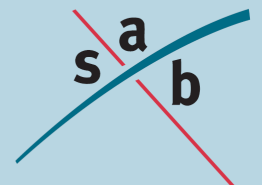


Ruimtelijke onderbouwing

Langeveen, Hof van Plegt, Kavel 7 t/m 9

Gemeente Tubbergen

Datum: 10 juni 2015
Projectnummer: 140550
ID: NL.IMRO.0183.1418316-vg01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Besluitgebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Langeveen	6
2.2	Bestaande situatie	6
2.3	Toekomstige situatie	7
3	Beleid en regelgeving	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4	Milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1	Bodem	22
4.2	Flora en fauna	23
4.3	Bedrijven en milieuzonering	24
4.4	Geluid	25
4.5	Geur	26
4.6	Luchtkwaliteit	27
4.7	Externe veiligheid	29
4.8	Water	31
4.9	Archeologie	34
4.10	Cultuurhistorie	36
4.11	Verkeer en parkeren	36
4.12	Kabels en leidingen	37
4.13	Economische uitvoerbaarheid	37
5	Procedure	38

Bijlagen

Bijlage 1: Ligging en begrenzing besluitgebied

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Quick scan flora en fauna

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Tussen de Bruinehaarsweg en de Hardenbergerweg bevindt zich het Hof van Plegt te Langeveen (gemeente Tubbergen). Op deze locatie was voorheen het bedrijf Plegt-Vos Materieel gevestigd. Het bedrijf is naar een andere locatie verplaatst en het Hof van Plegt is op dit moment in ontwikkeling tot nieuwbouwwijk. Het plan maakt 17 kavels voor vrijstaande woningen en 8 kavels voor twee-onder-één-kapwoningen mogelijk. Het voornemen bestaat nu om, vanwege gewijzigde marktomstandigheden, in plaats van drie kavels voor vrijstaande woningen, vijf kavels mogelijk te maken voor twee twee-onder-één-kapwoningen en drie rijwoningen. Hiertoe is een principeverzoek ingediend. De gemeente Tubbergen heeft op 1 oktober 2014 besloten om medewerking te willen verlenen aan het initiatief¹.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om, ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan, toch een omgevingsvergunning te verlenen voor de ontwikkeling. Hierbij wordt als voorwaarde gesteld dat de betreffende activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied bevindt zich in het Hof van Plegt te Langeveen in de gemeente Tubbergen. Het voormalige bedrijf is reeds verplaatst en de bedrijfsopstallen zijn gesloopt. Het hele gebied is bouwrijp gemaakt en de eerste woningen zijn reeds gebouwd. In de omgeving van het besluitgebied bevinden zich eveneens woningen. Ook liggen er agrarische gronden in de omgeving.

Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het besluitgebied weergegeven. De exacte begrenzing van het besluitgebied is op een kaart aangeduid. Deze is als bijlage bij het plan opgenomen.

¹ Zie principebesluit van de gemeente Tubbergen, d.d. 7 oktober 2014, zaaknummer: 14.12273.

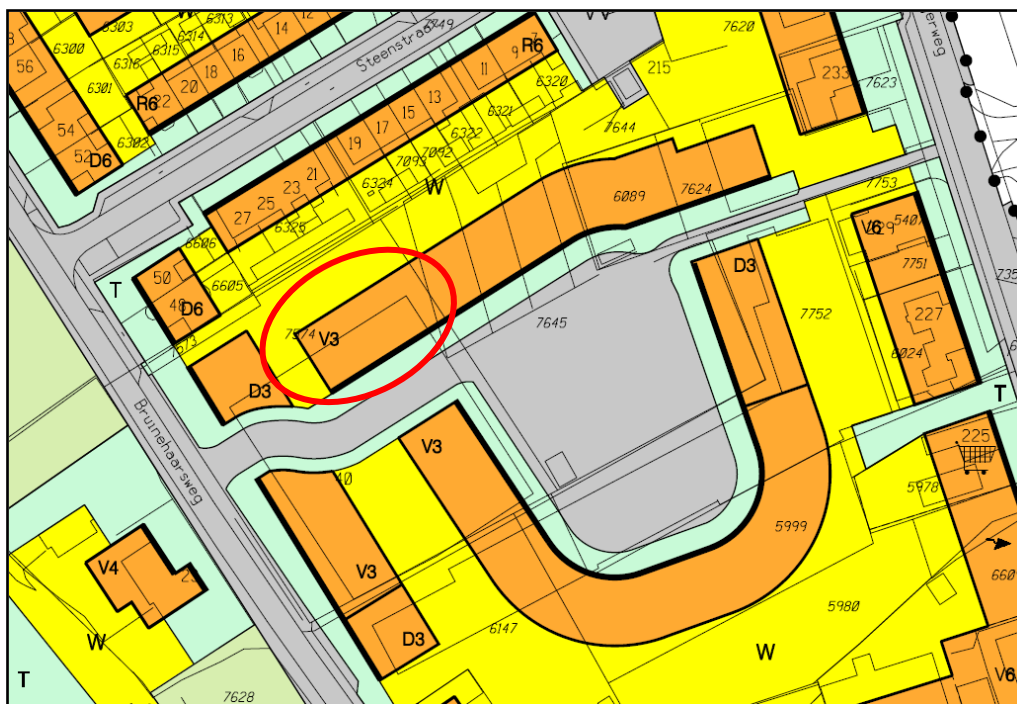


Globale ligging besluitgebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het besluitgebied het bestemmingsplan 'Kleine Kernen'. Dit bestemmingsplan is op 6 november 2006 door de gemeenteraad van Tubbergen vastgesteld. In het besluitgebied geldt de bestemming 'Wonen' met een specifieke bestemming voor vrijstaande woningen. Daarbij is een maximale goothoogte van 3 meter opgenomen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter. Het voornemen om ter plaatse van deze bestemming twee twee-onder-één-kapwoningen en drie rijwoningen mogelijk te maken, past gezien het toegestane gebruik (namelijk vrijstaande woningen) niet binnen het geldende bestemmingsplan. Bovendien hebben de woningen een hogere goothoogte dan op grond van de geldende bouwmogelijkheden is toegestaan. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing zorgt er in combinatie met de omgevingsvergunning voor dat de voorgenomen ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



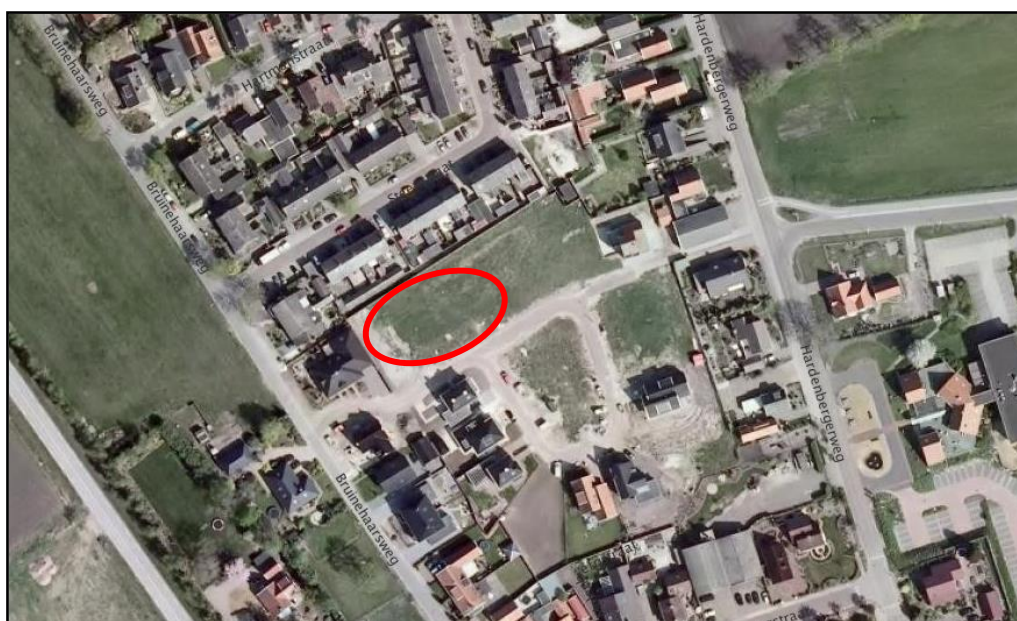
2 Planbeschrijving

2.1 Langeveen

Het dorp Langeveen is ongeveer in de eerste helft van de 19^e eeuw ontstaan in een uitgestrekt hoogveenengebied. De kern is te karakteriseren als een hoogveenrandwegdorp. Dergelijke dorpen ontstonden naast de kanaalveenkoloniën op het droge. Het dorp strekt zich uit tussen twee doorgaande wegen, de Hardenbergerweg en de Langehaarsweg, waarvan de laatste de belangrijkste is. Dit betreft namelijk de provinciale weg N343. Langeveen bestaat ruimtelijk gezien uit twee kerngebieden, een noordelijk deel en een zuidelijk deel, met daartussen een groen (bos)gebied en sportvelden. De in het dorp aanwezige maatschappelijke voorzieningen bevinden zich met name in het noordelijk deel. In het zuidelijke deel komt met name bedrijvigheid voor. Daarnaast beschikt Langeveen over een bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein ligt ten zuiden van de Vasserdijk, ten oosten van het zuidelijke deel van Langeveen. Tot slot kent het dorp twee horecavestigingen, beide gelegen aan de Hardenbergerweg.

