door nieuwe bestemmingen.

1.3.2 Geesteren

Ook binnen de kern Geesteren is sprake van een grote diversiteit aan geldende bestemmings- en wijzigingsplannen. Ook hier staat het gebruik van gronden ten behoeve van functies als wonen, bedrijvigheid, centrumdoeleinden, maatschappelijke doeleinden en verkeers-, water- en groenvoorzieningen centraal.

In de onderstaande tabel wordt aangegeven wat de geldende plannen binnen de kern Geesteren zijn. Middels dit bestemmingsplan worden deze bestemmingsplannen, voor zover deze betrekking hebben op gronden in het plangebied, worden herzien.

Geldende plannen	Vastgesteld op:	Onherroepelijk geworden op:
Geesteren en Albergen	06-12-2004	21-02-2005
Bedrijventerrein	21-03-2005	13-06-2005
Peuverhoek 2 Geesteren	07-11-2005	24-01-2006
Buitengebied 2006	06-06-2006	23-01-2007*
Bedrijfsterrein Lutkeberg IV	06-11-2006	17-01-2007
LPG tankstations	28-01-2013	28-03-2013
Geesteren, Kulturplein Erve Kampboer (omgevingsvergunning)	05-12-2013	--

**enkele onderdelen van het bestemmingsplan zijn niet goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel. Deze niet goedgekeurde onderdelen hebben geen betrekking op de gronden die behoren tot het plangebied*

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Albergen en Geesteren' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO. 0183.1410476-vg01) en een renvoi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 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.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ruimtelijke- en functionele structuur in het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Tubbergen beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de ruimtelijke- en functionele structuur van het plangebied. Omdat het plangebied bestaat uit twee kernen, de kernen Albergen en Geesteren, worden de verschillende aspecten daar waar wenselijk of ter verduidelijking voor elke kern afzonderlijk toegelicht.

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Landschappelijke karakteristiek

Zowel Albergen als Geesteren zijn ontstaan op de flank van een es aan de rand van een heidegebied. Albergen is ontstaan aan de rand van het voorheen aanwezige heidegebied Weemselerveld en Geesteren aan de rand van de voorheen aanwezige Geesterensche Heide. Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, lager gelegen maten en fliergronden en (voormalige) heidevelden. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op de overgang naar de lager gelegen maten- flierenlanden.

Het essenlandschap heeft van oudsher voornamelijk een landbouwkundige functie. Het landschap is geordend vanuit de erven en essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van de stuwwal werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting met heideplaggen en stalmest heeft geleid tot een karakteristiek reliëf.

Het zuidoosten van Albergen (woonwijk Weemselerveld) en het westen van Geesteren (bedrijventerrein Lutkeberg) maken onderdeel uit van het jonge heide- en broekontginningslandschap. Kenmerkend voor dit landschapstype is de grote oppervlakte aan -voormalige- natte en droge heidegronden. Dit landschap was ook functioneel verbonden met het essenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van het essenlandschap zijn deze ontginningsgebieden relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. De landschappelijk historische waarde van het ontginningslandschap is over het algemeen lager dan die van het oude cultuurlandschap.

In het plangebied, de kernen Albergen en Geesteren, is de hiervoor beschreven landschapskarakteristiek als gevolg van de ontwikkeling van de onder andere de woongebieden en het bedrijventerrein niet of nauwelijks nog herkenbaar.

2.1.2 Historie kernen

2.1.2.1 Albergen

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

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

Met de (historische) topografische kaarten in afbeelding 2.1 wordt inzicht gegeven in de ontwikkelingen die Albergen vanaf ± 1900 heeft doorgemaakt. Duidelijk zichtbaar is dat Albergen pas na 1950 echt is uitgegroeid tot een woonkern.



Afbeelding 2.1: Kaarten ± 1900 (links) ± 1950 (midden) en ± 2014 (rechts) Albergen (Bron: Provincie Overijssel/ ArcGIS)

2.1.2.2 Geesteren

De historie van Geesteren 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: vanuit Tubbergen komend door de Huyeren en vanuit Almelo, Langeveen en Vriezenveen dwars door de veenmoerassen. Van een echt dorp was nog geen sprake.

De in Lingen geboren pastoor Cramer legde de basis voor het dorp Geesteren. Hij werd in 1746 benoemd als pastoor van de parochie Vriezenveen/Geesteren en zag in dat het van belang was een meer centrale plek te vinden. Hij kreeg van een vermogende boer de beschikking over een halve hectare heide met daarop een schaapskooi. Diverse parochianen zetten zich vervolgens in om er een gebedshuis van te maken. Als gevolg hiervan kwamen er ook meer weggetjes en kerkenpaden die de oude boerenerven met elkaar verbonden en van de oude Geesterse buurtschappen voeren naar een voor ieder centrale plek: de kerk. In 1818 werd een nieuw kerkgebouw gebouwd en ruim een eeuw later werd het huidige kerkgebouw opgericht.

Rond de tijd dat de kerk werd gevestigd op een centrale plek groeide het aantal gezinnen in de buurtschappen van 43 naar 118. Vanaf 1920 bleef het aantal gezinnen in de kern geleidelijk toenemen tot een aantal van 457 in 1951. Hoewel er rond 1960 wel degelijk sprake was van een soort kern, was van een echt dorp nog geen sprake. (Bron: Dorpsplan Geesteren 2015)

De groei die Geesteren in vanaf ± 1900 heeft doorgemaakt wordt inzichtelijk gemaakt in afbeelding 2.2. Hieruit blijkt duidelijk dat de oude structuur van wegen, zoals weergegeven op de kaarten uit ± 1900 en ± 1950, ook tegenwoordig nog aanwezig is.



Afbeelding 2.2: Kaarten ± 1900 (links) ± 1950 (midden) en ± 2014 (rechts) Geesteren (Bron: Provincie Overijssel/ ArcGIS)

2.1.3 Bebouwing

2.1.3.1 Albergen

Albergen kent geen historisch centrum. De oudste bebouwing in de kern is met name gelegen langs de oude dorpslinten. Net als veel dorpen in die tijd is Albergen vanaf de jaren '50 fors gegroeid qua woonbebouwing.

Hierbij is Albergen qua woonbebouwing vanaf de Ootmarsumseweg steeds in zuidoostelijke richting gegroeid waarbij een uitloper van woningbouw in de jaren '70 de huidige Kapittelhuisstraat heeft bereikt. Rondom en vanaf deze uitlopen qua woonbebouwing is Albergen in de periode '75 tot '90 verder uitgebreid, globaal tot aan De Hagen en De Gagel. Aangrenzend aan deze woonstraten heeft in de jaren '90 een voor die tijd relatief beperkte uitbreiding plaatsgevonden. De meest recente uitbreidingen van de kern betreffen de verschillende fasen van het uitbreidingsplan Weemselerveld waarbij de laatste fase inmiddels in ontwikkeling is. Overigens valt deze laatste fase van Weemselerveld, met uitzondering van enkele tot de wijk behorende groen- en verkeersvoorzieningen, niet binnen de begrenzing van dit plangebied.

Albergen beschikt over twee bedrijventerreinen, te weten het bedrijventerrein Hinvertsweg en het bedrijventerrein Zuid Esch, beide gelegen in het westen van de kern. Het bedrijventerrein Zuid Esch betreft het meest recente bedrijventerrein waarbij het deel Zuid Esch fase II de meest recente uitbreiding van het bedrijventerrein betreft.

2.1.3.2 Geesteren

Net als Albergen kent Geesteren eveneens geen waardevol historisch centrum. Het centrum van Geesteren bevindt zich wel net als vroeger nog rondom de kerk, wel is het centrum in de loop der jaren vernieuwd.

De woonbebouwing heeft zich in eerst instantie in Geesteren ontwikkeld langs de historische dorpslinten. Vanaf de jaren '50 heeft is er een forse toename qua woonbebouwing, in eerst instantie in zuidwestelijke en zuidelijke richting. In de jaren '60 en '70 is de kern richting de Harmelinksweg-Hyuerenseweg gegroeid en rond de jaren '75 tot '90 in noordoostelijke richting, in de oksel Denekamperweg-Schotboersweg. Vanaf de jaren '90 is de kern met woonbebouwing uitgebreid evenwijdig aan de Haarbrinksweg. De recente uitbreidingen van de kern hebben voornamelijk plaatsgevonden in het noorden en noordoosten van de kern waarbij de meest recente uitbreiding globaal wordt begrenst door de Vermolenweg en de Langeveenseweg.

Het zuidwesten van de kern Geesteren wordt gekenmerkt door de bebouwing van het bedrijventerrein Lutkeberg. Dit bedrijventerrein strekt zich globaal uit van de Vriezenveenseweg tot aan de Poolsweg. Het bedrijventerrein Lutkeberg bevindt zich in het zuidwesten van de kern Geesteren.

2.1.4 Monumenten

2.1.4.1 Albergen

In de kern Albergen zijn geen Rijks- en/of gemeentelijke monumenten aanwezig.

2.1.4.2 Geesteren

Binnen de kern Geesteren, voor zover onderdeel uitmakend van het plangebied, zijn geen rijksmonumenten aanwezig. Wel bevinden zich binnen de kern een drietal gemeentelijke monumenten, te weten:

Gemeentelijk monument	Omschrijving	Adres
Winkel-woonhuis	Voormalige kruidenierswinkel annex schoolmeesterswoning, nu winkelwoonhuis, uit omstreeks 1925. Het pand valt op door het expressieve baksteengebruik en de detaillering.	Dorpsstraat 43-45
Rooms-katholieke kerk	Gebouwd in 1925-1926. De gebouwen zijn van architectuurhistorisch belang als redelijk gaaf voorbeeld uit het kerkoeuvre van de architect Jan Stuyt. Het ensemble is bovendien beeldbepalend gesitueerd in de dorpskern van Geesteren.	Dorpsstraat ong.
Pastorie	De gebouwen zijn van architectuurhistorisch belang als redelijk gaaf voorbeeld uit het kerkoeuvre van de architect Jan Stuyt. Het ensemble is bovendien beeldbepalend gesitueerd in de dorpskern van Geesteren.	Vriezenveenseweg 2

(Bron: Cultuurhistorische waardenkaart Overijssel)

2.1.5 Wegenstructuur

2.1.5.1 Albergen

De belangrijkste wegen in de kern Albergen betreffen de Ootmarsumseweg, de Zenderseweg en de Van Koersveldweg. Met name de Ootmarsumseweg en de Van Koersveldweg hebben een voornamelijk functie als verbindingsweg. Zo vormt de Ootmarsumseweg de verbindingsweg tussen Ootmarsum en Almelo en vormt de Van Koersveldweg de verbindingsweg richting Zenderen.

Van oudsher heeft de Ootmarsumseweg altijd al een belangrijke verbindingsweg gevormd. Met de komst van de Van Koersveldweg is de functie van de Zenderseweg als verbindingsweg tussen Albergen en Zenderen min of meer komen te vervallen. Echter, heeft deze weg nog wel een belangrijke ontsluitingsfunctie voor met name de aangrenzende woonwijken.

2.1.5.2 Geesteren

In de huidige ruimtelijke structuur van Geesteren is de historische wegenstructuur, waarbij de van oudsher voorkomende wegen uit verschillende richtingen bijeenkomen, nog goed herkenbaar. Van oudsher voorkomende wegen in de kern betreffen onder meer de Vriezenveenseweg, de Haarbrinkseweg - Dorpsstraat - Huyerseweg, de Langeveenseweg en de Denekampseweg.

Deze wegen zijn tegenwoordig ook nog de belangrijkste verbindingswegen met omliggende plaatsen. De ontsluiting van het centrum, de woonwijken en het bedrijventerrein vindt, via buurtontsluitingswegen, veelal plaats op één van de voornoemde wegen.

2.1.6 Groen en water

2.1.6.1 Albergen

Albergen is een relatief groen dorp. De wijken in de kern zijn over het algemeen ruim opgezet in een groene woonomgeving. De wegen in de wijken worden vaak begeleid door groen in de vorm van stroken gras en/of laagopgaande beplanting met daarin enkele bomen die de wegen scheiden van het trottoir. In veel wijken is ook sprake van groene ruimten in de vorm van kleine bosjes of groene speelvelden.

Water komt in het plangebied met name voor in de vorm van afwateringsloten en bergingsvoorzieningen zoals wadi's. Binnen het plangebied komen, met uitzondering van het water bij basisschool Kadoes, geen opvallende waterelementen of grote open wateren voor.

2.1.6.2 Geesteren

Qua opbouw zijn Albergen en Geesteren enigszins vergelijkbaar. Ook de wijken in de kern Geesteren zijn ruim van opzet en over het algemeen groen vormgegeven. Ook hier worden veel wegen in de wijken begeleid door groenvoorzieningen. Opvallende groenelementen in de kern betreffen de groenvoorziening tussen de Schotboerseweg en de woningen aan de Croonenstaat en Sekhuisstraat, de groenstrook tussen de Haarbrinkstraat en de Marke en de weide ten westen van de straat De Weide.

Een opvallend waterelement binnen de kern Geesteren betreft de bergingsvijver aan de Vriezenveenseweg, net achter de rotonde. Voor het overige bestaat het water binnen het Geesteren veelal uit afwateringsloten en bergingsvoorzieningen zoals wadi's.

2.2 Functionele structuur

2.2.1 Algemeen

In de voorgaande paragraaf is ingegaan op de ruimtelijke structuur van het plangebied. In deze paragraaf zal worden ingegaan op de functionele structuur binnen het plangebied. Binnen het plangebied is sprake van een veelvoud aan functies. Het gaat hierbij om functies als wonen, bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en dienstverlening, horeca en sport-, speel- en recreatieve voorzieningen. Het voert te ver om alle verschillende functies en voorkomende bedrijven en instellingen in detail toe te lichten. Daarom wordt hierna een globaal overzicht gegeven van de verschillende functies binnen de kernen Albergen en Geesteren.

2.2.2 Wonen

2.2.2.1 Albergen

Albergen is net als Geesteren voornamelijk een woonkern. Er is over het algemeen een duidelijk onderscheid tussen de woongebieden en de 'werkgebieden'. Het wonen in de kern Albergen concentreert zich globaal tussen de Ootmarsumseweg, de Geert Grotestraat, de Bennekerstraat- Molendijk en de Weemselerweg. Met langs de Hoofdstraat komen naast woningen diverse voorzieningen voor.

2.2.2.2 Geesteren

Ook in Geesteren is er een onderscheid te maken tussen de woongebieden en de 'werkgebieden'. De woongebieden bevinden zich globaal tussen de Vermolenweg (recente uitbreiding), Schotboersweg, Denekamperweg, Huyerenseweg, Harmelinksweg, de woningen ten oosten van De Kamp en ten noorden van De Weide, Haarbrinksweg, de woningen ten noorden van de Oude Lutkeberg en ten westen van de Beekstraat, Vriezenveenseweg en Vinckenweg.

2.2.3 Bedrijvigheid en kantoren

2.2.3.1 Albergen

Albergen beschikt over twee bedrijventerreinen die visueel gezien één bedrijventerrein vormen. Dit betreffen de bedrijventerreinen Hinvertsweg en Zuid Esch. Op beide bedrijventerreinen komt bedrijvigheid in maximaal de categorie 3.2 voor. De opbouw van de bedrijventerreinen is zodanig dat in de nabijheid van woonwijken of woningen over het algemeen minder milieubelastende bedrijvigheid wordt toegestaan. Naar mate de afstand tot woningen groter wordt, wordt bedrijvigheid uit een hogere categorie toegestaan.

Naast deze bedrijventerreinen komen er verspreid in de kern nog enkele solitaire bedrijven voor. Dit betreffen aannemersbedrijf Scholte op Reimer aan de Ootmarsumseweg 163, een bedrijfshal bedoeld voor opslag op het perceel van café-zalencentrum Morshuis, auto Blikmans en een tankstation aan de Ootmarsumseweg 156 en een nog in te vullen bedrijfsperceel aan de Van Koersveldweg.

Behalve de kantoren op de bedrijventerrein zijn er nog enkele zelfstandige kantoren langs de Geert Grootestraat en Hoofdstraat voor.

Overigens komen binnen de diverse woongebieden nog aan huis gebonden bedrijven en beroepen, waaronder kleinschalige aan huis gebonden kantoren, voor. Dit betreffen over het algemeen aan de woonfunctie ondergeschikte vormen van bedrijvigheid.

2.2.3.2 Geesteren

De bedrijvigheid in de kern Geesteren concentreert zich met name op het bedrijventerrein Lutkeberg. Net als de bedrijventerreinen in Albergen wordt op dit bedrijventerrein bedrijvigheid in maximaal de categorie 3.2 toegestaan. Ook hier is de opbouw van het bedrijventerrein zodanig dat in de nabijheid van woonwijken of

woningen over het algemeen minder milieubelastende bedrijvigheid wordt toegestaan. Waar de afstanden tot woningen groter worden, laten de bedrijfsbestemmingen vaker hogere milieucategorieën toe.

Binnen Geesteren bevindt zich enkel aan de Dorpsstraat 19 een solitair bedrijfsperceel aanwezig. Dit specifieke bedrijfsperceel wordt voor opslagdoeleinden gebruikt. Verder liggen alle bedrijven in de kern op het bedrijventerrein.

Zelfstandige kantoren komen in Geesteren met name voor langs de Dorpsstraat.

Ook binnen deze kern is binnen de diverse woongebieden op verschillende plaatsen sprake van aan huis gebonden bedrijven en beroepen, waaronder kleinschalige aan huis gebonden kantoren. Dit betreffen over het algemeen aan de woonfunctie ondergeschikte vormen van bedrijvigheid.

2.2.4 Maatschappelijke voorzieningen

2.2.4.1 Albergen

Albergen beschikt binnen de kern over diverse maatschappelijke voorzieningen. Voornaamste maatschappelijke voorzieningen binnen de kern betreffen basisschool Kadoes, sporthal De Danne, kinderopvang Bambino, jeugd- en jongerenorganisatie Jong Nederland, de St. Pancratiuskerk Albergen en de begraafplaats.

2.2.4.2 Geesteren

Binnen de kern Geesteren komen onder andere maatschappelijke voorzieningen als de basisschool Aloysius, Kampboerlaan 10), kinderopvang De Kampboertjes, de St. Pancratiuskerk Geesteren en jeugd- en jongerenorganisatie Jong Nederland voor.

2.2.5 Detailhandel en dienstverlening

2.2.5.1 Albergen

Detailhandel en dienstverlening concentreert zich in Albergen met name langs de Hoofdstraat, het eerste deel van de Zenderesweg, de Hobergenstraat en de Philippus Robbenstraat. Recreatief winkelaanbod is vrijwel niet aanwezig in het plangebied. Het aanbod qua detailhandel bestaat met name uit dagelijks aanbod zoals een supermarkt, bakker, groentewinkel, slagerij, drogist, bloemenwinkel.

Enkele dienstverlenende bedrijven binnen de kern Albergen betreffen ondermeer een tweetal huisartsenpraktijken, een paramedisch centrum voor diverse vormen van therapie, kap- en beautysalons en een tandartsenpraktijk.

2.2.5.2 Geesteren

In Geesteren concentreert de detailhandel zich langs de Dorpsstraat en de Langeveenseweg. Het dagelijks aanbod bestaat onder meer uit een supermarkt, bakker, een slager, een drogist en een groentewinkel. In tegenstelling tot Albergen is er in Geesteren een relatief groot recreatief winkelaanbod bestaande uit onder andere schoenenzaken, speelgoed, woninginrichting en een fabriekswinkel voor textiel.

Het aanbod qua dienstverlenende bedrijven in Geesteren bestaat onder meer uit een apotheek, een tandartsenpraktijk, een huisartsenpraktijk, kap- en beautysalons, fysiotherapie en een centrum voor diverse vormen van therapie voor kinderen.

2.2.6 Horeca

2.2.6.1 Albergen

In Albergen bevinden alle horecagelegenheden zich langs de Ootmarsumseweg. De horecagelegenheden binnen de kern betreffen:

- Café en zalencentrum Morshuis;
- Café/ cafetaria Miets;
- Café/restaurant/cafeteria 't Coophuys.

2.2.6.2 Geesteren

Net als de meeste winkels concentreert de horeca zich in de kern Geesteren met name langs de Dorpsstraat en de Langeveenseweg. Horecagelegenheden binnen de kern betreffen:

- Café en zalencentrum Kottink;
- Café en zalencentrum Steggink;
- Café/ cafetaria Royal;
- Cafetaria Zandbergen;
- Oriëntaals Specialiteiten Restaurant Hu Dynasty.

2.2.7 Sport-, speel- en recreatieve voorzieningen

2.2.7.1 Albergen

Albergen beschikt over diverse voorzieningen op het gebied van sport-, spel en andere recreatieve voorzieningen. Binnen het plangebied zijn de voornaamste voorzieningen op dit gebied sporthal De Danne en Tennispark 't Hinvert. Andere belangrijke voorzieningen zoals sportpark 't Loarkamp en de ijsbaan behoren niet tot het plangebied van dit bestemmingsplan.

In de kern zijn geen grootschalige speelvoorzieningen zoals speeltuinen aanwezig. In de woonbuurten zijn wel diverse kleinere speelvoorzieningen aanwezig.

2.2.7.2 Geesteren

Sportcomplex De Peuverweide, tenniscomplex De Bekkelweide en sporthal De Ransuil maken geen onderdeel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan. Voorzieningen binnen de kern betreffen onder meer een fitnesscentrum en een duivenvereniging.

Binnen Geesteren komen geen grote zelfstandige speelvoorzieningen zoals speeltuinen voor. Binnen de woonbuurten bevinden zich verspreid wel enkele kleinere speelgelegenheden.

2.2.8 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied, bestaande uit de kernen Albergen en Geesteren, is één planologisch relevante leiding aanwezig. Dit betreft watertransportleiding in de kern Albergen welke evenwijdig aan de Ootmarsumseweg loopt.

HOOFDSTUK 3 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.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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 vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. 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. 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 IJsselvedtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

In de SVIR wordt een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau gegeven. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

3.1.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in een actualisatie van een aantal geldende bestemmingsplannen binnen de kernen Albergen en Geesteren. Dit bestemmingsplan is gericht op het conserveren en beheren van de bestaande (planologische) situatie. Ontwikkelingen die nog niet vervat zijn in een onherroepelijk bestemmingsplan of waarvoor anderszins een planologische procedure is afgerond of een vergunning is verleend, zijn niet meegenomen in dit plan. Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan geen rijksbelangen raakt. Tevens is de Ladder voor duurzame verstedelijking in dit geval niet van toepassing is omdat geen sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hierna nader toegelicht.

3.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

3.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

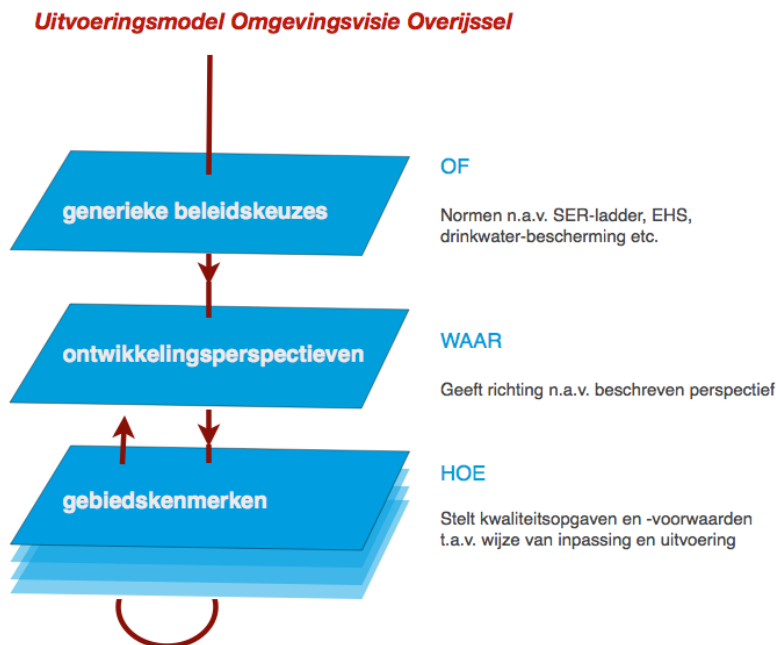
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

3.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

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

Afbeelding 3.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien dit bestemmingsplan wordt getoetst aan het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

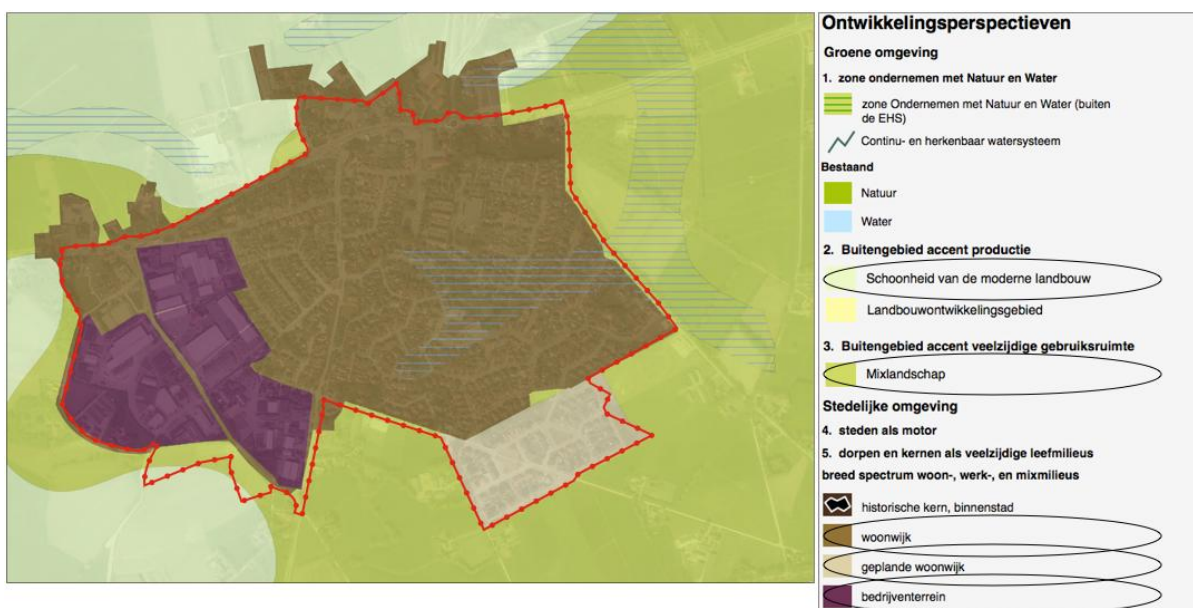
Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn er geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Dit bestemmingsplan voorziet immers niet in nieuwe ontwikkelingen maar legt de huidige (planologische) situatie opnieuw vast. Enkel wijzigingen die tussentijds hebben plaatsgevonden en ontwikkelingen die zijn vervat in een onherroepelijk bestemmingsplan of waarvoor anderszins een planologische procedure is afgerond of een vergunning is verleend worden in dit plan meegenomen.