2.2 Bestaande situatie

Het besluitgebied maakt deel uit van de nieuwbouwwijk Hof van Plegt. Deze locatie ligt in de kern Langeveen in de gemeente Tubbergen tussen de Bruinehaarsweg en de Hardenbergerweg. In het kader van de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk zijn de gronden bouwrijp gemaakt en zijn reeds de eerste woningen gerealiseerd. De gronden in het besluitgebied zijn op dit moment onbebouwd. Het betreft de kavels met de nummers 7, 8 en 9 zoals deze in 2006 zijn opgenomen in het plan voor Hof van Plegt. Op de navolgende afbeeldingen zijn de huidige situatie en het beoogde verkavelingsplan voor Hof van Plegt weergegeven.



Huidige situatie besluitgebied en omgeving (bron: Bing Maps)



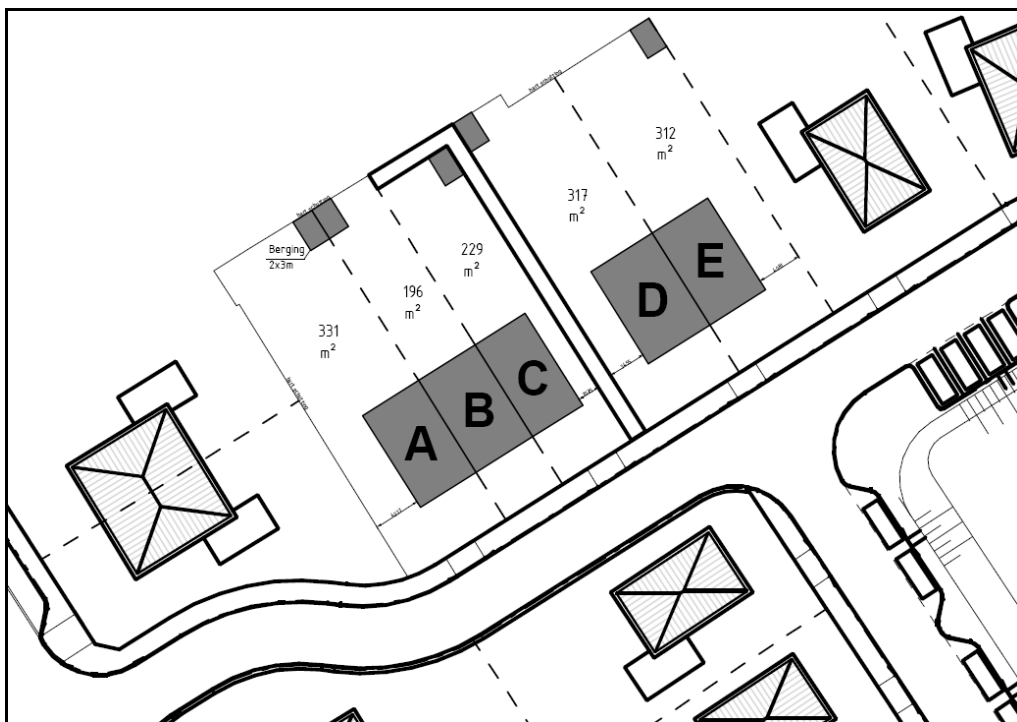
Beoogde verkaveling op grond van het plan Hof van Plegt met aanduiding besluitgebied (blauw)

2.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het woningtype ter plaatse van het besluitgebied (kavel 7 t/m 9) gewijzigd. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn namelijk drie vrijstaande woningen mogelijk. In de toekomst worden op de locatie echter twee twee-onder-één-kapwoningen en drie rijwoningen gerealiseerd. De functie van de gronden blijft derhalve gelijk en is ook in de toekomst bestemd voor woningen. Voor wat betreft de bouwstijl, massa en situering passen de nieuwe woningen bij de overige bebouwing in het Hof van Plegt en de omgeving. De Steenstraat, ten noorden van het besluitgebied, wordt bijvoorbeeld ook gekenmerkt door het woningtype rijwoningen.

De nieuwe woningen hebben een goothoogte van 5,8 meter en een bouwhoogte van 9,4 meter. Aan de westzijde van het besluitgebied worden de drie rijwoningen gerealiseerd. Aan de oostzijde worden de twee twee-onder-één-kapwoningen gebouwd. De kavels hebben een oppervlakte van gemiddeld 290 m². De woningen hebben een breedte van gemiddeld 6 meter en een diepte van gemiddeld 10 meter. De oppervlakte van de woningen bedraagt daarmee gemiddeld 60 m².

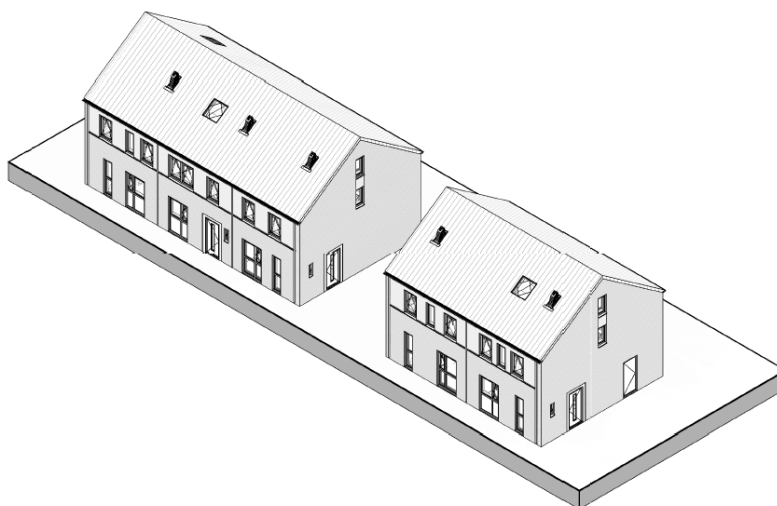
Op de navolgende afbeelding is de toekomstige verkaveling in het besluitgebied weergegeven.



Toekomstige verkaveling besluitgebied (bron: Plegt-Vos Infra & Milieu, 18 december 2014)

De woningen worden ontsloten op de Hof van Plegt. De ontwikkeling van dit Hof van Plegt tot kleine nieuwbouwwijk zorgt ervoor dat er een autoluw binnenhof wordt gecreëerd. Via het Hof van Plegt worden de woningen ontsloten op de Bruinehaarsweg. Parkeren is deels voorzien op het eigen terrein en deels in het openbaar gebied van de nieuwbouwwijk Hof van Plegt. Met dit plan wordt een meer marktconforme invulling gegeven aan de bestaande woonbestemming.

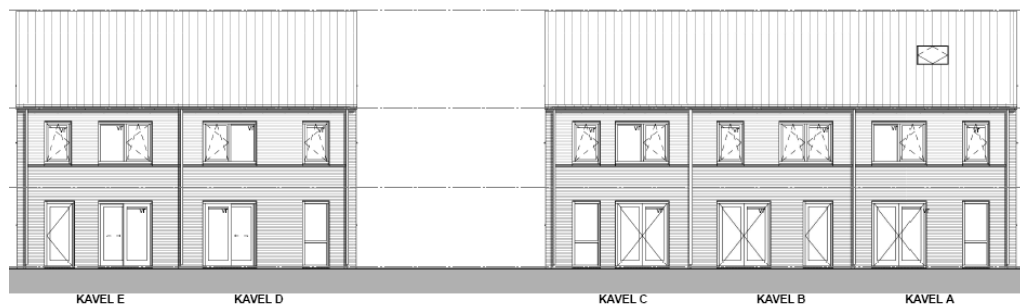
De navolgende afbeeldingen tonen de bouwtekeningen van de toekomstige woningen in het besluitgebied.