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel diverse ontwikkelingsperspectieven. Binnen de kern Albergen komen de volgende ontwikkelingsperspectieven voor:

- 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - Schoonheid van de moderne landbouw';
- 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - Mixlandschap';
- 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus - Woonwijk';
- 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus - Geplande woonwijk';
- 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus - Bedrijventerrein'.

Afbeelding 3.2. bevat een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart voor de kern Albergen.

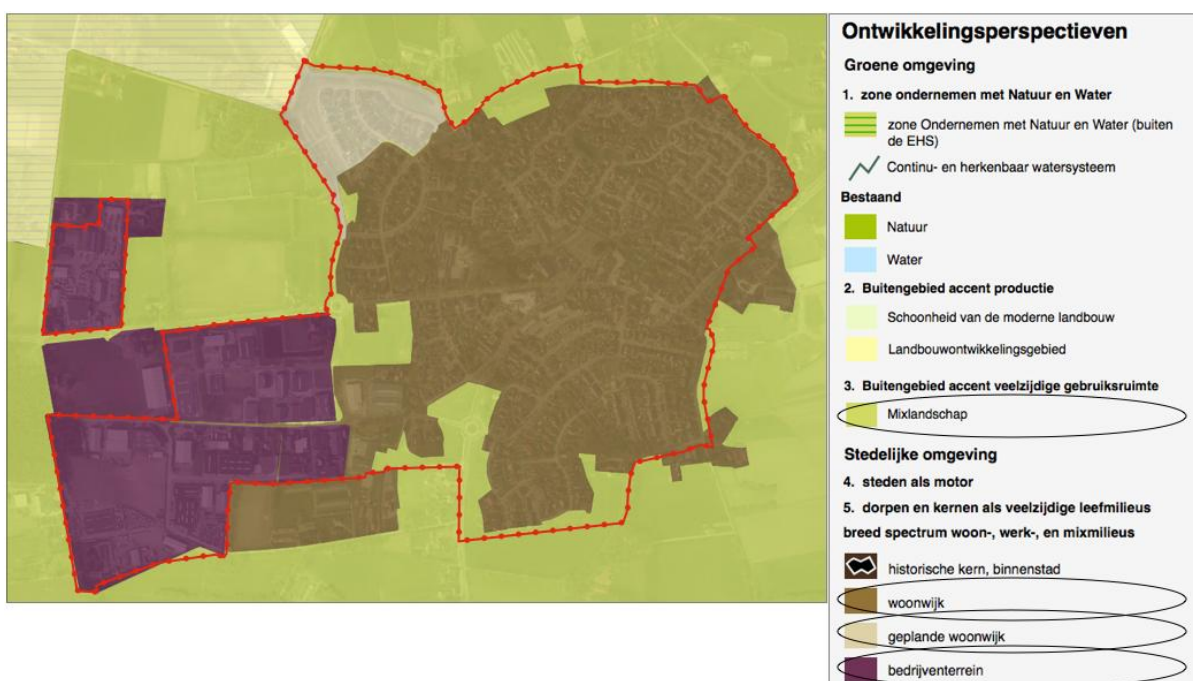


Afbeelding 3.2: Uitsnede Ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel kern Albergen (Bron: Provincie Overijssel)

Binnen de kern Geesteren komen de volgende ontwikkelingsperspectieven voor:

- 'Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - Mixlandschap';
- 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus - Woonwijk';
- 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus - Geplande woonwijk';
- 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus - Bedrijventerrein'.

Een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart voor de kern Geesteren is opgenomen in afbeelding 3.3..



Afbeelding 3.3: Uitsnede Ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel kern Geesteren (Bron: Provincie Overijssel)

Ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Omdat in dit geval geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen maar van het opnieuw vastleggen van de bestaande (planologische)

situatie, is een nadere toetsing niet noodzakelijk. Overigens kan op hoofdlijnen wel worden geconcludeerd dat de ter plaatse aanwezige functies in overeenstemming zijn met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

3.2.4.3 Gebiedskenmerken

Middels de gebiedskenmerken (de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap', de 'Stedelijke laag' en de 'Lust- en leisurelaag') wordt de doorwerking van het provinciaal ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de Omgevingsvisie op gebieds- en uitvoeringsniveau geborgd. Bij ieder nieuw ruimtelijk initiatief dient getoetst te worden aan de gebiedskenmerken. In dit geval is echter sprake van een bestemmingsplan met een conserverend en beheersgericht karakter. Er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt en enkel de huidige (planologische) situatie wordt opnieuw vastgelegd. Omdat er geen sprake is van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan hoeft daarom niet nader getoetst te worden aan de gebiedskenmerken.

3.2.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijk beleid zoals beschreven in de Omgevingsvisie Overijssel en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel. Waar noodzakelijk is het provinciaal beleid vertaald in de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

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

3.3.1 Woonvisie 2010-2014

Het woonbeleid van de gemeente Tubbergen is vastgelegd 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 de gemeente Tubbergen.

De visie op het wonen in de gemeente Tubbergen omvat de volgende 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.

In de woonvisie zijn de bovengenoemde hoofdlijnen uitgeschreven en zijn hier concrete woonopgaven aan gekoppeld.

De onderbouwing van de 'Woonvisie 2010-2014' was gebaseerd op een woningmarktonderzoek dat in 2009 is uitgevoerd. De situatie in de jaren erna behoorlijke verandering. De economische situatie is verslechterd en dit heeft een effect gehad op het functioneren van de woningmarkt. Dit was de aanleiding voor de gemeente Tubbergen om te komen tot een actualisering van het bouwprogramma. Het geactualiseerde woningbouwprogramma is vastgesteld op 21 juni 2012.

In het geactualiseerde woningbouwprogramma is tevens de vraag-aanbod balans uit 2009 geactualiseerd en bijgesteld naar de huidige marktverhoudingen. Hierbij is rekening gehouden met de plancapaciteit in geldende bestemmingplannen en in voorbereiding zijnde plannen. Als gevolg hiervan is de woningbouwprogrammering voor de kernen bijgesteld. Voor de kern Albergen wordt uitgegaan van een bouwprogramma van 101 woningen in de periode van 2012-2019. Voor de kern Geesteren wordt uitgegaan van een bouwprogramma van 149 woningen in de periode van 2012-2019.

Vertaling bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan legt enkel de huidige bestaande (planologische) situatie opnieuw vast. Er worden geen nieuwe woningbouwontwikkelingen mogelijk gemaakt en van een beslag op het woningbouwprogramma is daarom geen sprake.

3.3.2 Beleidsnotitie ‘Transformatie en herstructurering 2009’

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

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

Onder een transformatie- c.q. herstructureringslocatie wordt verstaan een locatie binnen de bebouwde kom waar sprake is van bestaande bebouwing. Deze bebouwing wordt niet meer conform de bestemming gebruikt of men wenst deze bebouwing niet meer conform de bestemming te gebruiken. De nieuwe invulling van deze locatie door middel van ver- dan wel nieuwbouw leidt tot een toename van het aantal woningen.

Vertaling bestemmingsplan

Ten opzichte van de nu nog geldende bestemmingsplan biedt dit bestemmingsplan geen extra mogelijkheden voor de bouw van nieuwe woningen. Nieuwe initiatieven worden getoetst aan het geldend beleid en, bij een positief besluit, zal hiervoor een separate planologische procedure voor doorlopen moeten worden.

3.3.3 Integrale ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen gemeente Tubbergen

Met de ‘Integrale visie bedrijventerreinen gemeente Tubbergen’ (maart 2010) geeft de gemeente Tubbergen een onderbouwing van de door haar gewenste ontwikkelingen met betrekking tot bedrijventerreinen en de randvoorwaarden die nodig zijn om deze ontwikkelingen te realiseren. Via een analyse van het huidig ruimtelijk-economisch profiel en een weergave van de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van bedrijventerreinen, is in de beleidsnota een concreet actieprogramma geformuleerd.

In de visie is de volgende algemene doelstelling opgenomen: *‘Naast het zoveel mogelijk creëren van nieuwe werkgelegenheid, streven naar instandhouding van de bestaande bedrijvigheid, via het bieden van goede vestigingsmogelijkheden voor het bedrijfsleven, zowel via het verbeteren van bestaande als de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen met oog voor bestaande ruimtelijke kwaliteiten’.*

In de visie wordt uitgegaan van een concentratie van uitbreidingen van bedrijventerrein in Albergen, Geesteren en Tubbergen. Hierbij wordt gestreefd naar de vestiging van profielversterkende bedrijvigheid (passende bedrijvigheid) en dient aandacht te worden besteedt aan duurzaamheid en overgangszones naar andere functies.

Vertaling bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan legt de bestaande bedrijfsbestemmingen en de daarbij behorende bouw- en gebruiksmogelijkheden opnieuw vast. Binnen de regels van dit bestemmingsplan worden, voor zover een bestemmingsplan hierin kan voorzien, voldoende mogelijkheden geboden voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de bestaande bedrijventerreinen of de nog te ontwikkelen bedrijfsperven.

3.3.4 Detailhandelsstructuurvisie Dinkelland-Tubbergen

3.3.4.1 Algemeen

De gemeente Tubbergen heeft in samenwerking met de gemeente Dinkelland een detailhandelsstructuurvisie laten opstellen voor de periode tot 2020. Het doel van deze visie is te komen tot een heldere uitvoeringsgerichte visie op de gewenste ruimtelijke detailhandelsstructuur in de gemeenten Dinkelland en Tubbergen voor de periode tot 2020.

De visie geeft inzicht in de toekomstige functie en positie per kern. Met deze visie kunnen de gemeenten inspelen op lokale en regionale ontwikkelingen en kunnen nieuwe initiatieven van marktpartijen worden beoordeeld. Op basis van de visie worden initiatieven getoetst aan degewenste detailhandelsstructuur en kan vertaling plaatsvinden naar bijvoorbeeld bestemmingsplannen.

Hierna wordt -samengevat- ingegaan op de functioneel ruimtelijke visie zoals die voor de kernen Albergen en Geesteren is geformuleerd.

3.3.4.2 Functioneel-ruimtelijke visie kern Albergen

Het winkelaanbod in de Albergen is van beperkte omvang. De winkels liggen enigszins verspreid over de kern. In het algemeen draagt concentratie van het aanbod in een compact centrum bij aan het functioneren van winkels (stimuleren combinatiebezoek). Landelijke ontwikkelingen in de detailhandel (schaalvergroting, verdringing) en de beoogde versterking van de positie van Ootmarsum, Denekamp en Tubbergen zetten de positie van Albergen op termijn steeds meer onder druk. In deze detailhandelsvisie wordt gestreefd naar zo mogelijk behoud van de lokaal verzorgende positie van de kern. In Albergen is het draagvlak voor winkels echter beperkt en de concurrentie groot. Indien concentratie van aanbod niet haalbaar blijkt, kan alsnog ingezet worden op behoud van aanbod op de huidige locaties.

3.3.4.2 Functioneel-ruimtelijke visie kern Geesteren

In de beoogde detailhandelsstructuur wordt ingezet op behoud van de positie van het centrum van Geesteren als locatie voor frequente aankopen voor inwoners uit Geesteren en directe omgeving. De huidige omvang van de supermarkt en het overige winkelaanbod is reeds passend bij deze beoogde functie. Er is dan ook geen aanleiding voor substantiële uitbreiding van het aanbod.

Voor Geesteren is het van belang te blijven voldoen aan de randvoorwaarden voor een boodschappencentrum: een goede bereikbaarheid, voldoende parkeerplaatsen zo dicht mogelijk bij de winkels, een compacte opzet (clustering van winkels) en een verzorgde uitstraling van winkels en openbare ruimte.

3.3.4.4 Vertaling bestemmingsplan

Nieuwe detailhandelsvestigingen worden met dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. De huidige detailhandelsvestigingen worden als zodanig bestemd evenals die percelen waar op basis van de geldende bestemmingsplannen een detailhandelsvestiging kan worden uitgeoefend. Toekomstige initiatieven voor nieuwe detailhandelsvestigingen of voor een uitbreiding van een detailhandelsvestiging worden, voor zover dit niet past binnen dit bestemmingsplan, getoetst aan de detailhandelsstructuurvisie. Bij een positief besluit dient hiervoor een separate planologische procedure te worden doorlopen.

3.3.5 Beleidsnota verblijfsrecreatie Noordoost Twente

3.3.5.1 Algemeen

De gemeenten Dinkelland, Losser, Oldenzaal en Tubbergen hebben besloten op het gebied van recreatie & toerisme samen te werken en hebben gezamenlijk een beleidsnota verblijfsrecreatie in Noordoost Twente opgesteld. Het doel hiervan is om het verblijfstoerisme in Noordoost Twente te versterken door middel van kwaliteitsverbetering, productvernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod. Het aantal

overnachtingen stijgt hierdoor en ook de toeristische bestedingen stijgen. Dit heeft een positief effect op de werkgelegenheid, de leefbaarheid en het voorzieningenniveau.