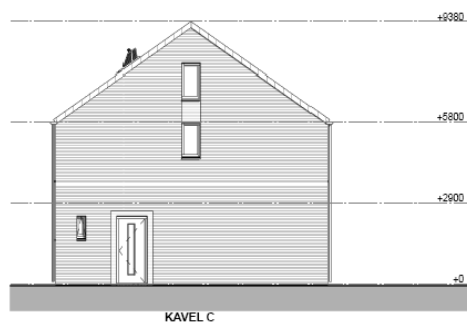
Toekomstige woningen (bron: Plegt-Vos Infra & Milieu, 18 december 2014)



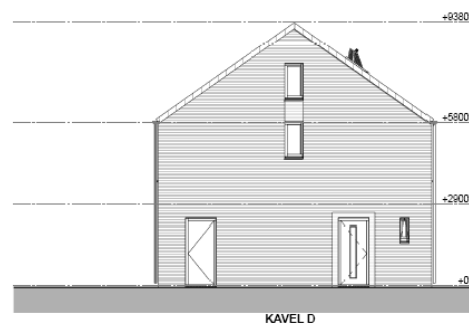
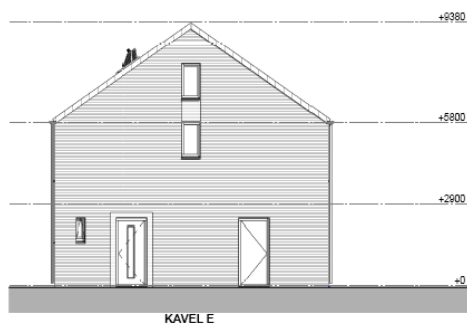
Toekomstige situatie voorgevel woningen (bron: Plegt-Vos Infra & Milieu, 18 december 2014)



Toekomstige situatie achtergevel woningen (bron: Plegt-Vos Infra & Milieu, 18 december 2014)



Toekomstige situatie rechtergevel kavel C; linkergevel kavel A (bron: Plegt-Vos Infra & Milieu, 18 december 2014)



Toekomstige situatie rechtergevel kavel E; linkergevel kavel D (bron: Plegt-Vos Infra & Milieu, 18 december 2014)

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 1*: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - *Nationaal belang 2*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - *Nationaal belang 3*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - *Nationaal belang 4*: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 *Bereikbaar* = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 5*: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - *Nationaal belang 6*: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 - *Nationaal belang 7*: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 *Leefbaar & veilig* = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - *Nationaal belang 8*: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - *Nationaal belang 9*: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - *Nationaal belang 10*: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - *Nationaal belang 11*: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - *Nationaal belang 12*: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- *Nationaal belang 13*: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Toetsing

Het besluitgebied maakt geen deel uit van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Voorliggend plan past binnen het beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Toetsing

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het besluitgebied. Het plan is hiermee niet in strijd.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit wordt ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 wordt het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwing die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid:

De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de in deze begripsbepaling genoemde voorbeelden is op te maken dat bij het woningbouwproject Hof van Plegt, sprake is van een stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie. Overigens is de term woningbouwlocatie niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie² blijkt dat woningbouwplannen met enkele woningen (tot 8 woningen) niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie. In een recente uitspraak van de Raad van State³ wordt ingegaan op een andere ontwikkeling waarbij 7 woningen worden mogelijk gemaakt. In die casus komt de bestuursrechter tot het oordeel dat een kleinschalige woningbouwontwikkeling van 7 woningen binnen de bebouwde kom niet aangemerkt kan worden als een stedelijke voorziening als bedoeld in het Bro. Onderhavig project maakt de realisatie van slechts vijf woningen mogelijk. Dit project wordt dus niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Gezien het feit dat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in dit geval niet van toepassing is, hoeft de ladder verder niet doorlopen te worden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt in deze ruimtelijke onderbouwing ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de nieuwe woningen.

² Uitspraak Raad van State, 18 december 2013, zaaknummer: 201302867/1/R4; uitspraak Raad van State, 14 januari 2014, zaaknummer: 201308263/2/R4; uitspraak Raad van State, 24 december 2014, zaaknummer: 201405237/1/R2.

³ Uitspraak Raad van State, 11 juni 2014, zaaknummer: 201306888/1/R2.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de nieuwe Wro. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030. De hoofdamijsie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid).

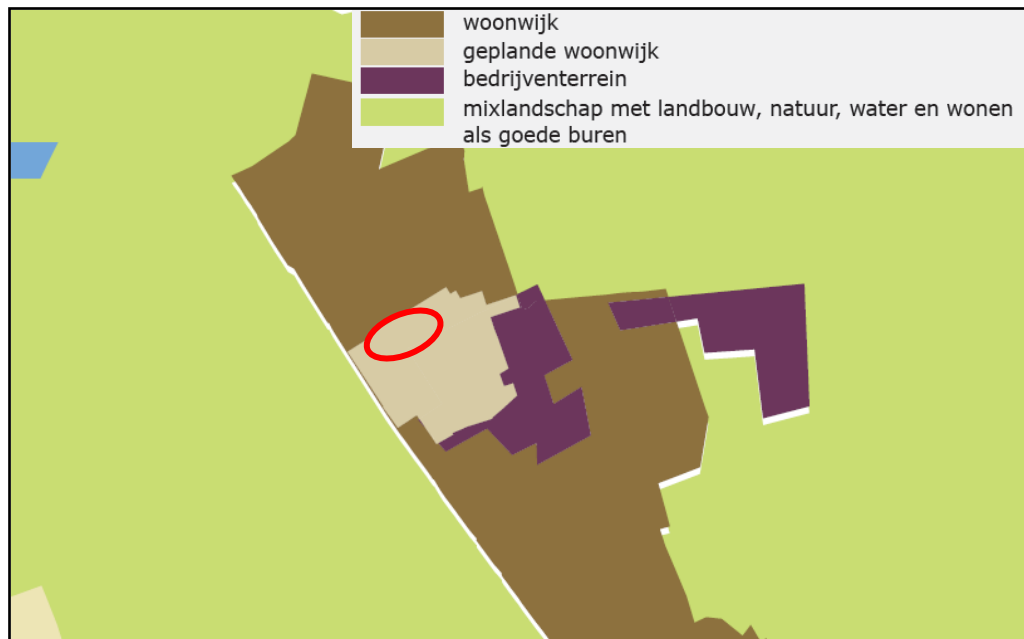
De provincie heeft deze ambities vertaald in generieke beleidskeuzes en ontwikkelingsperspectieven, om haar beleid- en kwaliteitsambities te realiseren. Deze generieke beleidskeuzes en ontwikkelingsperspectieven dienen bij te dragen aan duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

Ontwikkelingsperspectieven

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart weergegeven. Hierop is te zien dat het besluitgebied en de omgeving zijn aangewezen als 'geplande woonwijk'. Dit ontwikkelingsperspectief betreft de stedelijke omgeving en de subcategorie 'dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus'.

Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus: De eigenheid van dorpen en kernen kan versterkt worden door de karakteristieke opbouw trouw te blijven en de verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet te maken, zoals esdorp, hoevenzwerm, wegdorp, ontginningslint en kanaaldorp. De actuele praktijk van de monofunctionele en monotone dorpsuitleg (die wijken en terreinen oplevert die 'overal' zouden kunnen liggen) verschuift. De nadruk komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern. Hierbij kan het omliggende landschap beter bereikbaar worden gemaakt door open en zorgvuldig ingerichte dorpsranden.

Het besluitgebied is, zoals gezegd, aangewezen als 'geplande woonwijk'. Dit betreft in de kern Langeveen de nieuwbouwwijk Hof van Plegt. Het besluitgebied maakt hiervan deel uit.



Uitsnede kaart Ontwikkelingsperspectieven met globale aanduiding besluitgebied (rood)