Op basis van een inventarisatie en analyse en rekening houdend met de landelijke, provinciale en overige gemeentelijke regelgeving is voor de verblijfsrecreatie in Noordoost Twente de volgende doelstelling geformuleerd: *Versterking van het verblijfstoerisme in Noordoost Twente door middel van kwaliteitsverbetering, productvernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod.*

3.3.5.2 Kaders per vorm van verblijfsrecreatie

De gemeente schept de kaders voor het bereiken van de hiervoor genoemde doelstelling. Hiertoe zijn in de nota per vorm van verblijfsrecreatie specifieke kaders ontwikkeld. Verblijfsrecreatieve voorzieningen als hotels komen niet voor binnen de kernen. Hierna wordt ingegaan op de verblijfsrecreatieve voorzieningen die worden toegestaan binnen de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Bed & breakfast wordt zowel binnen de bestemming 'Wonen' als binnen de bestemming 'Agrarisch' toegestaan. Plattelandskamers worden uitsluitend toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch' bij een agrarisch bedrijf. Op basis van het geldend bestemmingsplan worden bij het agrarisch bedrijven, het betreft in dit geval één agrarisch bedrijf binnen de kern Albergen, middels een afwijking boerderijkamers toegestaan. Deze vorm van verblijfsrecreatie komt niet meer voor binnen het gemeentelijk beleid. Omdat plattelandskamers het meest vergelijkbaar zijn met boerderijkamers en dergelijke verblijfsrecreatieve voorzieningen worden gestimuleerd, is binnen de bestemming 'Agrarisch' de mogelijkheid opgenomen om plattelandskamers te realiseren.

Bed & Breakfast

Voor bed & breakfast is in de nota de volgende definitie opgenomen: *Bed & breakfast is een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie en richt zich met name op toeristen, die voor één of enkele nachten een onderkomen zoeken.*

De voorschriften die in de nota zijn geformuleerd ten aanzien van bed & breakfast betreffen:

- Het gehele jaar toegestaan;
- Verruiming van de doeleindenomschrijving en aanvulling van de gebruiksvoorschriften nodig;
- Alleen in bestaande bebouwing met een maximum aantal slaapplekken van 8;
- Parkeerdruk in de openbare ruimte mag niet toenemen door realisatie van een B&B;
- Moet voldoen aan brandveiligheidsvoorschriften.

Plattelandskamers

Voor plattelandskamers is in de nota de volgende definitie opgenomen: *een (deel van) een (voormalig) agrarisch gebruikt gebouw dat blijvend bestemd is voor recreatief nachtverblijf. Hierbij wordt overnacht in kamers waarin keuken en/of sanitair in een gemeenschappelijk ruimte worden ondergebracht of in zelfstandige eenheden. Al dan niet in combinatie met een dagverblijf. Het gaat om een vorm van verblijfsrecreatie waarbij beleving van het platteland centraal staat.*

De voorschriften die in de nota zijn geformuleerd ten aanzien van plattelandskamers betreffen:

- Moeten in (voormalige) agrarische bebouwing gerealiseerd worden (bijbouwen mag niet, herbouwen is toegestaan);
- Maximale oppervlakte kamer: 60 m²;
- De totale oppervlakte van de kamers is niet groter dan 500m² (groter is maatwerk);
- Het aantal plattelandskamers in één complex bedraagt minimaal 2 om de bedrijfsmatige exploitatie te waarborgen. Het kamercomplex moet ruimtelijk gezien één geheel vormen met de overige bebouwing op het erf / in de omgeving;
- Het kamercomplex moet voldoen aan redelijke eisen van welstand;
- Landschappelijke inpassing is verplicht;

- Het parkeren moet binnen het bestemmingsvlak plaatsvinden. De parkeerplaatsen moeten landschappelijk worden ingepast en vinden in ruimtelijke samenhang met de bebouwing plaats;
- Bedrijfsmatige exploitatie van de kamers en appartementen is verplicht en moet worden aangetoond.

Vertaling bestemmingsplan

Bed & breakfast is binnen de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch' uitsluitend toegestaan indien hiervoor middels een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het plan. Dit geldt ook voor plattelandskamers binnen de bestemming 'Agrarisch'. De voorwaarden zoals genoemd zijn waar mogelijk vertaald in de regels van dit plan. Door op deze wijze regels op te nemen in het bestemmingsplan is het gemeentelijk beleid voor bed & breakfast en plattelandappartementen in voldoende mate vertaald in dit plan.

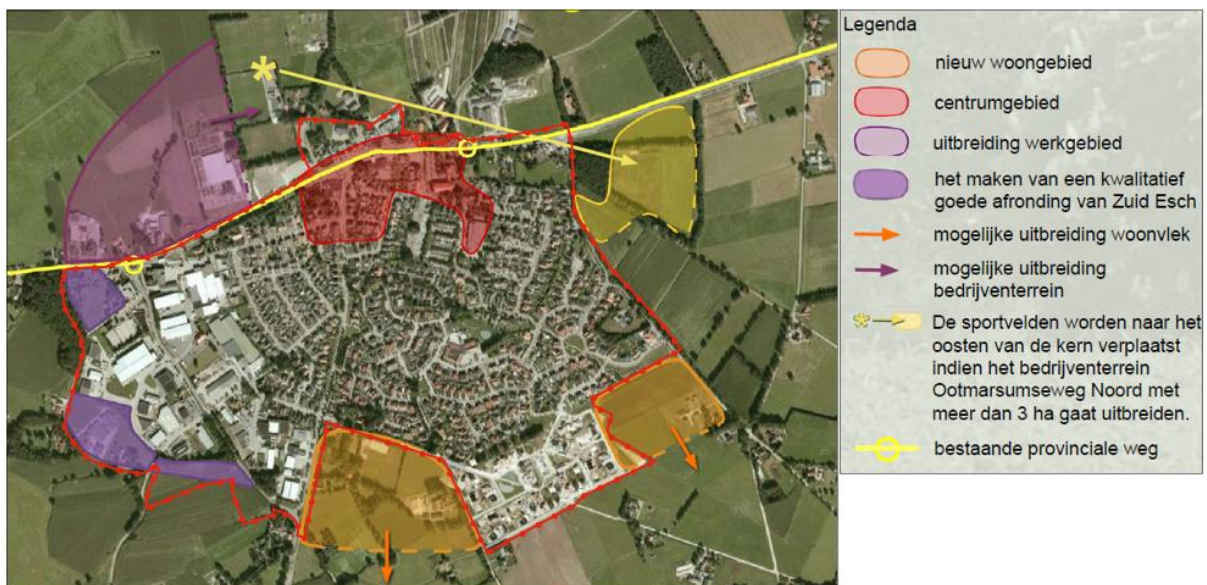
3.3.6 Structuurvisie Albergen

3.3.6.1 Algemeen

De structuurvisie voor Albergen, vastgesteld op 7 februari 2011, geeft een lange termijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het dorp. Hierin worden keuzes gemaakt over de ontwikkeling van wonen, werken, voorzieningen en infrastructuur. Doel van de structuurvisie is het opstellen van een strategische ruimtelijke visie voor de komende 15 jaar, gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid voor het gehele grondgebied van het dorp.

3.3.6.2 Ruimtelijk structuurbeeld

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Albergen is uiteengezet in een ruimtelijk structuurbeeld welke is opgezet op basis van modellen, scenario's en de 1^e bewonersavond. Het ruimtelijk structuurbeeld geeft per thema een weergave van de ruimtelijke visie. Deze ruimtelijke visie is vertaald in een visiekaart welke wordt weergegeven in afbeelding 3.4.



Afbeelding 3.4: Visiekaart Structuurvisie Albergen (Bron: Gemeente Tubbergen)

Voor de diverse thema's is elk afzonderlijk beleid geformuleerd. Het voert te ver om al dit beleid in het kader van dit conserverende plan uitgebreid toe te lichten. Hierna worden uitsluitend enkele onderdelen uit de slotconclusie weergegeven:

- Verkeerstechnische maatregelen zullen de veiligheid en oversteekbaarheid van en rond de Ootmarsumseweg vergroten. Doordat de weg beter oversteekbaar wordt, kan het gebied te noorden meer bij de kern van Albergen worden betrokken.
- De centrumzone biedt mogelijkheden voor een concentratie van wonen, winkels, horeca en vrijetijdsbesteding. In de centrumzone kan een dorpsplein komen te liggen waar de verschillende functies samenkomen.
- De uitbreiding van het bedrijventerrein zal ten noorden van de Ootmarsumseweg plaatsvinden. Zuid Esch I zal een kwalitatief goede afronding krijgen.
- De sportvelden aan de Kemnaweg en de tennisclub blijven gehandhaafd op de huidige locatie. Indien de markt dusdanig aantrekt dat het noodzakelijk is om het bedrijventerrein met meer dan 3 ha uit te breiden, kan er sprake zijn van verplaatsing van de sportvelden naar de oostzijde van de kern.
- De verscheidenheid aan karaktervolle woonmilieus in combinatie met de gunstige ligging ten opzichte van wegen en steden maakt van Albergen een geliefde woonomgeving. Door uitbreiding aan de zuidzijde van het dorp wordt aangesloten bij de bestaande woonwijken.

3.3.6.3 Vertaling bestemmingsplan

Ten aanzien van het vorenstaande wordt opgemerkt dat met het bestemmingsplan 'Albergen, Zuid Esch afronding' het bedrijventerrein Zuid Esch is afgerond. Het bestemmingsplan 'Albergen, Weemselerveld Zuid fase 3' omvat de planologische kaders voor de meest recente woningbouwontwikkeling binnen de kern Albergen. Enkel het laatstgenoemde bestemmingsplan valt, met uitzondering van een groenstrook en een deel van de Weemselerweg, niet binnen de begrenzing van dit plangebied.

Zoals aangegeven is dit bestemmingsplan conserverend van aard en worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die nog niet vervat zijn in een onherroepelijk bestemmingsplan. Indien ontwikkelingen en maatregelen zoals beschreven in de structuurvisie niet passen binnen dit de kaders van dit bestemmingsplan, dient hiervoor een separate planologische procedure te worden doorlopen.

3.3.7 Conclusie

De hiervoor behandelde beleidsdocumenten zijn met name richtinggevend terwijl dit bestemmingsplan met name een conserverend en beheersgericht karakter heeft. Zo wordt voor wat betreft de bestaande woningen, bedrijvigheid en detailhandel de bestaande planologische situatie opnieuw vastgelegd. Hiertoe worden overigens ook die percelen gerekend waar op basis van een onherroepelijk bestemmingsplan of andere planologische procedure gebouwd kan worden ten behoeve van de hiervoor genoemde functies.

Wel zijn in dit bestemmingsplan de uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd voor een bed & breakfast voorziening vertaald in de regels.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

4.1.1.1 Wet geluidhinder

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.

4.1.1.2 Gemeentelijk geluidbeleid

De gemeente Tubbergen heeft tevens eigen geluidbeleid opgesteld in de vorm van de Nota Geluidsbeleid Tubbergen. Het doel van het gemeentelijk geluidbeleid is het behouden van de goede kwaliteiten en het benutten van kansen om voor de verschillende gebieden binnen de gemeente de geluidskwaliteit te verbeteren. De gemeente Tubbergen is hiertoe opgedeeld in verschillende gebieden. Voor ieder gebied is in het geluidsbeleid voor de thema's bedrijven en verkeer een passende geluidskwaliteit opgenomen. De geluidskwaliteit geeft aan wat de ambitie is voor dat gebied. Daarnaast wordt ook aangegeven, indien dit noodzakelijk is, waar de ruimte zit voor mogelijke afwijkingen van de ambitie (bovengrens).

4.1.2 Situatie plangebied

4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai wordt opgemerkt dat dit bestemmingsplan conserverend van aard is en uitsluitend de bestaande (planologische) situatie opnieuw vastlegt. In hoeverre binnen het plangebied voldaan wordt aan het ambitieniveau of welke maatregelen genomen moeten worden om aan het ambitieniveau voor wegverkeerslawaai te kunnen voldoen, is in het kader van dit conserverende plan niet van belang. Er worden immers geen nieuwe geluidsgevoelige objecten of nieuwe geluidsbronnen mogelijk gemaakt die nog niet aanwezig zijn, of te realiseren zijn op basis van geldende bestemmingsplannen en/of verleende vergunningen.

4.1.2.2 Railverkeerslawaai

In het plangebied of in de nabijheid van het plangebied komen geen spoorwegen voor. Railverkeerslawaai is daarom niet van toepassing.

4.1.2.3 Industrielawaai

De bedrijventerreinen binnen het plangebied zijn niet gezoneerd waardoor het aspect Industrielawaai, als bedoeld in de Wet geluidhinder, niet van toepassing is.

4.1.3 Conclusie

In het kader van dit actualiserende en conserverende bestemmingsplan vormt de Wet geluidhinder geen belemmering.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend en beheersgericht karakter en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen die het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk maken. Indien de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheden het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk maken, dient voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen/ gewijzigd gebruik te worden aangetoond dat de kwaliteit van bodem in overeenstemming is met het nieuwe gebruik.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 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.

Daarnaast is ook het 'Besluit gevoelige bestemmingen' van toepassing voor gevoelige bestemmingen op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

4.3.2 Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een actueel juridisch-planologisch kader voor de bestaande (planologische) situatie in het plangebied. In dit plan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die nog niet vervat zijn in een onherroepelijk bestemmingsplan of waarvoor anderszins een planologische procedure is afgerond of een vergunning is verleend. De in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn beperkt van omvang en zullen niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vaststelling van dit bestemmingsplan leidt dan ook niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit in het plangebied.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. 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);
- het 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.

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.

4.4.2 Situatie in en bij het plangebied

4.4.2.1 Algemeen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde.

4.4.2.2 Albergen

In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving voor zover het betreft de kern Albergen weergegeven.