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

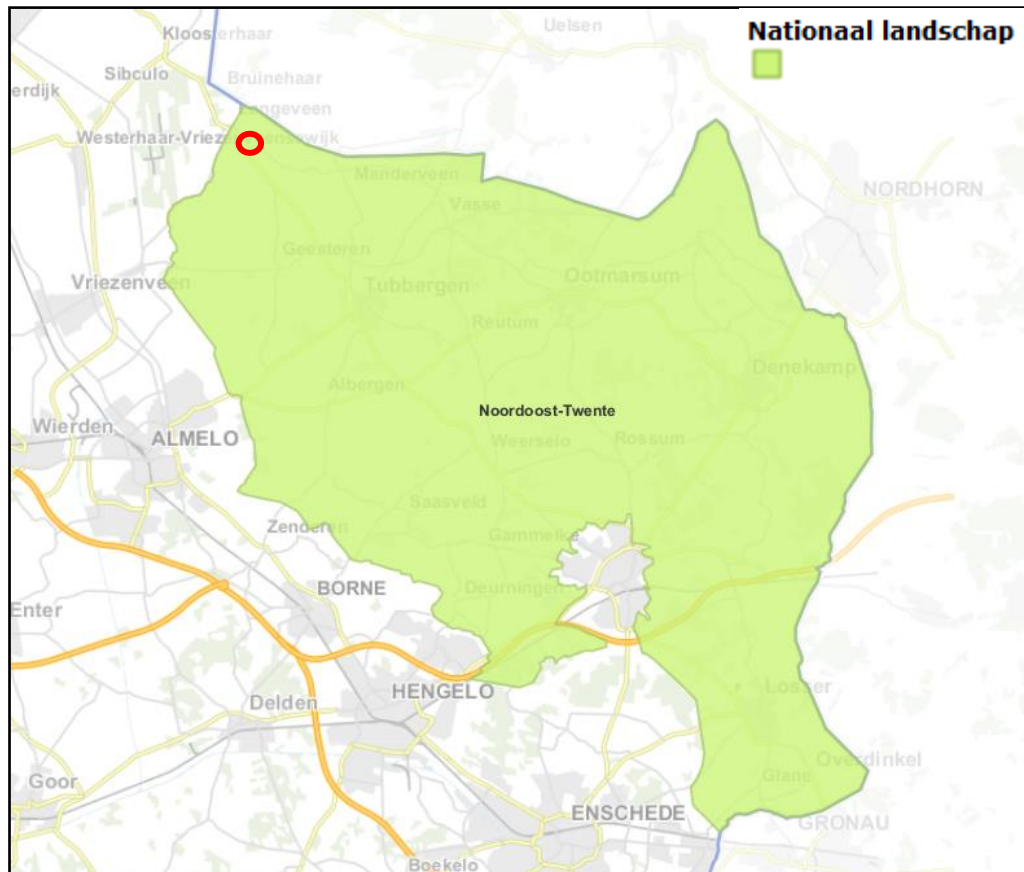
- *Natuurlijke laag:* Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Het besluitgebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'dekzandvlakte'. De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.
- *Laag van het agrarisch cultuurlandschap:* In de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel is men ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. Op grond van deze kaart is het besluitgebied aangewezen als jong heide- en broekontginningslandschap. Veel heidegebieden en nattere delen van het landschap zijn ontgonnen en/of vergaand ontwaterd. Daarmee is een nieuw landschap ontstaan. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken

en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen bepalen nu het beeld.

- *Stedelijke laag*: Het besluitgebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ niet aangeduid als een laag met bijzondere eigenschappen.
- *Lust- en leisurelaag*: De lust- en leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het besluitgebied is op grond van deze laag aangeduid met ‘donkerte’. Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en ‘richten’ van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen.

Nationaal Landschap Noordoost-Twente

Onderhavig besluitgebied ligt binnen het Nationaal Landschap Noordoost-Twente. Voor het Nationaal Landschap Noordoost-Twente geldt dat de bijzondere kwaliteiten juist in combinatie met ontwikkeling versterkt kunnen worden. Landbouw blijft de draager van dit landschap: grootschalig boeren in een kleinschalig landschap met kenmerkende beken. Gemeenten maken met elkaar keuzes voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties, waarbij de karakteristiek van het landschap, de toeristische routenetwerken en de veerkracht van het watersysteem worden versterkt en wordt gewerkt aan de realisatie van de EHS. Direct aan het Nationaal Landschap grenzen de gebiedsontwikkelingen Vriezenveen-Zuidoost (ten behoeve van sociaaleconomische ontwikkeling) en Waterrijk. Hier is ook ruimte voor grootschalige landbouw met grote kavels in een open landschap. De N36, de spoorlijn Almelo-Hardenberg en het kanaal Almelo-Coevorden verbinden Twente met het Vechtdal en verder noordwaarts. De westgrens van Twente, gevormd door het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug, is de ruggengraat van het ‘wilde hart’ van Overijssel, samen met de rivierdalen van de Regge en de Vecht. De ontwikkelingsmogelijkheden in dit gebied worden verregaand bepaald door het zoeken naar en-en oplossingen ten aanzien van natuur, water en toerisme en vrije tijd.



Globale ligging van het besluitgebied binnen het Nationaal Landschap Noordoost-Twente

Toetsing

Het besluitgebied maakt deel uit van het ontwikkelingsperspectief 'stedelijke omgeving' en is daarbinnen aangewezen als 'geplande woonwijk'. Dit komt overeen met de beoogde ontwikkeling in het besluitgebied, waarbij twee twee-onder-één-kapwoningen en drie rijwoningen worden mogelijk gemaakt als onderdeel van de nieuwbouwwijk Hof van Plegt. Daarnaast geldt op grond van de gebiedskenmerkenkaart dat het besluitgebied is aangewezen als jong heide- en broekontginningslandschap en dekzandvlakte en wordt gekenmerkt door donkerte. De ontwikkeling zorgt niet voor aantasting van de bestaande kwaliteiten en structuren van het gebied.

Tot slot ligt het besluitgebied binnen het Nationaal Landschap Noordoost-Twente. Op de locatie van de nieuwe woningen is reeds op grond van het geldende bestemmingsplan woningbouw voorzien. Het onderhavige plan brengt geen onevenredige nadelige effecten met zich mee aan de kwaliteiten en uitgangspunten van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente.

De ontwikkeling sluit aan bij het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie Overijssel heeft tegelijkertijd met de Omgevingsvisie de omgevingsverordening vastgesteld, waarmee de doorwerking van de Omgevingsvisie juridisch mogelijk is gemaakt. De verordening beperkt zich tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Bij onderhavige ontwikkeling is het aspect woningbouw van belang. De provincie heeft ten aanzien van nieuwe woningbouwlocaties het volgende artikel vastgesteld:

Artikel 2.2.2 Nieuwe woningbouwlocaties

- 1 Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie⁴ waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.
- 2 In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

Toetsing

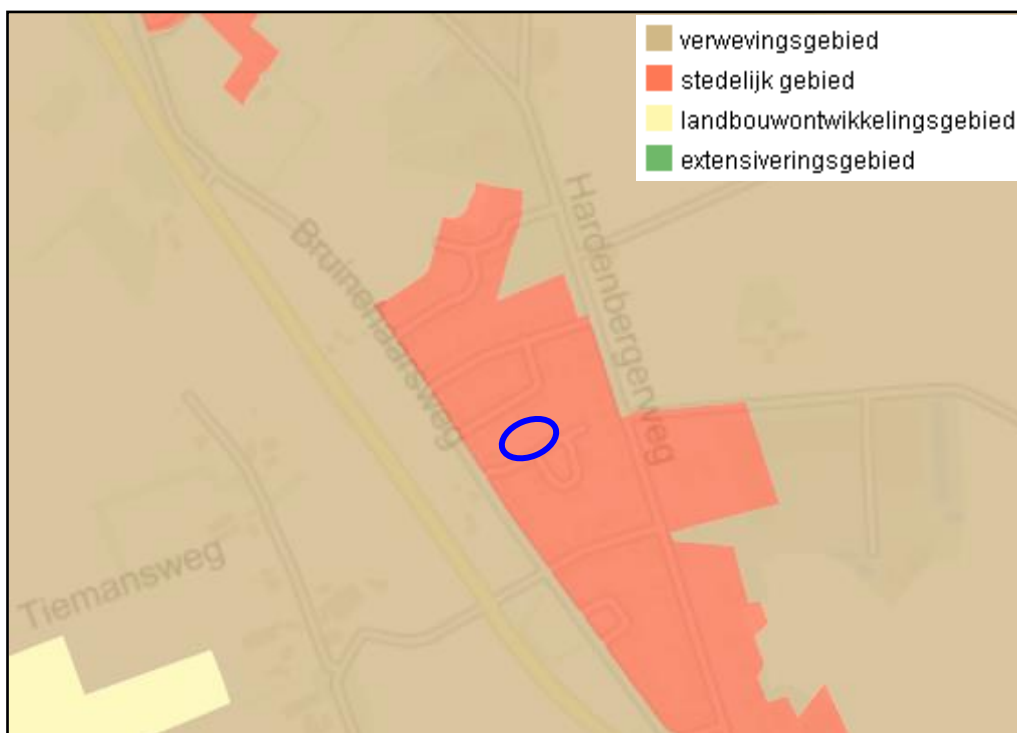
Onderhavig plan maakt de realisatie van vijf woningen mogelijk. Ten opzichte van de drie toegestane vrijstaande woningen in het geldende bestemmingsplan worden twee twee-onder-één-kapwoningen en drie rijwoningen gerealiseerd. Deze woningen maken deel uit van het Hof van Plegt. Deze kleine nieuwbouwwijk is als zodanig opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Tubbergen. Hierop wordt in paragraaf 3.3.1 nader ingegaan. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de regels uit de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.3 Reconstructieplan Salland-Twente (2004), inclusief partiële herziening reconstructieplan (2009)

Het reconstructieplan Salland Twente is op 15 september 2005 door Provinciale Staten van Overijssel vastgesteld. In het reconstructieplan staan de doelen voor de plattelandsontwikkeling voor de komende twaalf jaar centraal. Eén van de speerpunten van het reconstructieplan is het versterken van de leefbaarheid. Om het platteland sociaal en economisch vitaal te houden, kunnen (naast versterking van de economische basis voor de intensieve veehouderij en de melkveehouderij) nieuwe economische dragers worden gestimuleerd. Het gaat daarbij om wonen, werken, recreatie en toerisme, cultuurhistorie en om nieuwe vormen van landbouw.

⁴ Woonvisie: een gemeentelijk beleidsdocument waarin staat hoe het woningbouwprogramma binnen de gemeente zal worden ingevuld en dat tot stand komt in onderlinge afstemming met buurgemeenten (artikel 2.2.1 Omgevingsverordening Overijssel)

De zoneringskaart laat zien waar landbouw, natuur, recreatie of wonen voorrang krijgen. Het reconstructiegebied is in verschillende zones verdeeld: landbouwontwikkelingsgebieden, verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden.



Uitsnede kaart reconstructiezoning met globale aanduiding besluitgebied (blauw)

Op de voorgaande afbeelding is te zien dat het besluitgebied binnen het stedelijk gebied ligt.

Toetsing

Onderhavig besluitgebied ligt binnen het stedelijk gebied. Hierbinnen is de ontwikkeling van nieuwe woningen toegestaan. Het voorgenomen plan maakt deel uit van de nieuwbouwwijk Hof van Plegt. De ontwikkeling sluit aan bij de kenmerken van stedelijke gebieden en is niet in strijd met het reconstructieplan Salland-Twente.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 2010-2014

Algemeen

Het woonbeleid van de gemeente Tubbergen voor de komende jaren is weergegeven in de 'Woonvisie 2010-2014'. Deze woonvisie is op 1 maart 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen. Deze visie is tot stand gekomen in samenspraak met vertegenwoordigers van professionele en maatschappelijke partijen in Tubbergen. Daarnaast is de woonvisie, conform provinciaal beleid voorgelegd aan de omliggende gemeenten, waarmee Tubbergen een woningmarktrelatie heeft. Dit betreffen de gemeenten Dinkelland, Borne, Almelo en Twenterand. Deze gemeenten

hebben tijdens een afstemmingsoverleg aangegeven in te stemmen met de woonvisie. Dit hebben alle gemeenten schriftelijk bevestigd. Daarnaast is over het woningbouwprogramma intensief overleg gevoerd met de provincie Overijssel. Op basis van de prestatieafspraken met de provincie Overijssel is een woningbouwprogramma uitgevoerd.

In het rapport 'Woningmarktonderzoek 2009 gemeente Tubbergen' is de woningbouwopgave voor de komende jaren berekend. Daarbij wordt een migratiesaldo = 0 als uitgangspunt aangehouden. Om dat uitgangspunt waar te maken moet de woningvoorraad in de periode 2010-2014 met 380 woningen worden uitgebreid en in de periode 2015-2019 met 320 woningen. In totaal betreft dit ongeveer 700 woningen voor een periode van tien jaar. De woningbehoefte voor de kern Langeveen bedraagt in de periode 2010-2019 55 woningen. In het rapport wordt eveneens geconcludeerd dat het in de gemeente Tubbergen gebruikelijk is om de nieuwbouw in principe niet projectgebonden uit te voeren, maar via de uitgifte van bouw kavels. Zo'n 50-60% van de starters en doorstromers tot 55 jaar heeft belangstelling voor een bouw kavel.

In Hof van Plegt worden de kavels op een dergelijke wijze uitgegeven.

Actualisering woningbouwprogramma

De gemeenteraad van Tubbergen heeft op 21 juni 2012 een geactualiseerd woningbouwprogramma vastgesteld. Hoewel de Woonvisie nog steeds kan dienen als afwegingskader, is de situatie sinds het in 2009 uitgevoerde woningmarktonderzoek veranderd. De economische situatie is verslechterd en dit heeft effect op het functioneren van de woningmarkt. In 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 bestemmingsplannen en in voorbereiding zijnde plannen. Het geactualiseerde woningbouwprogramma voor de kern Langeveen ziet er als volgt uit:

	Multifunctioneel huur 1)	Bouwkavels - 350 m ²	Bouwkavels 350-600 m ²	Bouwkavels >600 m ²	Totaal, %	Totaal, absoluut
In vigerende plannen per 1.1.2012	0	2	6	1	100 %	9
In voorbereiding zijnde plannen per 1.1.2012	-	-	-	-	100 %	-
Woningbouwprogramma 2012-2019 (wensbeeld woningdifferentiatie)	5%	55-65%	20-30%	10%	100 %	32-37
Reservering inbreidingslocaties	-	-	-	-	100 %	Ca 10
Capaciteitstoename herstructureringslocaties	-	-	-	-	100 %	Ca 0
Nog benodigde plancapaciteit	-	-	-	-	100 %	13-18

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

Voor de kern Langeveen is een aantal aandachts- en actiepunten voor beleid opgesteld. Dit betreffen de volgende punten:

- Gelet op de bouwproductie in de jaren 2010 en 2011 bedraagt de lokale woningbehoefte voor de periode 2012-2019 nog 32-37 woningen.
- De Woningstichting Tubbergen zal per bestemmingsplan beoordelen of er een bestendige vraag is naar nieuwe huurwoningen. Op basis van de huidige inzichten is er naar het oordeel van Woningstichting Tubbergen, geen directe vraag en noodzaak om door nieuwbouw de voorraad huurwoningen te vergroten.
- De vraag naar verzorgde woonvormen, kleinschalig beschermde woonvormen en grootschalig beschermde woonvormen in Langeveen is dermate klein, dat hierin niet in Langeveen kan worden voorzien. Bij verhuizing naar een dergelijke woonvorm kiezen senioren merendeels voor verhuizing naar de hoofdkern Tubbergen.
- De kwaliteit van het woningbezit van Woningstichting Tubbergen is redelijk tot goed en er bestaan geen plannen tot grootschalige herstructurering.

Toetsing

Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn ter plaatse van het besluitgebied reeds drie woningen toegestaan. Onderhavig plan maakt echter vijf woningen mogelijk. Dit betreft een toevoeging van twee woningen. Deze woningen passen binnen de nog beschikbare plancapaciteit voor Langeveen (13-18 woningen). De voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied sluit daarmee aan op de kwantitatieve woningbouwopgave voor Langeveen. Daarnaast maakt het plan koopwoningen mogelijk. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er in Langeveen geen behoefte aan huurwoningen is. Bovendien bestaat er geen behoefte aan verzorgd of beschermd woningen. Onderhavige woningen betreffen zelfstandige woningen. De zelfstandige koopwoningen sluiten goed aan bij de wensen vanuit de markt. Tot slot is het project door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap, waardoor de uitwerking van de plannen volledig aansluit op de vraag vanuit de markt. Het plan past binnen het beleid uit de Woonvisie 2010-2014.

3.3.2 Gemeentelijk Rioleringsplan Tubbergen en Dinkelland 2013-2018

Dit GRP gaat in op de situatie in twee gemeenten, namelijk Tubbergen en Dinkelland. Beide gemeenten werken samen in de ambtelijke uitvoeringsorganisatie Noaberkracht. Het beleid voor de riolering en aanverwante zaken is in dit document zoveel mogelijk gelijk getrokken.

Voor de planperiode gelden onder andere de volgende ontwikkelpunten:

- *Gemalenbeheer*: Voor zowel de grote rioolgemalen als de pompunits in het buitengebied met de bijbehorende persleidingen is het nodig te komen tot één beheersysteem en tot een meerjarenplanning voor het voorzienbare groot onderhoud en vervanging.
- *Monitoring*: Bestaande meetapparatuur voor gemalen, overstorten en grondwater optimaal benutten door de gegevens eenduidig te verzamelen en te analyseren.
- *Rioolinspecties en onderhoudsmaatregelen*: De levensduur van bestaande riolering wordt verlengd door voort te gaan op de weg van rioolinspecties met daarop gebaseerde onderhoudsmaatregelen.

- *Stedelijke wateropgave*: De klimaatontwikkeling leidt tot meer wateroverlast door extreme buien. Er wordt onderzocht wat de gemeenten en het Waterschap het beste kunnen doen om wateroverlast te voorkomen. Het gaat ondermeer om bovengrondse aanpassingen en om ruimte in waterlopen.
- *Grondwaterbeleid en hemelwaterbeleid*: Leren omgaan met het geformuleerde grondwaterbeleid en hemelwaterbeleid. Afgelopen jaren is in beide organisaties gewerkt met voorlopers van dit beleid. In het onderhavige GRP zijn grondwaterbeleid en hemelwaterbeleid concreet uitgewerkt.