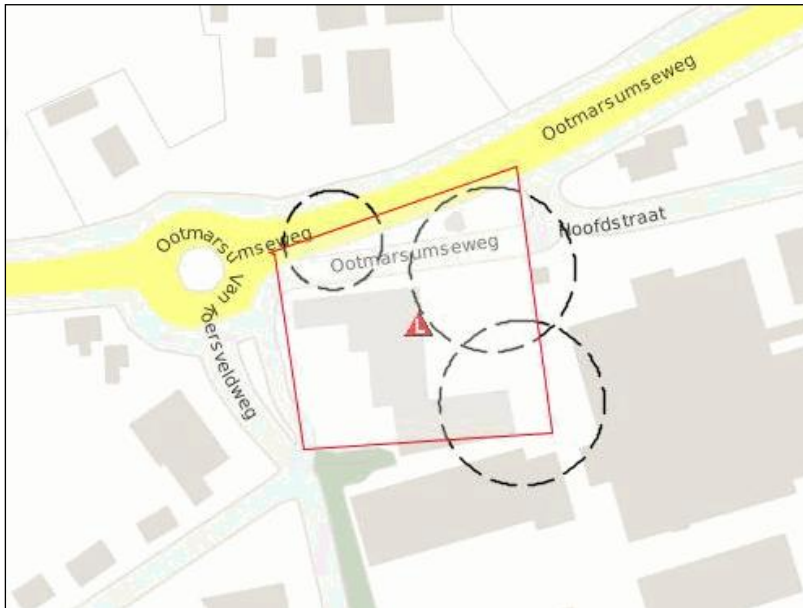


Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart kern Albergen (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de risicokaart blijkt dat in de kern Albergen, binnen het plangebied, een tweetal risicobronnen aanwezig zijn. Dit betreffen een benzineservicestation met LPG-installatie aan de Ootmarsumseweg 110 en een benzineservicestation aan de Ootmarsumseweg 156. Buiten het plangebied, evenwijdig met het kanaal Almelo-Nordhorn, loopt daarnaast een gasleiding van de Nederlandse Gasunie N.V. Op de voornoemde risicobronnen wordt hierna nader ingegaan.

Benzineservicestation met LPG-installatie (Ootmarsumseweg 110)

Dit benzineservicestation met LPG-installatie kent op basis van de risicokaart een plaatsgebonden risicocontouren voor het vulpunt (25 meter), het LPG-reservoir (25 meter) en de LPG-afleveringsinstallatie (15 meter). De plaatsgebonden risicocontouren van deze inrichting worden weergegeven in afbeelding 4.2.



Afbeelding 4.2: Plaatsgebonden risicocontouren benzineservicestation met LPG-installatie Ootmarsumseweg 110 (Bron: Risicokaart.nl)

Zoals blijkt uit afbeelding 4.2 reikt één van de plaatsgebonden contouren, dit betreft de plaatsgebonden contour van het LPG-reservoir, tot over de nabij gelegen gebouwen. In beide gevallen betreft het hier bestaande bedrijfsgebouwen die kunnen worden aangemerkt als beperkt kwetsbare objecten.

In het kader van het bestemmingsplan 'LPG tankstations', vastgesteld op 28 januari 2013, is onderzoek verricht of voor de LPG tankstations binnen de gemeente wordt voldaan aan de wettelijke normen. Gebleken is dat wordt voldaan aan de wettelijke normen voor het plaatsgebonden risico uit het Bevi. Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat in het kader van het bestemmingsplan 'LPG tankstations' is uitgegaan van een plaatsgebonden risicocontour van 45 meter voor het vulpunt. Zoals blijkt uit de risicokaart bedraagt de plaatsgebonden risicocontour voor het vulpunt van deze LPG-installatie, aangezien sprake is van een vergunde doorzet van maximaal 500 m³, bedraagt echter 25 meter in plaats van 45 meter.

Gezien het feit dat sprake is van een kleinere plaatsgebonden risicocontour dan onderzocht en gezien het feit dat dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt wordt geconcludeerd dat geen sprake is van belemmeringen. Overigens worden de plaatsgebonden risicocontouren middels een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg' vastgelegd op de verbeelding van dit plan. In de regels is bepaald dat binnen deze gebiedsaanduiding geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

Benzineservicestation zonder LPG-installatie (Ootmarsumseweg 156)

Dit benzinestation beschikt niet over een LPG-installatie en valt daarmee ook niet onder de werkingssfeer van het Bevi. Vanwege de aanwezigheid van het vulpunt voor benzine en diesel wordt deze inrichting weergegeven op de risicokaart. De buitenste rand van de terreingrens vormt in dit geval de grens van de inrichting. Binnen de grens van deze inrichting bevinden zich, met uitzondering van autobedrijf Blikmans, geen kwetsbare- of beperkt kwetsbare objecten.

Het betreffende autobedrijf maakt onderdeel uit van de bedrijfsactiviteiten die op het perceel worden uitgeoefend. Voor in de omgeving aanwezige kwetsbare- of beperkt kwetsbare objecten is geen sprake van belemmeringen. Dit temeer gezien het feit dat sprake is van een conserverend en beheersgericht bestemmingsplan dat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt die nog niet vervat zijn in een onherroepelijk bestemmingsplan of waarvoor anderszins een planologische procedure is afgerond of een vergunning is verleend.

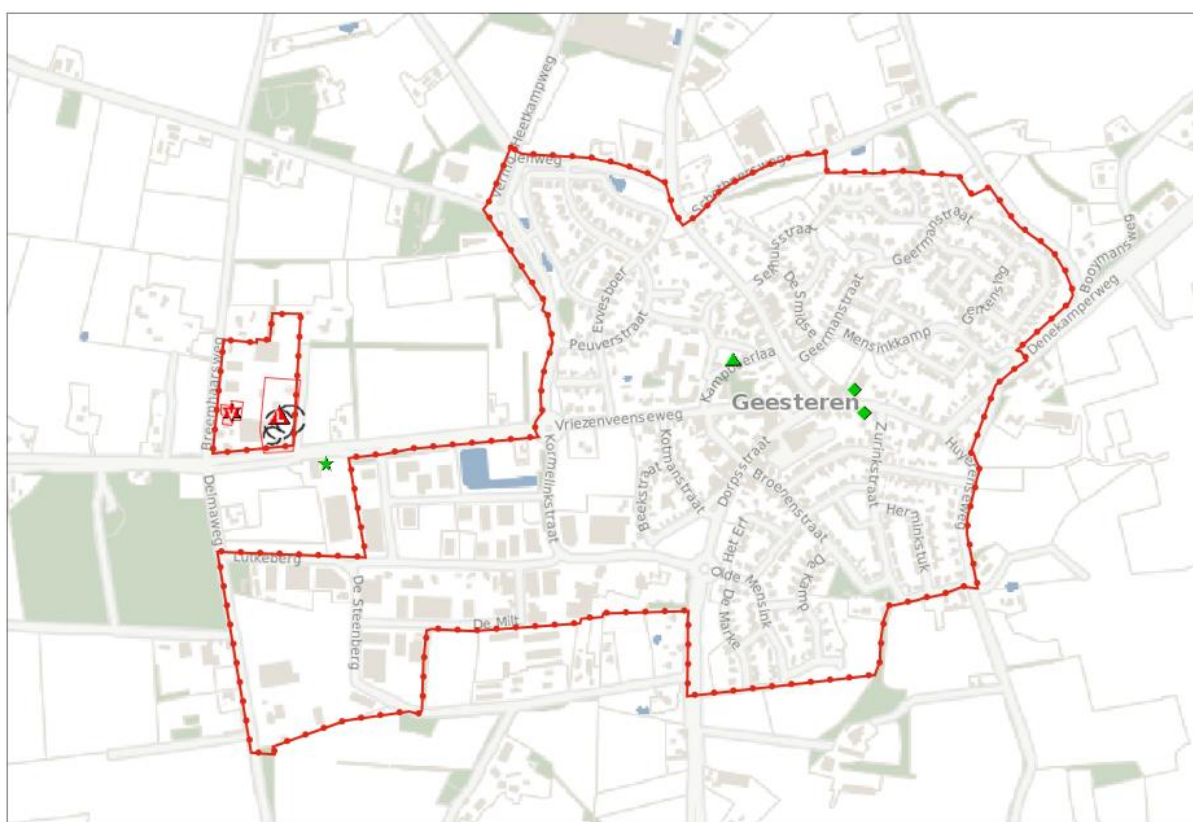
Buisleiding Gasunie

De betreffende leiding is gelegen op een afstand van circa 220 meter van het plangebied. De buisleiding kent geen plaatsgebonden risicocontour. Het invloedsgebied voor het groepsrisico van deze buisleiding bedraagt 90 meter.

De dichtstbijzijnde woonbebouwing (kwetsbare objecten) binnen het plangebied bevinden zich op een afstand van ruim 260 meter van deze leiding. Gezien het feit dat het plangebied en de daarbinnen aanwezige kwetsbare objecten zijn gelegen buiten het invloedsgebied is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Daarnaast leidt dit bestemmingsplan niet tot een toename van het aantal personen binnen het plangebied.

4.4.2.3 Geesteren

Een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot de kern Geesteren en omgeving is weergegeven in afbeelding 4.3.



Afbeelding 4.3: Uitsnede Risicokaart kern Geesteren (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de risicokaart blijkt dat in de kern Geesteren, binnen het plangebied, een tweetal risicobronnen aanwezig zijn. Het betreft hier een benzineservicestation met LPG aan de Vriezenveensweg 42 en een opslagplaats voor professioneel vuurwerk aan de Broomhaarsweg 4. Op de voornoemde risicobronnen wordt hierna kort ingegaan.

Benzinestation met LPG-installatie (Vriezenveensweg 42)

Binnen de plaatsgebonden risicocontour van het vulpunt (25 meter), het LPG-reservoir (25 meter) als de LPG-aflieferingsinstallatie (15 meter) bevinden zich geen (beperkt)kwetsbare objecten als woningen. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bij dit benzineservicestation met LPG-installatie bedraagt 150 meter. De dichtstbijzijnde bestemming waarbinnen (beperkt) kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd, in dit geval een woonbestemming op de hoek Vriezenveensweg-Broomhaarsweg, is gelegen op een afstand van circa 50 meter uit de grens van deze inrichting.

In dit geval is sprake van een conserverend en beheersgericht bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan leidt niet tot een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied en heeft daarmee geen gevolgen voor de hoogte van het groepsrisico. Een nadere verantwoording van het groepsrisico wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Vuurwerkopslagplaats (Breemhaarsweg 4)

De betreffende vuurwerkopslagplaats beschikt over een bewaarplaats en een bufferbewaarplaats. Indien wordt uitgegaan van de bufferbewaarplaats, deze bewaarplaats kent de grootste veiligheidsafstanden, blijkt dat sprake is van een voorwaartse veiligheidsafstand van 33 meter, een zijwaartse veiligheidsafstand van 25 meter en een achterwaartse veiligheidsafstand van 6 meter. Binnen de veiligheidsafstanden van deze inrichting zijn geen kwetsbare objecten als woningen aanwezig. Daarnaast is in dit geval geen sprake van nieuwe bestemmingen of ontwikkelingen maar van een conserverend en beheersgericht bestemmingsplan.

4.4.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend en beheersgericht karakter en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die nog niet vervat zijn in een onherroepelijk bestemmingsplan of waarvoor anderszins een planologische procedure is afgerond of een vergunning is verleend.

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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

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

4.5.2 Gebiedstypen

4.5.2.1 Algemeen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven, winkels, horeca of kantoren) voor. Van een 'gemengd gebied' is sprake indien direct naast woningen

andere functies voorkomen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook de aanwezigheid van verkeersaders kan een hogere milieubelasting in het gebied veroorzaken dan aanwezig is in een rustige woonwijk.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 van de VNG-publicatie is afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Deze richtafstanden kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor bijvoorbeeld geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Welke richtafstanden gelden voor de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied' is hieronder weergegeven.

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

4.5.2.2 Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen

De Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 van de VNG-publicatie bevat ook activiteiten die in beginsels niet passend zijn op een bedrijventerrein (zoals onderwijsinstellingen en culturele voorzieningen) en activiteiten die vanuit algemeen planologische overwegingen in de regels niet gewenst zijn op een bedrijventerrein (zoals landbouwbedrijven, veehouderijen, detailhandelsvestigingen). In de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen zijn die activiteiten weggelaten die in principe niet passen op een bedrijventerrein.

4.5.3 Situatie plangebied

In het plangebied is onderscheid te maken tussen de bedrijventerrein en de verspreid in de kern aanwezige overige bedrijvigheid/bestemmingen.

4.5.3.1 Bedrijventerreinen

De geldende bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen binnen de kern Albergen betreffen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen', het bestemmingsplan 'LPG tankstations' en het bestemmingsplan 'Albergen, Zuid Esch afronding'. Binnen de kern Geesteren betreffen de geldende bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen', het bestemmingsplan 'LPG tankstations' en het bestemmingsplan 'Bedrijfsterrein Lutkeberg IV'.

In de voornoemde bestemmingsplannen is in alle gevallen gebruik gemaakt van milieuzonering om zodoende voldoende afstand aan te houden tot milieugevoelige functies zoals 'wonen'. In dit bestemmingsplan zijn de percelen behorend tot een bedrijventerrein bestemd als 'Bedrijventerrein' waarbij gebruik wordt gemaakt van een Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein (bijlage 2 van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'). Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein is in dit kader wel aangevuld in die zin dat diverse zendinstallaties, deze worden niet genoemd in bijlage 2 van de VNG-uitgave, wel zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. Dit omdat bedrijventerreinen juist geschikt zijn voor de plaatsing van zendinstallaties.

In de geldende bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen zijn een aantal uitgangspunten gehanteerd die ook in dit kader van belang zijn voor het bepalen van de zonering. Op deze uitgangspunten wordt hierna nader ingegaan.

Uitgangspunten milieuzonering geldende bestemmingsplannen

In de geldende bestemmingsplannen wordt categorie 1 en 2 bedrijvigheid overal toegestaan op het bedrijventerrein, dit met uitzondering van een klein perceel aan de Eenhuisstraat waar uitsluitend categorie 1 bedrijvigheid wordt toegestaan. Categorie 1 en 2 bedrijvigheid kent een beperkte milieubelasting en levert niet of nauwelijks milieuhinder op voor milieugevoelige objecten waardoor deze categorieën in principe overal aanvaardbaar worden geacht. Daarnaast wordt, afhankelijk van de afstand tot milieugevoelige objecten, binnen het plangebied bedrijvigheid in de categorieën 3.1 en 3.2 (de maximaal bij recht toegestane categorie) toegestaan.

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' is als uitgangspunt gehanteerd dat daar waar de woonfunctie direct de bedrijfsfunctie raakt (of gescheiden wordt door een straat) sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Overigens worden hiermee niet de woonwijken bedoeld, dit heeft uitsluitend betrekking op verspreid liggende woningen die direct grenzen aan de bedrijventerreinen in Albergen en Geesteren.

In het bestemmingsplan 'Lutkeberg' is in verband met de aanwezigheid van een groot aantal bedrijfswoningen aan de Lutkeberg een aangepaste zonering gehanteerd. In het bestemmingsplan is, ondanks het feit dat sprake is van bedrijfswoningen, uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk' en de daarbij behorende richtafstanden.

Verder is in de geldende plannen een gewijzigde zonering gehanteerd voor burgerwoningen op het bedrijventerrein. Door hun ligging op het bedrijventerrein kunnen deze woningen beperkend werken voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven. Om deze reden is destijds gekozen voor een gewijzigde zonering waarbij op kortere afstand van deze woningen een hogere milieucategorie wordt toegestaan.

Uitgangspunten milieuzonering voorliggend bestemmingsplan

De bovenstaande uitgangspunten worden ook in dit plan gehanteerd. Dit betekent dat de huidige zonering grotendeels wordt overgenomen. De huidige gebruiksmogelijkheden worden op deze wijze, met uitzondering van de onderdelen zoals hierna toegelicht, gehandhaafd.

Voor enkele locaties is sprake van een zonering die afwijkt van de destijds gehanteerde uitgangspunten in de geldende bestemmingsplannen. Dit betreft binnen de kern Albergen de afstand van de langs de Zenderesweg aanwezige bedrijvigheid ten opzichte van de burgerwoningen aan de andere zijde van de Zenderesweg en de afstand van de aan de Eenhuisstraat aanwezige bedrijvigheid tot aan de woningen aan de Zandhuisweg. Binnen de kern Geesteren wijkt de gehanteerde zonering op een tweetal locaties af van de uitgangspunten. Dit betreft de afstand van de toegestane bedrijvigheid tot aan een tweetal woningen aan de Delmaweg en de afstand van de toegestane bedrijvigheid tot een woning aan de Haarbrinksweg. In de vorenstaande gevallen is de zonering aangepast waarbij de zonering voor woningen die de bedrijfsfunctie raken (of gescheiden wordt door een straat), zoals hiervoor beschreven, het uitgangspunt is. Concreet betekent dit dat de toegestane categorieën naar beneden worden bijgesteld.

Daarnaast komt de zonering zoals aangehouden in het bestemmingsplan 'Albergen, Zuid Esch afronding' niet overeen met de zonering zoals aangehouden in het aangrenzende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Dit heeft mede te maken met het feit dat de zonering zoals gehanteerd in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein' afwijkt van de uitgangspunten zoals destijds geformuleerd. Concreet heeft dit ertoe geleid dat op relatief korte afstand van de woning aan de Zandhuisweg 27 bedrijvigheid wordt toegestaan in categorie 3.2. In het bestemmingsplan 'Albergen, Zuid Esch afronding' is de zonering wel conform de uitgangspunten vertaald waardoor deze zonering als uitgangspunt wordt genomen voor dit bestemmingsplan. Deze keuze is temeer gemaakt omdat de betreffende woning niet is gelegen op, of direct grenst aan het bedrijventerrein en een afwijkende zonering ten opzichte van deze woning daarom niet gerechtvaardigd is. Concreet betekent dit dat de zonering op het gedeelte bedrijventerrein rond de Eenhuisstraat - Zandhuisweg is aangepast en naar beneden is bijgesteld.

Ook in het kader van dit actualiserende bestemmingsplan acht de gemeente Tubbergen bedrijvigheid tot maximaal de milieucategorie 3.2 passend. Middels een afwijkingsbevoegdheid wordt wel bedrijvigheid toegestaan die:

- vergelijkbaar is met de toegestane bedrijvigheid maar niet wordt genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein;
- wel wordt genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein maar behoort tot een hogere milieucategorie, uitsluitend indien in een individueel geval sprake is van een lagere milieucategorie (vergelijkbaar met de ter plaatse toegestane categorie).

4.5.3.2 Overige bedrijvigheid/ bestemmingen

Binnen het plangebied komen buiten de bedrijventerreinen nog diverse andere vormen van bedrijvigheid voor die in het kader van milieuzonering toegelicht dienen te worden. Hierop wordt hierna aan de hand van de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen en de daarbinnen toegestane activiteiten nader ingegaan.

Bestemming 'Bedrijf'

De binnen het plangebied voorkomende verspreid liggende bedrijven zijn bestemd als 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming wordt bedrijvigheid in tot maximaal de categorie 2 toegestaan waarbij gebruik wordt gemaakt van een op maat gemaakte Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering') waarin uitsluitend bedrijvigheid tot en met categorie 2 in op is genomen. Naast bedrijvigheid tot maximaal categorie 2 wordt tevens de ter plaatse aangeduide bedrijvigheid toegestaan, ongeacht of deze bedrijvigheid van een hogere categorie dan categorie 2 is. Deze wijze van bestemmen komt overeen met de wijze van bestemmen uit de geldende bestemmingsplannen en op deze wijze worden de bestaande gebruiksmogelijkheden gerespecteerd zonder afbreuk te doen aan het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten.

Bestemmingen 'Centrum' en 'Detailhandel'

De bestemming 'Centrum' komt uitsluitend voor binnen de kern Geesteren. De bestemming 'Detailhandel' komt binnen beide kernen voor. Binnen beide bestemmingen wordt detailhandel, een supermarkt daar waar specifiek aangeduid en wonen op de tweede of hogere bouwlaag toegestaan. Binnen de bestemming 'Centrum' worden daarnaast zakelijke dienstverlening, horeca tot en met de categorie 2 en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Voornoemde gebruiksmogelijkheden komen overeen met de gebruiksmogelijkheden zoals deze nu nog zijn opgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

De functies die binnen deze bestemmingen worden toegestaan komen in centrumgebieden veel voor naast of direct boven woningen. Dergelijke functies worden over het algemeen gezien als passend binnen een centrumgebied en kennen een zodanig beperkte milieubelasting dat geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare milieuhinder voor omliggende milieugevoelige objecten. Hierbij dient in acht te worden genomen dat in centrumgebieden een mix van functies en levendigheid wordt nagestreefd.

Bestemming 'Horeca'

Alle bestaande horecabestemmingen binnen het plangebied zijn gerespecteerd met dit plan. Binnen de bestemming 'Horeca' wordt wel onderscheid gemaakt tussen categorieën. In het plangebied komt maximaal horeca in de categorie 2 voor. Dit betreffen ondermeer restaurants, cafés, zalenverhuur en hotels. Horeca in de categorie 3 (dancings, discotheek etc.) komt niet voor en wordt in dit bestemmingsplan ook niet toegestaan.

Ook ten aanzien hiervan wordt geconcludeerd dat het handhaven van de huidige gebruiksmogelijkheden niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Bestemming 'Kantoor'

De zelfstandige kantoren, voor zover niet bestemd als 'Centrum', binnen het plangebied zijn bestemd als 'Kantoor'. Kantoren kennen een zeer beperkte milieubelasting en zijn toelaatbaar direct naast, en in gevallen boven of onder, milieugevoelige objecten.

Bestemming 'Maatschappelijk'

De bestemming 'Maatschappelijk' staat een mix van functies op het gebied van maatschappelijke voorzieningen toe. In deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen als de basisscholen, (woon)zorgvoorzieningen, de sporthal in de kern Albergen, praktijken voor fysiotherapie, begraafplaatsen en andere soortgelijke voorzieningen opgenomen. In tegenstelling tot een aantal geldende plannen wordt, met uitzondering van de begraafplaatsen, in dit plan geen gebruik gemaakt van specifieke aanduidingen voor bepaalde voorzieningen. Dit is te beperkend en daardoor ongewenst.

Daarbij wordt opgemerkt dat maatschappelijke voorzieningen veelal functies zijn die, afhankelijk van hun omvang en intensiteit, goed verenigbaar zijn met de woonfunctie. In woongebieden worden dergelijke voorzieningen ook niet gezien als ongewenst maar als onderdeel van het woongebied. Dit temeer omdat hierbij vaak sprake is van een minimale of zelf helemaal geen milieubelasting op de omgeving.

Bestemmingen 'Sport'

De bestemming 'Sport' is toegekend aan Tennispark 't Hinvert. Binnen deze bestemming worden de bestaande gebruiksmogelijkheden gerespecteerd. Het respecteren van de bestaande gebruiksmogelijkheden doet geen afbreuk aan het huidige woon- en leefklimaat van omwonenden.

Bestemming 'Wonen'

Tot slot wordt binnen de bestemming 'Wonen' de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep en, zij het middels afwijking, een bed & breakfast toegestaan. Deze functies worden als passend beschouwd binnen een woonomgeving. Wel dient in beide gevallen sprake te zijn van een ondergeschiktheid aan de woonfunctie en zijn nadere voorwaarden in de regels opgenomen om overlast voor de omgeving te voorkomen.

4.5.4 Conclusie

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en legt de huidige (planologische) situatie grotendeels opnieuw vast. Met het hanteren van de vorenstaande werkwijze worden de huidige gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk gerespecteerd en is wordt ten opzichte van de huidige situatie geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefklimaat van omwonenden. Andersom worden bedrijven en andere functies over het algemeen niet extra beperkt als gevolg van de vaststelling van dit plan. Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt.

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

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.

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.

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.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

De definitief van een geurgevoelig object luidt: *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.*

4.6.2 Situatie plangebied

In het plangebied is uitsluitend binnen de kern Albergen een grondgebonden veehouderij aan de Zandhuisweg 25-25a aanwezig die ook als zodanig is bestemd. Op relatief korte afstand uit het bouwvlak, circa 33 meter, van dit agrarisch bedrijf is een reguliere burgerwoning aanwezig die in het geldend bestemmingsplan ook als zodanig bestemd is. Hoewel niet wordt voldaan aan de afstandseisen tot aan dit agrarische bedrijf, is hier sprake van een bestaande situatie die uitsluitend opnieuw planologisch wordt vastgelegd. Concreet betekent dat omliggende geurgevoelige objecten, zoals de hiervoor genoemde woning, geen extra hinder ondervinden van het bedrijf als gevolg van dit bestemmingsplan. Andersom betekent dit ook dat het agrarisch bedrijf niet extra belemmerd wordt door geurgevoelige objecten als gevolg van dit bestemmingsplan.

In de omgeving van het plangebied, zowel de kern Albergen als Geesteren, is sprake van veehouderijen. Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat dit bestemmingsplan niet voorziet in ontwikkelingen die nog niet zijn vervat in een onherroepelijk bestemmingsplan of waarvoor anderszins een planologische procedure is afgerond of vergunning is verleend. Dit bestemmingsplan legt uitsluitend de bestaande planologische situatie opnieuw vast. Dit opnieuw vastleggen van de huidige planologische situatie leidt niet tot extra beperkingen voor omliggende agrarische bedrijven. Ook leidt dit niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande geurgevoelige objecten.

4.6.3 Conclusie

Veehouderijbedrijven worden niet extra beperkt in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van de vaststelling van dit plan. Andersom draagt dit bestemmingsplan niet bij aan een verslechtering van de geursituatie in het plangebied. Het aspect geurhinder vanwege veehouderijen levert daarom geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

4.7 Ecologie

4.7.1 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.

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Algemeen

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.

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.

4.7.2.2 *Situatie plangebied*

Natura 2000-gebieden

Het plangebied, bestaande uit de kernen Albergen en Geesteren, zijn beiden gelegen op grote afstand van Natura 2000-gebieden. Ten opzichte van de kern Geesteren betreft het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de 'Engbertsdijkvenen' op een afstand van ruim 4 kilometer van het plangebied. De kern Albergen is gelegen op een afstand van ruim 6 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Springendal & Dal van de Mosbeek'.

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend en beheersgericht karakter en maakt ten opzichte van het geldende planologisch regiem geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wel zijn binnen de diverse bestemmingen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De afwijkingsbevoegdheden maken het enkel mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken. Ook de in het plan opgenomen wijzigingsregels leiden niet tot een wezenlijk ander plan en zijn beperkt van aard en invloed. Derhalve wordt geconcludeerd dat vaststelling van dit bestemmingsplan geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft.

Ecologische hoofdstructuur

Ook EHS-gebieden liggen op ruime afstand van het plangebied. In het geval van Albergen bedraagt de afstand tot de concreet begrensde EHS circa 1 kilometer. De afstand van de kern Geesteren tot een de concreet begrensde EHS bedraagt circa 1,3 kilometer.

Zoals meermaals aangegeven voorziet dit bestemmingsplan niet in nieuwe ontwikkelingen maar wordt uitsluitend de bestaande (planologische) situatie opnieuw vastgelegd. Gezien het feit dat de concreet begrensde EHS niet is gelegen binnen het plangebied en gezien de aard van dit bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan geen aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS tot gevolg heeft.