Toetsing

Het besluitgebied maakt deel uit van de nieuwbouwwijk Hof van Plegt. In het kader van de ontwikkeling van Hof van Plegt is reeds ingegaan op de gemeentelijke rioleringsplan. In dit geval is sprake van een gemend stelsel. Het hemelwater dat afkomstig is van de woningen in het besluitgebied wordt echter niet op dit stelsel afgevoerd. Het water wordt afgevoerd naar een wadi in het midden van de nieuwbouwwijk. De ontwikkeling is niet in strijd met het Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Op 25 juni 2008 heeft de gemeenteraad van Tubbergen het landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor de gemeente vastgesteld. Het LOP is een toetsend en sturend beleidsstuk dat aangeeft wat de gemeente in welke landschappen kan en wil ontwikkelen. Het LOP formuleert de gewenste ontwikkelingsrichting van het landschap. Met het opstellen van het erfkwaliteitsplan is rekening gehouden met de geschetste ontwikkelingsrichting. In het LOP wordt voor wat betreft ontwikkelingsrichting onderscheid gemaakt in diverse deelgebieden. Het besluitgebied is gelegen in het deelgebied Langeveen.

Dit bosrijke gebied op de jonge zand- en heideontginningen op de rand van de veenontginningen is bijzonder kleinschalig. De ontwikkelingsrichting in dit deelgebied luidt: "Behoud landschapswaarden". Aandachtspunten en kansen die hierbij zijn geformuleerd zijn:

- behouden en versterken van het afwisselend karakter van bosjes, landschapselementen, akkers en weilanden;
- stimuleren van particulier natuurbeheer;
- ontwikkelen natuur in respect tot archeologische waarden;
- verbeteren mogelijkheden extensief recreatief medegebruik;
- behoud open plekken als contrast tussen de dichte bospercelen.

Toetsing

Dit plan maakt de ontwikkeling van vijf woningen mogelijk. Deze woningen maken deel uit van de nieuwbouwwijk Hof van Plegt. De gronden in het gebied zijn reeds bouwrijp gemaakt. De woningen worden zorgvuldig in de omgeving ingepast en sluiten goed aan bij de omliggende bebouwing. Het plan wordt gerealiseerd op gronden in het stedelijk gebied en zorgt niet voor aantasting van de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. Het plan is daarmee niet in strijd met het Landschapsontwikkelingsplan.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld of een omgevingsvergunning wordt verleend voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Voor het besluitgebied dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4.1.2 Toetsing

In januari 2015 is verkennend bodem- en grondwateronderzoek⁵ uitgevoerd.

Op basis van de analyseresultaten wordt geconcludeerd dat:

- in de grond geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens;
- het grondwater licht verontreinigd is met Barium en Zink.

Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

De vooraf gestelde hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de beoogde functie te gebruiken. Eventueel vrijkomende grond kan echter niet zonder meer in het grondverkeer worden opgenomen. Indien dit het geval is, moet worden voldaan aan de het Besluit bodemkwaliteit.

4.1.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend project.

⁵ Rouwmaat (16 januari 2015), Verkennend bodemonderzoek Hof van Plegt Kavel 7 t/m 9 te Langeveen, Rapportnummer MT.14390

4.2 Flora en fauna

4.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het besluitgebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.2.2 Toetsing

In december 2014 is een quick scan flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van het besluitgebied⁶. Het onderzoeksrapport is als bijlage opgenomen bij de ruimtelijke onderbouwing. De conclusie van het onderzoek is in deze paragraaf opgenomen.

Gebiedsbescherming

Nader onderzoek voor wat betreft gebiedsbescherming in relatie tot Natura 2000-gebieden, EHS, ganzenfoerageergebieden en weidevogelgebieden wordt niet noodzakelijk geacht. De geplande werkzaamheden hebben geen negatief effect op deze gebieden.

Soortenbescherming

Nader onderzoek voor wat betreft soortenbescherming in het plangebied wordt niet noodzakelijk geacht. Aanwezigheid van strikt beschermde dier- en plantsoorten is niet te verwachten of geheel uitgesloten.

Het is te verwachten dat algemeen voorkomende vogelsoorten direct rond het plangebied broeden tijdens de broedperiode (half maart tot half augustus). De geplande werkzaamheden kunnen verstorend werken op deze broedende vogels. Er is dan sprake van overtreding van de Flora- en faunawet. Bij dergelijke ruimtelijke ingrepen adviseren wij om deze buiten de broedperiode te starten. Ook kan in de broedperiode gestart worden als aantoonbaar is vastgesteld dat geen broedende vogels aanwezig zijn.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er op basis van het aspect flora en fauna geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied.

⁶ SAB. (5 januari 2015). Quick scan flora en fauna realisatie 5 woningen Hof van Plegt, Langeveen, projectnummer: 140550.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'⁷ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd.

4.3.2 Toetsing

Het besluitgebied maakt gezien de omliggende functies (voornamelijk woningen) deel uit van een 'rustige woonwijk'.

Hinderveroorzakende functies in het besluitgebied

Binnen het besluitgebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De nieuwe woningen worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het besluitgebied

Naast voorgenoemde toetsing moet worden onderzocht of de functies in het besluitgebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving. In de omgeving van het besluitgebied bevinden zich voornamelijk woningen. Ten noorden van het besluitgebied bevindt zich een garagebedrijf. Dit betreft Garage Rikhof aan de Bruinehaarsweg 31. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kan het garagebedrijf gecategoriseerd worden als respectievelijk 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven'.

De VNG-brochure geeft de volgende minimaal aanbevolen richtafstanden aan voor deze functie:

⁷ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

Type inrichting	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10

De maximale richtafstand, die volgt uit de VNG-brochure, bedraagt 30 meter. De afstand tussen het besluitgebied en hinderveroorzakende functie bedraagt circa 170 meter en valt daarmee ruimschoots buiten deze zone. Het bedrijf wordt niet verder beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden door de realisatie van de vijf woningen.

Bij het garagebedrijf bevindt zich ook een benzineservicestation. Hierbij is het aspect externe veiligheid van belang. De toetsing aan dit haalbaarheidsaspect vindt plaats in paragraaf 4.7.2. Uit de toetsing blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

In de omgeving van het besluitgebied zijn verder geen bedrijven of functies gelegen die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er op basis van het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied.

4.4 Geluid

4.4.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten deze wegen echter wel worden beschouwd.

4.4.2 Toetsing

In januari 2015 is een akoestisch onderzoek⁸ uitgevoerd naar de toekomstige geluidbelastingen op de nieuwe woningen als gevolg van wegverkeer. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt.

⁸ SAB (16 januari 2015), akoestisch onderzoek Hof van Plegt kavel 7 t/m 9, projectnummer 140550

De hoogste geluidbelasting vanwege de zoneplichtige Langehaarseweg bedraagt 48 dB, inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. De geconstateerde geluidbelastingen voldoen aan de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid. Tevens wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh hiermee niet overschreden. De Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid leggen verder geen beperkingen aan de realisatie van het plan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen vanwege de niet-zoneplichtige Harderbergerweg en de Bruinehaarsweg (30 km/h) inzichtelijk gemaakt. Omdat deze wegen een 30 km-regime hebben, zijn deze wegen niet onderzoeksplchtig voor de Wgh en zijn er ook geen normen opgenomen in de Wgh. Voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel onderzoek uitgevoerd. Ter vergelijking worden de geluidbelastingen beoordeeld aan de hand van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en de maximale ontheffingswaarde uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh).

Als gevolg van de Harderbergerweg en de Bruinehaarsweg bedraagt de geluidbelasting op de nieuwe woningen niet meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de 30 km/h-wegen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van het Bouwbesluit 2012 worden eisen gesteld aan de akoestische binnenwaarde bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaaï. Bij het bepalen van de vereiste gevelgeluidwering wordt rekening gehouden met de berekende geluidbelasting op de gevels van de woningen. In het kader van een goed woon- en leefklimaat kan daarbij rekening worden gehouden met de gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle relevante geluidbronnen. Voor de nieuwe woningen geldt dat de geluidbelasting hoogstens 50 dB (excl. aftrek conform art. 110g Wgh) bedraagt. Op basis van de berekende geluidbelastingen dient te worden voldaan aan de minimum geluidweringseis van 20 dB. Een aanvullend onderzoek naar de gevelgeluidwering is niet noodzakelijk. Er hoeven geen aanvullende (zware) gevelmaatregelen te worden getroffen.

4.4.3 Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend project.

4.5 Geur

4.5.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten

eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Op grond van de Wgv dient tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, zoals melkkoeien en paarden, en een geurgevoelig object:

- binnen de bebouwde kom 100 meter te bedragen; en
- buiten de bebouwde kom 50 meter.

Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt binnen concentratiegebieden zoals genoemd in de Meststoffenwet, de gemeente Tubbergen is gelegen in een dergelijk concentratiegebied, voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom 14 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom bedraagt deze 3 odour units per kubieke meter lucht.