4.7.3 Soortenbescherming

4.7.3.1 *Algemeen*

Wat betreft de soortbescherming 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.

4.7.3.2 *Situatie plangebied*

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend en beheersgericht karakter en legt uitsluitend de bestaande (planologische) situatie opnieuw vast. Dit plan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierdoor is ten opzichte van de huidige situatie geen sprake van nadelige effecten voor eventueel aanwezige bijzondere en/of beschermde flora & fauna.

Daarnaast blijft de Flora- en faunawet ook buiten de regels van dit bestemmingsplan van toepassing. Bijvoorbeeld bij de sloop van gebouwen of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen anderszins.

4.7.4 Conclusie

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

4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

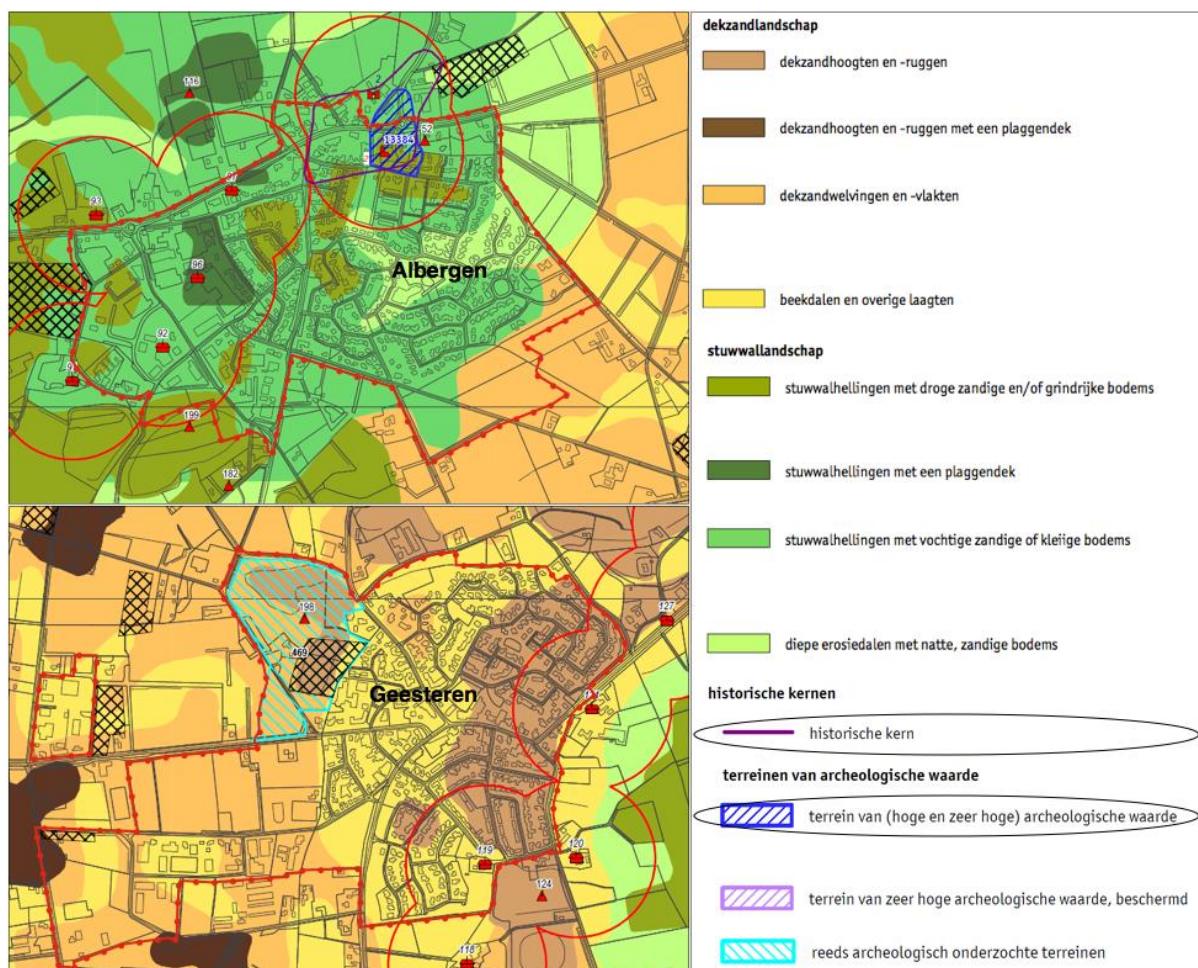
4.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet en de Bro is de gemeente verantwoordelijk voor de archeologische monumentenzorg in haar gebied. De gemeente heeft een archeologische zorgplicht en dient in ruimtelijke plannen te borgen dat bij ontwikkelingen die leiden tot grondwerken er voldoende aandacht is voor de aanwezige en te verwachten archeologische waarden.

Initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, kunnen verplicht zijn om archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Tubbergen beschikt over een eigen archeologische verwachtings- en advieskaart. Een uitsnede van deze kaart met daarin weergegeven het plangebied is opgenomen in afbeelding 4.3.



Afbeelding 4.3: Gemeentelijke archeologische verwachtings- en advieskaart (Bron: Gemeente Tubbergen)

Binnen het plangebied is sprake van diverse archeologische verwachtingswaarden. Het gaat om zones met zowel hoge, middelhoge als lage verwachtingswaarden. De archeologische verwachting is bepaald op basis van

bodemkundige en aardkundige gegevens, reliëf, en historische kadastrale en topografische kaarten. Aan de hand van de verwachtingswaarde is in beeld gebracht waar en hoe groot de kans is dat zich in de bodem archeologische sporen en resten bevinden.

Naast de verwachtingswaarden is in Albergen de historische kern aangeduid vanwege het specifieke karakter van de hier aanwezige archeologische resten. Deze is als een aparte verwachtingszone op de archeologische verwachtingskaart opgenomen. De archeologische verwachting voor historische kernen is hoog tot zeer hoog. Door een eeuwenlange, intensieve bewoning is in de historische kernen sprake van een dichte accumulatie van archeologische resten. Het betreft resten van gebouwen, wegen, waterputten, watergangen, versterkingen, bewoningsafval en afval van ambachtelijke activiteiten van de Middeleeuwen tot heden.

Verder is rondom de historische kern in Albergen een 'terrein van hoge archeologische waarde' aangeduid. Het gaat hier om een gebied waarin op basis van eerdere vondsten en waarnemingen ook archeologische vindplaatsen zijn aangetoond. Dit gebied is op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) van Nederland reeds opgenomen als een terrein van hoge archeologische waarde.

4.8.1.3 *Beleid*

De zones met archeologische (verwachtings)waarden zijn op de verbeelding aangeduid middels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Binnen deze dubbelbestemming zijn de zones met een hoge en middelhoge archeologische verwachting als zodanig aangeduid met de betreffende verwachtingswaarden. Ook de historische kern van Albergen en het terrein van archeologische waarde zijn op de verbeelding aangeduid. Deze gebieden zijn planologisch mede bestemd voor de bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden en hebben daarom de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Hierbij is in de regels bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van waarde - archeologische waarde' bij plangebieden groter dan 100 m² en bodemingrepen dieper dan 50 centimeter archeologisch vooronderzoek moet worden uitgevoerd. Binnen de aanduidingsgebieden 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachtingswaarde' en specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachtingswaarde' ligt deze grens bij respectievelijk 2.500 m² en 5.000 m² en een diepte van 40 centimeter.

Afhankelijk van de resultaten van het archeologisch vooronderzoek kunnen de bodemingrepen doorgang vinden, dienen aanvullende maatregelen te worden getroffen of dient aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Dit bestemmingsplan is een conserverend plan en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Derhalve is er ten behoeve van dit plan geen archeologisch vooronderzoek noodzakelijk.

4.8.2 **Cultuurhistorie**

4.8.2.1 *Algemeen*

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

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

4.8.2.2 *Situatie plangebied*

Zoals aangegeven in subparagraaf 2.1.4 komen binnen het plangebied geen rijksmonumenten voor. Uitsluitend binnen de kern Geesteren komen enkele gemeentelijke monumenten voor. In dit bestemmingsplan is voor deze gemeentelijke monumenten geen specifieke beschermende regeling opgenomen. Dit omdat de gemeentelijke monumenten worden beschermd op basis van de gemeentelijke monumentenverordening. Hiermee is de bescherming van monumenten afdoende geregeld.

4.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan worden de eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd door de in de regels en op de verbeelding opgenomen dubbelbestemming.

Verder doet het bestemmingsplan geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden doordat enkel de bestaande (planologische) situatie opnieuw wordt vastgelegd.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

4.9.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

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

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

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

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

4.9.2 Situatie plangebied

4.9.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Zoals in 4.7.2 al aangegeven zijn Natura 2000-gebieden op ruime afstand van het plangebied gelegen. In 4.7.2 is eveneens al geconcludeerd dat vaststelling van dit bestemmingsplan geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft.

Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet voornamelijk in directe eindbestemmingen. Wel zijn in dit bestemmingsplan enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden voorzien niet in een wezenlijk ander plan of andere bestemmingen. Daarom wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan m.e.r.- (beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden. Middels dit bestemmingsplan worden echter geen activiteiten zoals genoemd in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. mogelijk gemaakt maar wordt de bestaande (planologische) situatie opnieuw vastgelegd. Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die nog niet vervat zijn in een onherroepelijk bestemmingsplan of waarvoor anderszins een planologische procedure is afgerond of vergunning is verleend.

Hoewel dit bestemmingsplan conserverend van aard is, zijn binnen de diverse bestemmingen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze bevoegdheden zijn echter beperkt van aard en omvang en leiden niet tot een wezenlijk ander plan. Zo kan binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' bijvoorbeeld worden geschakeld naar een bedrijf in of vergelijkbaar met de maximaal toegestane milieucategorie 3.2. Bedrijvigheid in maximaal de categorie 3.2 wordt over het algemeen niet genoemd in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. Daarnaast zal gezien de toegestane omvang van de bedrijfspercelen zeker geen sprake zijn van een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C of D.

Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Gezien het feit dat:

- dit bestemmingsplan een overwegend conserverend en beheersgericht karakter heeft;
- de in de regels opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden niet leiden tot een wezenlijk ander plan; en
- de (al aanwezige en/of toegestane) activiteiten binnen de bestemmingen van een ander schaalniveau zijn en (vele malen) kleinschaliger zijn dan activiteiten zoals genoemd in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r.;

wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van belangrijk nadelige milieugevolgen die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 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.

5.1.2 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.

5.1.3 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.

5.1.4 Waterschap Vechtstromen

Het plangebied is zowel gelegen binnen het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen (ontstaan uit een fusie tussen de waterschappen Regge en Dinkel en Velt en Vecht). Het waterschap Vechtstromen behoort tot het deelstroomgebied Rijn-Oost. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt, naast de voornoemde waterschappen, beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben de waterschappen intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Het waterbeleid van het waterschap Vechtstromen 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.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

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

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

5.2.2 Digitale watertoets

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Voor beide kernen is een afzonderlijke watertoets ingevuld. In beide gevallen heeft de beantwoording van de vragen er toe geleid dat de zogenaamde 'normale procedure' van toepassing is. Dit betekent dat het bestemmingsplan voorgelegd moet worden aan het waterschap.

Omdat in beide gevallen een zelfde bij de 'normale procedure' behorende uitgangspuntennotitie is verkregen, is één van deze documenten opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

5.2.3 Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en heeft een conserverend en beheersgericht karakter. De bestaande openbare wateren binnen het plangebied krijgen een passende bestemming en blijven behouden. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen een waterwin-, grondwaterbeschermings- of intrekgebied.

Het opnieuw vastleggen van de huidige (planologische) situatie heeft geen negatieve invloed op de waterhuishoudkundige situatie. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen, die middels een separate procedure planologisch geregeld moeten worden, wordt gestreefd naar een verbetering van de waterhuishouding.

5.2.4 Reactie waterschap

Het waterschap heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het voorliggende bestemmingsplan. Het waterschap heeft in haar reactie het volgende aangegeven: *"De waterbelangen zijn voldoende geborgd in de regels en de verbeelding en juist verwoord in de toelichting. De regels bieden voldoende mogelijkheden om waterhuishoudkundige voorzieningen te treffen mocht dit in de toekomst nodig zijn."*

Vanwege het conserverende karakter van het plan voorziet het waterschap geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied. Derhalve heeft het waterschap geen bezwaren tegen het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer aan hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- *Bestemmingsomschrijving:*

Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- *Bouwregels:*

In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.

- *Nadere eisen (indien van toepassing):*

Deze regel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij vergunningverlening nadere eisen te stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.

- *Specifieke gebruiksregels (indien van toepassing):*

In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd.

- *Afwijken van de bouwregels (indien van toepassing):*

Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.

- *Afwijken van de gebruiksregels (indien van toepassing):*

Deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van functies die in eerste aanleg strijdig zijn met de bestemmingsomschrijving of de specifieke gebruiksregels.

- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien van toepassing):*

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat door werken of werkzaamheden (bijvoorbeeld werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd) gronden minder geschikt kunnen worden voor het beoogde gebruik en/of hierdoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige waarden

- *Wijzigingsbevoegdheid (indien van toepassing):*

Deze regel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om, onder voorwaarden, bestemmingen te wijzigen. Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor wijzigen die niet meer als ondergeschikt aan de bestemming kunnen worden aangemerkt (zoals een afwijking van de bouw- en gebruiksregels).

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 19)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene bouwregels (Artikel 20)*

In dit artikel is bepaald dat in die gevallen dat de bestaande maatvoering van met vergunning tot stand gekomen bouwwerken, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels van hoofdstuk 2 van de regels is voorgeschreven, deze als minimale respectievelijk maximale maatvoering gehanteerd mag worden.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 21)*

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 22)*

De gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg' is binnen dit artikel opgenomen. Binnen deze zone gelden beperkingen voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 23)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om, onder voorwaarden, op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Overige regels (Artikel 24)*

Middels dit artikel worden voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard en bereikbaarheid buiten toepassing verklaard. De onderwerpen van stedenbouwkundige aard en bereikbaarheid die wel van toepassing blijven worden specifiek genoemd in dit artikel.

6.2.5 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 slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

6.3.1 Algemeen

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.

Voor de bestemminglegging is zoveel mogelijk aangesloten bij de huidige (planologische) situatie. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

6.3.2 Bestemmingen

Agrarisch (Artikel 3)

Gronden die agrarisch in gebruik zijn, waar agrarisch gebruik wordt voorgestaan en daar waar een grondgebonden agrarisch bedrijf aanwezig is, zijn bestemd als 'Agrarisch'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, waarbij ter plaatse van het agrarisch bedrijf een bouwvlak is opgenomen, en het agrarisch gebruik. Hieraan ondergeschikt wordt onder andere het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarden, doeleinden van agrarisch natuurbeheer, extensief dagrecreatief medegebruik, wegen en paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ten behoeve van afvoer, (tijdelijke)berging en infiltratie van (hemel)water en groenvoorzieningen toegestaan.

Bedrijf (Artikel 4)

De bestaande bedrijven in de kernen Albergen en Geesteren, niet behorend tot één van de bedrijventerreinen, zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf'. Hierbij is bepaald dat op deze bedrijfsp perceel in elk geval categorie 1 en 2 bedrijvigheid is toegestaan zoals opgenomen in de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijvigheid in deze categorie wordt in elk geval passend geacht op de bedrijfsp percelen. Daarnaast zijn enkele bedrijven specifiek aangeduid. Hierbij is in de regels bepaald dat het aangeduide type bedrijf hier tevens of uitsluitend mag worden uitgeoefend.

Bedrijventerrein (Artikel 5)

Aan de bedrijven op de bedrijventerreinen Hinvertsweg en het bedrijventerrein Zuid Esch in Albergen en Lutkeberg in Geesteren is de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend. Zoals aangegeven in paragraaf 4.5 wordt op deze bedrijventerreinen gebruik gemaakt van milieuzonering om zodoende voldoende afstand tot milieugevoelige objecten in acht te houden.

Een aantal bedrijven en functies zijn specifiek aangeduid. Dit betreffen bedrijven die niet voorkomen in de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen.

Centrum (Artikel 6)

Deze bestemming komt uitsluitend voor in het centrumgebied van Geesteren. Deze bestemming voorziet in feite in een voortzetting van de gebruiksmogelijkheden zoals deze op basis van het geldende plan zijn voorzien binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden'.

Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor detailhandel (uitsluitend op de begane grond), zakelijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en een supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'. Wonen op de tweede of hogere bouwlaag en horeca in de categorie 1 en 2 wordt binnen deze bestemming tevens toegestaan.

Detailhandel (Artikel 7)

De bestemming 'Detailhandel' is toegekend aan die percelen die ook op basis van het geldende bestemmingsplan bestemd zijn als 'Detailhandel'. Binnen deze bestemming worden detailhandel (uitsluitend op de begane grond), een supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', wonen op de tweede of hogere bouwlaag of ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswooning' en horeca in de categorie 1 toegestaan. Hieraan ondergeschikt worden tevens wegen en paden, groenvoorzieningen en tuinen, erven en terreinen toegestaan.

Groen (Artikel 8)

Het aanwezige beeldbepalend-, structureel- en begeleidend groen is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Groen'. Deze bestemming is onder andere bedoeld voor groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ten behoeve van afvoer, (tijdelijke)berging en infiltratie van (hemel)water, in- en uitritten, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verkeersvoorzieningen.

Horeca (Artikel 9)

De bestaande horecabedrijven zijn ook als zodanig bestemd met een bestemming 'Horeca'. Horeca in de categorie 1 is zondermeer toegestaan binnen deze bestemming. Horeca in de categorie 1 en 2 is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2'. Dit betreft horeca als een bistro, restaurant, broodjeszaak, koffiebar, café, lunchroom en dergelijke. Horeca in de categorie 3 (dancings, disco's en dergelijke) wordt niet toegestaan binnen deze bestemming.

Kantoor (Artikel 10)

De zelfstandige kantoren binnen de kernen zijn, voor zover niet bestemd als 'Centrum', bestemd als 'Kantoren'. Naast kantoren en het wonen in de vorm van een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is deze bestemming tevens bedoeld voor onder andere, zij het ondergeschikt, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen.

Maatschappelijk (Artikel 11)

Alle functies binnen de kernen die op enige wijze een maatschappelijke functie vervullen zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. Naast de scholen, de bibliotheek en de kerken worden hiertoe ook de fysiotherapiepraktijken, tandartspraktijken, dierenartspraktijk (specifiek aangeduid met de aanduiding 'dienstverlening') en soortgelijke voorzieningen gerekend. Ook de sporthal binnen de kern Albergen is als zodanig bestemd omdat hier naast de sportfunctie ook nog sprake is van andere functies als een multifunctionele ruimte en (voorheen) een peuterspeelzaal. Daarnaast worden binnen deze bestemming een begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' en bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' toegestaan.

Ondergeschikt aan de maatschappelijke voorzieningen wordt binnen deze bestemming onder andere ondergeschikte horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca', speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en wegen en paden toegestaan. Ten aanzien van speelvoorzieningen wordt opgemerkt dat uitsluitend bij de onderwijs- en/of opvanginstellingen speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/ sport- c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen buiten het bouwvlak zijn toegestaan.

Sport (Artikel 12)

Tennispark 't Hinvert is bestemd als 'Sport'. Deze bestemming is hoofdzakelijk bedoel voor sport, sportactiviteiten, sportvelden, en speelterreinen met bijbehorende voorzieningen. Ondergeschikt aan de voornoemde functies worden onder andere horeca, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ten behoeve van afvoer, (tijdelijke)berging en infiltratie van (hemel)water, openbare nutsvoorzieningen en wegen en paden toegestaan.

Verkeer (Artikel 13)

Alle gronden waar sprake is van een doorgaande verkeersroute of waar sprake is van een openbaar gebied met een verblijf- en verplaatsingsfunctie voor verkeer zijn bestemd tot 'Verkeer'. Naast wegen, straten en paden worden binnen deze bestemming onder andere parkeervoorzieningen, straatmeubilair, kunstwerken, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ten behoeve van afvoer, (tijdelijke)berging en infiltratie van (hemel)water, en speelvoorzieningen toegestaan.

Water (Artikel 14)

De voornaamste waterlopen met een belangrijke waterhuishoudkundige functie en waterbergingen zijn in dit plan bestemd als 'Water'. Naast water is deze bestemming tevens bedoeld voor oevers, extensief dagrecreatief medegebruik, waterstaatkundige kunstwerken, bruggen, duikers en/of dammen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ten behoeve van afvoer, (tijdelijke)berging en infiltratie van (hemel)water en wegen en paden.

Wonen (Artikel 15)

Alle woningen, niet zijnde bedrijfswoningen, zijn bestemd als 'Wonen'. Deze bestemming is hoofdzakelijk bedoeld voor het wonen. Ondergeschikt hieraan is deze bestemming tevens bedoeld voor speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ten behoeve van afvoer, (tijdelijke)berging en infiltratie van hemelwater, parkeervoorzieningen, wegen en paden en tuinen, erven en terreinen.

Omdat de bestemming 'Wonen' de meest voorkomende bestemming binnen het plangebied is, worden de bouwregels binnen deze bestemming kort nader toegelicht. Qua bouwregels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, woonwagens en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen moeten worden opgericht binnen een bouwvlak waarbij de op de verbeelding weergegeven aanduidingen voor de goot- en bouwhoogte in acht genomen moeten worden. Hoofdgebouwen worden vrijstaand of twee aaneen gebouwd met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' woningen tevens tot het aangegeven maximum aantal aaneengebouwd mogen worden. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan. Daarnaast is bepaald dat de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter dient te bedragen, 0 meter aan de zijde waar dit noodzakelijk is voor aaneengebouwde of twee aaneengebouwde woningen of de bestaande afstand indien die minder is. Uitsluitend daar waar een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen mogen, mits het aangegeven aantal niet wordt overschreden, nieuwe woningen worden gebouwd. Voor het overige is bepaald dat het bestaande aantal woningen niet mag worden vermeerderd.

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden opgericht. Ook hiervoor geldt een maximale maatvoering voor wat betreft goot- en bouwhoogte. Daarnaast is buiten het bouwvlak een maximale oppervlaktemaat bepaald en dient een afstand van 2 meter tot de zijdelingse perceelsgrens in acht te worden genomen. Tevens is bepaald dat bijbehorende bouwwerken ten minste 3 meter achter de naar de weg gekeerde gevel of het verlengde daarvan te worden gebouwd. Uitzondering hierop betreffen carports, dien dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter de naar de weg gekeerde gevel of het verlengde daarvan te worden gebouwd. Daarnaast is voor erkers, luifels, balkons en ingangspartijen een uitzondering gemaakt op het vorenstaande. Voor hoekpercelen is een aanvullende regeling opgenomen omdat in dat geval veelal sprake is van twee naar de weg gekeerde gevels.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen het gehele bestemmingsvlak worden bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Hierbij is onderscheid gemaakt in erf- en terreinafscheidingen, kunstwerken of speeltoestellen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor de voorgevel mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 meter bedragen en achter de voorgevel maximaal 2 meter. De bouwhoogte van kunstwerken of speeltoestellen mag ten hoogste 2 meter bedragen en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

Leiding - Water (Artikel 16)

De watertransportleiding in de kern Albergen is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Leiding - Water'. Deze bestemming is bedoeld voor een ondergrondse leiding voor het transport van water met de daarbij behorende belemmeringenstrook. Deze belemmeringenstrook bedraagt 5 meter aan weerszijden van de leiding. Bij recht mag geen bebouwing ten behoeve van de andere bestemmingen binnen deze dubbelbestemming worden opgericht. Dit is uitsluitend mogelijk middels een afwijking.

Waarde - Archeologie (Artikel 17)

Zoals in 4.8.1 verwoord wordt aan de gronden die op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart zijn aangemerkt als 'historische kern', 'terrein van (hoge en zeer hoge) archeologische waarde' en de zones met een hoge en middelhoge archeologische verwachting in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegekend.

In de regels van deze dubbelbestemming is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van waarde - archeologische waarde' bij plangebieden groter dan 100 m² en bodemingrepen dieper dan 50 centimeter archeologisch vooronderzoek moet worden uitgevoerd. Binnen de aanduidingsgebieden 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachtingswaarde' en specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachtingswaarde' ligt deze grens bij respectievelijk 2.500 m² en 5.000 m² en een diepte van 40 centimeter. Afhankelijk van de resultaten van het onderzoek kunnen de bodemingrepen doorgang vinden, dienen aanvullende maatregelen te worden getroffen of dient aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Waterstaat - Beheerszone watergang (Artikel 18)

In verband met het beheer en bescherming van enkele waterlopen is deze dubbelbestemming opgenomen. In de bouwregels is bepaald dat ter plaats van deze dubbelbestemming, in afwijking van het bepaalde in de overige artikelen, gebouwen niet zijn toegestaan.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die nog niet zijn vervat in een onherroepelijk bestemmingsplan of waarvoor anderszins een planologische procedure is afgerond of vergunning is verleend. De kosten voor het opstellen van dit plan komen voor rekening van de gemeente.

Dit bestemmingsplan kent wel diverse mogelijkheden om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan of het bestemmingsplan te wijzigen. Hierbij zal per geval worden bezien of de kosten op een initiatiefnemer van een plan worden verhaald op basis van de gemeentelijke legesverordening of door het sluiten van een overeenkomst. Tevens zal, indien noodzakelijk, een planschadeovereenkomst worden gesloten met een initiatiefnemer van een plan. Op deze wijze is het verhaal van de kosten voor de gemeente anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Bij vaststelling van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad zal tevens het besluit worden genomen dat, voor die gevallen waar op basis van artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro een exploitatieplan verplicht is, geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG & INSpraak

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

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

8.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een dergelijke lijst opgesteld. In deze lijst is onder lid A sub 10 het volgende opgenomen:

Actualiseringsplannen waarbij het bestaande gebruik/de bestaande situatie in bestaand bebouwd gebied wordt vastgelegd (conserverende bestemmingsplannen of beheersverordening). Als deze plannen tevens nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken, is vooroverleg niet nodig indien deze passen binnen bovenvermelde categorieën.

Dit bestemmingsplan betreft een actualiserend en conserverend bestemmingsplan. De huidige (planologische) situatie wordt hierin zoveel mogelijk opnieuw vastgelegd. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid en past binnen de lijst van ruimtelijke plannen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Daarom wordt dit plan in het kader van vooroverleg niet voorgelegd aan de provincie Overijssel.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap Vechtstromen heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het voorliggende bestemmingsplan (zie ook 5.2.4).

8.1.4 Brandweer Twente

Op 13 oktober 2014 heeft de Brandweer Twente in het kader van het vooroverleg gereageerd op het plan. De Brandweer Twente heeft aangegeven dat er geen sprake is van een wijziging in de externe veiligheidssituatie en dat voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. De Brandweer Twente ziet dan ook af van advies voor aanvullende maatregelen.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gezien het conserverende en beheersgerichte karakter van dit bestemmingsplan wordt afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Uitgangspuntennotitie waterschap Vechtstromen