4.5.2 Toetsing

In dit plan worden vijf woningen gerealiseerd. Hiermee is sprake van de realisatie van een geurgevoelige functie. De vijf woningen worden gerealiseerd op gronden waar op grond van het geldende bestemmingsplan reeds drie woningen zijn toegestaan. Het bestemmingsvlak voor de woonfunctie wordt niet uitgebreid. In het verleden is reeds aangetoond dat de nieuwe woningen in het gebied niet zorgen voor een belemmering van nabijgelegen agrarische bedrijven enerzijds en dat anderzijds ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Gezien het feit dat de ontwikkeling dezelfde gronden betreft als waarop reeds een woonbestemming geldt, kan worden gesteld dat het aspect geur niet voor belemmeringen zorgt. Bovendien zijn tussen de nieuwe woningen en de agrarische bedrijven in de omgeving reeds woningen gelegen. De nieuwe woningen zorgen dus niet voor een extra beperking in de bedrijfsvoering van deze bedrijven.

4.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er op basis van het aspect geur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het besluitgebied.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus

het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de "Handreiking Reken aan Luchtkwaliteit, Actualisatie 2011" is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van het "Besluit gevoelige bestemmingen" extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

4.6.2 Toetsing

In het besluitgebied bestaat het voornemen om vijf nieuwe woningen te realiseren in plaats van de drie reeds toegestane woningen. Dit betreft een toename van het aantal woningen van twee. Het aantal te realiseren woningen is daarmee ruim kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootsteldingsduur. Om onacceptabele gezond-

heidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De monitoringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het voormalig ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2013, 2015, 2020 en 2030 in het besluitgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Het besluitgebied ligt binnen de onderzoekszone van 50 meter van een provinciale weg. De nieuwe woningen zijn op deze locatie toegestaan, gezien het feit dat de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden. Tot slot, worden er in het plan geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is niet noodzakelijk.

4.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er op basis van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

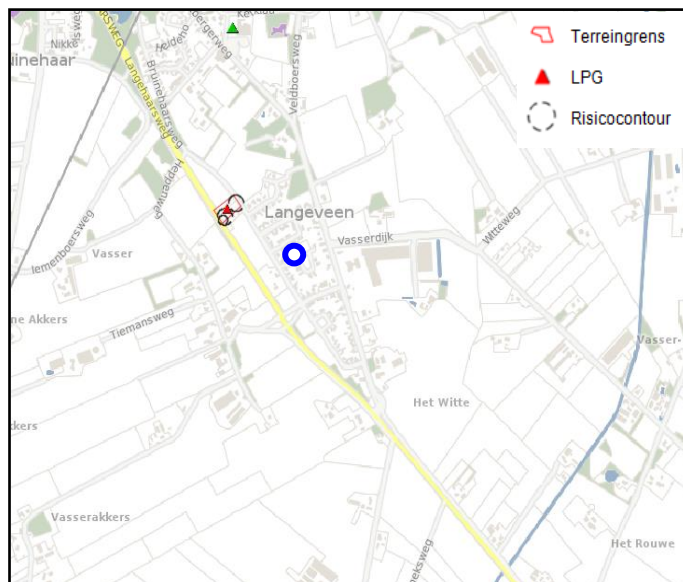
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke

4.7.2 Toetsing

Op de risicokaart is te zien dat er ten noordwesten van het besluitgebied een risicovolle inrichting gelegen is. Dit betreft het garagebedrijf Rikhof aan de Bruinehaarsweg 31. Bij dit garagebedrijf is eveneens een benzinestation gelegen met een verkooppunt voor LPG. Voor het vulpunt, het reservoir en de afleverinstallatie gelden plaatsgebonden risicocontouren van respectievelijk 25, 25 en 15 meter. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 150 meter. Het besluitgebied bevindt zich op circa 170 meter afstand van deze inrichting. Het benzinestation vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied. In de omgeving van het besluitgebied bevinden zich verder geen risicovolle inrichtingen of transportroutes.



Uitsnede Risicokaart Nederland met globale aanduiding besluitgebied (blauw)

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er op basis van het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied.

4.8 Water

4.8.1 Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watertoets. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan moeten de resultaten van deze toets worden opgenomen, waaronder het wateradvies van de waterbeheerder.

Hieronder is een beknopt overzicht gegeven van het relevante nationale, provinciale en waterschapbeleid ten aanzien van water voor deze ontwikkeling.

4.8.2 Nationaal beleid

Waterwet

De Waterwet inwerking getreden 22 december 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Het Nationaal Waterplan 'Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst'

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie. Het besluitgebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

4.8.3 Provinciaal beleid

Waterplan Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 bevat het provinciale waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de nieuwe Waterwet (nu nog 'plan voor de waterhuishouding' op basis van de Wet op de Waterhuishouding). In de Omgevingsvisie wordt het provinciale beleid geschetst voor de hele fysieke leefomgeving. Door deze integrale aanpak is een optimale afstemming van beleid gerealiseerd tussen water en ruimtelijke ordening. Water is een dragende factor in het beleid in de Omgevingsvisie, doordat de laag van bodem, natuur en watersysteem de basis vormt van het ontwikkelingsperspectief.

Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewater en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welk gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelijke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwikkeling, recreatie en dergelijke. Met het hanteren van een gedifferentieerde gewichtenset wordt op een genuanceerde wijze invulling gegeven aan het principe dat water een meer sturende rol moet vervullen in de ruimtelijke ontwikkeling.

In het bebouwde gebied geldt dat als uitgangspunt bescherming tegen overstroming en het voorkomen van wateroverlast van belang is. Bij de keuze en inrichting van nieuwe stedelijke locaties of herstructurering en beheer van bestaand stedelijk gebied dient het waterbeheer expliciet te worden betrokken. Het belang van een goed waterbeheer is deels zwaarwegend, deels medeordenend. Relevante aspecten zijn: veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, afkoppeling van regenwater, zoveel mogelijk beperken van riooloverstorten, niet afwentelen op benedenstrooms gebied, kwaliteit van het binnenstedelijk water, herinrichting van watergangen en het daarmee gepaard gaande ruimtebeslag. Bij nieuwe (stedelijke) ontwikkelingen, wordt ingespeeld op de kansen en beperkingen vanuit water.

4.8.4 Beleid Waterschap

Waterbeheerplan Regge en Dinkel⁹

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld, in samenwerking met de vier andere waterschappen die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden. De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het Waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, eco-

⁹ Per 1 januari 2014 zijn Waterschap Regge en Dinkel en Waterschap Velt en Vecht samen gegaan als Waterschap Vechtstromen. Omdat dit Waterschap nog geen eigen beleid heeft geformuleerd wordt, bij de toetsing van dit plan, getoetst aan het beleid van het voormalig Waterschap Regge en Dinkel. Het besluitgebied lag binnen het werkveld van dit Waterschap.

nomische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

4.8.5 Gemeentelijk beleid

Waterplan Dinkelland-Tubbergen

Er is in samenwerking met de gemeente Dinkelland een start gemaakt met het opstellen van het waterplan Dinkelland-Tubbergen. Het plan is nog niet vastgesteld. Het doel van het waterplan is het vastleggen van een integrale visie op het water in Dinkelland en daarop gebaseerde maatregelen, gericht op een duurzaam, gezond en veerkrachtig watersysteem. Het plan moet leiden tot een hogere gebruikswaarde en belevingswaarde van water, met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leef- en werkomgeving en een aantrekkelijke recreatieve omgeving. Dit doel omvat onder andere;

- gezamenlijk uitwerken van de stedelijke wateropgave;
- komen tot een lange termijnvisie voor al het water;
- het opstellen van een maatregelenplan voor de kernen;
- uitwerken van de koppeling tussen water en ruimtelijke ordening;
- nauwere samenwerking tussen gemeente en Waterschap;
- bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit;
- bijdragen aan behalen ecologische doelen in het kader van KRW/EHS;
- meerwaarde creëren voor de toeristische sector;
- bijdragen aan draagvlak voor de planuitvoering en bewustwording van water.

4.8.6 Situatie besluitgebied

Huidige situatie

In de huidige situatie is de locatie onbebouwd. De gronden zijn reeds bouwrijp gemaakt ten behoeve van de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Hof van Plegt. Op grond van de voorheen beoogde plannen zouden in het besluitgebied drie vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Deze plannen zijn in het verleden reeds getoetst aan het aspect water. Daaruit volgden geen belemmeringen.

Toekomstige situatie

Dit project voorziet in de realisatie van vijf woningen, namelijk drie rijwoningen en twee twee-onder-één-kapwoningen. De woningen hebben een gemiddelde oppervlakte van circa 60 m². Daarmee komt het verhard oppervlak in totaal op circa 300 m² te liggen. Aanvullend worden ook erfverharding en bergingen gerealiseerd. Echter, ten opzichte van de huidige beoogde situatie in het besluitgebied neemt het verhard oppervlak slechts beperkt toe. De toename bedraagt ruim minder dan 1.500 m². Voor het Waterschap Regge en Dinkel geldt dat vanaf 1.500 m² aan verhard oppervlak compensatie dient plaats te vinden.

De vuilwaterriolering van de woningen komt uit op het gemeentelijk riool. De dakafvoerleidingen van de woningen rondom het groene hof in het midden van Hof van Plegt mogen niet lozen op de riolering. De woningen in het besluitgebied behoren ook tot deze woningen. In dit geval wordt het hemelwater bovengronds afgevoerd tot aan de weg. Vervolgens wordt het water afgevoerd naar de wadi in het midden van het plan, alwaar het in de grond infiltreert. Infiltratie kan eventueel ook op het eigen terrein plaatsvinden door toepassing van infiltratiekoffers of aanverwante oplossingen.

Afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Het betreft uitlogende materialen zoals zink en lood. Dat betekent dat slechts duurzame, niet-uitloogbare materialen gebruikt worden. Derhalve is onderhavig project niet van invloed op de kwaliteit van het grondwater.

4.8.7 Watertoets en overleg met het Waterschap Vechtstromen

Op grond van artikel 12 uit het Besluit ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterschap Vechtstromen kijkt wat de invloed van het plan op de waterhuishouding is en geeft een wateradvies. Daarbij toetst het Waterschap het plan aan het voorkeursbeleid dat is geformuleerd.

Het Waterschap is op 23 december 2014 geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is.

Het plan wordt voorgelegd aan het Waterschap. In deze paragraaf wordt het advies van het Waterschap verwerkt.

4.8.8 Conclusie

Vooralsnog wordt geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan. In het kader van het plan Hof van Plegt is namelijk al zorggedragen voor een gezonde waterhuishoudkundige situatie.

4.9 Archeologie

4.9.1 Algemeen

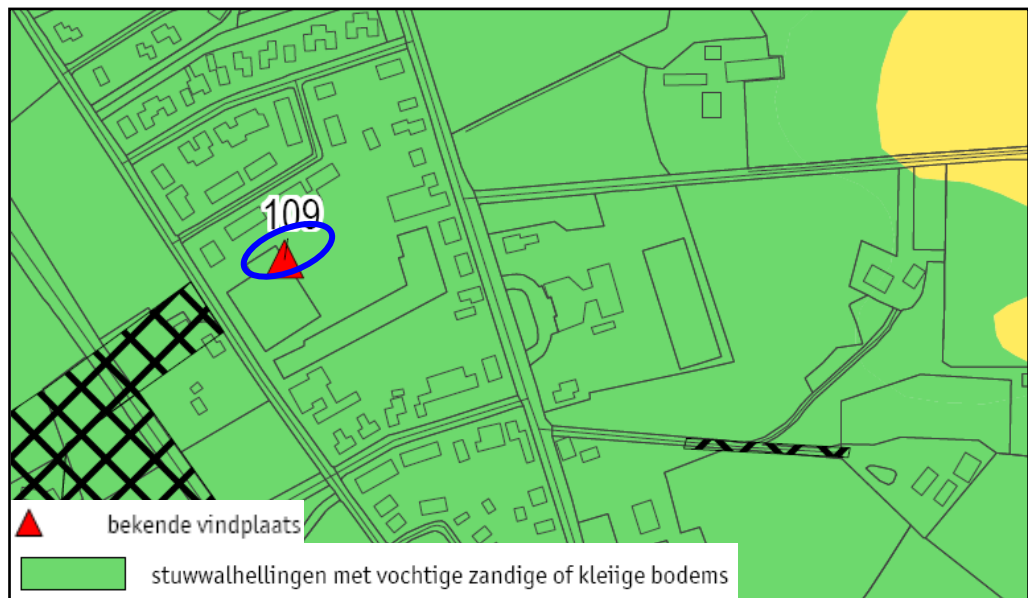
Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te ver-

wachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroid, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

4.9.2 Toetsing

Op grond van de archeologische verwachtings- en advieskaart van de gemeente Tubbergen geldt dat het besluitgebied is aangewezen als stuwwallandschap. Het betreffen stuwwalhellings met vochtige zandige of kleiige bodems. De archeologische verwachting is middelmatig voor archeologische resten uit alle periodes. Daarnaast is er een kans op archeologische resten uit de Late Middeleeuwen in de nabijheid van stuwwalhellings met een plaggendeck. Verder zijn er vermoedelijk hoofdzakelijk losse vondsten. De archeologische resten bevinden zich naar verwachting vlak onder het maaiveld en zijn hierdoor vaak minder goed geconserveerd. Voor deze gronden geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in plangebieden groter dan 5.000 m² en bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 5.000 m² geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek. Het besluitgebied heeft een oppervlakte van circa 1.500 m². Dit betekent dat de bodemingrepen ruim onder de 5.000 m² blijven en dat een archeologisch onderzoek in dit geval niet noodzakelijk is. Ter plaatse van het besluitgebied is overigens in het verleden een losse vondst uit de vroege Bronstijd gedaan.

In het kader van het plan Hof van Plegt is tot slot reeds aangetoond dat eventueel aanwezige archeologische waarden in het gebied geen belemmering vormen.



Uitsnede Archeologische verwachtings- en advieskaart gemeente Tubbergen met globale aanduiding besluitgebied (blauw)

4.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er op basis van het aspect archeologie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen of verlenen van omgevingsvergunningen.

4.10.2 Toetsing

In en rond het besluitgebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. In het Hof van Plegt was voorheen het bedrijf Plegt-Vos Materieel gevestigd. Het bedrijf is naar een andere locatie verplaatst en het Hof van Plegt is op dit moment in ontwikkeling tot nieuwbouwwijk. Het bedrijf had geen cultuurhistorische waarde. De gronden zijn inmiddels bouwrijp gemaakt. De woningen in de nieuwbouwwijk worden op zorgvuldige wijze ingepast in de omgeving. Daarbij wordt voor wat betreft bouwstijl, situering en maatvoering aangesloten bij de omliggende bebouwing. Dit plan zorgt er daarmee voor dat cultuurhistorisch waardevolle structuren niet worden aangetast.

4.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er op basis van het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

De nieuwe woningen worden via het Hof van Plegt ontsloten op de Bruinehaarsweg. Op grond van het geldende bestemmingplan was reeds ter plaatse van het besluitgebied de realisatie van drie woningen voorzien. Onderhavig plan maakt ten opzichte hiervan twee extra woningen mogelijk. De toename aan verkeersbewegingen is hierdoor gering. Het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Bruinehaarsweg.

4.11.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de 'Beleidsnotitie Bouwen & Parkeren' van de gemeenten Tubbergen en Dinkelland. Dit beleidsdocument is op 1 april 2014 vastgesteld. Voor de berekening

van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de normen voor de rest van de bebouwde kom. Volgens deze normen geldt voor twee-onder-één-kapwoningen een norm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Voor rijwoningen geldt een norm van 2 parkeerplaatsen per woning. Omdat er twee twee-onder-één-kapwoningen en drie rijwoningen worden gerealiseerd, bedraagt de totale parkeerbehoefte 10,4 parkeerplaatsen.

Bij de woningen op kavel A, D en E worden 1,3 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op kavel C wordt 1 parkeerplaats gerealiseerd. Ten behoeve van de voorheen mogelijk gemaakte vrijstaande woningen ter plaatse van het besluitgebied zijn in het openbaar gebied 3,9 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Aanvullend hieraan worden 2 extra parkeerplaatsen mogelijk gemaakt. Het totaal aantal parkeerplaatsen dat ten behoeve van deze ontwikkeling wordt gerealiseerd bedraagt daarmee 10,8 parkeerplaatsen. Daarmee wordt aan de geldende parkeernormen voldaan.

4.11.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er op basis van het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied.

4.12 Kabels en leidingen

In en nabij het besluitgebied zijn geen kabels en leidingen gelegen, die een juridisch-planologische bescherming genieten. Het besluitgebied valt niet samen met een zakelijk rechtstrook of een toetsingszone van een leiding, lijn of straalverbinding - gemeten uit het hart van een kabel, leiding of verbinding. Voor het uitvoeren van de grondwerkzaamheden zal een Klic-melding worden verricht. Hiermee vormen de kabels en leidingen geen belemmering voor de omgevingsvergunning.

4.13 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten die gepaard gaan met de omgevingsvergunning en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het besluitgebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

5 Procedure

Te zijner tijd worden in deze paragraaf of in een separate bijlage de resultaten van de procedure verwerkt.

Bijlage 1: Kaartje met besluitgebied

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Quick scan flora en fauna

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï